

**Gemeinde Oberstadion
Gemarkung Mundeldingen
Ortsteil Mühlhausen
Alb-Donau-Kreis**

**Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 1047“ nach § 34 (4) 3 Baugesetzbuch
über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil in Oberstadion-Mühlhausen**

Satzung

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 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat von Oberstadion am 20.09.2022 in öffentlicher Sitzung die folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Gegenstand**

Mit dieser Satzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine bisher im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 1047, Gemarkung Mundeldingen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an der Moosbeurer Straße 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. 1047“ vom 20.09.2022 ist im Lageplan vom 20.09.2022 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3
Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)**

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

Maßnahme 1 – Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Maßnahme 2 – 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 Natrium-dampf-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 3 – 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 dem übrigen nicht befestigten Baugrundstück oder auf einer Ackerfläche wiederaufzutragen.

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halb-feste 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 – 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 Fugenteilen, 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.

Planexterne Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme 5 – Extensivierung von Grünland und Pflanzung von Streuobst

Auf einer Teilfläche des Flst. 1047 ist die Grünlandnutzung zu extensivieren. Die Nutzung wird auf eine 2-schürige Mahd ab Mitte Juni zur Blüte der bestandsbildenden Gräser begrenzt. Zur Aushagerung ist in den ersten Jahren je nach Aufwuchs eine häufigere Mahd möglich. Das Schnittgut ist abzuräumen. Alternativ ist eine zweimalige Beweidung der Fläche möglich. Die Fläche ist kurz und kräftig zu beweiden. Die Fresszeit je Koppel beträgt max. 4 Wochen, anschließend erfolgt eine Weideruhe von mindestens 8 Wochen.

Nach der Aushagerungsphase ist alle 2 Jahre eine angepasste Erhaltungsdüngung (max. 100 dt/ha Festmist oder 20 m³/ha Gülle oder mineralischer Dünger 30 kg P₂O₅/ha und 120 kg

K₂O/ha, kein mineralischer Stickstoff) möglich. Bei Beweidung ist auf eine Düngung zu verzichten.

Sollte sich das gewünschte Artenspektrum trotz der oben genannten Bewirtschaftung nicht einstellen, hat ggf. eine Ansaat mit gebietsheimischem, artenreichem Saatgut erfolgen.



Auf der gekennzeichneten Fläche sind zudem zehn hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Es sind vorrangig Apfelbäume zu wählen, vereinzelt können auch weitere Obstsorten wie z. B. Birne, Kirsche, Zwetschge oder Wildobst beigemischt werden. Zur Gewährleistung der Bewirtschaftung und der Besonnung des Unterwuchses ist ein Pflanzabstand und Baumreihenabstand von mindestens 12 m bis 15 m anzustreben (ca. 60 Bäumen/ha). Dies entspricht im vorliegenden Fall einer Fläche von ca. 1 670 m². Die genaue Flächenabgrenzung wird bis zum Satzungsbeschluss konkretisiert.

Eine fachgerechte Erziehung und Pflege der Obstbäume ist dauerhaft zu gewährleisten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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

Pflanzgebot 1 – Pflanzung von Einzelbäumen

Auf jedem Baugrundstück sind jeweils drei hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen

Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. 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>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Obsthochstämme in Sorten	

§ 4 Hinweise

Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Bewirtschaftung der in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befindlichen Weideflächen sporadisch zu Belästigungen durch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen kommen kann.

Sichtfelder im Einmündungsbereich der L 273

An der Einmündung zur L 273 sind beidseitige Sichtfelder nachzuweisen und in den Bauvorlagen darzustellen. Die erforderlichen Sichtfelder betragen 3/70 m. Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahme für den Betrieb von Wärmepumpen

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung 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.

§ 5 Begründung

Der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1. BauGB die Begründung vom 20.09.2022 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,

Kevin Wiest
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

	<u>14.12.2021</u>
- Öffentliche Bekanntmachung	<u>17.12.2021</u>
- Öffentliche Auslegung	<u>10.01.2022 – 11.02.2022</u>
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange	<u>10.01.2022 – 11.02.2022</u>

Satzungsbeschluss

Ergänzungssatzung

Ausgefertigt:

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

Oberstadion, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde die Ergänzungssatzung rechtsverbindlich

Oberstadion, den _____

Bürgermeister