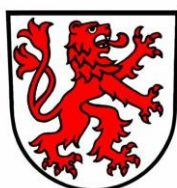


Flächennutzungsplan

der Verwaltungsgemeinschaft

Stadt
Bad Schussenried



Gemeinde
Ingoldingen



TEILÄNDERUNG

Im Bereich des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet An der Mühle“, Gemarkung
Steinhausen

Stand: 06.10.2025



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
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)

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen hat in öffentlicher Sitzung am 2025 die Teiländerung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“, Gemarkung Steinhausen beschlossen.

RÄUMLICHE ÄNDERUNGSBEREICHE

Für den räumlichen Geltungsbereich der Teiländerung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“, Gemarkung Steinhausen ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 06.10.2025 maßgebend. Der räumliche Teiländerungsbereich ist im Detailplan schwarz umrandet.

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
der Verwaltungsgemeinschaft

Bad Schussenried, den

.....
Achim Deinet, Vorsitzender der VVG

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zur Teiländerung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“, Gemarkung Steinhausen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt der Teiländerung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“, Gemarkung Steinhausen stimmt mit der Beschlussfassung vom 2024 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
der Verwaltungsgemeinschaft

Bad Schussenried, den

.....
Achim Deinet, Vorsitzender der VVG

FNP – Teiländerung im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“, Gemarkung Steinhausen

Stadt Bad Schussenried, Gemarkung Steinhausen

- Neuausweisung „Gewerbliche Baufläche“ - ca. 1,18 ha
- Neuausweisung „Grünfläche / private Ausgleichsfläche“ - ca. 0,62 ha
- Bestand „Abfall - Deponiefläche“
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Mühle“

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Abfall - Deponiefläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die Planung soll im Parallelverfahren an die geplante Nutzung einer „**Gewerbliche Baufläche (GE) - Planung**“ und „**Grünfläche / private Ausgleichsfläche – Planung**“ sowie „**Abfall / Deponiefläche - Bestand**“ angepasst werden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Gewerbliche Baufläche herzustellen, sollen durch einen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Auswirkungen der Planung

Variantenprüfung

Die Standorteignung für die geplante gewerbliche Nutzung mit Freiflächen für PV-Anlagen ist gegeben. Die Flächen stellen ehemalige Deponieflächen dar.

Gem. Grundsatz der Raumordnung sollen Freiflächen-Solaranlagen vorzugsweise in vorbelasteten Bereichen wie auf bereits versiegelten Flächen und Konversionsflächen errichtet werden. Darüber hinaus können sich Standorte an bestehenden oder geplanten landschaftswirksamen technischen Infrastrukturen für eine Bündelung mit Freiflächen-Solaranlagen eignen. Die erzielte Leistung aus der Freiflächen-PV-Anlage soll primär für den eigenen Betriebsstandort verwendet werden. Dies gilt ebenso für die geplante gewerbliche Nutzung – es werden keine landwirtschaftlich hochwertigen Nutzflächen in Anspruch genommen. Weitere Standortalternativen sind nicht gegeben.

Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die westlich vorhandene Ortsstraße An der Mühle. Bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs werden an die vorhandenen Leitungstrassen angebunden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Privates unverschmutztes Niederschlagswasser soll im Geltungsbereich gesammelt und in die nördlich geplante RW-Rückhaltefläche geleitet werden mit einem Überlauf in die Kanalisation.

Das anfallende gewerbliche Schmutzwasser wird der Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Umweltbelange



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

Klimaschutz

Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt es sich überwiegend um ehemalg Deponieflächen.

Durch die geplanten Neubebauungen innerhalb des Plangebietes werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Ortsklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 21.07.2025)

FAZIT

Die Stadt Bad Schussenried plant im Teilort Steinhausen die Errichtung eines Gewerbegebiets und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Mühle“ hierzu Baurecht schaffen. Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich von Steinhausen und umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha.

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde die vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Da es sich bei einem Großteil der Vorhabenfläche (Flst. 111 und 112) um eine Erddeponie handelt, die sich derzeit in Wiederverfüllung befindet und somit weiterhin fortlaufenden Veränderungen unterliegt, wurde für die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit die derzeit vorkommenden Lebensraumstrukturen und die des zugehörigen Rekultivierungsziels zugrunde gelegt.

Lebensraumpotenzial konnte ausschließlich für die Tiergruppen Amphibien, Vögel und Fledermaus abgeleitet werden. Für diese Tiergruppen konnten, sofern erforderlich, entsprechende Konfliktvermeidende Maßnahmen, festgesetzt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote (z.B. PFG 2, Artenreiches Extensivgrünland) und Ausgleichsmaßnahmen (Me 1 und Me 2, Anlage von Heckenbiotopen) führen zudem zu einer zusätzlichen Schaffung von Nahrungshabitat und Lebensräumen, sodass sich insgesamt keine Verschlechterung des Habitatangebotes ergibt.

Ein Vorkommen der in Kap. 5 behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden bzw. kann eine mögliche Beeinträchtigung durch Konfliktvermeidende Maßnahmen wie die Anlage von Ersatzstrukturen vermieden werden. In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde konnte die Einschätzung der Betroffenheiten des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG auf dieser Basis ausgearbeitet und auf eine Kartierung verzichtet werden.

Nach Vor-Ort-Begehung und Beurteilung des Sachverhalts ist Stand heutiger Kenntnis nicht davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst wird.

Umweltbericht

(siehe Anlage: **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 21.07.2025)

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Stadt Bad Schussenried plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Mühle“ die Errichtung eines Gewerbegebiets. Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich von Steinhausen, umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha und wird im östlichen Bereich mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bebaut. Im westlichen Bereich ist die Anlage einer extensiven Grünfläche vorgesehen.

Die zu bebauende Fläche liegt zum Großteil auf einer ehemaligen Kiesgrube, die anschließend als Müll- und Erddeponie genutzt wurde. Eine Restfläche der Erddeponie im Osten befindet sich derzeit noch in Wiederverfüllung. Nach Abschluss der Wiederverfüllung müsste diese gemäß Genehmigung rekultiviert werden, daher kann der derzeit dokumentierte Bestand nicht als Ausgangszustand für die Prüfung der Umweltbelange herangezogen werden. Grundlage für die Einschätzung der Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist somit der

im Zuge der Genehmigung festgelegte Rekultivierungsplan mit dem zugehörigen Rekultivierungsziel.¹

Der Rekultivierungsplan legt innerhalb des Geltungsbereichs im westlichen Bereich eine Grünlandfläche, im mittleren Bereich eine mit Sträuchern bewachsene Grünlandfläche und im östlichen Bereich ein wechselfeuchtes Biotop fest. Innerhalb dieses wechselfeuchten Biotops ist zusätzlich eine Mulde mit Dauerstau mit einer Größe von ca. 75 m² vorgesehen. Am nordwestlichen Rand ist ein Gehölzsaum zur Eingrünung geplant. Das als Straße genutzte Flurstück 71 ist nicht Bestandteil des Rekultivierungsplans.

Das Plangebiet grenzt westlich an eine schon bestehende Siedlungsfläche an, nördlich befindet sich eine Fettwiese und daran anschließend der Federbach mit bachbegleitender Strauchvegetation und einigen Pappeln und Weiden. Weiter nördlich befindet sich ein Neubaugebiet sowie weitere Grünlandflächen. Im Nordosten grenzt ein lückiges Gehölz mit Überhältern und schwach ausgeprägter Strauchschicht an, dahinter schließt eine weitere Fettwiese an. Im Süden verläuft angrenzend an den Geltungsbereich ein weiteres Gehölz. Dieses weist eine hochwertige Ausprägung mit Biotopcharakter auf und fällt somit nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde unter den Biotopschutz nach § 32 NatSchG. Südlich davon verläuft die Landesstraße L283 und angrenzend liegen intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.

Nach Prüfung der zu untersuchenden Schutzgüter ist davon auszugehen, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit z. T. Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auftreten. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Unter Berücksichtigung der internen Ausgleichsmaßnahmen (Mi1 und Mi2) ergibt sich ein externer Ausgleichsbedarf von 71.051 ÖP. Dieser Ausgleichsbedarf wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen (Me 1 und 2: Anlage von Heckenbiotopen; Me 3: Waldumbau Fichtenbestand in Eichensekundärwald; Me 4: Waldumbau fichtendominierter Mischbestand in Eichensekundärwald) kompensiert.

Da der im Vorhabensgebiet vorkommende Boden und seine Bodenfunktionen aufgrund der vorherigen Nutzung als Deponie sowie der jetzigen Nutzung als intensive Grünlandfläche in großen Teilen vorbelastet ist, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als mittel und nachhaltig einzuschätzen. Dem Eingriff wurden entsprechende Verminderungsmaßnahmen, wie etwa die Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten sowie die Verbesserung der Bodenbildung durch Bepflanzung und Begrünung entgegengestellt.

Das Schutzgut Fläche subsummiert Belange verschiedener Schutzgüter, es soll den sorgsam Umgang mit der Ressource Boden sicherstellen. Aufgrund der angrenzenden bereits bestehenden Bebauung stellt das Plangebiet eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Bauflächen dar. Es werden jedoch keine neuen Flächen in der unzerschnittenen Landschaft erschlossen, vielmehr grenzt die Vorhabensfläche in Richtung Westen und Norden an bereits bestehende Wohnbebauung, im Süden an eine Landstraße. Durch die kompakte Erschließung wird die Versiegelung reduziert.

Für das Schutzgut Wasser konnte eine mittlere und nachhaltige Beeinträchtigung durch eine reduzierte Grundwasserneubildung sowie eine Beeinträchtigung der Filter- und Pufferkapazität aufgrund der geplanten Versiegelung festgestellt werden. Hierfür wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, wie etwa die Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten festgelegt.

¹ Landratsamt Biberach (15.03.2000): Bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung der Restverfüllung im Rahmen der Rekultivierung der ehemaligen Erddeponie „Hinter der Mühle“, Flst. Nr. 111 in Bad Schussenried-Steinhausen, mit unbelastetem Erdaushub (Aktenzeichen 30-880.32-Pf/Wa)

Das Schutzgut Klima und Lufthygiene ist durch die weiterhin bestehen bleibende gute Durchlüftungssituation nur gering beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch die Umsetzung der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden. Durch die mittels der Pflanzgebote festgesetzte Durchgrünung wird die Erwärmung des Baugebiets minimiert sowie der bestmögliche Erhalt der Durchlüftungssituation sichergestellt.

Für die Einschätzung der Belange des Schutzgutes Flora und Fauna wurde eine Artenschutzrechtliche Einschätzung erarbeitet. Durch die gemäß Rekultivierungsplan vorgesehenen Gehölzstrukturen, wechselfeuchten Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs sowie das vor Ort angetroffene angrenzende geschützte Heckenbiotop zeigt sich eine mittlere sowie stellenweise mittlere bis hohe potenzielle Artenvielfalt. Habitatpotenzial ist daher für Vögel, Fledermäuse und Amphibien vorhanden. Für weitere Artengruppen sind keine Lebensraumstrukturen vorhanden. Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dabei sind die beschriebenen konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie die Umsetzung der beschlossenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten. Hierbei schafft etwa die Durchgrünung des Baugebietes mittels der Pflanzgebote wichtige Sekundärlebensräume, während die Ausgleichsmaßnahmen Mi 1 und Mi 2 wechselfeuchte Biotopstrukturen wiederherstellen sollen und ebenso zur Förderung der Biodiversität beitragen. Diese sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen (wie z.B. die Anlage von Heckenbiotopen) leisten zudem einen wertvollen Beitrag zum Biotopverbund.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist durch die geplante Bebauung als gering einzuschätzen, da das Gebiet an die bereits bestehende Wohnbebauung anschließt und durch bereits bestehende Gehölzstrukturen abgeschirmt wird. Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen (Wiederherstellung Heckenbiotope) soll eine weitere Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht werden. Des Weiteren wird die bestehende Biotophecke im südlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs erhalten, was ebenfalls einen Beitrag für das ortstypische Landschaftsbild leistet.

Für das Schutzgut Mensch und Erholung ist aufgrund der der Lage am Ortsrand sowie der fehlenden Wegeinfrastruktur eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten. Durch die geplante Bebauung werden zudem neue Gewerbeflächen und Arbeitsplätze geschaffen. Die Aufenthaltsqualität im geplanten Gebiet soll mit der Umsetzung der Pflanzgebote erhöht werden.

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, da sich innerhalb der Vorhabenfläche weder bekannte Kulturdenkmäler noch Sachgüter befinden.

Mögliche, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz vollständig kompensiert werden. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie Vorgaben zu Ausgleich und Ausführung der Pflanzungen wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben zwar um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben

genannten Maßgaben in vollem Umfang kompensierbar ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG i.V.m. Abs. 1-5.

Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsflächen nach HQ100 oder HQextrem.



Altlasten

(siehe Anlage: **Geotechnischer Bericht**, Dr. Ebel & Co., Bad Wurzach vom 28.11.2013)

Die Altablagerung AA 14/13 "Hinter der Mühle" (in den uns vorliegenden Unterlagen auch bezeichnet als Altablagerung „Steinhausen-Mühle“ oder Erddeponie „Hinter der Mühle“, Flächen-Nr. 25/Arbeitsstättennummer 9630198) liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bad Schussenried-Steinhausen direkt an der Landesstraße L 283 nach Muttenweiler.

Aus den von uns ausgewerteten Daten und Unterlagen (Abschnitt 2) lässt sich die Nutzungsgeschichte von Flurstück 110, 111 und 112 nachvollziehbar rekonstruieren.

Demnach fand auf Flurstück 111 und 112 zwischen etwa 1900 und mindestens 1986 ein Kiesabbau statt. Flurstück 112 wurde sukzessive ab etwa 1969 bis 1996 verfüllt (Kippe von Steinhausen). Zunächst bis 1975 mit Haus- und Gewerbemüll, bis 1986 mit Bauschutt und Erdaushub und zuletzt mit Erdaushub. Der Einbau geschah weitgehend ungeordnet bzw. unverdichtet. Die Folge sind sichtbare Sackungsmulden und Vernässungszonen an der Geländeoberfläche.

Flurstück 111 wurde offensichtlich erst ab frühestens 2000 verfüllt, die Verfüllarbeiten finden aktuell noch statt. Auch hier wird augenscheinlich das Verfüllmaterial (Erdaushub mit Bauschuttanteilen) weitgehend regellos bzw. unverdichtet eingebaut.

Auf Flurstück 110 scheint kein Kiesabbau betrieben worden zu sein. Ob Geländeauffüllungen stattgefunden haben kann anhand der Höhenverschneidung nicht eindeutig geklärt werden.

Geotechnische Beurteilung des Vorhabens

Der Deponiekörper wurde mit Haus- und Sperrmüll, Bauschutt und Erdaushub aufgefüllt. Von einem qualifizierten, verdichteten Einbau im Sinne von Erd- und Straßenbaumaßnahmen kann beim „Verkippen“ in diese Deponie keine Rede sein.

Durch Zersetzung / Ausgasung des Müllkörpers sowie durch Konsolidation der Erdstoffe setzt sich der Deponiekörper bzw. sackt nach. Diese Vorgänge sind vermutlich noch lange nicht abgeschlossen.

Seriöse Prognosen über Zeitverlauf und Größe dieser Setzungen sind aufgrund der Inhomogenität der Deponie nicht möglich. Hierzu müsste ein langfristiges Monitoring betrieben werden. In jedem Falle sind weitere Setzungen in der Größenordnung von Dezimetern zu erwarten.

Für Bauwerke kommt demzufolge nur eine Tiefgründung (Pfahlgründung) im gewachsenen, tragfähigen Untergrund unterhalb des Deponiekörpers in Frage. Dieser steht voraussichtlich in Tiefen von ca. 10 -12 m unter derzeitigem Gelände an.

Auch wenn die Gebäude auf Pfählen gründen, besteht das Problem, dass sich das umliegende Gelände weiter setzt. Die Gebäude wachsen scheinbar aus dem Gelände heraus, wie dies z.B. bei tiefgegründeten Brücken in Moor- oder anderen Weichschichten zu beobachten ist („Sprunghügel“ in der Fahrbahn).

Besonders ungünstig ist dieser Sachverhalt auch für die Erschließung und den Unterhalt von Straßen und Kanälen. Hier sind ohne umfangreiche Zusatzmaßnahmen beim Bau erhebliche Wartungs- bzw. Sanierungskosten im Laufe der Zeit zu erwarten.

Kanäle könnten ebenfalls auf Pfählen gründen, wobei sich die Kanäle mit der Zeit auch nach oben „durchpausen“ werden.

Als Alternative wäre eine dynamische Tiefenverdichtung (z.B. mit dem Impuls-Verfahren der Firma Terra-Mix) über die gesamte Fläche im Vorfeld zu nennen. Hiermit würde zumindest eine homogenere Deckschicht geschaffen, in der Kanäle, Straßen, Wege und Plätze relativ gleichmäßig „schwimmen“. Leitungen könnten mit flexiblen Werkstoffen als Druckleitungen ohne Anforderungen an ein beständiges Gefälle hergestellt werden.

Kurzum, technische Lösungen sind vorhanden um die geotechnischen Risiken bei einer Bebauung zu minimieren bzw. auszuschalten.

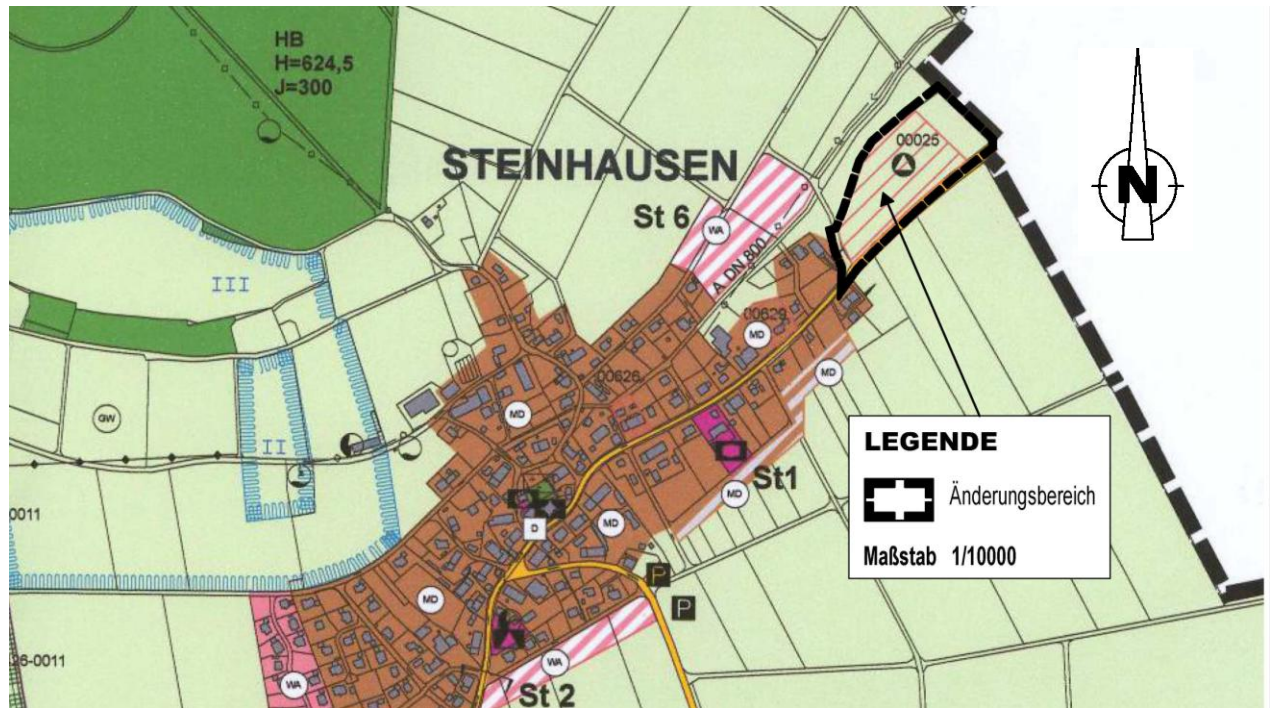
Die Zusatzkosten einer solchen „Bebaubarmachung“ sind allerdings als erheblich zu bezeichnen und übersteigen den Grundstückswert bei weitem.

Des Weiteren wäre im Falle einer Bebauung zuerst zu klären, ob Gasdränagen zur schadlosen Abfangung von Deponiegasen erforderlich werden.

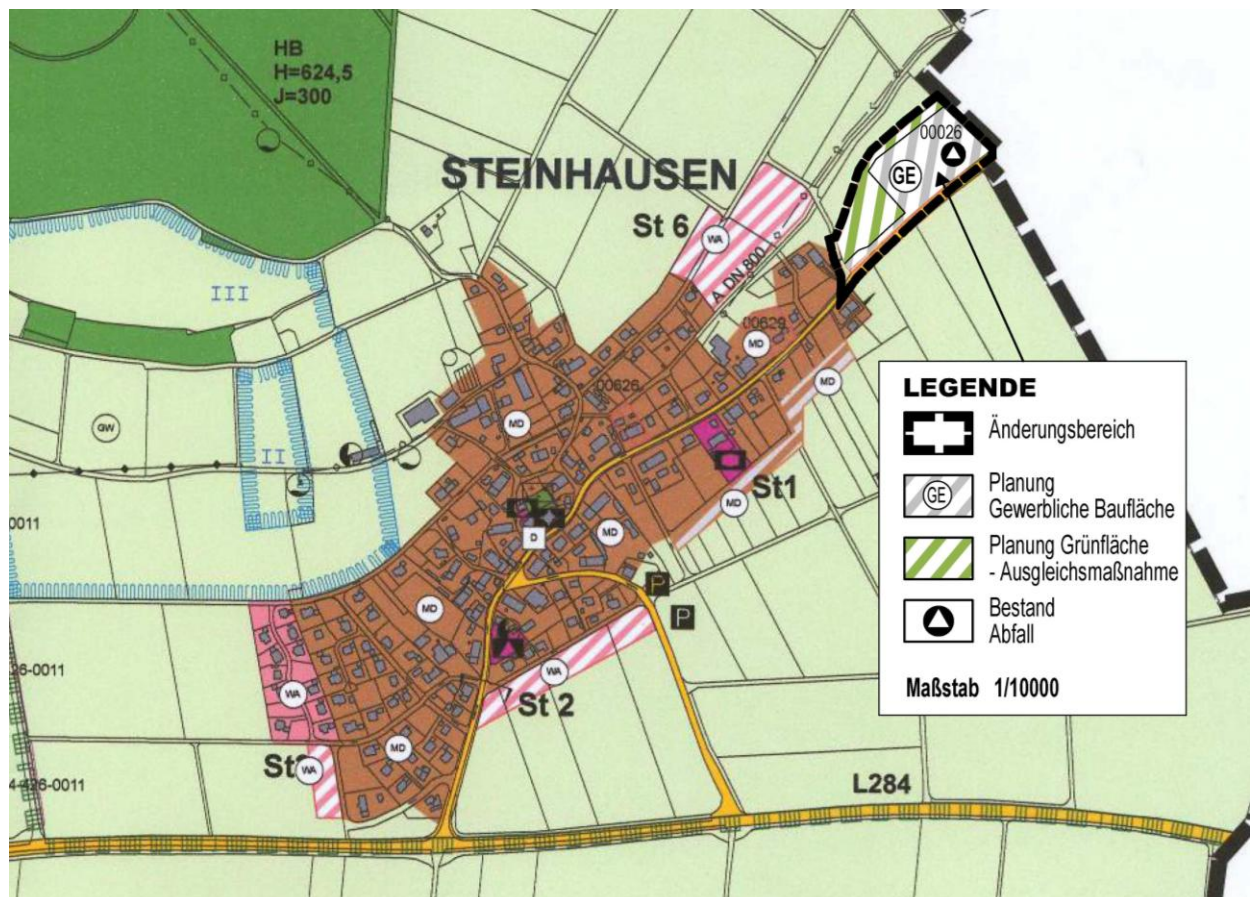
Zuletzt ist noch die rechtliche Regelung beim Verkauf eines durch Schadstoffe belasteten Baugrundstückes zu betrachten, wobei dies nicht unser Sachgebiet betrifft. Anzumerken ist jedoch, dass aus unserer Sicht Keinem zu raten wäre, sich eine Deponie (Altlast) zu kaufen. Die Altlast und die Haftung dafür müssten vermutlich ohnehin bei der öffentlichen Hand liegen.

Zusammengefasst ist aus geotechnischer Sicht keine wirtschaftliche Erschließung und Bebauung des Grundstückes mit Wohn- oder Industriegebäuden möglich.

Bestand



Änderung (Darstellung nach Änderung)



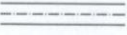

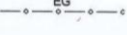
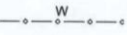

















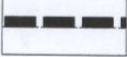



Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen

- Teiländerung im Bereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet An der Mühle“, Gemarkung Steinhausen

PLANZEICHENERKLÄRUNG					
BAUFLÄCHEN					
BESTAND	PLANUNG				
		WOHNBAUFLÄCHEN =REINES W. (WR) =ALLGEMEINES W. (WA)			
		MISCHBAUFLÄCHEN =DORFGEBIET (MD) =MISCHGEBIET (MI)			
		GEWERBLICHEBAUFLÄCHEN =GEWERBEGBEBIETE (GE) =INDUSTRIEGEBIETE (GI)			
		SONDERGEBIETSFLÄCHEN =SONDERGEBIET KURBETRIEB =SONSTIGE SONDERGEBIETE (SO)			
		SANIERUNGSGEBIET			
FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF					
BESTAND	PLANUNG				
		GEMEINBEDARFSFLÄCHE			
		VERWALTUNGS- GEBÄUDE			TURN-/MEHRZWECKHALLE
		SCHULE			FEUERWEHR
		KRANKENHAUS			ALTENHEIM
		KIRCHE			KULTURELLE EINRICHTUNG
		KINDERGARTEN			POST
GRÜNFLÄCHEN					
BESTAND	PLANUNG				
		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	PRIVATE AUSGLEICHSMASSNAHME		
		PARKANLAGE			TENNIS
		FRIEDHOF			MINIGOLF
		SPIELPLATZ			FREIBAD
		SPORTPLATZ			
LANDSCHAFTSPFLEGE					
BESTAND	PLANUNG				
		WASSERFLÄCHE			LANDWIRTSCHAFT
		WALD			NATURSCHUTZGEBIET (N) LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (L)

		§ 30a - Biotop
		§ 24a - Biotop
		VOGELSCHUTZGEBIET MIT NUMMER
		FFH-GEBIET MIT NUMMER
		WASSERSCHUTZGEBIET ZONE I - III

		ÜBERSCHWEMMUNGS- GEBIET
		FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
		FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN
		FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN		
	RICHTFUNKSTRECKE MIT SCHUTZZONE	
	HOCHSPANNUNGSLEITUNG 110 kW, 20 kW	
	ERDGAS- HOCHDRUCKLEITUNG	
	HAUPTWASSERLEITUNG	
VERKEHR		
	BAHNANLAGE MIT BAHNHOF	
		HAUPTVERKEHRS- VERKEHRSSTRASSE
	ORTSDURCHFARTSGRENZE	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN		
		KONTAMINIERTER STANDORTE ALTLAGERUNG
		ABGRABUNGEN
		WASSER
		ABFALL
		ELEKTRIZITÄT
REGELUNGEN FÜR STADTERHALTUNG U. DENKMALSCHUTZ		
	NATURDENKMAL FLÄCHENHAFT	
	NATURDENKMAL EINZELBILDUNG	
	EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG DES VERFAHRENS- GEBIETES	
	AUSSIEDLERHOF	
		PARKIERUNGSEINRICHTUNG

BEGRÜNDUNG

zur Teiländerung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“, Gemarkung Steinhausen.

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
3. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
4. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB
6. ANLAGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen umfasst folgende Fläche:

Teiländerung im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“
Stadt Bad Schussenried, Gemarkung Steinhausen

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ¹

Die Stadt Bad Schussenried und die Gemeinde Ingoldingen bilden gemeinsam den Verwaltungsraum Bad Schussenried. Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen zur Region Donau-Iller und gehört dem Regierungsbezirk Tübingen an.

Die Stadt Bad Schussenried ist als Unterzentrum eingeordnet. Die Stadt zählt im Landkreis Biberach zu den Gemeinden „*ländlicher Raum im engeren Sinne*“, als großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Zum Thema **Siedlungsentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.6 (Z) 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. Größere Neubauf Flächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

3.1.7 (G) Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten sollen verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

3.1.9 (Z) 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 Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

(¹ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg)

3.1.10 (G) Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

Zum Thema **Gewerbeentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.1 (G) Die Wirtschaft des Landes ist in ihrer räumlichen Struktur und beim Ausbau ihrer internationalen Wettbewerbsfähigkeit so zu fördern, dass ein angemessenes Wirtschaftswachstum unter Wahrung ökologischer Belange erreicht wird und für die Bevölkerung aller Landesteile vielseitige und krisenfeste Erwerbsgrundlagen bestehen.

3.3.2 (G) Forschung, Innovation und Technologietransfer sowie Möglichkeiten der Aus-, Fort- und Weiterbildung sind zur Stabilisierung von Wirtschaft und Beschäftigung und zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Baden-Württemberg zu fördern. Die Leistungsfähigkeit der Forschungseinrichtungen sowie der Technologieberatung und -vermittlung sind zu sichern und bei Bedarf weiter auszubauen.

3.3.3 (G) Für den Aufbau und die Sicherung zukunftsfähiger Unternehmen sind geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und in regionaler Kooperation, insbesondere mit der Wirtschaft und ihren Einrichtungen, die wirtschaftsnahe Infrastruktur zu stärken. Dazu ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung, insbesondere im Ländlichen Raum, das Netz der Technologie- und Gründerzentren bedarfsgerecht auszubauen.

3.3.4 (G) Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten.

Regionalplan Donau-Iller ²

Laut Regionalplan soll die Siedlungsentwicklung folgende Punkte enthalten (Auszug aus B III.1 - Allgemeiner Siedlungsentwicklung).

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen.

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.

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 von einer Bebauung freigehalten werden.

² Gesamtfortschreibung Regionalplan Donau Iller (Satzungsbeschluss vom 05.12.2023)

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Die Wirtschaft enthält folgende Punkte (Auszug aus B IV.1 - Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen):

Z (1) Zur Sicherung besonders geeigneter Standorte werden Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt:

- Bad Schussenried (Landkreis Biberach)

Die Energieversorgung enthält folgende Punkte (Auszug aus B V.2.2 - Solarenergie):

G (1) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sollen vorzugsweise auf oder an baulichen Anlagen errichtet werden.

G (2) Freiflächen-Solaranlagen sollen vorzugsweise in vorbelasteten Bereichen wie auf bereits versiegelten Flächen und Konversionsflächen errichtet werden. Darüber hinaus können sich Standorte an bestehenden oder geplanten landschaftswirksamen technischen Infrastrukturen für eine Bündelung mit Freiflächen-Solaranlagen eignen. Bei der Planung von Freiflächen-Solaranlagen soll eine gute Einbindung in das Landschaftsbild vorgesehen werden.

Begründung (Auszug).

Zu G (2): Bevorzugte Standorte für Freiflächen-Solaranlagen sind grundsätzlich bereits vorbelastete oder versiegelte Flächen wie Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung (z. B. ehemalige Rohstoffabbauflächen, Mülldeponien oder Halden). Bei der Festlegung der Anlagenhöhe sollen die Belange des Landschaftsbilds auf der einen sowie von Landwirtschaft und Ökologie auf der anderen Seite berücksichtigt werden.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried – Ingoldingen stellt innerhalb des Plangebietes „Deponiefläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die vorgesehene Planung entwickelt sich somit nicht aus dem FNP. Die Stadt beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern

3. ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen zu beschreiben und zu leiten. Mit dem aktuellen Flächennutzungsplan ist dies für den Zeitraum bis 2015 erfolgt.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan ein **dynamischer Plan**, der fortzuschreiben ist, wenn dies durch veränderte Planungsgrundlagen oder Zielsetzungen erforderlich ist. Die Notwendigkeit ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen, ergibt sich auch u.a. bei

aktuellen Bebauungsplanverfahren, wenn sich diese nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln.

Auch können **veränderte Nachfrageverhalten** z.B. bei Wohnbauland oder bei gewerblichen Bauflächen eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich machen. In Anbetracht des derzeit sehr hohen Bedarfs nach Wohnraum müssen zeitlich schneller zu entwickelnde Flächen in den Fokus genommen werden. Ebenfalls besteht weiterhin ein anhaltender Bedarf nach geeigneten gewerblichen Bauflächen. Sie ergeben sich aus der Notwendigkeit, bestehenden Betrieben Erweiterungsflächen bereitstellen zu können. Darüber hinaus sind in einigen Gemeinden keine Entwicklungsflächen für gewerbliche Bauflächen mehr im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten, so dass in Teiländerungsverfahren ebenfalls neue Gewerbeflächen dargestellt werden können.

Bei **aktuellen Bebauungsplanverfahren** ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Eine Genehmigung der Bebauungspläne ist erst dann möglich, wenn der FNP eine gewisse materielle Planreife erreicht hat, d.h. mindestens der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung stattgefunden hat und absehbar ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4. UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB

Der Umweltbericht zur Teiländerung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“, Gemarkung Steinhausen beschreibt und beurteilt die im FNP dargestellten umweltrelevanten Änderungen durch Neuausweisungen bzw. Umwidmungen der Änderungsbereiche im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Der Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt in der Standortprüfung der Siedlungsfläche für den dargestellten Teiländerungsbereich (**siehe Anlage 6.1 - Umweltbericht**).

Grundsätzlich ist ein Eingriff durch den Tatbestand der tatsächlichen Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen definiert. Eingriffe aufgrund eines Bauleitplanes sind gegeben, soweit neue Bauflächen dargestellt werden. Damit wird die Gemeinde verpflichtet, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelungen in die Abwägung der Bauleitplanung einzustellen.

Gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Vermeidungsgrundsatz wurde im Rahmen der Teiländerung beachtet. Es erfolgte eine Prüfung der Überschneidung von naturschutzrechtlichen Sachverhalten. Diese Informationen sind bei den geplanten Siedlungserweiterungen entsprechend berücksichtigt worden.

Die Ausgleichspflicht schreibt eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen vor. Sofern ein Ausgleichsdefizit bestehen sollte, erfolgen in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden Ersatzmaßnahmen für gleichartige oder gleichwertige Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 2025 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“, in Steinhausen beschlossen.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 2025 bis 2025 wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgt parallel.

Am 2025 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“, in Steinhausen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 2025 liegt die Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“, in Steinhausen vom 2025 bis 2025 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

6. ANLAGEN

6.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 21.07.2025

6.2 Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 21.07.2025

6.3 Geotechnischer Bericht, Dr. Ebel & Co., Bad Wurzach vom 28.11.2013

Plan aufgestellt am: 06.10.2025

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss
der Verwaltungsgemeinschaft

Bad Schussenried, den

.....
Achim Deinet, Vorsitzender der VVG

VERFAHRENSVERMERKE

zur Teiländerung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Bad Schussenried - Ingoldingen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Mühle“, Gemarkung Steinhausen.

- | | |
|--|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) BauGB | vom
bis |
| 5. Billigung des Entwurfes zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft | am |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am |
| 7. Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes i. d. Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis |
| 8. Beschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft | am |

Bad Schussenried, den

.....
Vorsitzender der VG

Die Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB wurde durch das Regierungspräsidium Tübingen erteilt

mit Verfügung vom
AZ.

Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung und Beginn der Wirksamkeit der Flächennutzungsplan-Teiländerung

am

Bad Schussenried, den

.....
Vorsitzender der VG