

Begründung

Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 163“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Oberstadion-Mundeldingen

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Mundeldingen, 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, Ret-tighofen, Moosbeuren und Mundeldingen. Die Gemeinde hat rund 1.668 Einwohner (Ge-meinde, Stand 03/2026).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Mundeldingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 163“ wird die bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 163, Gemarkung Mundeldin-gen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Mundeldingen (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) einbezogen und die bisherige Grenze zwischen dem planungsrechtlichen „In-nenbereich“ und „Außenbereich“ geringfügig verschoben.

3. Erfordernis für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 163“ ist die geplante Errichtung eines Wohngebäudes zur Eigennutzung angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche.

Das projektierte Wohngebäude befindet sich im Außenbereich. Die Fläche steht im räumli-chen 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 erforder-lich, um mit dieser die Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen. Bauvor-haben werden künftig nach dem Gebot des Einfügens (§ 34 BauGB) beurteilt.

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

Das geplante Gebäude wird nördlich des bestehenden Wohngebäudes Ingerkinger Weg Nr. 15, auf Teilen des Flst. Nr. 163 errichtet. Die Erschließung erfolgt aus Westen über die Gemeindeverbindungsstraße nach Unterstadion.

Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 960 m².

4. Verfahren

Die Ergänzungssatzung wurde 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 Umwelt-prüfung wird abgesehen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 11.05.2026 gefasst. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wurde abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 18.05.2026 – 19.06.2026 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die von den Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschlag kann der Synopse entnommen werden.

Gegenüber dem Entwurf vom 11.05.2026 wurden lediglich noch eine redaktionelle Ergänzung der Maßnahme M1 (Niederschlagswasserbeseitigung) vorgenommen.

5. Überörtliche Planungen

5.1 Regionalplan Donau-Iller

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 Mundeldingen keine verfügbaren Grundstücke in Neubaugebieten oder Baulücken die bebaut werden könnten.

Belange der Landwirtschaft

Innerhalb der Fläche der Ergänzungssatzung findet derzeit eine kombinierte Nutzung von Baumschulpflanzungen, Fettwiesennutzung und Ackerfläche statt. Nach der Flurbilanz 2022 der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlicher Raum ist die Fläche im Umgriff der der Vorbehaltsflur I ausgewiesen.

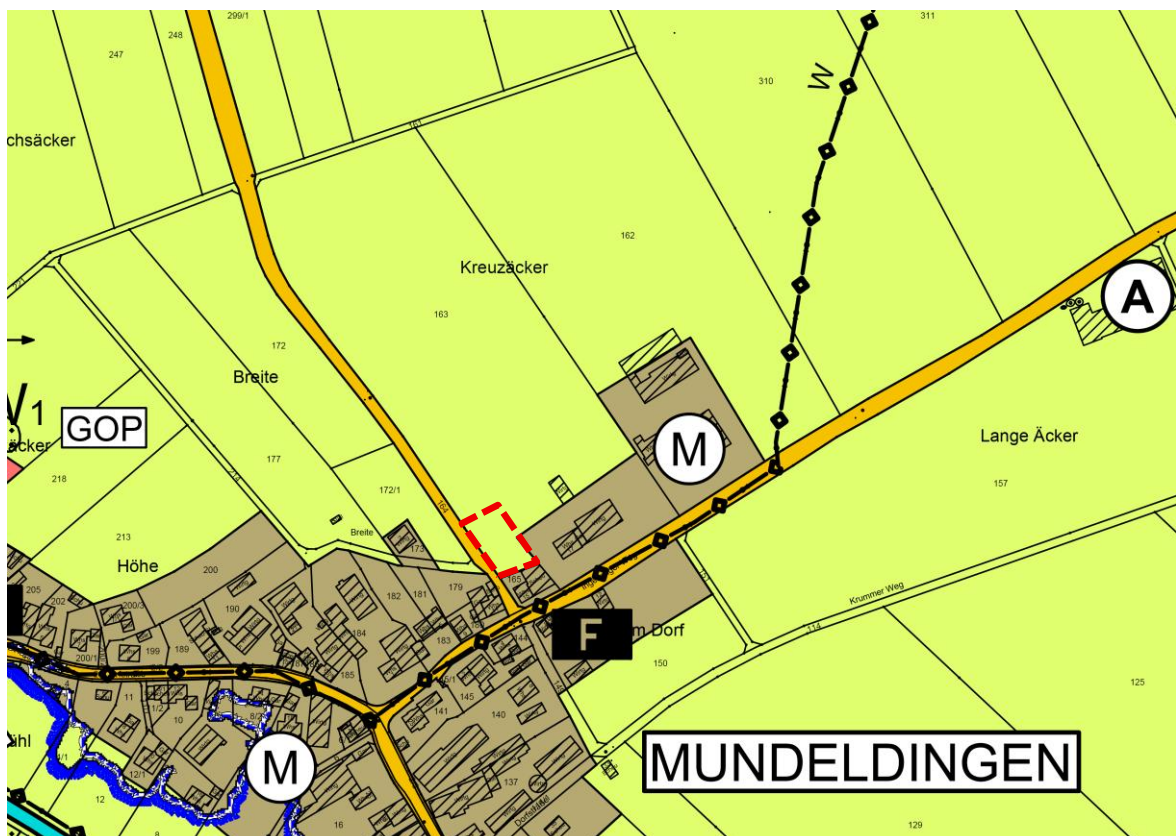
Mundeldingen weist nach der Flurbilanzkarte 2022 eine landwirtschaftliche Fläche von 327,75 ha aus. Die hochwertigen Vorrangflurflächen befinden sich südlich von Mundeldingen und bleiben durch die Planung unberührt. Der Entzug durch die Ergänzungssatzung (960 m²) beträgt damit 0,003 % der landwirtschaftlichen genutzten Fläche in Mundeldingen und 0,0008 % der von Oberstadion. Der Träger der Planungshoheit sieht das als einen vertraglichen 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 aus dem Bodentyp Braunerde und Pseudogley-Braunerde sowie Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde (s14) besteht. Dieser Bodentyp hat in seiner Gesamtbewertung der Bodenfunktion eine 2,67 Bewertung (Skala 1 – 4). 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 Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft aus. Nach dem Erlangen der Rechtskraft der Ergänzungssatzung wird der Flächennutzungsplan berichtigt. Sonstige Darstellungen im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.



Flächennutzungsplan Verwaltungsverband Munderkingen, unmaßstäblicher Ausschnitt

6. Plangebiet

Die Ergänzungssatzung umfasst den südwestlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 163. Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 960 m² und beträgt damit 0,03 % der Gesamtgrundstücksfläche von 32.370 m². Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Mundeldingen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Gemeindeverbindungsstraße nach Unterstadion, im Süden und Osten an bestehende Bebauung und im Norden an eine Fläche für die Landwirtschaft die derzeit unterschiedlich genutzt wird. Das geplante Gebäude wird nördlich des bestehenden Wohngebäudes Ingerkinger Weg Nr. 15, auf Teilen des Flst. Nr. 163 errichtet. Die Erschließung erfolgt aus Westen über die Gemeindeverbindungsstraße nach Unterstadion.

Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 960 m². Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:



7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltinformation

Aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Einbeziehung einer Teilfläche (ca. 960 m²) des Flurstücks Nr. 163 in den Innenbereich, sind keine nachteiligen städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder umweltrelevanten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Daher wird bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Die Ermittlung der relevanten Umweltbelange wurde durchgeführt und ist in Form einer Umweltinformation (Eingriffsregelung und Artenschutz) der Begründung beigelegt.

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 08.04.2026 als Anlage der Begründung enthalten.

Aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 16.09.2025 wird folgendes zitiert:

„Die geplante Wohnbebauung kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln, insbesondere der Halboffenlandarten und von Fledermäusen sowie der Dicken Trespe führen.

Da in die Gebäude nicht eingegriffen wird ist mit keinen Beeinträchtigungen der potenziell dort vorkommenden Gebäudebrütern zu rechnen.

Die Vorkommen von Reptilien sind nur im Bereich der Bestandsgebäude wahrscheinlich. Sofern hier keine Änderungen vorgenommen werden, liegt keine Betroffenheit vor.

Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung der Vögel und Fledermäuse ist nur nach einer Untersuchung zu der Artengruppen möglich.

Da allerdings nur wenige Bäume als Habitat betroffen sind, ist eine Endoskopie dieser Bäume zur Feststellung einer tatsächlichen Nutzung ausreichend.“

Aus dem Bericht zur Eingriffsregelung und Artenschutz vom 10.04.2026 wird aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung folgendes zitiert:

„Die Vorkommen von Reptilien sind nur im Bereich der Bestandsgebäude wahrscheinlich. In diesem Bereich werden keine Änderungen vorgenommen und somit liegt keine Betroffenheit vor.

Die alten Obstbäume entlang des Feldweges und angrenzenden Feldhecken und Gebüsche kommen für Vogelarten des Halboffenlandes als Lebensraum in Betracht. In den Streuobstbäumen können zudem Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden. Da die Gehölze jedoch außerhalb des Plangebiets liegen und von der geplanten Bebauung nicht tangiert werden kann entgegen den Ergebnissen der Habitatpotenzialanalyse auf eine Endoskopie der Bäume verzichtet werden. Eine Betroffenheit der Fledermäuse und Höhlenbrütern ist nicht gegeben.

Die Kurzumtriebsplantagen sind als Habitat für Vogelarten des Halboffenlandes aufgrund der geringen Artenvielfalt und der kurzen Standzeit der Feldfrüchte nicht besonders wertvoll. Eine vorübergehende Nutzung als Nistplatz kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Um eine Verletzung und Tötung von Individuen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und eine Zerstörung und Beschädigung von Brutstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden ist auf eine Fällung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten durchzuführen (Maßnahme 1).

Da in die bestehenden Gebäude nicht eingegriffen wird, ist mit keinen Beeinträchtigungen der potenziell dort vorkommenden Gebäudebrütern zu rechnen.

Die überwiegend mit Kurzumtriebsplantagen bewirtschaftete Ackerfläche, bietet keinen geeigneten Lebensraum für die Dicken Trespe (Bromus grossus). Diese kommt in Getreideanpflanzungen vor. Ein Vorkommen der Art ist im Geltungsbereich demnach nicht zu erwarten.“

Zum Kompensationsbedarf des Eingriffes wird aus dem Bericht folgendes zitiert:
„Durch die Überbauung kommt es zum Verlust einer Fettwiese mittlerer Standorte und Acker mit Kurzumtriebsplantagen. Für die Berechnung des Kompensationsbedarfes für das

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde die Wertveränderung des Ausgangs- und -Zielzustandes der Fläche berechnet. Planinterne Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind hierbei bereits berücksichtigt (Maßnahme 7 und 8). Durch die Planung ergibt sich ein Wertverlust von -3.550 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 1. Das Defizit zwischen Ausgangszustand und Zielzustand des Bodens ergibt eine Wertveränderung von -3.493 Ökopunkten.

Insgesamt errechnet sich somit ein Ausgleichsbedarf von -7.043 Ökopunkten. Die Kompensation erfolgt planextern über die Maßnahme 9 (Neupflanzung von Streuobst). Hierdurch ergibt sich ein Wertgewinn von 7.059 Ökopunkten. Der Eingriff kann somit vollständig ausgeglichen werden.“

Reutlingen, den 27.07.2026

Oberstadion, den 27.07.2026

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

Kevin Wiest
Bürgermeister