

Begründung

Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 18“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Oberstadion-Moosbeuren

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Moosbeuren, Alb-Donau-Kreis

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Oberstadion liegt im Südwesten des Alb-Donau-Kreises, ca. 15 km südlich von Ehingen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Oberstadion besteht aus dem Hauptort und den Teilorten Hundersingen, Mühlhausen, Rettinghofen, Moosbeuren und Mundeldingen. Die Gemeinde hat rund 1.574 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 03/2024).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Moosbeuren.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 18“ wird die bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 18, Gemarkung Moosbeuren, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Moosbeuren (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) einbezogen und die bisherige Grenze zwischen dem planungsrechtlichen „Innenbereich“ und „Außenbereich“ geringfügig verschoben.

3. Erfordernis für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 18“ ist die geplante Errichtung eines Wohngebäudes zur Eigennutzung angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche. Das projektierte Wohngebäude befindet sich im Außenbereich. Die Fläche steht im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Innenbereichsflächen. Dem geforderten räumlichen Zusammenhang wird Rechnung getragen und es entsteht eine angemessene Arrondierung des Siedlungskörpers. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist erforderlich, um mit dieser die Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen. Bauvorhaben werden künftig nach dem Gebot des Einfügens (§ 34 BauGB) beurteilt.

Die geplante Ausführung des Gebäudes lässt eine in Form und Kubatur für den Ort angemessene Bebauung erwarten. Damit ist gewährleistet, dass sich das Wohngebäude in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt.

Das geplante Gebäude wird nördlich des bestehenden Wohngebäudes (Flst. Nr. 17/1 und 19) errichtet. Die Erschließung erfolgt aus Westen über die Altheimer Straße.

Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 2.150 m².

4. Verfahren

Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar, da das Plangebiet eine geringe Größe aufweist und damit eine untergeordnete Funktion einnimmt sowie der räumliche und sachliche Zusammenhang mit den angrenzenden Innenbereichsflächen gegeben ist.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Von einer förmlichen Umweltprüfung wird abgesehen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

Nachdem der Gemeinderat von Oberstadion in seiner Sitzung am 28.07.2025 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gefasst hat, fand im Zeitraum vom 04.08.2025 – 05.09.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen sind der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen. Gegenüber dem Entwurf vom 28.07.2025 hat sich eine redaktionelle Änderung bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ergeben und eine Hinweis zum Boden- und Grundwasserschutz wurde ergänzt.

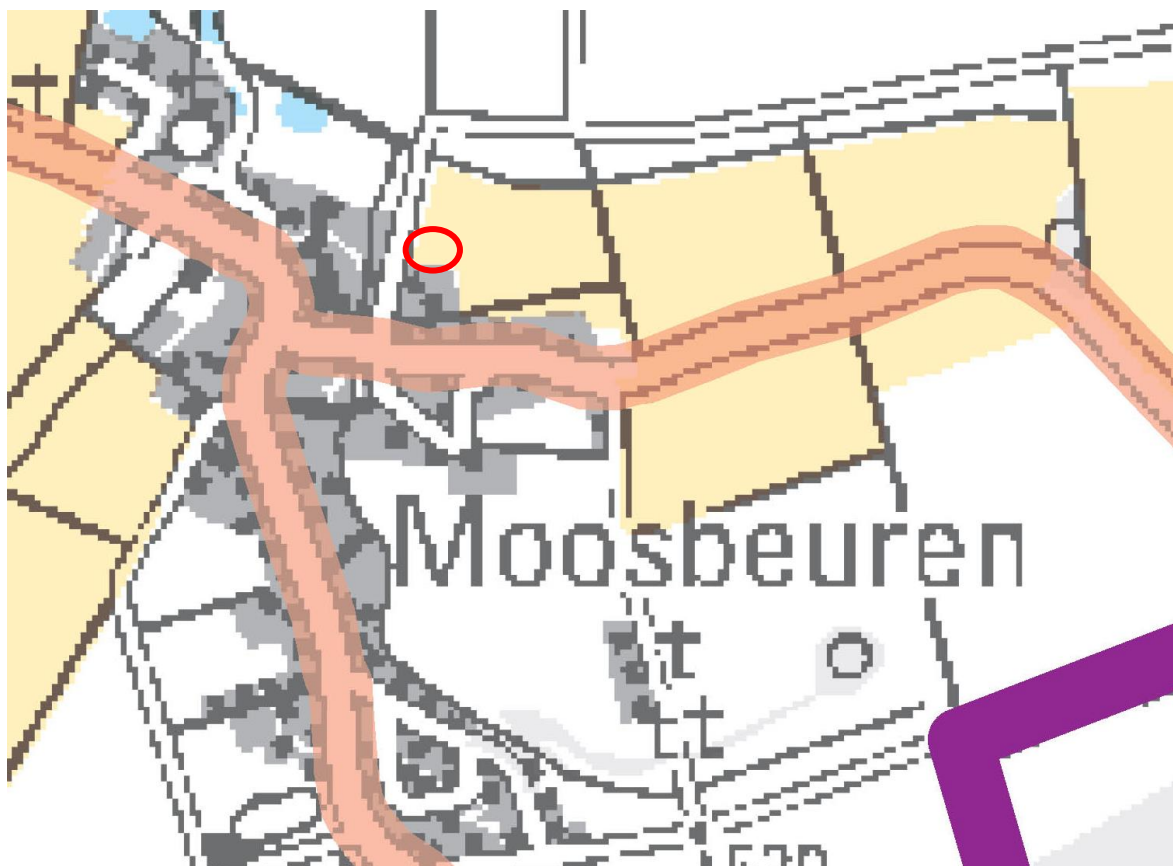
5. Überörtliche Planungen

5.1 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan vom 05.12.2023 (Satzungsbeschluss), der am 02.12.2024 durch die zuständigen Ministerien von Baden-Württemberg und Bayern genehmigt wurde, trat am 20.12.2024 in Kraft.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist im Bereich des Plangebiets ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Im Regionalplan wird dazu folgendes ausgeführt:

B I 2.1 G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.



Regionalplan Donau-Iller 2023, Auszug Raumnutzungskarte, unmaßstäblicher Ausschnitt

Abwägung

Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist eng mit dem Ort verwurzelt und möchte mit seiner Familie dort wohnen bleiben. Derzeit gibt es in Moosbeuren keine verfügbaren Grundstücke in Neubaugebieten oder Baulücken die bebaut werden könnten.

Belange der Landwirtschaft

Die Fläche wird derzeit als Grünlandflächen landwirtschaftlich bewirtschaftet. Nach der Flurbilanz 2022 der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlicher Raum ist die Fläche der Vorrangflur zugeordnet. Bei der differenzierteren Betrachtung der Bodenpotenzialkarte ergibt sich folgendes Bild. Von den 2.150 m² werden 2.000 m² als Vorbehaltspotenzial I Fläche ausgewiesen. 150 m² als Vorbehaltspotenzial II Fläche (südwestliche Ecke des Grundstückes).

Moosbeuren ist entsprechend der Flurbilanz 2022 fast vollständig außer im südwestlichen Bereich von Vorrangflur Flächen umgeben. Die Bodenpotenzialkarte weist bis auf insgesamt 2,76 ha, 276,95 ha als Vorbehaltspotenzial I Fläche aus. Der Entzug durch die Ergänzungssatzung (2.150 m²) beträgt damit 0,08 % der Gesamtfläche. Bezogen auf die Gesamtgemeinde sogar nur 0,02 %. Der Träger der Planungshoheit sieht das als einen verträglichen Entzug landwirtschaftlicher Flächen aus der aktiven Bewirtschaftung an.

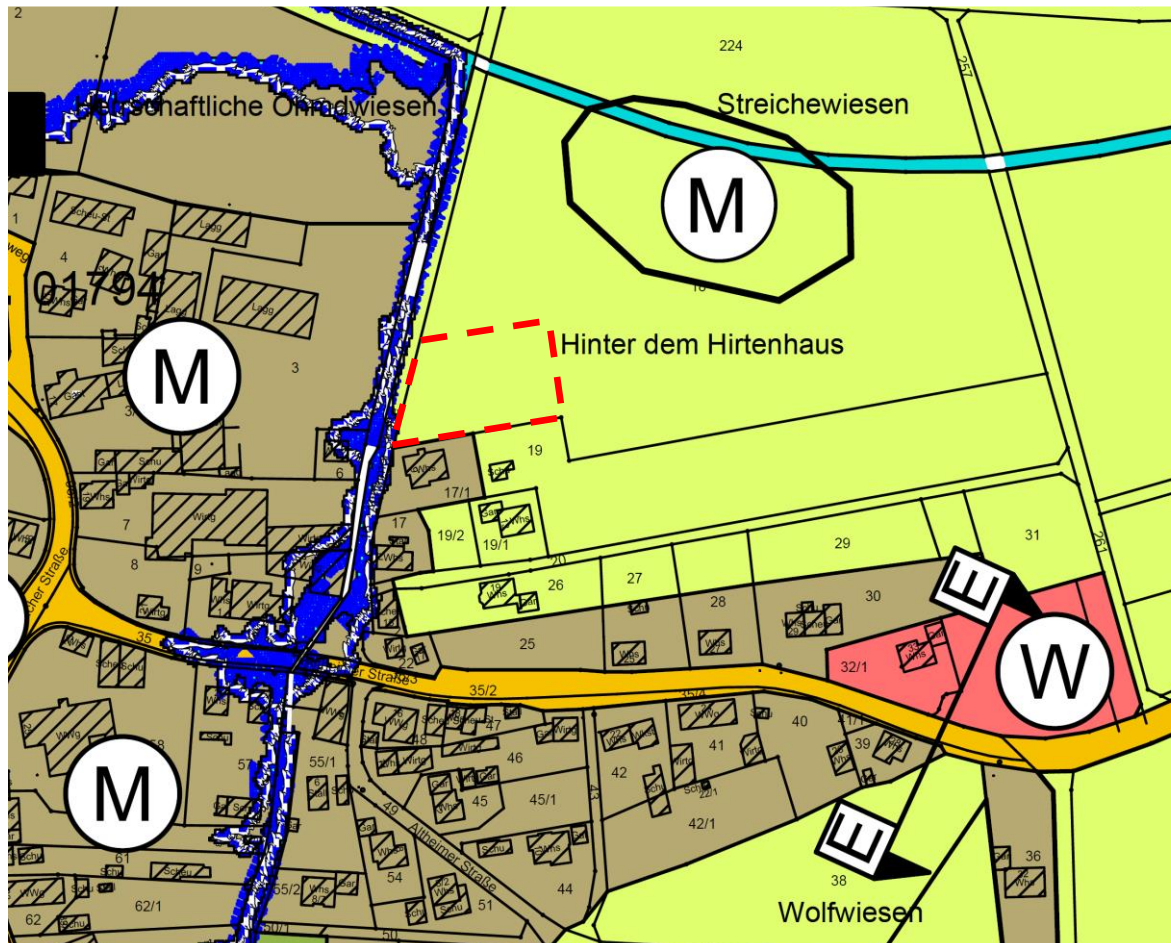
Bodenqualität

Bei genauer Betrachtung der bodenkundlichen Einheiten innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung lässt sich aus den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg lesen, dass das Plangebiet in zwei Teile unterteilt werden muss. Entlang der Alheimer Straße öffnet sich trichterförmig vom südwestlichen Bereich in den nordöstlichen, der Bodentyp „Anmoorgley aus holozänen Abschwemmmassen über Schwemmsedimenten (s77)“. Dieser Bodentyp hat in seiner Gesamtbewertung der Bodenfunktion nur ein 1,83 Bewertung (Skala 1 – 4). Dies deckt sich mit den Darstellungen der Bodenpotenzialkarte des LEL. Seinen Ursprung hat der Bodentyp wahrscheinlich von dem westlich an dem Gebiet vorbeilaufenden Weiherbach und nördlichen Hirtenbach. Der östliche Bereich innerhalb des Geltungsbereiches ist bodenkundlich als „Mittel tiefes bis tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium, z. T. über Pseudogley-Parabraunerde, aus holozänen Abschwemmmassen über Fließerden und Schwemmsedimenten (s52)“ definiert. Dieser Bodentyp hat in seiner Gesamtbewertung der Bodenfunktion ein 2,67 Bewertung.

In der Gesamtbetrachtung der Flächen sind die Bereiche innerhalb der Ergänzungssatzung damit nur als „mittel“ zu bewerten.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Munderkingen (1. Teilfortschreibung inklusive 1. - 13. Änderung, rechtswirksam seit 12.01.2023) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft aus. Nach dem Erlangen der Rechtskraft der Ergänzungssatzung wird der Flächennutzungsplan berichtigt. Wie in dem Flächennutzungsplan zu erkennen ist liegt das Plangebiet sowohl außerhalb von HQ extrem Überschwemmungsflächen als auch außerhalb von der in der Moorkarte des Landes Baden-Württemberg eingezeichneten überdecktem Anmoor entlang des Hirtenbaches.



Flächennutzungsplan Verwaltungsverband Munderkingen, unmaßstäblicher Ausschnitt

6. Plangebiet

Die Ergänzungssatzung umfasst den westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 18. Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 2.150 m². Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Moosbeuren. Im Westen grenzt eine kleine Brauerei und im Süden ein Wohngebäude an das Plangebiet. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an Fläche für die Landwirtschaft. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Westen über die Alzheimer Straße.

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt. Gehölze befinden sich nicht innerhalb der Fläche. Auf der südlichen Grenze steht ein Baum zum südlichen Nachbar. Dieser bleibt vom Vorhaben unberührt.

7.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Ergänzungssatzungen ist ergänzend die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und „Boden“ wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung (ÖKOV 2010) durchgeführt. Diese ist im Bericht zur Eingriffsregelung und Artenschutz vom 20.06.2025 als Anlage der Begründung enthalten.

Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Berichtes wird folgendes zitiert:

„Die Umnutzung des Gebietes führt zu einer leicht nach Norden verschobenen Sichtkumulle durch den Siedlungsrand. Aufgrund der Geringfügigkeit ist davon auszugehen, dass die Betroffenheit der Feldlerche unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleibt und die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang auch ohne Maßnahme erhalten bleibt.

Da in die angrenzenden Gehölze, den Bach sowie den bestehenden Siedlungsbereich nicht eingegriffen wird, ist mit keinen Beeinträchtigungen der potenziell dort vorkommenden wassergebunden Organismen sowie den Gilden der Gebäude- und Gehölzbrüter zu rechnen. Auch eine Erfassung der Fledermäuse ist nicht notwendig.

Es kommt zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten. Es sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.“

„Durch die Überbauung kommt es zum Verlust von Dauergrünland. Für die Berechnung des Kompensationsbedarfes für Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde die Wertveränderung des Biotop-Ausgangszustandes und -Zielzustandes berechnet. Planinterne Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind hierbei bereits berücksichtigt (Maßnahme 2). Durch die Planung ergibt sich ein Wertverlust von -1.405 Ökopunkten. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wurde nach der Arbeitshilfe der LUBW „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ berechnet (LUBW, 2024). Dabei wurde die Gesamtbewertung nach den Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ einbezogen. Die detaillierte Berechnung findet sich im Anhang 2. Das Defizit zwischen Ausgangszustand und Zielzustand des Bodens ergibt eine Wertveränderung von -4.112 Ökopunkten.

Insgesamt errechnet sich somit ein Ausgleichsbedarf von -5.517 Ökopunkten. Die Kompensation erfolgt planextern über die Maßnahme 1 (Extensivierung von Wiesen). Hierdurch ergibt sich ein Wertgewinn von 5.600 Ökopunkten. Der Eingriff kann somit vollständig ausgeglichen werden.“

Reutlingen, den 20.10.2025

Oberstadion, den 20.10.2025

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Kevin Wiest
Bürgermeister