

**Gemeinde Oberstadion  
Gemarkung Hundersingen  
Alb-Donau-Kreis**

**Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 121/1“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch  
über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten  
Ortsteil in Oberstadion-Hundersingen**

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung von Baden-Württemberg, in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42) hat der Gemeinderat von Oberstadion am 11.05.2023 in öffentlicher Sitzung die folgende Satzung beschlossen.

**§ 1  
Gegenstand**

Mit dieser Satzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB das bisher im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Grundstück Flst. Nr. 121/1, Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Hundersingen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil am Rettighofer Weg einbezogen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Geltungsbereich dieser Satzung (§ 2) nach § 34 BauGB.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 121/1“ vom 11.05.2023 ist in der Planzeichnung vom 11.05.2023 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3  
Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)**

**1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und § 9 Abs. 1a BauGB**

**Maßnahme 1 (M1) – Kontrolle von Gebäuden vor Abriss bzw. Sanierung**

Zur Abschätzung der Betroffenheit von Fledermäusen und Gebäudebrütern ist rechtzeitig vor Renovierungsarbeiten, Umbaumaßnahmen oder Abbrucharbeiten an Gebäudefassaden oder Außenbauteilen ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen und die Baumaßnahme ist ggf. von einer Umweltbaubegleitung durch ein geeignetes Fachbüro zu begleiten. Bei Befund sind ggf. vor Beginn der Arbeiten künstliche Quartierhilfen für Fledermäuse und/oder Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen, sodass durchgängig ausreichend Quartiere zur Verfügung stehen. Art und Anzahl der Nist- und Quartierhilfen ist vom Fachgutachter festzusetzen.

**Maßnahme 2 (M2) – Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind unbelastete Stellplätze, Parkierungsflächen, Platzbefestigungen und Wege mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. Schotterrasen, Pflasterflächen

mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und/oder zur Versickerung gebracht werden (Rigole, Mulden- oder Flächenversickerung). Versickerungsmulden sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 30 cm anzudecken. Wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, hat der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Falls die Versickerungsfähigkeit nachweislich nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser in bewirtschafteten Zisternen zurückzuhalten und mit gedrosseltem Überlauf an den Mischkanal anzuschließen. Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### **Maßnahme 3 (M3) – Schonender Umgang mit Böden**

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist nicht gestattet. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Boden in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf einer Ackerfläche wiederaufzutragen (siehe Maßnahme 5).

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl  $I_c \geq 1$ ), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen.

### **Maßnahme 4 (M4) – Beschränkung der Beleuchtung und Vogelkollisionsschutz**

Die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Freiflächen ist mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Wege, Parkplatz) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Gehäuse sollen geschlossen sein, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit maximal 3.000 K zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Um Kollisionen von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken.

### **Maßnahme 5 (M5) – Anlage eines Ackerrandstreifens**

Zur Kompensation des Ausgleichsdefizites ist innerhalb des Geltungsbereichs auf einer ca. 685 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flst. 121/1, Gemarkung Hundersingen, die Anlage eines Blühstreifens vorgesehen.

Dieser ist bevorzugt als Blühstreifen anzulegen, kann aber auch als Schwarzbrache ausgeführt werden. Es ist eine alternierende Bewirtschaftung im mehrjährigen Turnus vorgesehen, wobei jeweils eine Hälfte des Randstreifens gegrubbert und die andere überjährig stehen gelassen wird. Auf dem Streifen sind weder Dünger- noch Pflanzenschutzmittel einzusetzen.

Zur Anlage einer Schwarzbrache ist nach der Ernte keine Bearbeitung der Fläche durchzuführen. Beim Aufkommen von Problemunkräutern ist ausnahmsweise ein Schröpschnitt bis spätestens Mitte März zulässig. Sollen Blühstreifen zum Einsatz kommen, erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr wird eine mehrjährige, gebietsheimische Blühstreifenmischung in geringer Aussaatdichte bis spätestens 31.03. angesät.

Damit die Vegetation des Ackerrandstreifens nicht zu dicht wird, wird dieser alle 3-5 Jahre gegrubbert.



## 2. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)

### **Ausgleichsmaßnahme 1 (A1) – Oberbodenauftrag**

Der bei den Erschließungsarbeiten anfallende Oberboden der Ackerflächen ist fachgerecht und getrennt von sonstigem Bodenaushub abzutragen und möglichst ohne Zwischenlagerung auf einer externen Ackerfläche aufzutragen. Es ist von einer Abtragsfläche von 375 m<sup>2</sup> auszugehen. Dies entspricht bei ca. 20 cm Oberbodenaufgabe einem Volumen von ca. 75 m<sup>3</sup>. Nach Angaben der Ökokontoverordnung (ÖKVO) ist für eine Aufwertung der Böden ein Auftrag von 20 cm notwendig. Die Maßnahme kann somit auf ca. 375 m<sup>2</sup> durchgeführt werden.

Die Ackerböden innerhalb des Geltungsbereichs weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung (Wertstufe 2,5) in den Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ auf, die Funktion „Filter- und Puffer für Schadstoffe“ ist

von hoher Bedeutung (Wertstufe 3). Die Böden sind damit für einen Auftrag auf eine Ackerfläche geeignet.

Der Auftrag des Oberbodens erfolgt auf der südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerfläche des Flst. Nr. 121/1.

### **3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

#### **Pflanzgebot 1 – Pflanzung eines Einzelbaums**

Auf dem Flst. Nr. 121/1 ist innerhalb des Geltungsbereichs mind. ein hochstämmiger Einzelbaum zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> (auch in Sorten))
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Winter-Linde	( <i>Tilia cordata</i> )
Blauglockenbaum	( <i>Paulownia tomentosa</i> )

#### **§ 4 Hinweise**

##### **1. Boden- und Grundwasserschutz**

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

#### **§ 5 Begründung**

Der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1. BauGB die Begründung vom 11.05.2023 beigefügt, die nicht Bestandteil der Satzung ist.

**§ 6**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt:  
Oberstadion, den 12.05.2023

Kevin Wiest  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

	<u>20.09.2022</u>
- Öffentliche Bekanntmachung	<u>23.09.2022</u>
- Öffentliche Auslegung	<u>04.10.2022 – 04.11.2022</u>
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	<u>04.10.2022 – 04.11.2022</u>

### **Satzungsbeschluss**

Ergänzungssatzung 25.01.2023

### **Erneuter Satzungsbeschluss**

Ergänzungssatzung 11.05.2023

---

Ausgefertigt: Oberstadion, den 12.05.2023  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ortsübliche Bekanntmachung Bürgermeister  
15.05.2023

Damit wurde die Ergänzungssatzung rechtsverbindlich Oberstadion, den 15.05.2023

---

Bürgermeister