

---

## Begründung

## Entwurf

### **21. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen**

**Ausweisung einer Wohnbaufläche mit der Bezeichnung „Bruckäcker – Erweiterung“  
und einer Grünfläche mit der gleichzeitigen Rücknahme von Wohnbauflächen auf  
der Gemarkung Mundeldingen und Moosbeuren**

**Gemeinde Oberstadion, Alb-Donau-Kreis**

---

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Überörtliche Planung
3. Änderung des Flächennutzungsplans
4. Angaben zum Plangebiet und den Tauschflächen
5. Bedarf und Flächenbilanz
6. Umweltverträglichkeit
7. Hinweise

## 1. 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.“*

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss nach § 13b BauGB für den parallellaufenden Bebauungsplan „Bruckäcker-Erweiterung“ welcher nur zwei Baureihen beinhaltete, wurde am 14.12.2021 im Gemeinderat gefasst. Der größere Entwurf, der auch die Grundlage für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes darstellt, wurde gemäß den gesetzlichen Grundlagen am 20.09.2022 nach § 13b BauGB neu aufgestellt und im Zeitraum vom 04.10.2022 bis 04.11.2022 öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der Vielzahl an eingegangenen Stellungnahmen wurde beschlossen, einen erneuten Auslegungsbeschluss durchzuführen. Der 1. erneute Auslegungsbeschluss wurde am 22.06.2023 im Gemeinderat gefasst. Die 1. erneute öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 10.07.2023 bis 11.08.2023.

Die Gemeinde überführt das nach § 13b begonnene parallellaufende Bebauungsplanverfahren aufgrund der Unvereinbarkeit mit EU-Recht in das Regelverfahren. Das Regelverfahren wird mit dem neu erarbeiteten Vorentwurf mit anschließender frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB am 20.10.2025 begonnen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgt im Zeitraum vom 27.10.2025 bis 28.11.2025.

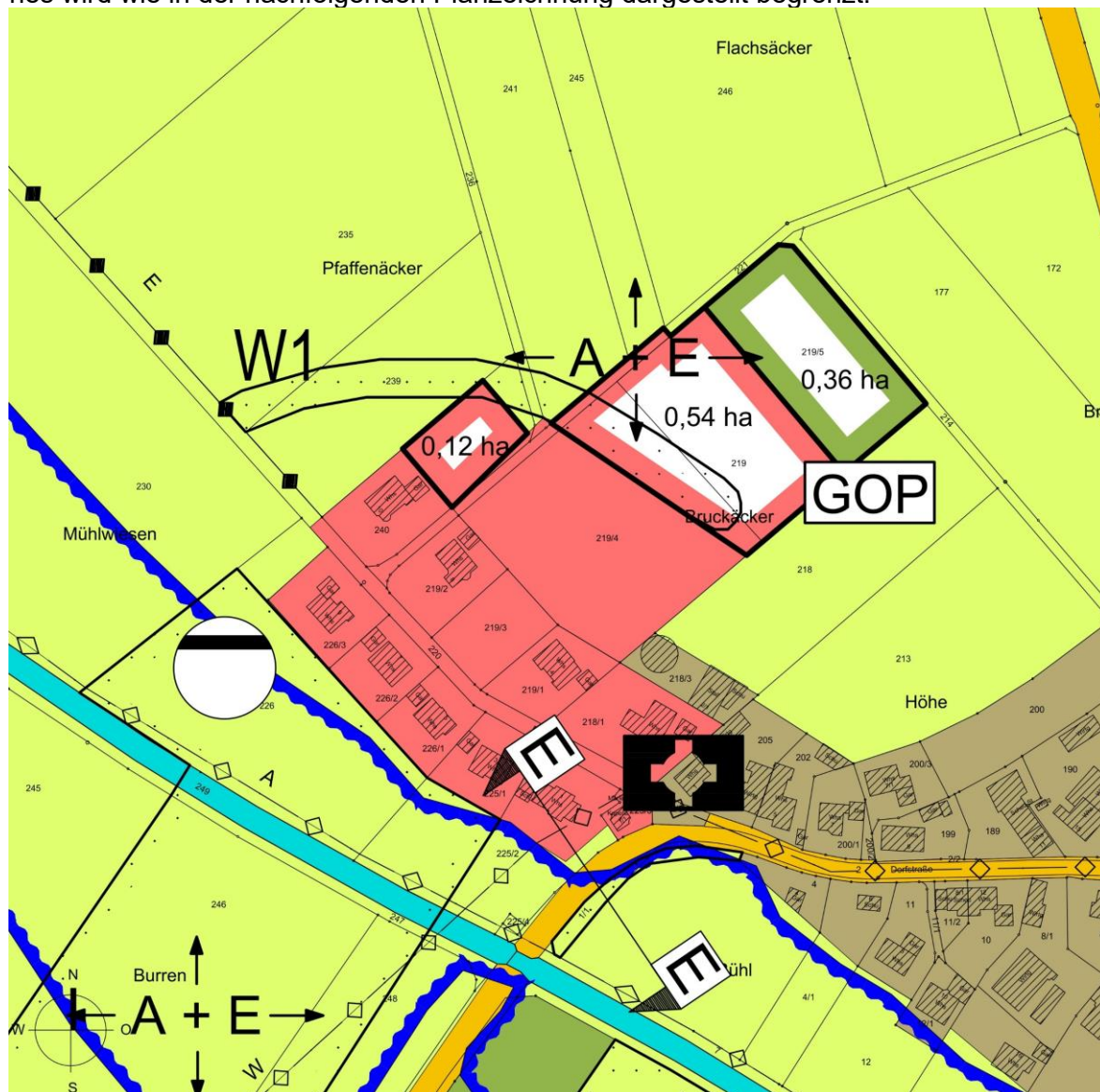
Im Rahmen des Regelverfahrens wurden für den parallellaufenden Bebauungsplan ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Um dem Entwicklungsgebot nachzukommen, wird entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „Bruckäcker - Erweiterung“ der Flächennutzungsplan (im Parallelverfahren nach § 8 (3) Baugesetzbuch) geändert.

Nach dem Aufstellungsbeschluss der 21. Änderung in der Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen am 12.02.2025 fand im Zeitraum vom 10.03.2025 – 11.04.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen sind der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ zu entnehmen. Gegenüber dem Vorentwurf vom 12.02.2025 haben sich keinerlei Änderungen im Entwurf ergeben.

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).

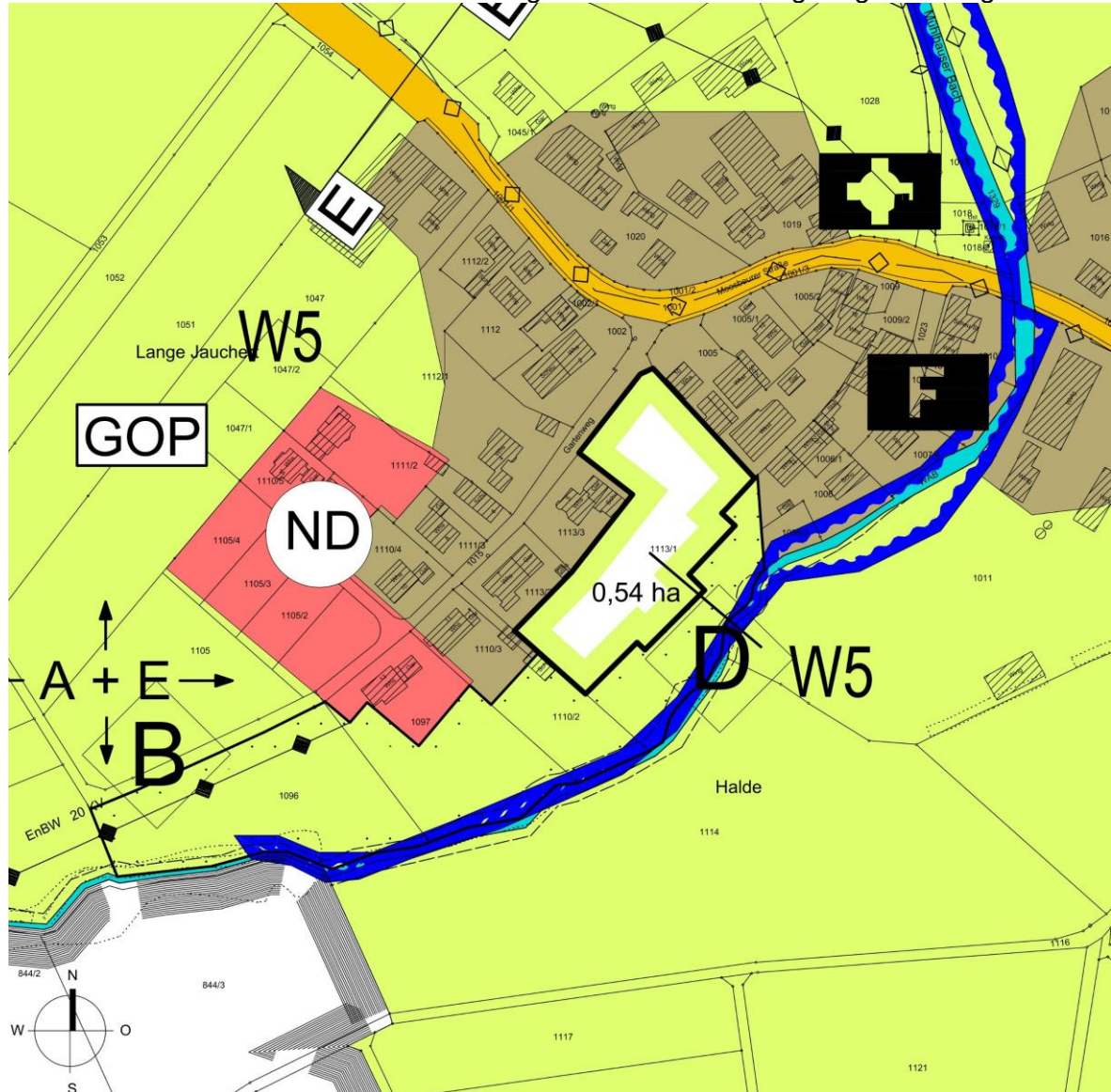
Das Plangebiet der 21. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



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.

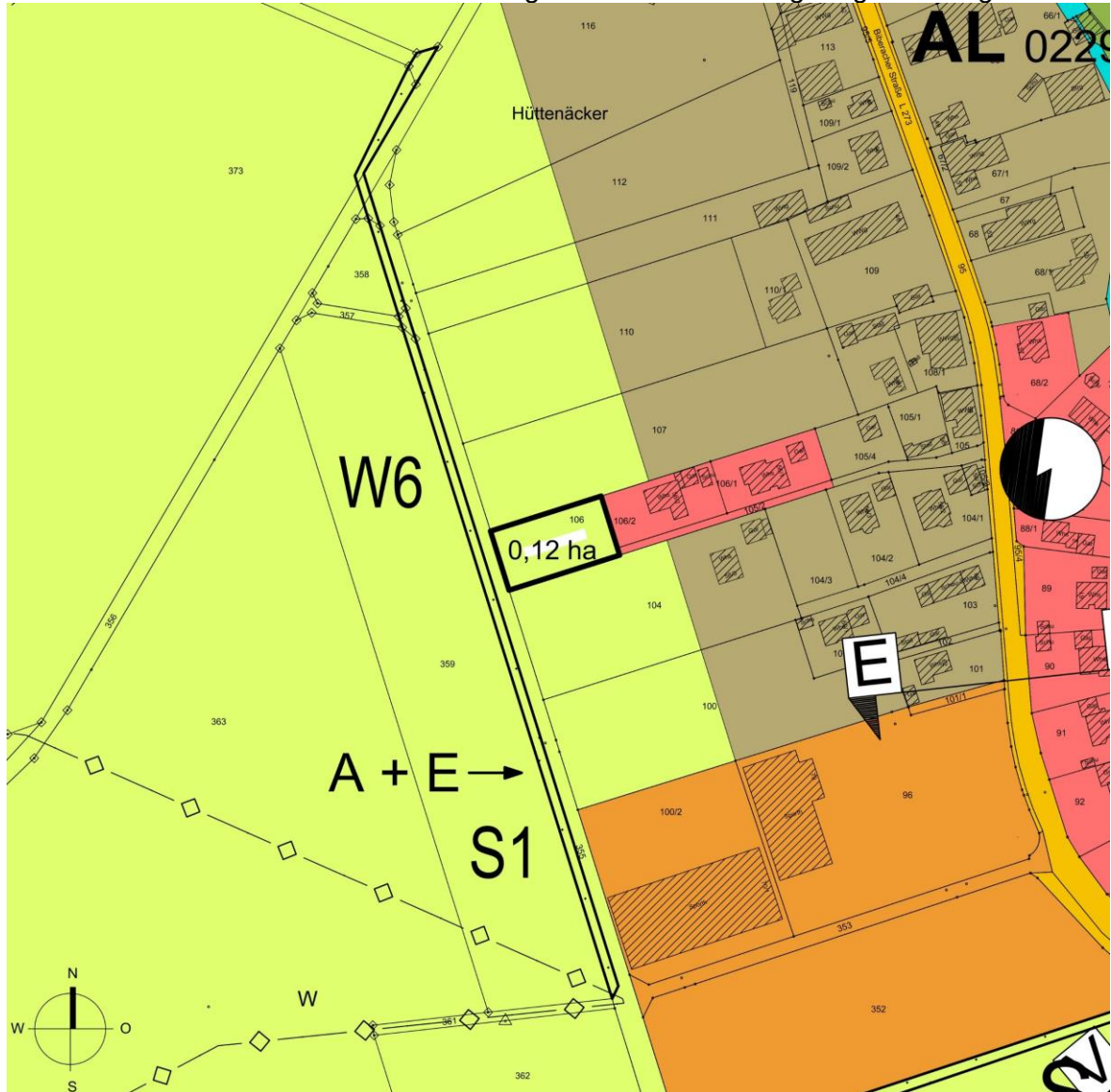
Die Tauschfläche 1 wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:





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:



## 2. Überörtliche Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Oberstadion dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weit-hin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ ange-messenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewälti-gen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leis-tungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstand-ortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-,

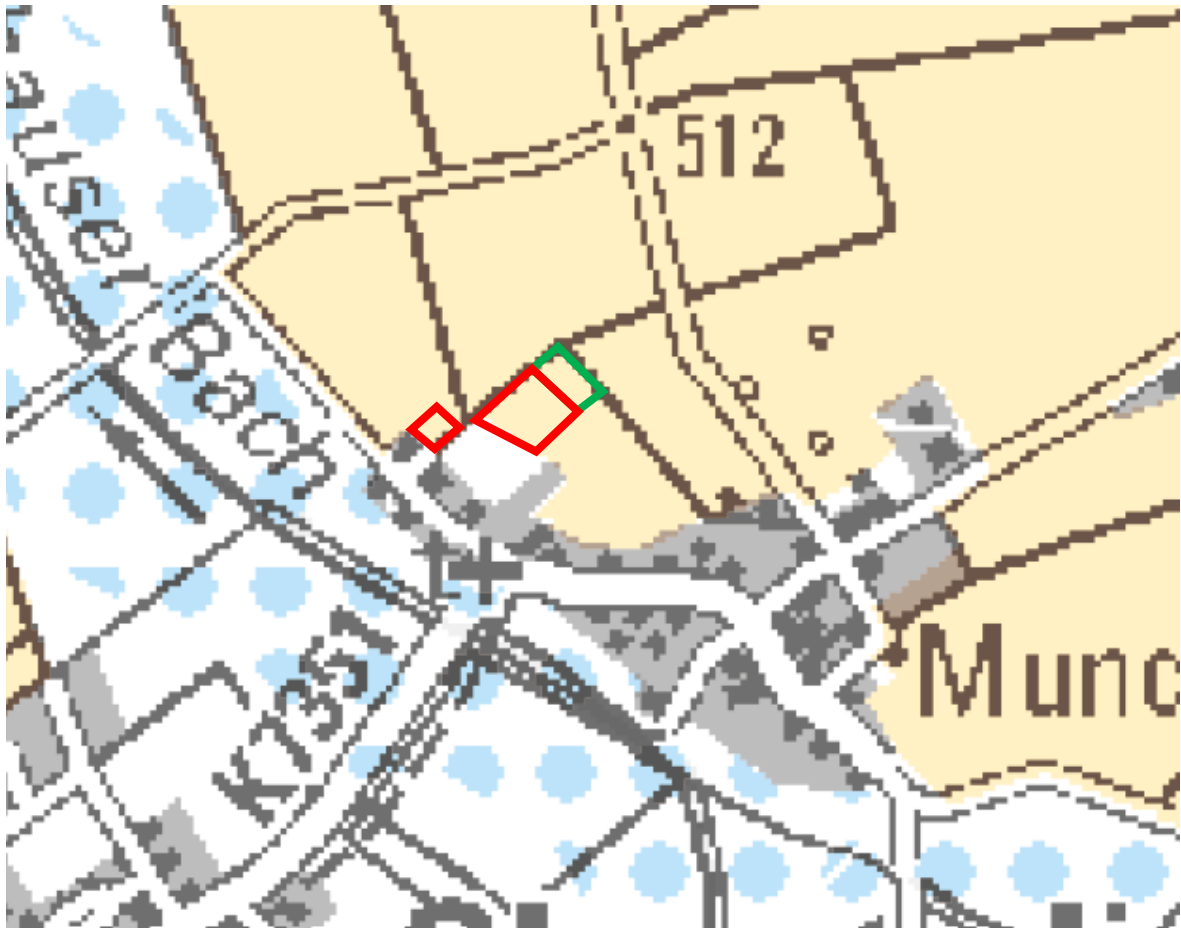
Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden

- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

## 2.2 Regionalplan Donau-Iller

Im Regionalplan Donau-Iller (genehmigt 02.12.2024, rechtskräftig 20.12.2024) sind in der Raumnutzungskarte, in dem Bereich in dem der Flächennutzungsplan bereits Wohnbaufläche darstellt, keine Darstellungen enthalten, die einer Entwicklung der Fläche widersprechen. Die beiden neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (0,12 ha und 0,54 ha) überlagern randlich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Die Gemeinde wägt diesen Belang im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens zugunsten einer wirtschaftlichen Erschließung (beidseits der Straße) des Baugebietes ab.



Auszug Regionalplan Donau-Iller (rot: Wohnbaufläche; grün: Grünfläche)

## 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 219 und 219/5, sowie Teile der Flurstücke Nr. 219/4 und 221. Die Abgrenzung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht nicht genau dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bruckäcker - Erweiterung“, da der südliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits aus der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

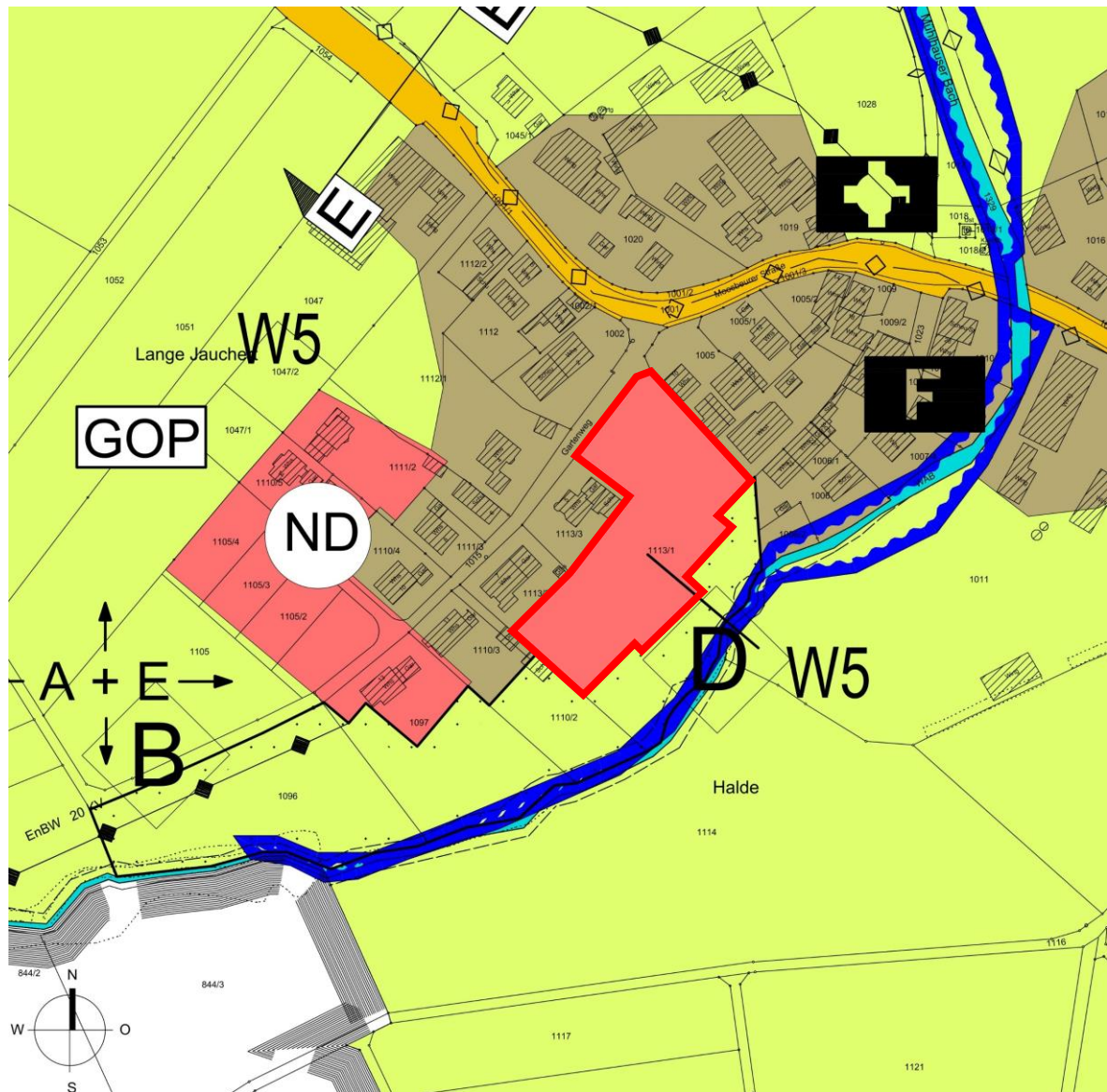
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen (1. Teilfortschreibung 2030 in der Fassung vom 27.04 2023, incl. 1. – 13. Änderung) ist der

[illegible]

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen (1. Teilfortschreibung 2030 in der Fassung vom 27.04.2023, incl. 1. – 13. Änderung) sind beide Tauschflächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Beide Tauschflächen werden für einen

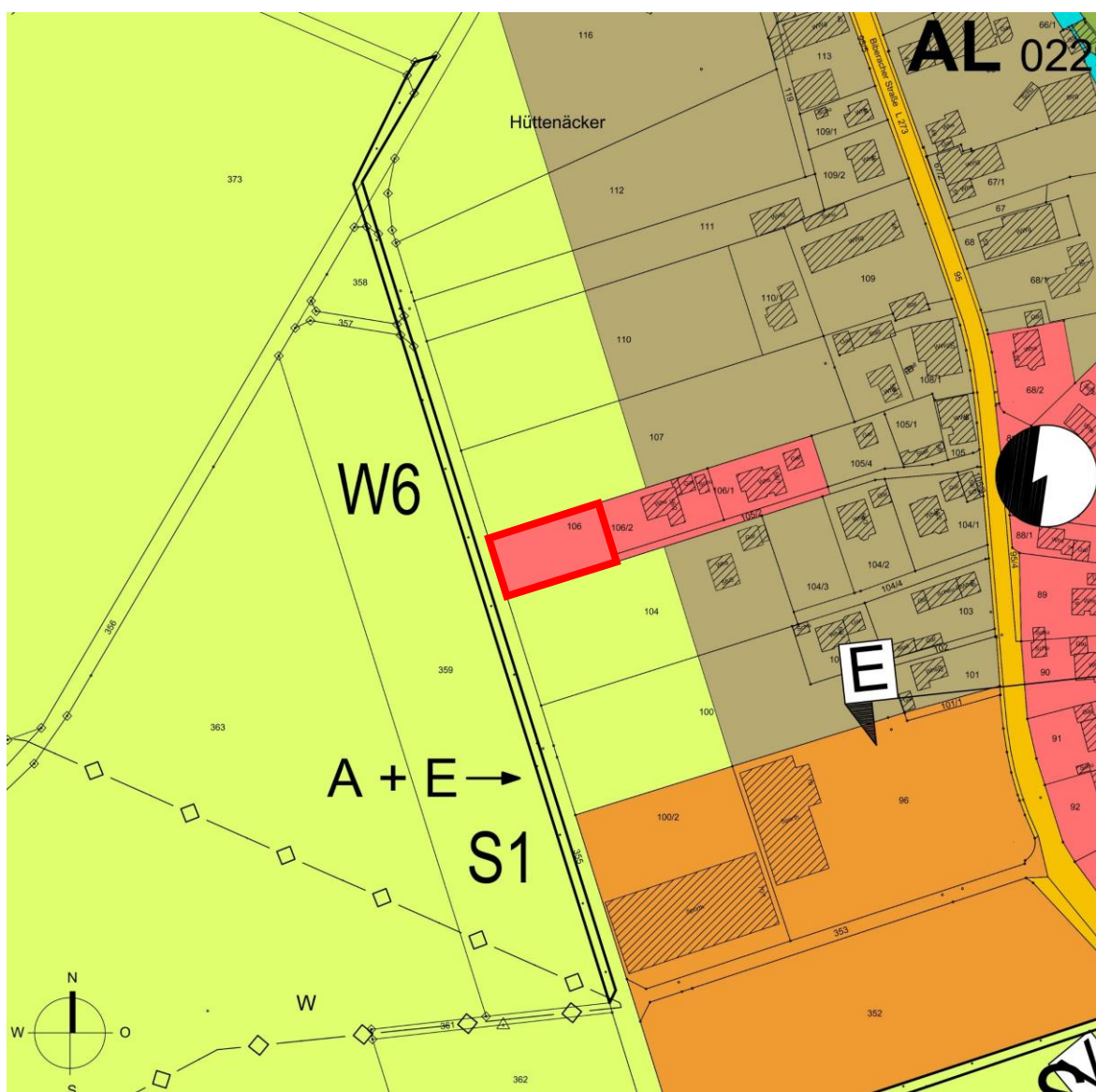


flächengleichen Tausch in Fläche für die Landwirtschaft zurückgewandelt. Derzeit sieht die Gemeinde nicht die Möglichkeit diese beiden Bereiche einer Bebauung zuzuführen und entscheidet sich daher zur Herausnahme.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Munderkingen  
(1. Teilfortschreibung 2030 in der Fassung vom 27.04.2023) (Tauschfläche 1)





Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Munderkingen  
(1. Teilfortschreibung 2030 in der Fassung vom 27.04.2023) (Tauschfläche 2)

#### 4. Angaben zum Plangebiet und den Tauschflächen

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mundeldingen. Das Gebiet ist über die Straße „Bruckäcker“ an die übergeordnete Dorfstraße K 7351 angeschlossen. Südlich und östlich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bestehende Wohnbebauung. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft. Südöstlich des Plangebiets grenzt ein Pferdehofbetrieb mit einem Reitplatz an. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Acker- und Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölze. Ausgewiesene Biotop oder Naturdenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Tauschfläche 1 befindet sich am südlichen Ortsrand von Mühlhausen, angrenzend an den Gartenweg. Insbesondere nördlich und westlich und teilweise östlich der Tauschfläche grenzt bestehende Wohnbebauung an. Südlich der Tauschfläche befindet sich der Mühlhäuser Bach.

Bei den Flächen innerhalb der Tauschfläche 1 handelt es sich um Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen. Ausgewiesene Biotop oder Naturdenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Tauschfläche 2 befindet sich am westlichen Ortsrand von Mühlhausen, angrenzend an einen Wohnweg der von der Biberacher Straße (L 273) ausgeht. Nördlich, westlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) an. Zudem begrenzt ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg die Tauschfläche in Richtung Westen.

Bei den Flächen innerhalb der Tauschfläche 2 handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ausgewiesene Biotope oder Naturdenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden.

## 5. Bedarf und Flächenbilanz

Aufgrund der Forderung des Regierungspräsidiums Tübingen (Schreiben vom 22.03.2019) zur Beachtung des Hinweispapieres zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom 15.02.2017 ist die Gemeinde gezwungen den Bedarf von neuen Bauflächen nachzuweisen oder Bauflächen im gleichen Umfang zurückzugeben.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist für die Gemeinde Oberstadion von größter Bedeutung um eine Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken und um in der Zukunft einen ausreichenden Handlungsspielraum aufweisen zu können. Die Nachfrage nach Baulätzen von ortsansässigen und auswärtigen Personen ist nach wie vor vorhanden. Dies hängt vor allem mit der räumlichen Nähe zu Biberach und Ehingen (Donau) (jeweils rund 15 km Entfernung) und dem dortigen Arbeitsplatzangebot zusammen. Ergänzt wird dies mit dem Arbeitsplatzangebot von Oberstadion und der angrenzenden Gemeinden. Speziell ein arbeitsnaher Wohnstandort ist für viele Arbeitnehmer erstrebenswert.

Zudem wurden im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) in den einzelnen Ortsteilen Neubebauungen von Baulücken, Umnutzungen von Bestandsgebäuden sowie umfassende Modernisierungen bereits umgesetzt. Da sich die Innenentwicklungspotenziale, Baulücken oder Gebäudeleerstände zumeist im privaten Eigentum befinden, sowie aufgrund fehlender geeigneter Nachverdichtungsmöglichkeiten, sind die Möglichkeiten der Gemeinde Bauland zur Verfügung zu stellen begrenzt, weshalb die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich wird. Hierfür ist zwangsläufig die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich.

Im Teilort Mundeldingen steht für eine Siedlungsarrondierung, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre, lediglich die Fläche südlich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Verfügung, die im Zuge des Bebauungsplans „Bruckäcker – Erweiterung“ mit überplant wird. Auch im Hauptort Oberstadion stehen keine nennenswerten Wohnbauflächen für eine Siedlungsarrondierung zur Verfügung. Im Teilort Hundersingen befindet sich eine Wohnbaufläche am südöstlichen Siedlungsrand, mit einer Größe von ca. 0,45 ha. Im Teilort Moosbeuren befindet sich eine Wohnbaufläche am östlichen Siedlungsrand, mit einer Größe von ca. 0,33 ha. Die Flächengröße beider Flächen ist dabei für die angestrebte Siedlungsarrondierung (rund 1,3 ha Wohnbaufläche mit Erschließungsfläche im Bebauungsplan „Bruckäcker – Erweiterung“) nicht ausreichend. In Kombination mit der Flächenverfügbarkeit (Privateigentum) sind diese Wohnbauflächen aktuell nicht für die angestrebte Siedlungsarrondierung geeignet, jedoch sollen diese für etwaige zukünftige Entwicklung vorgehalten werden. Die restlichen beiden verfügbaren Wohnbauflächen sind als Tauschfläche 1 und 2 bestimmt.

Insgesamt stehen der Gemeinde zum aktuellen Zeitpunkt somit keine Flächen zur Verfügung, die für eine Wohnbauentwicklung infrage kommen.

Die ausgewählte Fläche am Siedlungsrand im direkten Anschluss an die Straße „Bruckäcker“ bietet sich für eine angemessene Siedlungsarrondierung an, da diese sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Zudem ist ein Erwerb der Flurstücke durch die Gemeinde grundsätzlich möglich.

Der südliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan bereits teilweise als Wohnbaufläche dargestellt (ca. 0,56 ha). Die verbleibende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die in Wohnbaufläche (ca. 0,66 ha) und Grünfläche (ca. 0,36 ha) umgewandelt wird. Um eine ausgeglichene Flächenbilanz

aufweisen zu können, nimmt die Gemeinde Oberstadion im gleichen Umfang bereits genehmigte Wohnbaufläche in der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wieder zurück. Die Tauschfläche 1, am südlichen Ortsrand von Mühlhausen (Gemarkung Mundeldingen) gelegen, umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1113/1, mit einer Größe von ca. 0,54 ha. Die Tauschfläche 2, mit einer Größe von ca. 0,12 ha, umfasst das Flurstück Nr. 106 auf der Gemarkung Moosbeuren.

Insgesamt werden ca. 0,66 ha genehmigte Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft zurückgewandelt. Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ein flächenneutraler Tausch.

Größe Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung	1,02 ha
---	---------

Neuausweisung Wohnbaufläche	0,66 ha
-----------------------------	---------

Neuausweisung Grünfläche (ohne Anrechnung)	0,36 ha
--	---------

Tauschfläche 1: Fläche für die Landwirtschaft aus Wohnbaufläche	- 0,54 ha
---	-----------

Tauschfläche 2: Fläche für die Landwirtschaft aus Wohnbaufläche	- <u>0,12 ha</u>
---	------------------

	± 0,00 ha
--	-----------

## 6. Umweltverträglichkeit

### 6.1 Umweltbericht

Den umweltbezogenen Belangen wird durch einen Umweltbericht im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen. Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht mit dem Stand 09.05.2025 erarbeitet. Zu den Umweltauswirkungen wird folgendes zitiert:

*„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.“*

## **6.2 Artenschutz**

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren im Oktober 2021 eine Potentialabschätzung Artenschutz erstellt, die im Januar 2023 überarbeitet wurde.

Aus dem Bericht wird folgende Zusammenfassung zitiert:

*„Am nordwestlichen Ortsrand von Mundeldingen ist im Gewann Bruckäcker die Ausweisung eines Bebauungsplans vorgesehen. Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Es handelt sich um Acker- und Grünlandflächen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist eine Bebauung des Geländes konfliktfrei möglich. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Offenlandlebensraum ist durch die bereits zweiseitig vorhandenen Vertikalstrukturen und die Lage in einer leichten Senke sehr gering. Weitere geschützte Artengruppen sind nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.“*

## **6.3 Geruchsimmissionen**

Im Vorfeld des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation eine Immissionsprognose von ProVis - Gesellschaft für Umweltmanagement und Unternehmensethik mbH durchgeführt.

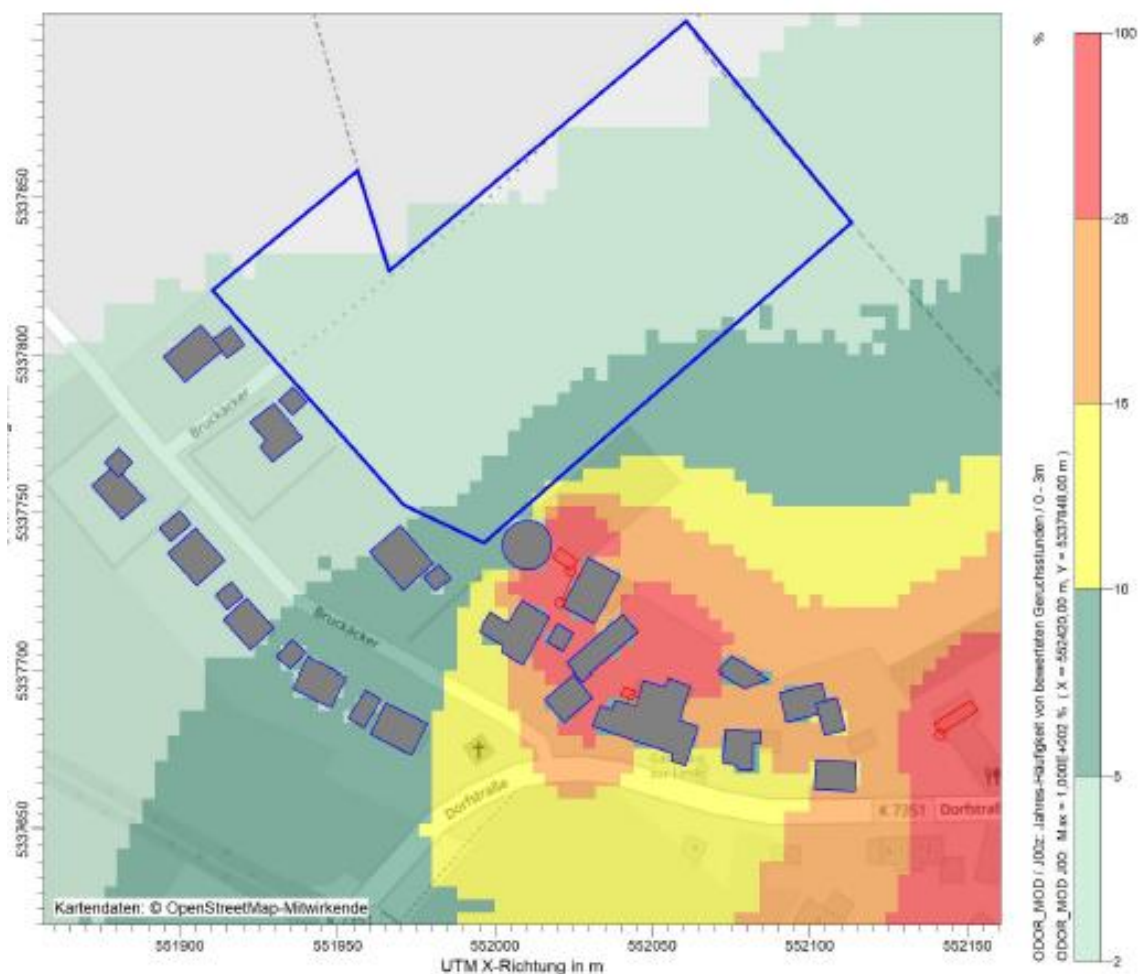


Abbildung Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in % der Jahresstunden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruckäcker – Erweiterung“; Quelle: ProVis GmbH 27.03.2023

Innerhalb des Gebietes kommt es im Südosten zu Belastungen von maximal 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten, verursacht beispielsweise durch eine an das Baugebiet angrenzende Pferdehaltung. Geruchsstundenhäufigkeiten von mehr als 10 % werden im Süden des Plangebietes nur in sehr geringen Umfang überschritten. Jedoch befinden sich diese Überschreitungen nicht innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Im größten Teil des Gebietes liegen die Belastungen bei unter 5 % Geruchsstundenhäufigkeiten. Da im Anhang 7 der TA Luft 10 % Geruchsstundenhäufigkeiten als Grenzwert für ein allgemeines Wohngebiet festgelegt sind und diese nicht bzw. nur in sehr geringen Umfang außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden, ergibt sich kein Hinweis auf eine Konfliktsituation zwischen der geplanten Wohnnutzung und den Tierhaltungen im Ort.

## 7. Hinweise

### Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer

Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse.

Die anstehenden Gesteine können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Reutlingen, den 25.11.2025

Munderkingen, den 25.11.2025

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Thomas Schelkle  
Verbandsvorsitzender