GEMEINDE UNTERSTADION

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Stützenäcker IV“

I) Satzung über den Bebauungsplan „Stützenäcker IV“

II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“

III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Stand: 12.10.2026

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 8
88085 Langenargen

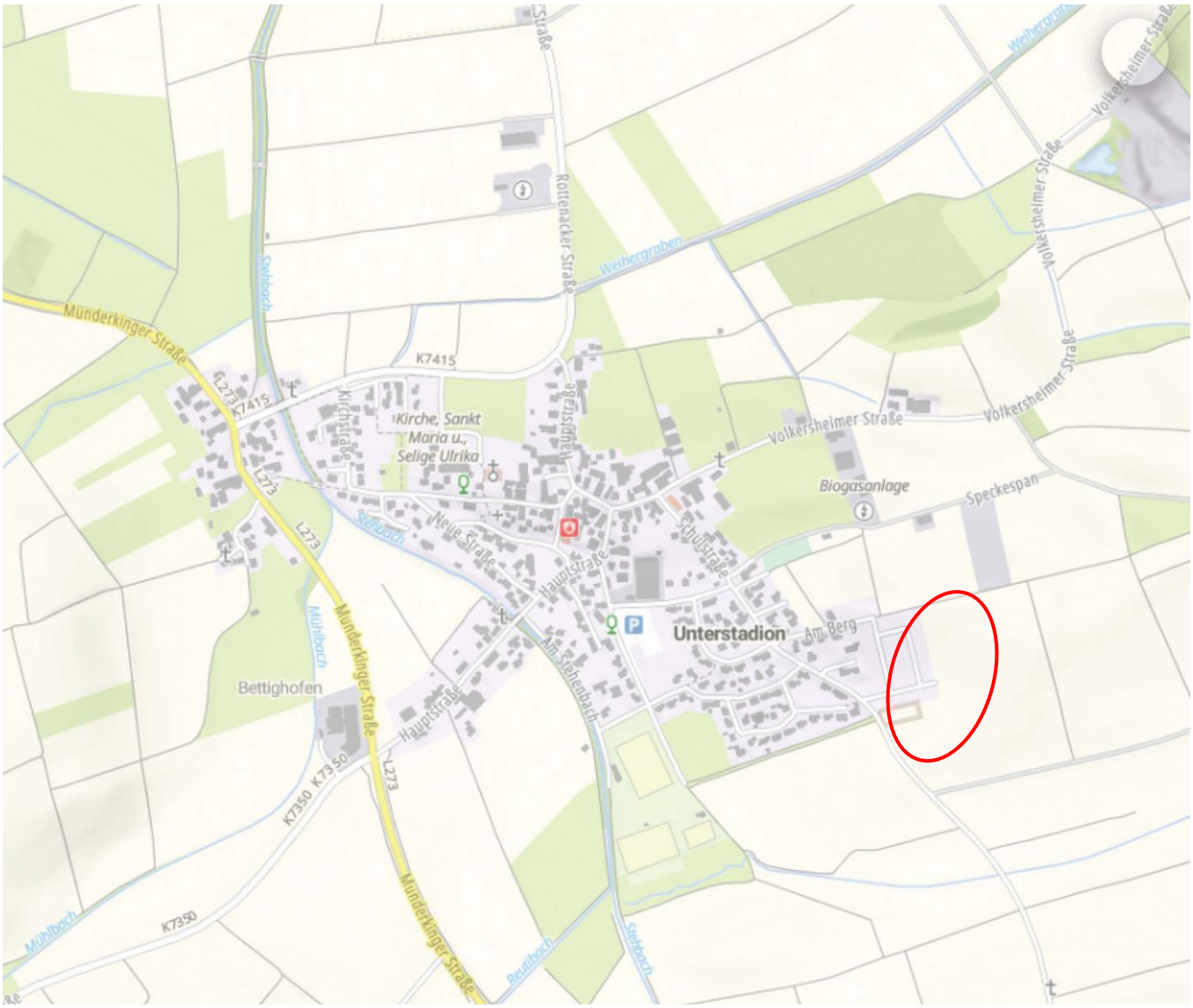
Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

GEMEINDE UNTERSTADION

I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Stützenäcker IV“

Fassung vom: 12.10.2026



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Unterstadion in öffentlicher Sitzung am ……. den Bebauungsplan „Stützenäcker IV“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 12.10.2026 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 12.10.2026
- Textteil in der Fassung vom 12.10.2026

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan Stützenäcker IV“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Unterstadion, den …… . . . . . .

Uwe Handgrätinger, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom …….. überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Unterstadion, den ……

. . . . . .
Uwe Handgrätinger, Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

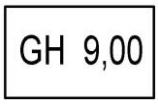
(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WA	1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4	BauNVO
	1.1.1.1	Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 4 (2)	BauNVO
	1.1.1.2	Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zugelassen werden: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.3	Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Schank- und Speisewirtschaften, 2. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.4	Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für Verwaltung, 3. Gartenbaubetriebe, 4 Tankstellen werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.	§ 1 (6) 1	BauNVO
	1.2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
II	1.2.1	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 § 20 (1)	BauNVO BauNVO
GRZ 0,4	1.2.2	Höchstzulässige Grundflächenzahl Die zulässige Grundfläche darf durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
GFZ 0,8	1.2.3	Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 § 20 (2)	BauNVO / BauNVO



1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.



1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag — § 16 (2) 4 BauNVO, § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.

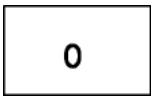
1.3 Höhenlage der Gebäude — § 9 (3) BauGB

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

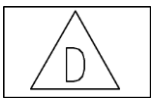
Die EFH darf max. 0,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB



1.4.1 offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO



1.4.1.1 nur Doppelhausbebauung zulässig — § 22 (2) BauNVO

1.4.2 Abweichend von § 6 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) sind bei Grenzgaragen Überschreitungen der Wandhöhen und Wandflächen bis zu einer Wandfläche von max. 30 m² zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB



1.5.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) i.V.m. §§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,

- Garagen, Carports, Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.

1.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze **§ 9 (1) 4 BauGB**

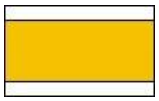
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

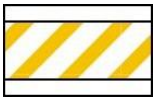
1.7 Flächen für Nebenanlagen **§ 9 (1) 4 BauGB**

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

1.8 Verkehrsflächen **§ 9 (1) 11 BauGB**

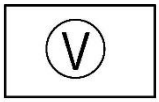


1.8.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



1.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

Zweckbestimmung:
- Zufahrt für die Landwirtschaft / unversiegelt



1.8.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.10 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser **§ 9 (1) 14 BauGB**

Bei den Baugrundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser von signifikant abflusswirksamen

Flächen wie Dach- und Hofflächen, Kfz-Stellflächen und Zufahrten über RW-Kanäle dem geplanten externen Regenwasserrückhaltebereich im Südwesten zuzuleiten.

Kleinräumige Nebenflächen wie Fußwege und Terrassen können über die privaten Grünflächen entwässert werden.

Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder den öffentlichen Verkehrsraum abfließt.



1.11 öffentliche Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

Zweckbestimmung:
- öffentliche Verkehrsgrünflächen
- Fläche für RW-Retention

1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) 20 BauGB, § 9 (1) 25 BauGB, § 9 (1) 15 BauGB**

1.12.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

1.12.1.1 Pflanzgebot 1 – Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf Privatgrundstücken (ohne Darstellung im Plan) § 9 (1) 25a BauGB

Auf den Grundstücken ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

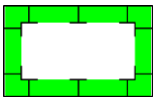
Pro Grundstück ist jeweils mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum, StU 14-16 cm gemäß Pflanzliste (Kapitel 9.3) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ab 800 m² Baugrundstücksfläche sind mindestens zwei mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist frei wählbar, das Nachbarschaftsrecht ist zu beachten. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehenden Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Die Mindestqualitäten sowie die Vorgaben für die Ausführung in Kapitel 9.4 und 9.5 sind zu beachten.

1.12.1.2 Pflanzgebot 2 – Begrünung von Flachdächern bei Garagen und Carports (ohne Darstellung im Plan) § 9 (1) 25a BauGB

Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer von Nebengebäuden wie Garagen und Carports, bis einschließlich 10° Dachneigung, sind extensiv zu begrünen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung gemäß Pflanzliste Kap. 9.3 anzusäen oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege in Kap. 9.4 und Kap. 9.5 sind zu beachten.

Diese Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude.

Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.



1.12.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen § 1a BauGB
Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes § 9 (1) 20 BauGB

Maßnahme A: Fläche für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 (20) BauGB:

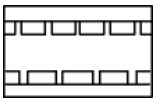
Auf dieser Fläche wird das Regensickerbecken angelegt. Durch eine naturnahe Bepflanzung des Sohlbereichs mit Hochstauden und der Pflanzung von Strauchgruppen kann auf der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche eine Aufwertung erzielt werden. Die Artenauswahl kann der Pflanzliste (Kap. 9) entnommen werden.

Bestand	Aufwertung durch	Fläche	Gewählter Faktor	Ausgleich
Acker	Pflanzung von Strauchgruppen, Pflanzung von Hochstauden	868 m²	1,0 nach Landshuter Erweiterung	868 m²

Nach Abzug der internen Kompensationsmaßnahme verbleibt ein Defizit von **5.726 ökologischen m²**.

1.12.3 Pflanzliste § 9 (1) 25a BauGB

siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb Landschaftsplanung, Ulm vom 12.10.2026 – **Ziffer 9.4**



1.13 Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

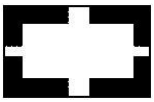
hier: Leitungsrecht RW-Kanal zugunsten der Gemeinde

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen zulässig sind:

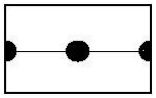
- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die - auf Grund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände - erforderlichen Tiefen und Höhen.

1.15 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.15.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.15.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.14.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
7 – Bauweise
8 – Art der Bebauung

2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für die Schutzgüter ein **Kompensationsdefizit von – 6.594 ökologischen m²** (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb Landschaftsplanung, Ulm vom 12.10.2026).

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Bestand	Aufwertung durch	Fläche	Gewählter Faktor	Ausgleich
Acker, Flst. 425 und 432	Blühbrache mit integrierter Schwarzbrache	7.700 m²	1,5 nach Landshuter Erweiterung	11.550 m²

Mit der Umwandlung von Acker in eine Blühbrache mit integrierter Schwarzbrache (auf 2.000 m²) wird eine Aufwertung von 11.550 ökologischen m² erzielt. Dieses Guthaben wird zusätzlich für den flächenhaften Ausgleich herangezogen, welcher damit erbracht ist.

Es ist hier die schüttere Ansaat einer regionalen / autochthonen Saatgutmischung auf 5.700 m², zusätzlich Freilassen eines Schwarzbrachestreifens (Mindestbreite 10 m) in der Größe von 1.000 m² auf jedem Flurstück ohne Ansaat, nicht parallel zu den Wegen, sondern eher mittig auf dem Flurstück vorgesehen.
Für die Blühbrache ist die schüttere Ansaat (halbe Saatgutmenge) einer regionalen, autochthonen Saatgutmischung vorgesehen – z.B. die

Samenmischung „Feldlerchen UG 13 niederwüchsig nach Rez. 162250“ von Rieger-Hofmann oder vergleichbarer Qualität. Die Mischung besteht zu 60 % aus Kulturarten, welche im ersten Jahr zur Blüte kommen und zu 40 % aus Wildarten, die in den Folgejahren dominieren. Die Ansaat sollte im Zeitraum von Mitte Mai bis spätestens Ende Juni erfolgen – alternativ kann die Ansaat auch im Zeitraum von Ende August bis Anfang September erfolgen. Die Fläche kann jedes 3. Jahr zur Hälfte umgebrochen werden, ab dem zweiten Jahr ist alternativ eine Mahd der Hälfte der Fläche vor dem 15.03. möglich. Das Mähgut ist abzufahren. Spätestens Ende des 5. Jahres ist die gesamte Fläche im Herbst mit der Bewirtschaftung umzubrechen und die neue Fläche einzusäen, so dass im Frühjahr des 6. Jahres bereits neue Pflanzen auf der Fläche vorhanden sind. Der Schwarzbrachestreifen ist jährlich neu anzulegen.

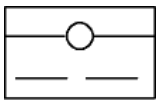
Auf der gesamten Ackerbrache ist die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderweitig gezielter Unkrautbekämpfung mit Herbiziden, die Kalkung und Düngung, die Anlage von Mieten, die Ablagerung von Mist oder Erde und das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen unzulässig. Das Befahren der Fläche ist nur im Zusammenhang mit den vorgesehenen Pflegemaßnahmen erlaubt, nicht jedoch während der Brut- und Aufzuchtphase der Feldlerche zwischen dem 15.03. und 31.07. Sollten Unkräuter stark aufkommen, sind mechanische Bekämpfungsmaßnahmen außerhalb der Brutperiode möglich.



Abbildung 9: Flurstücke 425 und 432 (rote Kreise) sind zur Anlage der Blühbrache mit integrierter Schwarzbrache vorgesehen

3. Hinweise

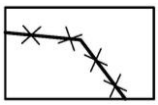
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



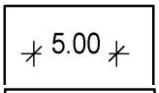
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



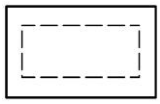
Flurstücksgrenzen aufgehoben



Maßlinie (beispielhaft)



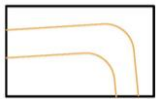
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude (Vorschlag)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)



Höhenlinien in Meter

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.5 Pflegehinweis zu Pflanzgeboten

Die festgesetzten Pflanzungen sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.6 Niederschlagswasser

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.
Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in die Regenwasserkanalisation erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

Starkniederschlagsereignisse

Das Plangebiet kann bei einem extremen Starkregenereignis betroffen werden.
Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

3.7 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

3.8 Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

3.9 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes (KlimaG BW)

Es wird auf die Verpflichtung nach § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (Klimagesetz Baden-Württemberg - KlimaG BW) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

Hinweis:
Befreiung von der Photovoltaik-Pflicht muss begründet beantragt werden.

3.10 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG)

Nach § 7 (GeiG) ist beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

3.11 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen. Die DIN 19639 ist zu beachten.
Die Einzelheiten sollten mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden

3.12 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500 m³) ist ein Verwertungskonzept zur erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

3.13 Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenden, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

3.14 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Untere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten.
Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können für nicht bereits versiegelte oder baulich überprägte Flächen außerhalb von Siedlungen in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungs-daten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbildet. Liegt keine solche Bewertung vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen.
Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Boden-schutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berück-sichtigen.
Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Ingenieurgeologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
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.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geo-

thermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)
Von rohstoffgeologischer Seite wird daraufhin gewiesen, dass das Plangebiet am Rande eines prognostizierten Ziegeleirohstoffvorkommens (Vorkommen L 7724-66, Bearbeitungsstand 2011) liegt.
Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In den dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Die Rohstoffvorkommen und die dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Aufruf der Vorkommensbeschreibungen durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].

Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“).
Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können über das LGRBgeoportal als WMS-Dienst sowie als Vektordaten registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden. Ergänzend wird auf Ausführungen und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen.

Allgemeine Hinweise
Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet
Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.
Insbesondere verweisen wir auf das Geotop-Kataster.

3.15 Vorhandene Gasleitungen

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind Gasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie bei Bedarf über folgende Adresse: planauskunft@netze-suedwest.de.

Bei wesentlichen Änderungen bzgl. der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag 10 cm, Auftrag 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, welche die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TOW, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkingen, Tel.: 07393-958-115, E-Mail: OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).
Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Gasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Begründung in der Fassung vom 12.10.2026

Unterstadion, den ……

. . . . . .
Uwe Handgrätinger, Bürgermeister

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“

INHALT:

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
7. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
8. Auswirkungen der Planung
   - 8.1 Erschließung
   - 8.2 Ver- und Entsorgung
   - 8.3 Auswirkungen auf das Klima
   - 8.4 Artenschutz
9. Altlasten
10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
12. Flächenbilanz
13. Anlagen

B) UMWELTBERICHT

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 384 und 387.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 380, 384/22, 384/23, 384/27, 384/26 sowie die Straße Bergäcker, Flurstück Nr. 384/1,
Im Osten	durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 384 und 387,
Im Süden	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 387,
Im Westen	durch die Gemeindeverbindungsstraße, Flurstück Nr. 287.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Der Planbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Unterstadion und schließt an den bestehenden Siedlungsrand des Wohngebietes „Stützenäcker II“ an.

Das Gelände fällt von Nordost nach Südwest um ca. 8 m gleichmäßig ab.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um Grünland.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsplan Baden- Württemberg [1]

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Gemeinde Unterstadion zur Region Donau-Iller, zählt zum Mittelbereich der Stadt Ehingen (Donau) als Mittelzentrum und

[1] Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

gehört der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen an. Die Gemeinde ist dem "Ländlichen Raumes im engeren Sinne" zugeordnet - großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap.2.4.3):

2.4.3 G - Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und 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.

2.4.3.1 G - Die durch 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.

2.4.3.4 G - Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

2.4.3.7 G - Großflächige Freiräume sollen als Grundlage für eine leistungsfähige und ihre Funktionen erfüllende Land- und Forstwirtschaft erhalten werden; Flächen mit land- oder forstwirtschaftlich gut geeigneten Böden sind zu sichern.

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 Neubauflächen 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.

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

3.2 Städtebau, Wohnungsbau
3.2.1 (G) Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum

gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

(G) Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

3.2.2 (G) Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

3.2.4 (G) Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

Regionalplan Donau-Iller [2]

B III Siedlungswesen
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.

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

Z (6) - Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) - In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

[2] Regionalverband Donau Iller - Gesamtfortschreibung mit Satzungsbeschluss vom 05.12.2023

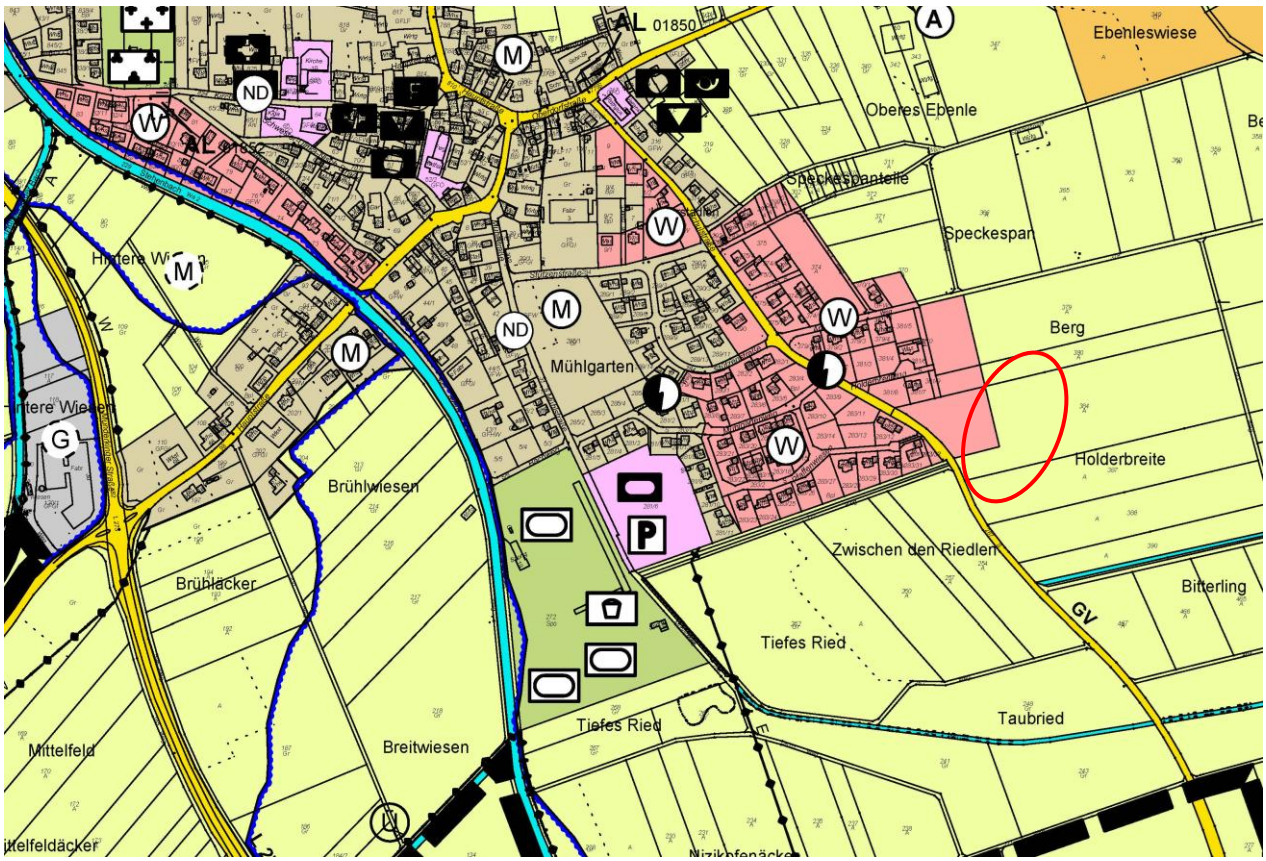
Z (8) - Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen stellt innerhalb des Planbereichs „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert und an die geplante Nutzung „Wohnbaufläche“ angepasst werden.

Natur- und Landschaftsschutz
Die von der Planung betroffenen Flächen liegen in keinem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe von Natur- und Vogelschutzgebieten.



Aktueller rechtsverbindlicher 2030 (Ausschnitt)

5. ANLASS DER PLANUNG

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist für die Gemeinde Unterstadion von großer Bedeutung um eine Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken. Des Weiteren ist die Nachfrage nach Bauplätzen nach wie vor vorhanden.

Die Gemeinde Unterstadion beabsichtigt daher, das östlich an den Siedlungsrand angrenzende Baugebiet „Stützenäcker IV“ zu entwickeln.

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Die geplanten Vorhaben einer baulichen Erweiterung sind daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stützenäcker IV“ erforderlich.

Umweltprüfung
Im Rahmen des Verfahrens wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.
Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigefügt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird auch geprüft, wo erforderliche Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen möglich sind.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlicher Sitzung am 26.01.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stützenäcker IV“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Siedlungsprinzip sieht eine bauliche Erweiterung des westlich angrenzenden Siedlungsbereiches nach Osten vor.
Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Berücksichtigung der topografischen Situation eines Westhanges.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Stützenäcker IV " soll somit eine städtebaulich abgestimmte Siedlungserweiterung des bestehenden Wohngebietes „Stützenäcker III“ erfolgen.

Die Gesamtplanung soll somit als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ beinhalten.
Der geplante Siedlungsbereich kann in Bauabschnitten unterteilt werden.

Zur Entwässerung soll anfallenden Regenwassers in eine neu zu planende zentrale Retentionsfläche im Südwesten abgeführt werden.

Die geplante Bebauung orientiert sich an bestehenden Geländestrukturen und berücksichtigt die Hanglage nach Westen. Die künftige Bebauung soll sich mit 2 Vollgeschossen an der westlich angrenzenden Bebauung anpassen.

Bei den zulässigen Dachformen sollten das flachgeneigte Satteldach und das Flachdach präferiert werden, um eine Terrassierung des Hangs zu erwirken und die Bebauung dem Hang unterzuordnen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse

- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m.
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Erschließung

Die künftige Erschließung erfolgt in Verlängerung der westlich bestehenden Erschließungsstraße Bergäcker als Ringerschließung nach Süden abknickend bis zur Gemeindeverbindungsstraße.
Das Straßenraumprofil der Ringerschließung ist mit einer Breite von 5,50 m ohne separaten Gehweg angedacht.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind im angrenzenden Siedlungsbereich vorhanden und sollen in das neue Baugebiet „Stützenäcker IV“ verlängert werden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:
Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Niederschlagswasser und Schmutzwasser.
Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Bei den Baugrundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser von signifikant abflusswirksamen Flächen wie Dach- und Hofflächen, Kfz-Stellflächen und Zufahrten über RW-Kanäle dem geplanten externen Regenwasserrückhaltebereich im Südwesten zuzuleiten.

Die detaillierte Planung der Entwässerung und der Genehmigung ist Gegenstand des Wasserrechtsverfahrens, welches separat beantrag und genehmigt wird.

Die detaillierten Berechnungen und Untersuchungen werden im Zuge der Erstellung der Unterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamt Alb-Donau-Kreis eingereicht.

8.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Unterstadion an einem West-Hang.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um vorhandene landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen.
Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.
Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) zugrunde gelegt.

8.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **artenschutzrechtliche Relevanzbegehung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 18.02.2026)

FAZIT
Ein Vorkommen der in Kap. 5 behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabengebiet nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher eine Brutvogelkartierung, sowie die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nötig. In diesem Rahmen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie CEF-Maßnahmen, soweit notwendig, zu erarbeiten.

Es wird folgende Kartierung vorgeschlagen:
• Brutvogelkartierung nach Südbeck et al. (2025), Kartierzeitraum März – Juli

Die Kartierung sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.

(siehe Anlage: **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**, Büro Zeeb Landschaftsplanung, Ulm vom 12.10.2026)

Zusammenfassung
Der Antragssteller plant am östlichen Ortsrand von Unterstadion die Ausweisung eines Wohngebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Stützenäcker IV“. Betroffen ist eine Fläche von 1,22 ha, die derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird.

Die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung orientiert sich an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet. Es wurde eine Kartierung der Artengruppe der Vögel durchgeführt. Im Ergebnis sind mehrere Brutvogelarten festgestellt worden.

Nach dem Abschichtungsprozess ist mit der Feldlerche eine Art aus der Gruppe Vögel verblieben, die einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen wurde. Für diese sind CEF- bzw. konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen (s. Kap. 7).
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. Die genannten CEF- und konfliktvermeidenden Maßnahmen sind zu beachten (s.a. Kap. 7). Der baulichen Entwicklung steht in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange nichts entgegen.

9. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiete** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.
Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - soll dem westlich gelegenen vorhandenen Wohngebiet als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum von Unterstadion konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.
Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der **Vollgeschosse**, eine höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ), eine höchstzulässige **Geschossflächenzahl** (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen **Wandhöhe** (WH) und **Gebäudehöhe** (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude
Die **Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (EFH) orientiert sich an den geplanten angrenzenden Straßenhöhen und an den vorhandenen Geländehöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „**offene Bauweise**“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung

von Baukörpern auf max. 50 m. In Teilbereichen des Plangebietes sind ausschließlich **Doppelhäuser** zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze ist auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Hierdurch ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben, das gilt ebenso für Nebenanlagen. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht, der als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

Verkehrsflächen
Die Verkehrserschließung wird als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Zur Sicherung der Zufahrten zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden darüber hinaus am Baugebietsrand separate **Zufahrten für die Landwirtschaft** festgesetzt.

In Anbetracht der geplanten Straßenherstellung im Hangbereich in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen mögliche Stützbauwerke oder **Anpassungen an das Gelände** auf privaten Grundstücksbereich zulässig.

Für erforderliche **Leitungstrassen** auf Privatgrundstücken werden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

Grünordnung
Die Festsetzungen von **Bepflanzungsmaßnahmen** erfolgen im öffentlichen Raum und privaten Raum.
Die im Plan festgesetzten **öffentlichen Grünflächen** haben die Zweckbestimmung: Verkehrsgrünfläche und Flächen für RW-Versickerung.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen in Retentionszisternen, bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen, zurück zu halten. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Zisternen sind an die geplante öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen, die in den externen Regenwasser-Versickerungsbereich im Südwesten mündet.

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

Am 26.01.2026 hat der Gemeinderat Unterstadion in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Stützenäcker IV“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 02.02.2026 bis 06.03.2026 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am …… hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am …….. liegt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Stützenäcker IV“ vom …….. bis ……. zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche: **ca. 1,22 ha**

- Wohnbaufläche (WA) ca. **0,81 ha**
  6 DH - 12 WE / 5 EFH - 8 WE
  (ca. 817 m² pro DH / ca. 610 m² pro EFH)

1 - 625 m²	5 - 905 m²	9 - 708 m²
2 - 562 m²	6 - 715 m²	10 - 647 m²
3 - 566 m²	7 - 755 m²	11 - 653 m²
4 - 1085 m²	8 - 735 m²	*384/27- 98 m²*

- Straßen neu ca. **0,15 ha**
- Verkehrsgrünflächen ca. **0,02 ha**
- Zufahrt Landwirtschaft ca. **0,10 ha**
- RW-Retention ca. **0,14 ha**

13. ANLAGEN

- **Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung**, Büro Zeeb Landschaftsplanung, Ulm vom 18.02.2026

- **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**, Büro Zeeb Landschaftsplanung, Ulm vom 12.10.2026

- **Umweltbericht**, Büro Zeeb Landschaftsplanung, Ulm vom 12.10.2026

B) UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb Landschaftsplanung, Ulm vom 12.10.2026)

Zusammenfassung

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 Gemeinde Unterstadion plant die Ausweisung des Baugebietes „Stützenäcker IV“. Es ist die Ausweisung von Wohngebietsflächen vorgesehen. Die überplante Fläche beträgt ca. 1,22 ha. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Untersuchungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus, womit die Planung nicht dem Flächennutzungsplan entspricht. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich derzeit vorrangig um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Nordwesten grenzt die Vorhabensfläche an die schon vorhandenen Siedlungsbereiche „Stützenäcker III“. Im Westen erstreckt sich das Plangebiet bis zur Schulstraße. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Vorhabensgebiet an. Im Nordwesten befindet sich ein Versickerungsbecken, das an die Planfläche angrenzt. Zwischen der Siedlung und der Vorhabensfläche liegt ein mit Gras bewachsener landwirtschaftlicher Weg, der die Ackerfläche von der Siedlungsbebauung trennt.

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 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz 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.

Der benötigte externe Ausgleich beträgt **5.726 ökologische m²**. Der Ausgleichsbedarf wird über die externe Ausgleichsmaßnahme „Anlage einer Blühbrache mit integrierter Schwarzbrache“ auf den Flurstücken 425 und 432, Gemarkung Unterstadion, kompensiert. Als Alternativfläche dient das Flurstück 453, auf welchem ebenfalls eine Blühbrache, jedoch ohne Schwarzbrache, umgesetzt wird.

Da die im Vorhabensgebiet vorkommende Bodenart eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere Funktion für den Naturhaushalt bereitstellt, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als mittel bis hoch und nachhaltig einzuschätzen. Dem Eingriff wurden entsprechende Verminderungsmaßnahmen, wie etwa die Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten sowie die Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung mittels der Pflanzgebote, entgegengestellt.

Das Schutzgut Fläche subsummiert Belange verschiedener Schutzgüter, es soll den sorgsamen Umgang mit der Ressource Boden sicherstellen. Aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung stellt das Plangebiet eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche dar. Es werden keine neuen Flächen in der unzerschnittenen Landschaft erschlossen, vielmehr grenzt die zur Bebauung anstehende Fläche in Richtung Westen an bereits bestehende Wohnbebauung an. 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 nicht überdachten Stellplätzen und Zufahrten, die Schaffung von zusätzlichen Retentionsflächen für Regenwasser durch die Dachbegrünung der Flachdächer von Nebengebäuden wie Garagen und Carports sowie die Verringerung des Trinkwasserverbrauchs durch die Anlage einer Retentionszisterne pro Grundstück festgelegt.

Das Schutzgut Klima und Lufthygiene ist durch die geringe Flächengröße sowie bisherige Flächennutzung 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 der Gebäudekörper minimiert sowie der bestmögliche Erhalt der Durchlüftungssituation sichergestellt.

Für die Einschätzung der Belange des Schutzgutes Flora und Fauna wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet. Durch die Ackernutzung auf der Vorhabenfläche sowie in der Umgebung und die Siedlungsnähe zeigt sich eine geringe Artenvielfalt. Es wurden mehrere Brutvogelarten im Umfeld der geplanten Bebauung nachgewiesen, wovon nur die Feldlerche den weiteren Prüfschritten der saP unterzogen werden musste. Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFHRichtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Dabei sind die beschriebenen konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen (Festlegung der Maßnahme erfolgt noch) sowie die Umsetzung der beschlossenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten. Hierbei schafft etwa die Durchgrünung des Baugebietes mittels der Pflanzgebote (z.B. Begrünung von Flachdächern) wichtige Sekundärlebensräume.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist durch die geplante Bebauung als gering einzuschätzen, da das Gebiet an die bereits bestehende Wohnbebauung anschließt. Durch die Pflanzgebote soll eine Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht werden.

Für das Schutzgut Mensch und Erholung ist aufgrund der Lage am Ortsrand und der Ausstattung der Vorhabensfläche eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten. Durch die geplante Bebauung wird zudem neuer Wohnraum geschaffen. Die Aufenthaltsqualität im geplanten Gebiet soll mit der Umsetzung der Pflanzgebote erhöht werden.

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

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

(siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb Landschaftsplanung, Ulm vom 12.10.2026.)

Durch die Stadt Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgebote sind durch die Kommune im Zuge der

Bauanträge und ggf. Abnahmen zu prüfen. Eine sach- und fachgerechte Umsetzung und Pflege sind durch die Kommune sicherzustellen.

Durch Behörden Unterrichtung der Stadt nach § 4 (3) BauGB.

In Ausgleichsflächen Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten bei nicht kommunalen Flächen durch dingliche Sicherung gewährleistet werden. Ein Monitoring über den Erfolg der Ausgleichsflächen wird regelmäßig im Rahmen des Ökokontos durchgeführt.

Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.
- Eine Erfolgskontrolle und Dokumentation der Entwicklung der Flächen erfolgt alle 5 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Alle zur Einschätzung des Vorhabens notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden und wurden durch eigene Feldaufnahmen ergänzt. Ausschließlich detaillierte Unterlagen zu Grundwasserfließrichtung, -gefälle, -geschwindigkeit und -ganglinien liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor.

Plan aufgestellt am: 12.10.2026

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 8
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

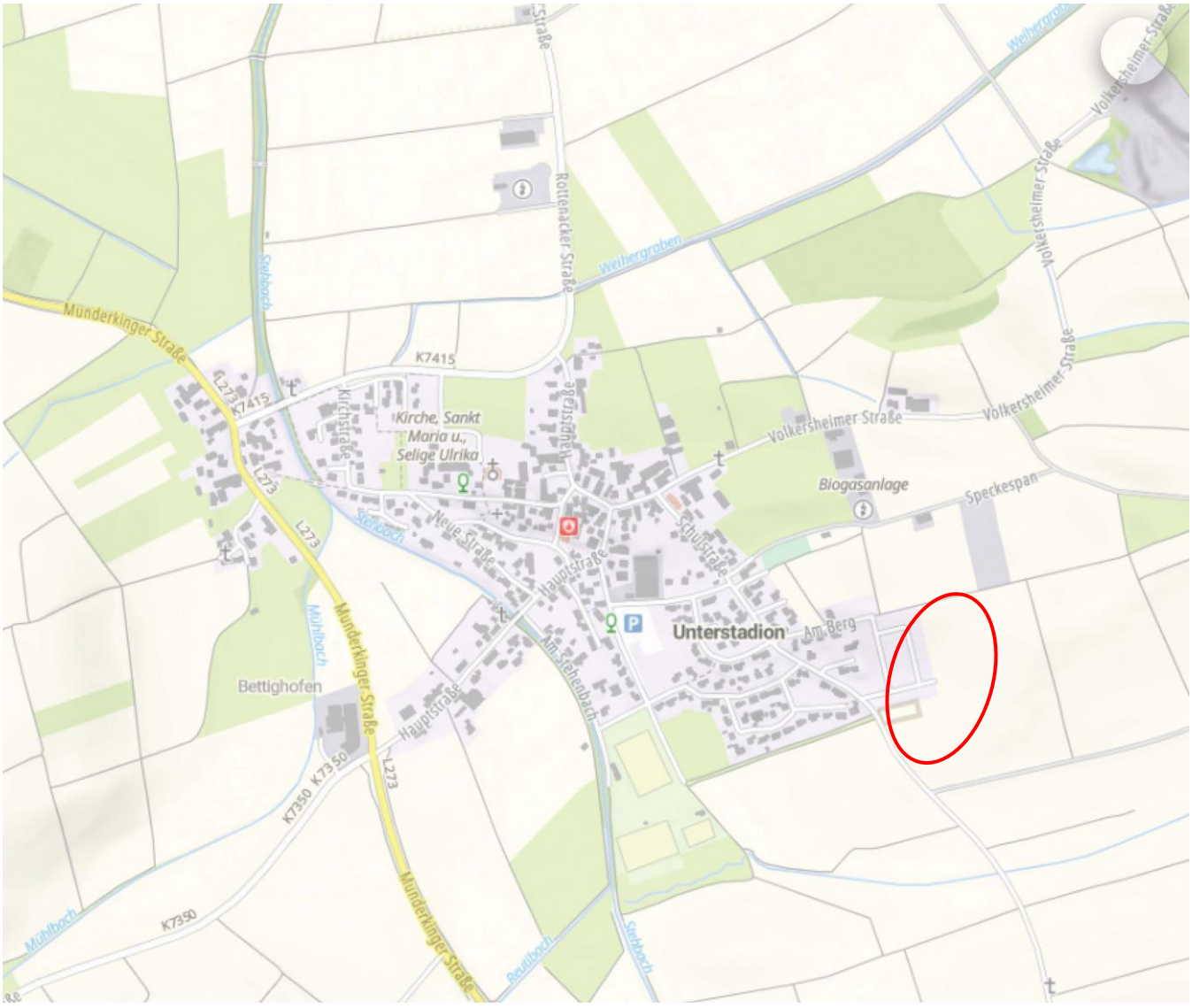
Langenargen, den ……. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Unterstadion, den …… . . . . . .
Uwe Handgrätinger, Bürgermeister

GEMEINDE UNTERSTADION

II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“

Fassung vom: 12.10.2026



RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 16. März 2026 (GBl. Nr. 44)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Unterstadion in öffentlicher Sitzung am …… die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Stützenäcker IV“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 12.10.2026
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.10.2026

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Unterstadion, den ……. . . . . .
Uwe Handgrätinger, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom …….. überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Unterstadion, den ……. . . . . .
Uwe Handgrätinger, Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:
Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachform / Dachgestaltung — § 74 (1) 1 LBO

Zulässige Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag.
Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dachaufbauten — § 74 (1) 1 LBO

Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.
Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 3/4 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

1.4 Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind extensiv zu begrünen.

Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, mit gleicher Dachdeckung, gleichen Dachaufbauten und gleicher Farbgebung des Daches auszuführen.

1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zufahrten und offene Stellplätze wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.
Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen (Stein-, Schotter- oder Kiesgärten) ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

1.6 Standplätze für Abfallbehälter § 74 (1) 1 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

1.7 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,30 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.

Zulässig im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind:
- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Mauern und Gabionenwände

Generell nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind generell bis zu 1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände (Bestandsgelände) zulässig, an den Nachbargrenzen bis zu 1,0 m Höhenunterschied. Höhere Abgrabungen sind im Bereich der Gebäudefassaden für Lichthöfe zur Belichtung von Untergeschossen / Keller zulässig.

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 45° oder flacher und Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m erlaubt, an öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m.

1.9 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze je Wohngebäude sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.

Ein Stauraum von mindestens 5,0 m vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.10.2026

Unterstadion, den ……

. . . . . .
Uwe Handgrätinger, Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 384 und 387.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 380, 384/22, 384/23, 384/27, 384/26 sowie die Straße Bergäcker, Flurstück Nr. 384/1,
Im Osten	durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 384 und 387,
Im Süden	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 387,
Im Westen	durch die Gemeindeverbindungsstraße, Flurstück Nr. 287.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Der Planbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Unterstadion und schließt im Osten an den Siedlungsrand des bestehenden Wohngebietes „Stützenäcker III“ an.

Das Gelände fällt von Nordost nach Südwest um ca. 8 m gleichmäßig ab.

Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um Grünland.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen**, **Dacheindeckung** und **Dachgestaltung** und **Dacheindeckungen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Unterstadion. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten
Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen **Einfriedungen** und deren Abstand von 0,30 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Die Einschränkung von **Geländeveränderungen** dient in erster Linie dazu, homogene und zusammenhängend gestaltete Freiflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeveränderungen zulässig sind, um eine Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Die Bauvorschrift zu **Abfallbehältern** ist aus Gründen der Straßenraumgestaltung gewählt worden.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:
Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Unterstadion zum ländlichen Raum. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Unterstadion deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund wachsender Mobilität in der Bevölkerung und trotz steigender Zahl der Elektromobilität.
Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:
Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten von 5,50 m innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.
In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:
Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

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

Am 26.01.2026 hat der Gemeinderat Unterstadion in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Stützenäcker IV“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 02.02.2026 bis 06.03.2026 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am …….. hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Stützenäcker IV“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am …….. liegt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Stützenäcker IV“ vom …….. bis …… zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 12.10.2026

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 8
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

Unterstadion, den …… . . . . . .
Uwe Handgrätinger, Bürgermeister

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Stützenäcker IV“

1.	Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	am	26.01.2026
2.	Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB	am	28.01.2026
3.	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	am	28.01.2026
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	vom bis	02.02.2026 06.03.2026
5.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat	am	
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	am	
7.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom …… gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	vom bis	
8.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am	

Unterstadion, den ……

. . . . . .
Uwe Handgrätinger, Bürgermeister

9. Die Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB wurde durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis erteilt:

mit Verfügung vom . . . . . .
AZ.: . . . . . .

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am …….

Unterstadion, den ……

. . . . . .
Uwe Handgrätinger, Bürgermeister