

## Stadt Bad Schussenried

# 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan "Brühl"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	10
4	Hinweise und Zeichenerklärung	11
5	Satzung	19
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	20
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	27
8	Begründung – Sonstiges	53
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	54
10	Begründung – Bilddokumentation	55
11	Verfahrensvermerke	56

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

**Allgemeines Wohngebiet** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO):



- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z. B. Mobilfunkanlagen)


Ausnahmsweise können einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 GH .... m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.4 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.).  
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.5  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6  Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.8 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 2.9 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser**
- In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.10 Insektenfreundliche Beleuchtung**
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.11 Wasserdurchlässige Beläge**
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.12**  **Private Grünfläche** als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.13 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

#### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.14



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**.

Die naturnahe Feldhecke ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Wohnzimmer, Wohnküchen, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer), die über keine zum Lüften geeigneten Festeröffnungen auf den der Landesstraße L275 und der Biberacher Straße abgewandten Gebäudeseiten (Norden (Richtung Fl. – Nr. 79), Westen (Richtung Fl. – Nr. 80)) verfügen, mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

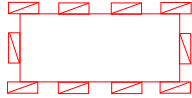
2.16



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" der Stadt Bad Schussenried

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17

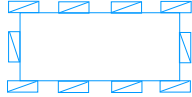


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Brühl" der Stadt Bad Schussenried

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Brühl" (Fassung vom 01.10.1981, rechtsverbindlich seit 06.02.1984) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese Änderung ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

2.18



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" der Stadt Bad Schussenried

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

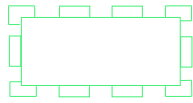
### 3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Sat 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

---

#### 3.1 Ausgleichsbedarf

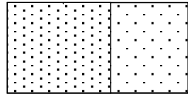
Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (siehe Ziffer 7.2.4.3) verbleibt ein baurechtlicher Ausgleichsbedarf von **11.452 Ökopunkten**. Der Ausgleich erfolgt durch Kauf von Ökopunkten aus bereits generierten Ökokontomaßnahmen. Die entsprechende Ökokontomaßnahme (Maßnahmen-ID 344) befindet sich im Landkreis Ravensburg in der Gemeinde Eichstegen und damit im selben Naturraum ("Voralpines Hügel- und Moorland") wie der Eingriff. Als Maßnahme wurde die Entwicklung von artenreichem Grünland sowie Gehölzstrukturen und Streuobst festgelegt. Der Kauf der Ökopunkte erfolgt rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses.

4.1



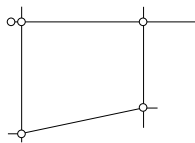
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Brühl" (Fassung vom 01.10.1981, rechtsverbindlich seit 06.02.1984) (siehe Planzeichnung)

4.2



**Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.4



**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5

#### **Begrünung privater Grundstücke**

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

4.6

#### **Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei

Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

#### **4.7 Nachhaltige Ressourcennutzung**

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Aufangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

#### **4.8 Naturschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

#### **4.9 Artenschutz**

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Bauschutzmaßnahmen gesichert werden. Um den Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Erforderliche Nachpflanzungen sollten mit heimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen. Es wird empfohlen, die geplante Grünfläche mit einer blüten- und samenreichen Mischung auszusäen, um Nahrungsflächen für Vögel und Insekten zur Verfügung zu stellen.

4.10



**Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.11 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbauerschutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

4.12 **Bodenschutz**

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar

einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i. d. R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmietten sind mit tiefwurzelnden Gründungsarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z. B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen). Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7

BBodSchV, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z. B. durch Tiefenlockerung und Erstein-saat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z. B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG).

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 4.13 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zuta-geleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer\*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

#### **4.14 Überflutungsschutz**

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

#### **4.15 Photovoltaik-Pflicht**

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert.

#### **4.16 Luftwärmepumpen**

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

- 4.17 Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
- 4.18 Brandschutz** Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- 4.19 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z. B. Schürfgruben, Bohrungen).  
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.  
Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.  
Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

#### **4.20 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Stadt Bad Schussenried noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

#### **4.21 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z. B. Baugrenze und Pflanzung).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Schussenried die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" ergeben sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 08.09.2025.

### § 2 Bestandteile der Satzung

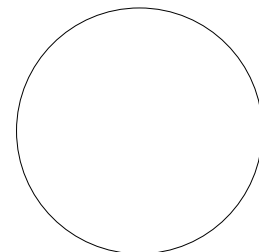
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.09.2025. Der 1. Änderung und Erweiterung wird die Begründung vom 09.09.2025 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 01.10.1981, rechtsverbindlich seit 06.02.1984) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### § 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" der Stadt Bad tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Schussenried, den .....

.....  
(Achim Deinet, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Rand des Ortsteiles "Kleinwinnaden" der Stadt Bad Schussenried.

6.1.2.2 Der Änderungs- und Erweiterungsbereich grenzt im Osten an die Ortsstraße "Biberacher Straße". Durch diese erfolgt eine Anbindung weiter südlich an die Landstraße L 275 "Zeppelinstraße". Im Westen sowie Süden schließt der Bereich direkt an landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Im Norden grenzt der Änderungs- und Erweiterungsbereich an bestehenden Wohngebäuden an.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 80 (Teilfläche), 82/1 (Teilfläche) sowie 83/1 (Teilfläche).

## 6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich ein bestehendes Wohngebäude, welches im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes im geringen Maß erweitert werden soll.

Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Norden hin leicht ansteigend.

### 6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die 1. Änderungs- und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Der Stadt Bad Schussenried liegt eine konkrete Anfrage durch den Eigentümer des Grundstücks zur Erweiterung seines bestehenden Wohngebäudes vor. Der Stadt Bad Schussenried erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 6.2.3 Übergeordnete Planungen

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u. a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.  
"Raumkategorien"

6.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung vom 23.07.2019) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- A II 2 (G) 1 Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A IV 2 (Z) 2 Ausweisung der Stadt Bad Schussenried als Unterzentrum.
- B I 1 (G) 2 Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

- B I 3 (G) 1 Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.
- B II 2 (Z) 1 Zur Sicherung der Freiräume zwischen den Siedlungseinheiten, zur Gliederung der Bebauung durch Freiflächen, zur Sicherung siedlungsklimatischer und siedlungsnaher ökologischer Ausgleichsfunktionen sowie für die wohnortnahe Erholung werden (. . .) Grünzäsuren und deren Breite als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.
- B III 1 (G) 3 Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- B III 1 (Z) 4 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
- B III 1 (Z) 6 Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

6.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.

6.2.3.4 Die Stadt Bad Schussenried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereichs werden Wohnbauflächen sowie Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

## 6.2.4 Standort, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Der Änderungs- und Erweiterungsbereich erscheint aufgrund des direkt angrenzenden Wohngebäudes geeignet für Bauflächen. Die Erweiterung überplant lediglich den bestehenden Garten des Grundstückseigentümers, sodass hierzu keine landwirtschaftlich genutzten Flächen herangezogen werden müssen. Die bereits bestehende Anbindung des Grundstücks über die "Biberacher Straße" bleibt erhalten. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Ortsteil "Kleinwinnaden" der Stadt Bad Schussenried vereinbar.

- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine maßvolle Erweiterung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bestandsbebauung zu ermöglichen und dabei mögliche Nutzungskonflikte auszuräumen.
- 6.2.4.3 Für den geplanten Änderungs- und Erweiterungsbereich soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen eine Erweiterung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.4 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- 6.2.4.5 Die Systematik der Änderung- und Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnissgabeverfahren gem. § 51 LBO).
- 6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der Änderung- und Erweiterung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 6.2.5.1 Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 6.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in der § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, fernmeldetechnische Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie und Windkraft sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen). Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Die Ortsrandlage, unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
  - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen

lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

- 6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung des Grundstücks und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.
  - Die gleichzeitige Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzung der Gesamt-Gebäudehöhe wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen Gebäudehöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grund gelegt wird und andererseits in der Einteilung des Grundstücks die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
  - Die festgesetzte offene Bauweise ist als Einzelhaus umzusetzen.
- 6.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrenschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung des Gebäudes im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb des jeweiligen Grundstücks eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 6.2.5.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

6.2.5.6 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## 6.2.6 Infrastruktur

6.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen/Carports vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

6.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## 6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Biberacher Straße" an die L275 "Zeppelinstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

6.2.7.2 Fahrradwege und Fußwege sind in Richtung Hauptort vorhanden.

## 6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der südlich verlaufenden Landesstraße L275 "Zeppelinstraße" und der östlich verlaufende "Biberacher Straße" ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärmimmissionen der Landesstraße L275 im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 01.02.2023). Für die östlich verlaufende "Biberacher Straße" liegen keine Verkehrszahlen vor, daher wurde die diesbezüglichen Verkehrslärmimmissionen durch eine pauschale Konfliktlösung berücksichtigt.

Der Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L275 zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55/45 dB(A) tags/nachts auf Höhe des Erdgeschosses tagsüber um rund 2 dB(A) und nachts um rund

4 dB(A) überschritten werden. Im 1. Obergeschoss sind tags Überschreitungen von bis rund 3 dB(A) und nachts von rund 5 dB(A) zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im Bereich der Baugrenzen tagsüber eingehalten und nachts um weniger als 1 dB(A) auf Höhe des 1. Obergeschosses überschritten.

Für die Biberacher Straße liegen keine Verkehrszahlen vor. Es kann jedoch angenommen werden, dass die Verkehrslärmimmissionen der "Biberacher Straße" im Plangebiet wesentlich geringer als die der Landesstraße sind. Die Entfernung des Plangebietes zur Straßenachse der "Biberacher Straße" ist zwar geringer als zur Landesstraße, da es sich bei der "Biberacher Straße" jedoch um keine Durchfahrtsstraße handelt, ist mit deutlich weniger Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Zudem ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Biberacher Straße geringer als auf der Landesstraße.

Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 im Plangebiet zu gewährleisten, sind Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Hierzu wurde im Zuge der schalltechnischen Berechnungen Untersuchung die Wirksamkeit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme zur Landesstraße hin geprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass aufgrund der großen Entfernung zur Landesstraße eine Lärmschutzwand nur zu einer geringen Pegelreduktion führt. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgehend von der Landesstraße lediglich im Nachtzeitraum auf Höhe des 1. Obergeschosses leicht überschritten werden und aktive Lärmschutzmaßnahmen hauptsächlich dem Schutz der Außenwohnbereiche dienen - die typischerweise im Tagzeitraum genutzt werden - in Kombination mit der vergleichsweise geringen Wirksamkeit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme, wird die Errichtung einer solchen im vorliegenden Fall als nicht zielführend erachtet.

Der Konflikt wird stattdessen durch die Festsetzung passiver Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Aufenthalts- und Ruheräume) entlang der Landesstraße L 275 und entlang der Biberacher Straße gelöst. Bezüglich der Biberacher Straße wurde hierbei als pauschale Konfliktlösung berücksichtigt, dass die zum Lüften benötigten Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen auf die der "Biberacher Straße" abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren sind.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 7.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.1.1.1 Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" wird ein allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich des Ortsteiles "Kleinwinnaden" der Stadt Bad Schussenried ausgewiesen.
- 7.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Wohnbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft. Das überplante Gebiet wird durch die Biberacher Straße angeschlossen. Etwa 90 m südlich verläuft die Zeppelinstraße/L 275. Es schließt im Norden an bestehende Bebauung an.
- 7.1.1.3 Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.
- 7.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, maximalen Gebäudehöhen in m ü NHN und eine private Grünfläche als Ortsrandeingrünung kombiniert mit einer Pflanzbindung zum Erhalt der bestehenden Feldhecke. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird als Dachform das Satteldach vorgegeben.
- 7.1.1.5 Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" ist ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 7.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt im Bereich der 1. Änderung 706 m<sup>2</sup> und im Bereich der Erweiterung 916 m<sup>2</sup>. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass auf einem Teil des Plangebietes bereits Baurecht besteht und der Bereich teilweise bereits bebaut ist.
- 7.1.1.7 Der erforderliche baurechtliche Ausgleich von 11.452 Ökopunkten erfolgt durch Kauf von Ökopunkten aus bereits generierten Ökokontomaßnahmen. Die für den Kauf der Ökopunkte gewählte Ökokontomaßnahme sowie der Kaufvertrag werden rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen.

## 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 7.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller – Stand: Planentwurf zur Anhörung der Verbandsversammlung vom 23.07.2019) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller (siehe Ziffer 6.2.3 der städtebaulichen Begründung).

### 7.1.2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schussenried:

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) (siehe Ziffer 6.2.3 der städtebaulichen Begründung).

### 7.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

In einer Entfernung von etwa 280 m südöstlich liegt das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Hierbei handelt es sich um ein Hochmoor mit eutrophen Seen und Weihern sowie Niedermoore. Es bestehen vielfältige Verlandungsstadien der Weiher, Schwinggrasen, Schilfröhrichte, Seggenrieder und Feuchtwiesen. Aufgrund des Inhalts und des Umfangs der gegenständlichen Änderung und Erweiterung können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

### 7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 280 m östlich des Plangebietes liegt ein Teilstück des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Segenried u. Feuchtgebüsche NW und SW Olzreuter See" (Nr. 1-7924-426-0003). In einer Entfernung von etwa 575 m nordwestlich, liegt ein weiteres Teilstück des genannten Biotopes. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie des Inhalts und des Umfangs der gegenständlichen Änderung und Erweiterung können unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.
- 470 m nordöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Oberer Rißtal" (Nr. 4.26.037). Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht gegeben.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft liegen nicht im Wirkraum der Planung.

### 7.1.2.5 Biotopverbund

Die in etwa 100 m südwestlich liegende Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Die Funktion der Fläche bleibt auch bei der Ausführung des Vorhabens bestehen. Möglicherweise kommt es zu einer kurzzeitigen Beeinträchtigung störungsempfindlicher Arten während der Bauzeit. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngebietes ist jedoch ein Vorkommen solcher Arten ohnehin unwahrscheinlich. Mögliche zu erwartende Störungen – z. B. durch Hauskatzen – sind aufgrund des nordöstlich liegenden Wohngebietes bereits jetzt vorhanden, so dass es nicht zu einer Verschlechterung kommt.

## 7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

#### 7.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebauete Wohngebietsfläche sowie die Gartenfläche eines bestehenden Wohnhauses. Innerhalb des Plangebietes ist mit einer geringen Artenvielfalt zu rechnen. Die vorhandenen Gehölze können von Vögeln als Brutplätze genutzt werden. Die Lebensräume des Plangebietes werden durch die angrenzende Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Spaziergänger mit Hunden, Freizeitgeräusche z. B. Rasenmäher).
- Die bestehende Feldhecke im südwesten bietet siedlungstypischen (störungstoleranten) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäugetern) und Vögeln einen Lebensraum.
- Die Durchgängigkeit des Gebietes ist aufgrund der nahegelegenen Wohnbebauung sowie der benachbarten Verkehrswege stark vorbelastet.
- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im November 2022 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht Sieber Consult GmbH vom 25.11.2022. Dabei fanden sich ein Nest von Hausrotschwänzen sowie ein nicht identifizierbares Nest auf einem Querbalken unter dem Dach. Es konnten keine Hinweise auf Fledermaus-Vorkommen gefunden werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

### 7.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum Oberschwäbischen Hügelland, welches v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) sind im Untergrund Moränensedimente aus dem Vorstoß des würmeiszeitlichen Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall zu erwarten (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz). Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschender Bodentyp mäßig tiefe bis tiefe Parabraunerde aus Geschiebemergel entwickelt.
- Die natürlichen Bodenfunktionen werden gemäß dem Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wie folgt bewertet:
  - Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der anstehenden Böden werden mit Wertklasse "3,0" als hoch bewertet.
  - Die Funktion der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist mit der Wertklasse "1,5" als gering bis mittel einzustufen.
  - Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe wird mit Wertklasse "3,5" als hoch bis sehr hoch bewertet.
  - Die anstehenden Böden zeigen keine hohe bis sehr hohe Bedeutung hinsichtlich des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation.
  - Die gemittelte Gesamtbewertung beträgt demnach 2,67.
- Ein großer Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten.
- Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 7.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Nordwestlich des Plangebiets liegt ein Gartenteich.
- Es liegen keine genauen Informationen zum Grundwasserstand vor. Aufgrund der Bestandsbebauung ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Aus Grundwasserschutzgründen besteht für Erdwärmesonden jedoch eine Bohrtiefenbeschränkung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 7.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Aufgrund der Bestandsbebauung fallen bereits Abwässer im Geltungsbereich an. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der städtischen Kläranlage zugeführt.
- Das bestehende Wohngebäude im Nordosten des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQextrem) oder hundertjährige Hochwasser (HQ100).
- Im Zuge zunehmender Starkregenereignisse ist künftig vermehrt mit oberflächlichem Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser zu rechnen.

#### 7.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die mittlere Jahresniederschlagsmenge in Bad Schussenried ist mit etwa 1.000 mm relativ hoch. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,8 °C.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während das Feldgehölz Frischluft produziert. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinklimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Im Bereich der Bestandsbebauung wird das Kleinklima durch erhöhte Wärmeabstrahlung insbesondere in den Sommermonaten negativ beeinflusst.
- Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich in gewissen Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 7.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bad Schussenried liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Oberschwäbischen Hügellandes. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine als Garten genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Teilortes Kleinwinnaden. Das Plangebiet weist kein Gefälle auf und schließt im Nordosten an die bereits bestehende Wohnbebauung an.
- Es bestehen keine Blickbeziehungen in die freie Landschaft. Das Plangebiet ist durch die Heckenstrukturen nicht einsehbar und liegt nicht exponiert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 7.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird als im Erweiterungsbereich als Gartenfläche genutzt. Im Änderungsbereich ist die Fläche bereits bebaut.

- Der überplante Bereich besitzt aufgrund der Bestandsbebauung sowie der fehlenden Infrastruktur keine nennenswerte Erholungseignung.
- Südlich des überplanten Bereiches in einer Entfernung von etwa 100 m befindet sich ein Rad- und Wanderweg.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 7.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Baudenkmäler oder Kulturgüter im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 7.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.144 kWh/m<sup>2</sup>.
- Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) ist der Untergrund der im Plangebiet liegenden Flächen aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden grundsätzlich nicht geeignet, da es im Nahbereich einer für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Grundwasserfassung liegt.

#### 7.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### 7.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.2.1 Auf der Planfläche besteht zum Teil Baurecht aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Dieser Teil ist bereits bebaut. Die neu dazukommende Fläche ist im städtischen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese ist durch die Nutzung als Gartenfläche bereits stark anthropogen geprägt.

7.2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche als Garten erhalten und damit auch deren Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommen-

den Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt im Änderungsbereich an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Die im Umfeld gelegenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

7.2.2.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Änderung der Nutzung des Gartens), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt. Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

### **7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

7.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum, der im Bereich der in der Gartenfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt und es sich nur um eine kleine Fläche handelt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die Feldhecke bleibt erhalten, dadurch geht der Lebensraum für die dort vorkommenden Arten nicht verloren. In Folge der heranrückenden Bebauung wird die Feldhecke, die dem Charakter eines nach BNatSchG § 30 kartierten Biotopes entspricht, in einem minimalen Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Erhebliche Beeinträchtigungen lassen sich durch die gegenständliche Änderung und Erweiterung ausschließen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und

aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet; siehe Ziffer 7.2.4.3) kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes wie folgt reduziert werden: Auf dem privaten Baugrundstück ist die Feldhecke durch eine Pflanzbindung zu erhalten. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird darauf hingewiesen/festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z. B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden sollen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, evtl. Zerschneidung/ Isolation von Biotopen, Verlust wertvoller Gehölze oder Trocken-/Feuchtbiotope	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

### 7.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Ein Teil der Gartenflächen geht durch die Versiegelung verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper

entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,4 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, nur zugelassen, wenn diese mit geeigneten Materialien gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Es sind Hinweise zum Bodenschutz aufgenommen, die bei Umsetzung konkreter Bauvorhaben zu berücksichtigen sind.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

### 7.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund des Umfangs der durch die gegenständliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" ermöglichten Nachverdichtung lassen sich hiervon jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens so weit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

### 7.2.3.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der städtischen Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Da das Plangebiet nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQextrem) oder hundertjährige Hochwasser (HQ100) liegt, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Dennoch kann es im Zuge zunehmender Starkregenereignisse vermehrt zu oberflächlichem Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Die Hinweise zum Überflutungsschutz sind daher künftig bei Umsetzung konkreter Bauvorhaben zu berücksichtigen.

7.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Da die Hecke im südlichen Teil der Planfläche erhalten bleibt, entsteht keine Erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine Zunahme des Anliegerverkehrs ist im Rahmen des Vorhabens nicht zu erwarten.
- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der voraussichtlich geringen Anzahl von geplanten Baukörpern mit kleinem Volumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine Beeinträchtigung. Durch die ermöglichte Nachverdichtung kommt es zu einer geringfügigen Zunahme der Wärmeabstrahlung.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es weiterhin zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen kommen. Diese sind von der Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der Gartenfläche	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung (Gehölze), weniger Kaltluft (Grünland)	–
Erhalt der Feldhecke	Erhalt der kleinklimatischen Funktionen	0
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

#### 7.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild keine Beeinträchtigung, weil der Umfang der ermöglichten Nachverdichtung sehr gering ist und durch die bestehenden Heckenstrukturen keine Blickbeziehungen eingeschränkt werden. Das Plangebiet ist aufgrund der zu erhaltenden Feldhecke von der freien Landschaft im Westen und Süden der Planfläche weiterhin nicht einsehbar.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird die Feldhecke im Süden des Plangebietes erhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Ermöglichte Nachverdichtung	Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	0
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

### 7.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die als Garten genutzte Fläche geht zum Teil durch die Planung verloren. Da das Plangebiet aufgrund der gegenwärtigen Nutzung sowie der fehlenden Infrastruktur keine nennenswerte Erholungseignung besitzt, entstehen durch das gegenständliche Vorhaben keine Beeinträchtigungen.
- Dafür wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.
- Der südlich des überplanten Bereiches in einer Entfernung von etwa 100 m befindliche Rad- und Wanderweg bleibt vom Vorhaben unberührt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude und Außenanlagen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+ +
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase	–

### 7.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.

### 7.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die

Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer und der Kleinräumigkeit der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme, Staub oder Strahlung sind aufgrund der Art der geplanten Bebauung nicht zu erwarten
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 7.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Biberach.
- In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen. Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 7.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Wohngebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

7.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

7.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

– Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Daher sind im Bebauungsplan keine Photovoltaikanlagen verbindlich festgesetzt.

– Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

7.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

7.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

## 7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 7.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Erstüberplanung von Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich durch Flächen für ein allgemeines Wohngebiet sowie durch die Überplanung einer bestehenden Fläche des allgemeinen Wohngebietes.
- 7.2.4.2 Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.
- 7.2.4.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Erhalt der vorhandenen Feldhecke durch eine Pflanzbindung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

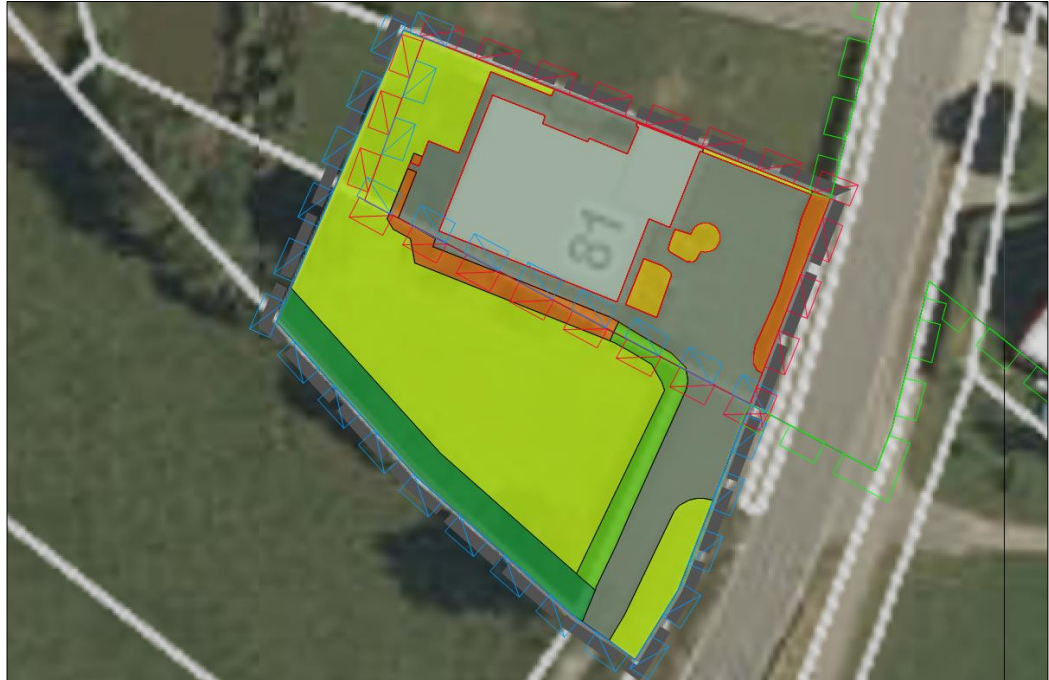
- Begrenzung der Gebäudehöhen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

#### 7.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung:

##### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand (inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeiten) der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o. g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z. B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird. Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

##### **Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen**



Die dargestellten Farben werden nachfolgend den Biotop- und Nutzungstypen zugeordnet.

Nr.	Bestands-Biototyp (Änderungsbereich)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
41.12	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten	24	6	144
44.22	Hecke aus nichtheimischen Straucharten	35	6	210
44.30	Heckenzaun	6	5	30
60.60	Garten	85	6	510
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche*	282	1	282
60.21	Versiegelte Fläche**	274	6	1.644
<b>Summe Bestand Änderungsbereich</b>		<b>706</b>		<b>2.820</b>

\* Die überbaubare Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (GRZ 0,4)

\*\* Die über die baurechtliche Zulässigkeit hinaus versiegelte Fläche wird als unversiegelte Gartenfläche angenommen

Nr.	Bestands-Biototyp (Erweiterungsbereich)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
44.22	Hecke aus nicht heimischen Straucharten	38	6	228
44.30	Heckenzaun	49	5	245
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	117	17	1.989
60.60	Garten	597	6	3.582
60.21	Versiegelte Fläche	115	1	115
45.10a	Baum 1 St. StammU. 70 cm auf 60.60	70	6	420
<b>Summe Bestand Erweiterungsbereich</b>		<b>916</b>		<b>6.579</b>

Summe Bestand Änderungsbereich 2.820

Summe Bestand Erweiterungsbereich 6.579

**Summe Bestand 9.399**

Nr.	Planung-Biototyp (Änderungsbereich)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Versiegelte Fläche*	282	1	282
60.10	Zusätzlich ermöglichte Nachversiegelung**	141	1	141
60.10	Versiegelte Fläche***	133	1	133
60.60	Garten****	150	6	900
<b>Summe Planung Änderungsbereich</b>		<b>706</b>		<b>1.456</b>

\* Die überbaubare Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (GRZ 0,4)

\*\* Überschreitungsmöglichkeit gemäß BauNVO

\*\*\* Darüberhinaus gehende Versiegelung des Bestandes

\*\*\*\* Unversiegelbare Flächen

Nr.	Planung-Biototyp (Erweiterungsbereich)	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	117	17	1.989
60.10	Versiegelbare Fläche (GRZ 0,4 + Überschreitung)	550	1	550
60.60	Garten*	249	6	1.494
<b>Summe Planung Änderungsbereich</b>		<b>916</b>		<b>4.033</b>

\* Unversiegelbare Flächen

Summe Planung Änderungsbereich	1.456
Summe Planung Erweiterungsbereich	4.033
<b>Summe Planung</b>	<b>5.489</b>

Summe Planung (Änderungs- und Erweiterungsbereich)	5.489
Summe Bestand (Änderungs- und Erweiterungsbereich)	9.399
<b>Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)</b>	<b>-3.910</b>

7.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von **3.910 Ökopunkten**.

#### 7.2.4.6 Schutzgut Boden

Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

7.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d. h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m<sup>2</sup> mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z. B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

Bestand Änderungsbereich	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufen (Gesamtbewertung)	Ökopunkte / m <sup>2</sup>	Ökopunkte
Gebüsch	24	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	255
Hecke	35	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	372
Heckenzaun	6	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	64
Garten	85	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	904
Bauwerke*	282	0-0-0 (0)	0	0
Versiegelte Fläche**	274	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	2.915
<b>Summe</b>	<b>706</b>			<b>4.510</b>

\* Die überbaubare Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (GRZ 0,4)

\*\* Die über die baurechtliche Zulässigkeit hinaus versiegelte Fläche wird als unversiegelte Gartenfläche angenommen

Bestand Erweiterungsbereich	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufen (Gesamtbewertung)	Ökopunkte / m <sup>2</sup>	Ökopunkte
Hecke	38	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	404
Heckenzaun	49	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	521
Feldhecke mittlerer Standorte	117	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	1.245
Garten	597	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	6.352
Versiegelte Fläche	115	0-0-0 (0)	0	0
<b>Summe</b>	<b>916</b>			<b>8.522</b>

Summe Bestand Änderungsbereich 4.510

Summe Bestand Erweiterungsbereich 8.522

**Summe Bestand 13.032**

Planung Änderungsbereich	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufen (Gesamtbewertung)	Ökopunkte / m <sup>2</sup>	Ökopunkte
Versiegelte Fläche*	282	0-0-0 (0)	0	0
Nachversiegelung**	141	0-0-0 (0)	0	0
Versiegelte Fläche***	133	0-0-0 (0)	0	0
Garten****	150	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	1.596

<b>Summe</b>	<b>706</b>	<b>1.596</b>
--------------	------------	--------------

\* Die überbaubare Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (GRZ 0,4)

\*\* Überschreitungsmöglichkeit gemäß BauNVO

\*\*\* Darüberhinaus gehende Versiegelung des Bestandes

\*\*\*\* Unversiegelbare Flächen

Planung Erweiterungsbereich	Fläche m <sup>2</sup>	Wertstufen (Gesamtbewertung)	Ökopunkte / m <sup>2</sup>	Ökopunkte
Feldhecke mittlerer Standorte	117	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	1.245
Versiegelbare Fläche	550	0-0-0 (0)	0	0
Garten*	249	1,5-3,5-3 (2,66)	10,64	2.649
<b>Summe</b>	<b>916</b>			<b>3.894</b>

\* Unversiegelbare Flächen

Summe Planung Änderungsbereich	1.596
Summe Planung Erweiterungsbereich	3.894
<b>Summe Planung</b>	<b>5.490</b>

Summe Planung	5.490
Summe Bestand	13.032
<b>Differenz Bestand / Planung (= Ausgleichsbedarf)</b>	<b>-7.542</b>

7.2.4.8 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **7.542 Ökopunkten**.

7.2.4.9 Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **11.452 Ökopunkten**.

7.2.4.10 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden sowie der noch zu kaufenden Ökopunkte aus einer bereits generierten Ökokontomaßnahme vollständig abgedeckt werden kann. Die für den Kauf der Ökopunkte gewählte Ökokontomaßnahme sowie der Kaufvertrag werden rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen.

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	-3.910
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	-7.542
Kauf von Ökopunkten	+ 11.452
<b>Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung</b>	<b>0</b>

## **7.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

### **7.2.5.1 Standort- Planungsalternativen:**

Die 1. Änderung- und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Der Stadt Bad Schussenried liegt eine konkrete Anfrage durch den Eigentümer des Grundstücks zur Erweiterung seines bestehenden Wohngebäudes vor. Der Stadt Bad Schussenried erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich erscheint aufgrund des direkt angrenzenden Wohngebäudes geeignet für Bauflächen. Die Erweiterung überplant lediglich den bestehenden Garten des Grundstückseigentümers, sodass keine landwirtschaftlich genutzten Flächen herangezogen werden müssen. Die bereits bestehende Anbindung des Grundstücks über die "Biberacher Straße" bleibt erhalten. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Ortsteil "Kleinwinnaden" der Stadt Bad Schussenried vereinbar (siehe hierzu auch Ziffer 6.2.4 in der städtebaulichen Begründung).

## **7.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

7.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

## **7.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

### **7.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

#### **7.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)

- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
  - Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)
- 7.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 7.3.2.1 Um bei der Durchführung 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Bad Schussenried als Überwachungsmaßnahme vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 7.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 7.3.3.1 Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" wird ein allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich des Ortsteiles "Kleinwinnaden" der Stadt Bad Schussenried ausgewiesen.
- 7.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Wohnbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft. Das überplante Gebiet wird durch die Biberacher Straße angeschlossen. Etwa 90 m südlich verläuft die Zeppelinstraße/L 275. Es schließt im Norden an bestehende Bebauung an.
- 7.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, maximalen Gebäudehöhen in m ü NHN und eine private Grünfläche als Ortsrandeingrünung kombiniert mit einer Pflanzbindung zum Erhalt der bestehenden Feldhecke. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird als Dachform das Satteldach vorgegeben.
- 7.3.3.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt im Bereich der 1. Änderung 706 m<sup>2</sup> und im Bereich der Erweiterung 916 m<sup>2</sup>. Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem

Gesichtspunkt betrachtet werden, dass auf einem Teil des Plangebietes bereits Baurecht besteht und der Bereich teilweise bereits bebaut ist.

7.3.3.5 Etwa 280 m östlich des Plangebietes liegt ein Teilstück des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotopes "Segenried u. Feuchtgebüsche NW und SW Olzreuter See" (Nr. 1-7924-426-0003). In einer Entfernung von etwa 575 m nordwestlich, liegt ein weiteres Teilstück des genannten Biotopes. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie des Inhalts und des Umfangs der gegenständlichen Änderung und Erweiterung können unmittelbare und funktionelle Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

470 m nordöstlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Oberer Rißtal" (Nr. 4.26.037). Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist nicht gegeben.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft liegen nicht im Wirkraum der Planung.

7.3.3.6 In einer Entfernung von etwa 280 m südöstlich liegt das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Bad Schussenried" (Nr. 8024-341). Hierbei handelt es sich um ein Hochmoor mit eutrophen Seen und Weihern sowie Niedermoore. Es bestehen vielfältige Verlandungsstadien der Weiher, Schwinggrasen, Schilfröhrichte, Seggenrieder und Feuchtwiesen. Aufgrund des Inhalts und des Umfangs der gegenständlichen Änderung und Erweiterung können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

7.3.3.7 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der erforderliche baurechtliche Ausgleich von 11.452 Ökopunkten erfolgt durch Kauf von Ökopunkten aus bereits generierten Ökokontomaßnahmen. Die für den Kauf der Ökopunkte gewählte Ökokontomaßnahme sowie der Kaufvertrag werden rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen.

7.3.3.8 Bei Nichtdurchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin als Gartenfläche genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

7.3.3.9 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

### 7.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

#### 7.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Regio Bodensee-Oberschwaben
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeologie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

#### 7.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde. . .)
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schussenried
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Artenschutzrechtlicher Kurzbereich der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 25.11.2022.

**8.1 Umsetzung der Planung****8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**8.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

8.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**8.2 Erschließungsrelevante Daten****8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,16 ha

**8.2.2 Erschließung**

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Antrag und Abnahme durch Stadtbauamt, Bad Schussenried

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Antrag und Abnahme durch TWS, Ravensburg

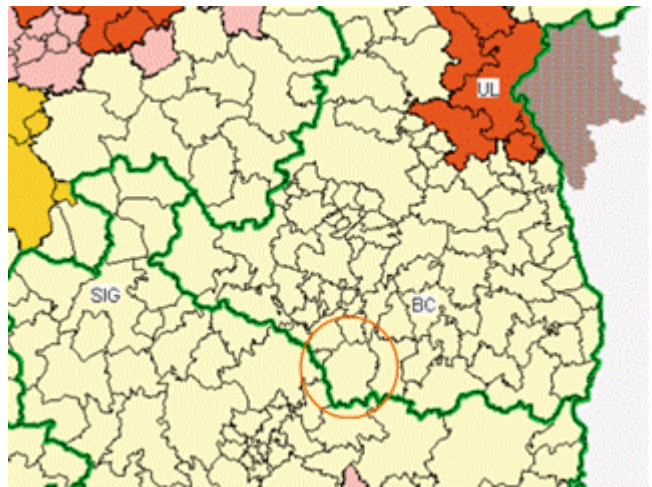
8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW, Biberach

8.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga, Bad Waldsee

8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landratsamt Biberach

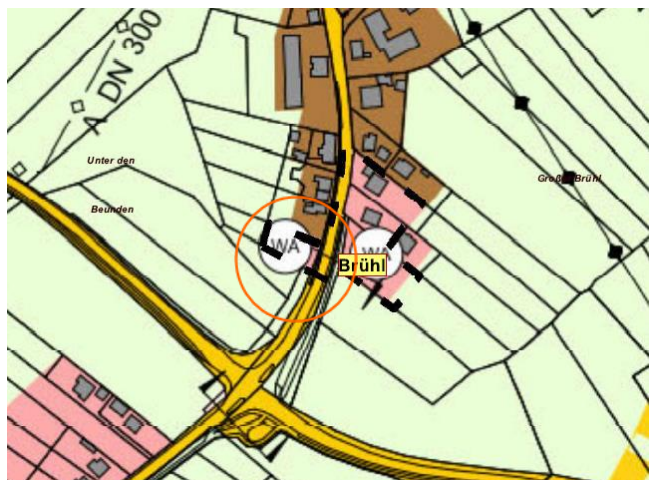
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller; Karte Anhang 2 "Siedlung und Versorgung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Fläche für Landwirtschaft" und "Wohnbauflächen"



Blick von der Grundstückszufahrt  
"Biberacher Straße" in Richtung  
Nordwesten auf das Plangebiet



Blick von der Grundstückszufahrt  
"Biberacher Straße" in Richtung  
Süden, links bestehender Garten



Blick von Südwesten auf das  
Plangebiet



**11.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom .....  
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

**11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Bad Schussenried, den .....

.....  
(Achim Deinet, Bürgermeister)

## 11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grundlage und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Bad Schussenried, den .....  
(Achim Deinet, Bürgermeister)

## 11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bad Schussenried, den .....  
(Achim Deinet, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 08.09.2025

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
(i. A. H. Marschall)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.