

Stadt Bad Schussenried

Landkreis Biberach



Bebauungsplan

„Fa. Liebherr Erweiterung Nord-Ost, 1. Änderung“

Begründung

Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgestellt:

Pfullingen, den 12.01.2026

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Fa. Liebherr Erweiterung Nord-Ost, 1. Änderung“

Stadt Bad Schussenried Landkreis Biberach

Begründung - Inhaltsverzeichnis

Teil A - Grundlagen	3
1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung	3
2. Planungsrechtliche Situation.....	4
3. Übergeordnete Planung.....	4
Teil B - Beschreibung des Plangebiets	6
1. Lage des Plangebiets	6
2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets.....	6
3. Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Bestandsschutz).....	6
Teil C - Inhalt der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	7
1. Maßnahmen zum Lärmschutz.....	7
2. Änderungen in der Planzeichnung	8
Teil D - Überschlägige Abhandlung einzelner Belange (§1 Abs. 6 BauGB)	9
1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	9
2. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	9
3. Belange des Umweltschutzes	9
4. Eingriffe in die Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	9
5. Belange der Wirtschaft und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	9
6. Ergebnisse von einem stb. Entwicklungskonzept oder stb. sonstige Planung	9
7. Durch die Bebauungsplanänderung offensichtlich nicht betroffene Belange	10
Teil E - Anlagen	10

Teil A - Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

Anlass der Änderung

Die Erweiterungsfläche „Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ befindet sich im Eigentum der Firmengruppe Liebherr Mischtechnik GmbH. Das Gebiet ist von Flächen mit unterschiedlichen Nutzungen umgeben, darunter gewerblich genutzte Areale ebenso wie schützenswerte Wohnbebauung.

Westlich des Gewerbegebiets „Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ wird derzeit das Plangebiet „Sennhof-Ost“ entwickelt. Dort ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen, angrenzend an bestehende Flächen der Firma Liebherr Mischtechnik GmbH. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum stellt ein zentrales städtebauliches Ziel der Stadt Bad Schussenried dar. Dieses Ziel soll flächensparend auf der vom Gemeinderat beschlossenen Potenzialfläche „Sennhof-Ost“ umgesetzt und mit weiteren Nutzungen kombiniert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ sieht im Wesentlichen ein Gewerbegebiet (GE) sowie im nordöstlichen Teil Stell- und Lagerflächen vor. Zum Zeitpunkt der aktuellen Planaufstellung wird die ausgewiesene Gewerbefläche durch die Firma Liebherr Mischtechnik GmbH nicht als solche, sondern lediglich als Lagerfläche genutzt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur geplanten Wohnnutzung im Plangebiet „Sennhof-Ost“ könnten aus der bestehenden gewerblichen Nutzung heraus schalltechnisch unzumutbare Belastungen entstehen. Um gesunde Wohnverhältnisse – sowohl für die Neuplanung als auch für bestehende Wohnnutzungen im Umfeld – sicherzustellen, ist eine Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

Zu diesem Zweck wurde durch die Stadt Bad Schussenried eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse zeigen, dass für die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ Lärmemissionskontingente festgesetzt werden können. Damit kann sichergestellt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB eingehalten werden – sowohl für das künftige allgemeine Wohngebiet „Sennhof-Ost“ als auch für angrenzende bestehende Wohnnutzungen.

Die Änderung des Bebauungsplans „Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ziel ist es, Planungssicherheit sowohl für das ansässige Unternehmen als auch für die Stadt Bad Schussenried zu schaffen.

Durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten wird die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke der Firma Liebherr Mischtechnik GmbH im Bereich des Bebauungsplans „Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ Fläche lediglich im

Hinblick auf die zulässige Emissionsabstrahlung geringfügig eingeschränkt. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben hiervon unberührt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird die bauliche Nutzung jedoch nicht in Anspruch genommen.

2. Planungsrechtliche Situation

Planverfahren

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die Bedingungen des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB werden erfüllt, da mit dem Bebauungsplanverfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Demzufolge wird

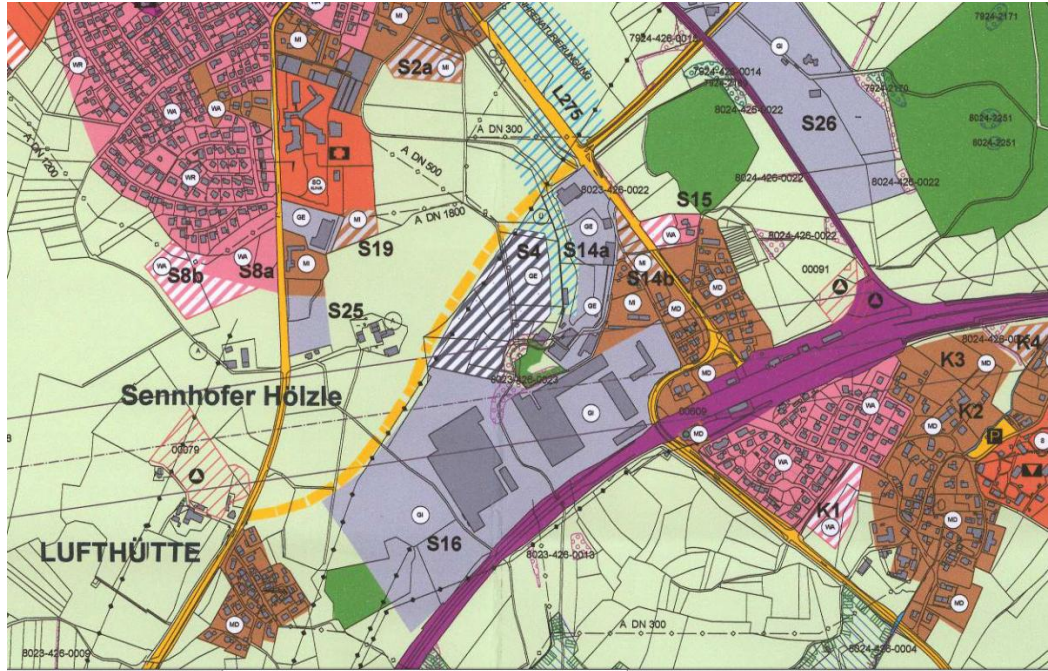
- von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a (3) BauGB keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) entfallen.

3. Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Geltungsbereichs eine geplante gewerbliche Baufläche dar. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fa. Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ wird dieser weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festlegungen im Flächennutzungsplan bleiben demnach unberührt.



Planausschnitt Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried – Ingoldingen (in Kraft seit 05.08.2014)

Teil B - Beschreibung des Plangebiets

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt Bad Schussenried und nördlich der Firma Liebherr-Mischtechnik GmbH. Im Westen des Plangebiets befindet sich die Entwicklungsfläche „Sennhof Ost“.

2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden: Grünfläche

Im Osten: Gewerbliche Nutzungen

Im Westen: Bestand: Landwirtschaftsfläche, Planung:
Entwicklungsfläche „Sennhof-Ost“

Im Süden: Firma Liebherr-Mischtechnik GmbH (Gewerbe)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fa. Liebherr Erweiterung Nord-Ost, 1. Änderung“ umfasst die Flurstücke 591/1 und 595. Er besitzt eine Fläche von ca. 3,9 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:1000, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch das Flurstück 173/1

Im Osten: durch das Flurstück 173/1

Im Westen: durch das Flurstück 565/12 (Aulendorfer Straße)

Im Süden: durch das Flurstück 551/7 (Firma Liebherr-Mischtechnik GmbH)

4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

(Bestandschutz)

Der als Gewerbegebiet festgesetzte Teilbereich ist unbebaut, wobei ein südlicher Teilbereich als Lagerfläche genutzt wird. Der nordöstliche Teil wird teilweise als Lagerfläche genutzt.

Teil C - Inhalt der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Lärmschutz

Für den Geltungsbereich wurde durch das Büro Loos & Partner Ingenieurbüro, Munderkingen eine Schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr.4/I/24 vom ~~31.12.2024~~ 16.12.2025) durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung wird die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fa. Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ durchgeführt.

Für die geplante Wohnbebauung im Plangebiet „Sennhof Ost“, in Richtung der Erweiterungsfläche der Firma Liebherr Mischtechnik GmbH sowie die bestehende Wohnnutzung im Umfeld des Geltungsbereichs, werden durch die Festsetzungen der Emissionskontingente die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für gesunde Wohnverhältnisse eingehalten. Gleichzeitig wird für die Firma Liebherr Mischtechnik GmbH Planungssicherheit für ihre geplante Erweiterungsfläche geschaffen.

Zur immissionsverträglichen Steuerung der gewerblichen Nutzung werden innerhalb des Geltungsbereichs zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten gegliedert. Die TF-1 umfasst das Flurstück 591/1, welches im weiterhin gültigen Bebauungsplan „Fa. Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ (rechtskräftig seit 27.07.2018) beinahe vollständig als Fläche für Stellplätze – Lagerplätze festgesetzt ist. Die TF-2 umfasst das Flurstück 595, im weiterhin gültigen Bebauungsplan „Fa. Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ als Gewerbefläche festgesetzt ist. Aufgrund ihrer Lage und der unterschiedlichen Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen können in der weniger vorbelasteten TF-1 höhere Emissionen zugelassen werden, ohne maßgebliche Immissionsrichtwerte zu überschreiten. Für die näher an Wohnnutzungen gelegene TF-2 ist zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ein niedrigeres Schallkontingent erforderlich. Dadurch wird eine ausgewogene Berücksichtigung gewerblicher Nutzungsinteressen und des Immissionsschutzes gewährleistet.

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Verfahren zur Bestimmung des Emissionskontingentes ist in der DIN 45691 geregelt. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt. Neben der geplanten heranrückenden Wohnbebauung „Sennhof-Ost“ wurden hierbei auch die bestehenden schützenswerten Nutzungen im Osten und Süden herangezogen.

Die Emissionskontingente L_{EK} werden im Bebauungsplan für die Teilflächen TF-1 und TF-2 planungsrechtlich festgesetzt und gelten in Bezug auf die Einwirkbereiche in der Umgebung des Plangebietes.

Die Festsetzung der Richtungssektoren (A bis ~~D~~ E) mit Zusatzkontingenten dient der besseren Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich. Durch die Einteilung in Richtungssektoren wird die zulässige Lärmbelastung differenziert für einzelne Teilbereiche geregelt. Sie dienen der steuernden Berücksichtigung von

Lärmschutzbelangen bei gleichzeitiger Ermöglichung einer flexiblen Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich.

Die Fläche wird im derzeitigen Bestand als Lagerfläche genutzt. Mit den ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu Lärmkontingenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fa. Liebherr Erweiterungsfläche Nord-Ost“ wird für eine künftig mögliche gewerbliche Nutzung geregelt, welche Immissionsrichtwerte einzuhalten sind. Dadurch wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierbarkeit einer gewerblichen Bebauung geschaffen und gesichert.

2. Änderungen in der Planzeichnung

Die Änderungen der Planzeichnung sind im Folgenden aufgelistet:

- Festsetzung der Lärmkontingente
- Sektoren A, B, C ~~und~~ ,D und E für Zusatzlärmemissionskontingente

Teil D - Überschlägige Abhandlung einzelner Belange (§1 Abs. 6 BauGB)

1. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Wohnbedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen, da keine negativen Auswirkungen durch die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz zu erwarten sind.

2. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Änderung angemessen berücksichtigt. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind unter anderem Grund der Bebauungsplanänderung.

3. Belange des Umweltschutzes

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB benannten Schutzgüter sind nicht vorhanden.

4. Eingriffe in die Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund von § 44 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung auch das Thema Artenschutz zu beurteilen.

Durch die geplante Änderung ergeben sich gegenüber dem jetzigen Planungszustand keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft.

5. Belange der Wirtschaft und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die für die Bebauungsplanänderung evaluierten Rahmenbedingungen beziehen sich nicht nur auf die geplante Änderung „Sennhof-Ost“, sondern umfassen auch die bereits bestehenden schützenswerten und zu berücksichtigenden Wohnnutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches. Den Belangen der Wirtschaft und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird entsprechend Rechnung getragen, da der Gewerbetreibende der Fläche (hier: Liebherr Mischtechnik GmbH) durch die Bebauungsplanänderung Planungssicherheit für künftige Vorhaben auf dieser Fläche erhält.

6. Ergebnisse von einem stb. Entwicklungskonzept oder stb. sonstige Planung

Den Ergebnissen des städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt Bad Schussenried, das 2022 beschlossen wurde, wird Rechnung getragen, da durch die Bebauungsplanänderung die darin evaluierte Potenzialfläche „Sennhof-Ost“ entwickelt werden kann.

7. Durch die Bebauungsplanänderung offensichtlich nicht betroffene Belange

Soziale und kulturelle Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens, Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile / Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge

Belange der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, der Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes

Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Sonstige Fachplanungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Teil E - Anlagen

Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung Büro Loos & Partner Ingenieurbüro,
Munderkingen, Gutachten Nr.4/I/24 vom 31.12.2024 16.12.2025

Aufgestellt: Pfullingen, den 12.01.2026

citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Bad Schussenried, den
Bürgermeister Achim Deinet