

**Gemeinde Oberstadien
Gemarkung Mundeldingen
Alb-Donau-Kreis**

**Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 26" nach § 34 (4) 3 Baugesetzbuch
über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil in Oberstadien-Mundeldingen**

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 Oberstadien 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 die bisher im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 26, Gemarkung Mundeldingen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an der Dorfstraße 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. 26" vom 11.05.2023 ist in der Planzeichnung vom 11.05.2023 dargestellt. Die Planzeichnung 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 (1a) BauGB

Maßnahme 1 (M1) – Zeitliche Beschränkungen von Gehölzfällungen sowie Abrissarbeiten

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Mögliche Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an dem Schuppen im Süden des Geltungsbereichs sind außerhalb der Aktivitätszeiten von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum vom 1. November bis 28. Februar vorzunehmen. Zur Abschätzung der Betroffenheit von Fledermäusen und Gebäudebrütern ist rechtzeitig vor Renovierungsarbeiten, Umbaumaßnahmen oder Abbrucharbeiten an dem Schuppen ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen. 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. Schotterrassen, 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 (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) – Dachbegrünung

Das geplante Gebäude ist mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 8 cm. Die begrünte Dachfläche muss dabei mindestens 75 % der gesamten Dachfläche entsprechen. Auf dem begrünten Dach ist die Errichtung von Solaranlagen zulässig.

Maßnahme 4 (M4) – 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.

Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden auszuführen. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN EN ISO 14688-2 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 17892-12, 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 5 (M5) – 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 6 (M6) – Anlage eines Blühstreifens

Im Norden des Geltungsbereichs wird entlang der Dorfstraße ein Blühstreifen auf einer Fläche von ca. 30 m² angelegt. Auf der Fläche ist eine mehrjährige artenreiche Blühmischung aus heimischen Arten anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

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

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1) – Auftrag von Oberboden

Der bei den Erschließungsarbeiten anfallende Oberboden ist fachgerecht und getrennt von sonstigem Bodenaushub abzutragen und möglichst ohne Zwischenlagerung auf einer externen Ackerfläche aufzutragen. Es ist von einer Abtragsfläche von 290 m² auszugehen. Gemäß dem Baugrundgutachten (Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH, 2022) weist der Oberboden im Geltungsbereich eine Mächtigkeit von 30 cm auf. Dementsprechend ist von ca. 87 m³ Oberboden auszugehen. Nach Angaben der Ökokontrollverordnung (ÖKVO) ist für eine Aufwertung der Böden ein Auftrag von 20 cm notwendig. Die Maßnahme kann somit auf ca. 435 m² durchgeführt werden.

Die Böden innerhalb des Geltungsbereichs weisen eine geringe bis mittlere bzw. eine mittlere bis hohe Bedeutung (Wertstufe 1,5 und 2,5) in den Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter- und Puffer für Schadstoffe“ auf, die Funktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ ist von mittlerer Bedeutung (Wertstufe 2). Die Böden sind damit für einen Auftrag auf eine Ackerfläche geeignet.

Der Auftrag des Oberbodens erfolgt auf der Ackerfläche Flst. Nr. 241, Gemarkung Mundeldingen. Die Fläche ist für den Auftrag von Oberboden geeignet (Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, n.d.).

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2) – Anlage eines Ackerrandstreifens

Zur Kompensation des Ausgleichsdefizites ist auf einer ca. 500 m² großen Teilfläche des Flst. Nr. 104, Gemarkung Mundeldingen die Anlage eines mind. 6 m breiten Blühstreifens vorgesehen. Die Lage der Maßnahme innerhalb des Flurstücks ist variabel.

Der Ackerrandstreifen kann entweder als Schwarzbrache oder als Blühstreifen angelegt 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 Schröpfschnitt 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. Das Grubbern der Fläche darf nicht vor dem 01.10. erfolgen.

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

Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Pflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zusätzlich zu den zu erhaltenden Bäumen zwei weitere Einzelbäume zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² 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>)
Birke	(<i>Beula pendula</i>)

4. Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (PFB 1) – Erhalt von Einzelbäumen

Die Birke und der Apfelbaum im Südwesten des Geltungsbereichs sind langfristig zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Der Apfelbaum ist regelmäßig und fachgerecht zu pflegen.

§ 4 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.

§ 5 Inkrafttreten

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

Ausgefertigt:
Oberstadion, 12.05.2023

Kevin Wiest
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

	<u>09.03.2023</u>
- Öffentliche Bekanntmachung	<u>17.03.2023</u>
- Öffentliche Auslegung	<u>27.03.2023 – 28.04.2023</u>
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	<u>27.03.2023 – 28.04.2023</u>

Satzungsbeschluss

Ergänzungssatzung	<u>11.05.2023</u>
-------------------	-------------------

Ausgefertigt:	Oberstadion, den	<u>12.05.2023</u>
---------------	------------------	-------------------

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ortsübliche Bekanntmachung	<u>Bürgermeister</u>	<u>15.05.2023</u>
----------------------------	----------------------	-------------------

Damit wurde die Ergänzungssatzung rechtsverbindlich	Oberstadion, den	<u>15.05.2023</u>
---	------------------	-------------------

Bürgermeister