

Öffentliche Bekanntmachung

Entwurfsbeschluss der 21. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen

- Beteiligung der Öffentlichkeit -

Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen hat am 25.11.2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 21. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen gebilligt und beschlossen, diesen Entwurf nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen werden.

Aus der Begründung zum parallellaufenden Bebauungsplan „Bruckäcker – Erweiterung“ wird zum Ziel und Zweck der Planung folgendes zitiert:

„Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen.

Die Gemeinde Oberstadion hat im Sommer 2021 ihr letztes Wohngebiet „Ortsmitte – Erweiterung 2“ erschlossen. Insgesamt sind 11 Grundstücke entwickelt worden. Im November 2021 hat die Gemeinde ihren letzten freien Bauplatz in diesem Baugebiet verkauft. Insgesamt gab es eine deutlich größere Nachfrage, so dass nicht alle Bauinteressenten berücksichtigt werden konnten.

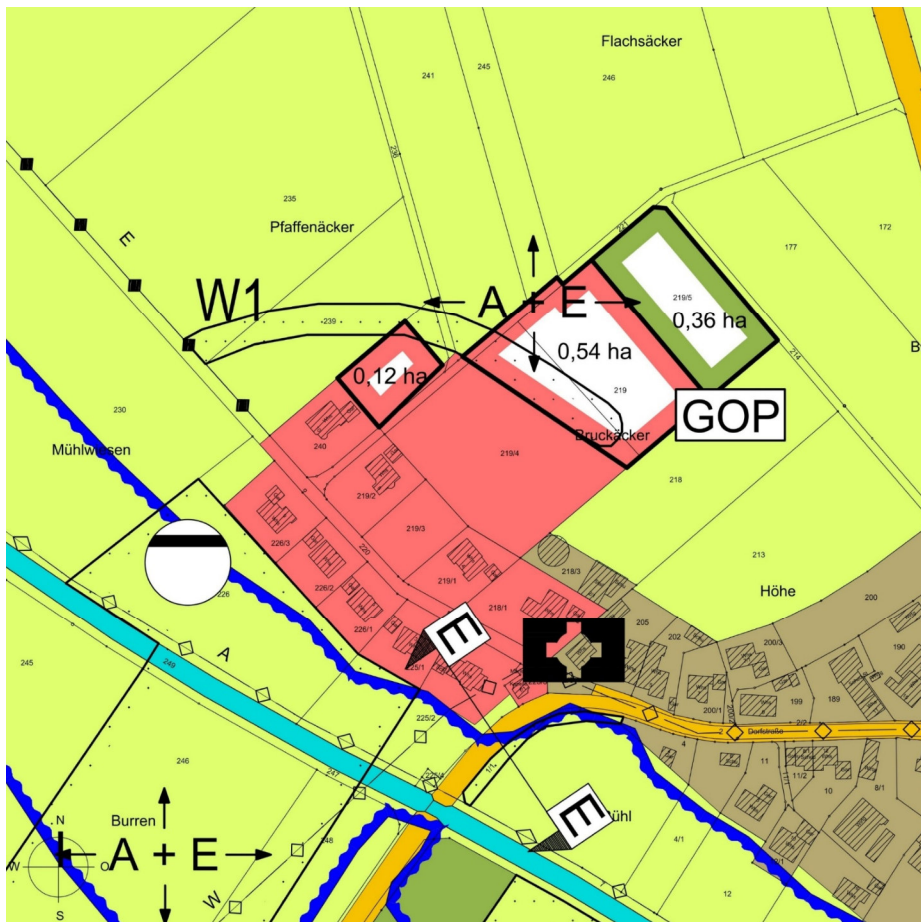
Die Gemeinde möchte für diejenigen, die nicht berücksichtigt werden konnten, ein neues Wohngebiet im Ortsteil Mundeldingen errichten. Die Nachfrage nach Bauplätzen in Oberstadion ist weiterhin groß.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen bereits teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Baugebiet wird im Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt. Es entstehen insgesamt fünfzehn Baugrundstücke.

In dem südlich gelegenen und seit dem 31.05.1977 rechtskräftigen Bebauungsplan „Bruckäcker“, sind, bis auf eines, alle Grundstücke bebaut.“

Das Plangebiet der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche für die Landwirtschaft, die in Wohnbaufläche bzw. Grünfläche umgewandelt wird. Insgesamt beträgt die Wohnbaufläche eine Größe von ca. 0,66 ha, die Grünfläche eine Größe von ca. 0,36 ha (gesamt: 1,02 ha).

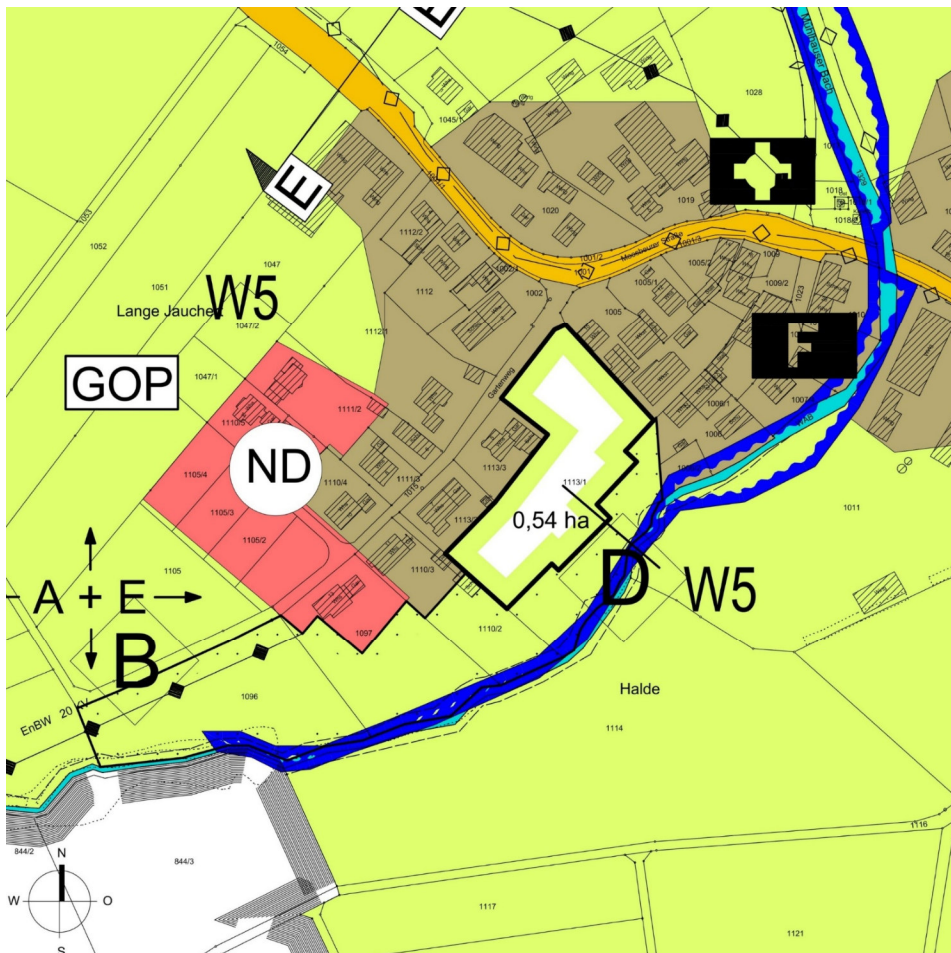
Das Plangebiet der 21. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



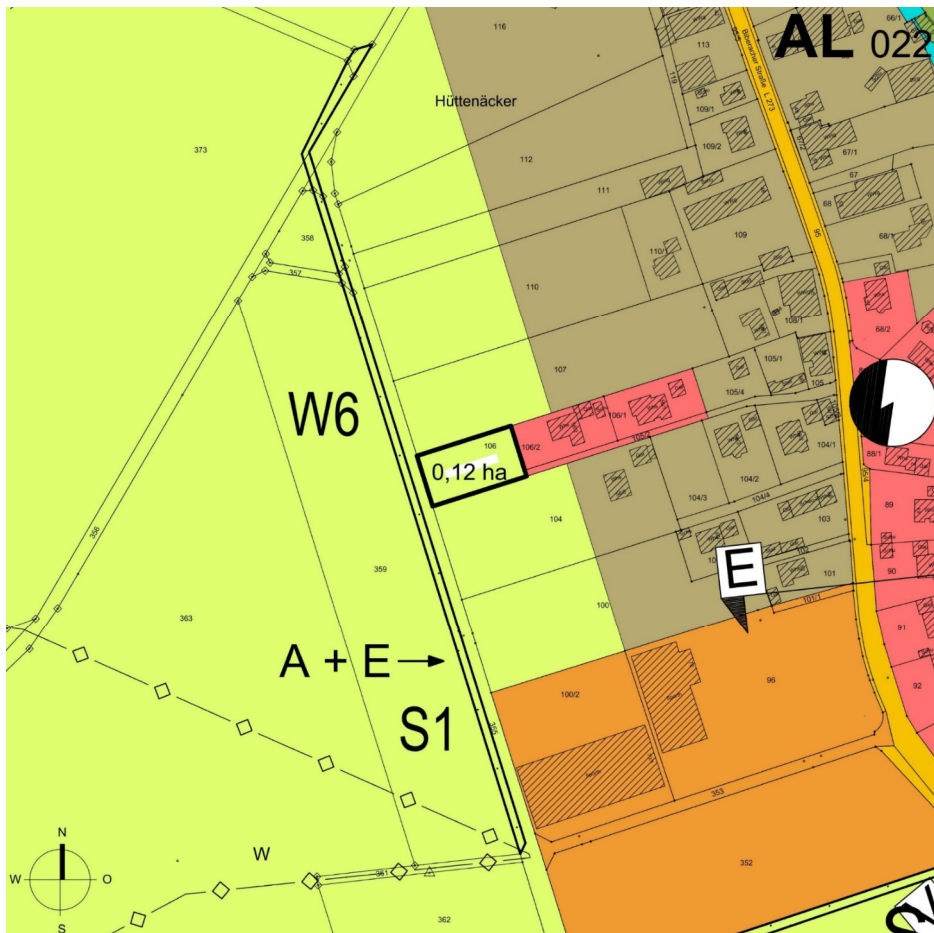
Die Summe der Wohnbauflächen (0,66 ha) wird flächengleich getauscht. Hierfür sind zwei Tauschflächen innerhalb des Gemeindegebiets von Oberstadion vorgesehen. Bei beiden Tauschflächen werden bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt.

Die erste Tauschfläche befindet sich auf der Gemarkung Mundeldingen im Ortsteil Mühlhausen. Die Größe der Tauschfläche beträgt ca. 0,54 ha.

Die Tauschfläche 1 wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Die zweite Tauschfläche befindet sich auf der Gemarkung Moosbeuren. Die Größe der Tauschfläche beträgt ca. 0,12 ha.
Die Tauschfläche 2 wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Auslegung

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf der 21. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen wird mit Begründung (jeweils mit dem Datum vom 25.11.2025) und den nach Einschätzung der Verwaltungsgemeinschaft wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Montag, dem 15.12.2025 bis Freitag, dem 23.01.2026,

auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen unter der Internet-Adresse <https://www.vg-munderkingen.de/startseite/informationen/flaechennutzungsplanverfahren.html> veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Flächennutzungsplans an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

- Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, Flur Erdgeschoss, Marktstraße 7, 89597 Munderkingen
Öffnungszeiten / Dienststunden:
Montag bis Freitag vormittags von 08:30 bis 11:45 Uhr
Montag bis Donnerstag nachmittags von 13:45 bis 16:00 Uhr
und nach telefonischer Vereinbarung

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung der Flächennutzungsplanänderung ausgelegt.

a.) Begründung mit Aussagen zur Umweltverträglichkeit vom 25.11.2025

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde eine Umweltprüfung (vom 09.05.2025) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und hier beschrieben werden. Es erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen sind. Die Untersuchungstiefe der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend angemessen Rechnung getragen. Nähere und detailliertere Betrachtungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- „Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“

Die Grenz-, Richt- und Orientierungswerte des Schallschutzes sowie von Luftschadstoffen und Gerüchen werden innerhalb des Geltungsbereichs voraussichtlich eingehalten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem Verlust von Fettwiesen sowie Biotoptypen mit geringer ökologischer Wertigkeit. Die Beeinträchtigungen werden durch planinterne Maßnahmen vollständig ausgeglichen. Nach Jonas Scheck (2023) [Potenzialabschätzung Artenschutz – Anlage der Begründung] sind durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigungen der Fauna zu erwarten.

Boden

Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Bodenfunktionen. Es treten erhebliche Umweltauswirkungen ein. Diese werden durch den schonenden Umgang mit Böden gemindert. Eine Kompensation erfolgt teils durch einen Oberbodenauftrag auf einer Ackerfläche sowie schutzgutübergreifend.

Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zurückgehalten. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist daher nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser können hierdurch vermieden werden.

Klima, Luft

Es treten keine erheblichen Umweltauswirkungen ein bzw. es kommt zu keiner erheblichen Verschlechterung der lokalen Klimaverhältnisse.

Landschaft

Es ergeben sich aufgrund der neuen Baukörper visuelle Veränderungen, die von einigen Standorten aus sichtbar sind, jedoch überwiegend im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung wahrgenommen werden. Durch Pflanzmaßnahmen erfolgt eine Durchgrünung des Gebiets.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Beschränkung der Beleuchtung und Vogelkollisionsschutz
- Schonender Umgang mit Böden
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Umwandlung von Acker in Grünland und Pflanzung von Streuobst
- Entwicklung eines Gewässerrandstreifens am Stehenbach
- Oberbodenauftrag auf einer Ackerfläche

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde Oberstadion.“

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Stellungnahme des Landratsamts Alb-Donau-Kreis – Fachdienst 20 – Kreisentwicklung /Bauen -, Schillerstraße 30, 89077 Ulm vom 11.04.2025

- Betroffene Themenkomplexe:
Brandschutz: Sicherstellung der Löschwasserversorgung.
Landwirtschaft: Vorbehaltsflur I gem. Flurbilanz 2022, Grünlandfläche, landwirtschaftliche Bewirtschaftungseinheit, landwirtschaftlicher Flächenentzug.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a Baugesetzbuch:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen – Referat 21 – Raumordnung / Bauleitplanung / Straßenwesen / Verkehr, etc. -, Konrad-Adenauer-Straße 20, 72072 Tübingen vom 01.04.2025

- Betroffene Themenkomplexe:
Flächentausch von Wohnbauflächen, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, planerische Unschärfe.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), 1a Baugesetzbuch:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, und Bergbau -, Albertstraße 5, 79104 Freiburg vom 31.03.2025

- Betroffene Themenkomplexe:
Geochemie, Boden, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Untergrundverhältnisse, Versickerung von Oberflächenwasser, Geotechnik, Grundwasser, Mineralische Rohstoffe, Bergbau.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), 1a Baugesetzbuch:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch.

Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen am Neckar vom 01.04.2025

- Betroffene Themenkomplexe:
§§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7d), 1a Baugesetzbuch:
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Stellungnahme des Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm vom 04.04.2025

- Betroffene Themenkomplexe:
Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet) [B I 2.1 G (3)].
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c), 1a Baugesetzbuch:
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch.

Stellungnahme des Kreisbauernverbands Ulm-Ehingen, Schillerstraße 30, 89077 Ulm vom 04.04.2025

- Betroffene Themenkomplexe:
Landwirtschaftlicher Flächenentzug, landwirtschaftliches Entwicklungsdefizit, Mangel an landwirtschaftlichen Flächen, Pferdehaltung inkl. dazugehöriger Gebäude und baulicher Anlagen, Einwirkung von Lärm-/Staub-/Geruchsemissionen auf Wohnbauflächen, Licht- und Geräuscheinwirkungen auf Pferde, Bestandsschutz und Weiterentwicklungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Betrieb, Mindestabstände für die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln zu Wohnbauflächen, Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, Lage der planexternen und -internen Ausgleichsmaßnahmen, Niederschlagswasserableitung, Starkregen, Kanalisation, Überschwemmungen, Nutzbarkeit bestehender Feldweg, Vermeidung der Extensivierung hochwertiger Ackerflächen der Vorrangflur I und II, Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen, Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und/oder auf den Einsatz heute eingesetzter Gerätetechnik.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a Baugesetzbuch:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Stellungnahme Bürger 1 vom 04.04.2025

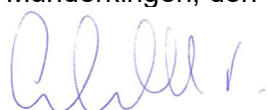
- Betroffene Themenkomplexe:
Pferdehaltung inkl. dazugehöriger Gebäude und baulicher Anlagen, Einwirkung von Lärm-/Staub-/Geruchsemissionen auf Wohnbauflächen, Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betrieb, Nutzungsuntersagung, Weiterentwicklungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Betrieb, Starkregen, Überschwemmungen, Kanalisation, Oberflächenentwässerung.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a Baugesetzbuch:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **23.01.2026**, Stellungnahmen an vg@munderkingen.de richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten / Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen (Anschrift siehe oben) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen (Anschrift siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen unter <https://www.vg-munderkingen.de/startseite/datenschutz.html> veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Munderkingen, den 11.12.2025



Thomas Schelkle
Verbandsvorsitzender

veröffentlicht am 11.12.2025