

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

**Ergänzungssatzung „Bühl“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch
über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil in Oberstadion**

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung von Baden-Württemberg, in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71), hat der Gemeinderat von Oberstadion am 17.11.2025 in öffentlicher Sitzung die folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Gegenstand**

Mit dieser Satzung werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die bisher im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegenden Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 75 und 77 und das gesamte Grundstück Flst. Nr. 63 und 64, Gemarkung Oberstadion, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zwischen dem Brühlweg und der Ortsverbindungsstraße Flst. Nr. 72 einbezogen.

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

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Bühl“ vom 17.11.2025 ist in der Planzeichnung vom 17.11.2025 dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3
Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)**

- 1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
- 2. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche

Die gekennzeichnete Fläche ist entsprechend der Maßnahme M3 auszubilden und zu erhalten.

- 3. Fläche für einen gemeinschaftlichen Müllabstellplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ein gemeinschaftlicher Müllabstellplatz ist nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Private Müllabstellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken sind hiervon ausgenommen.

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

Maßnahme 1 (M1) – 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.

Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind Erdarbeiten möglichst bei trockener Witterung und trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen (feste bis halbfeste Konsistenz nach DIN 19682-5) durchzuführen. Es sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Erdarbeiten bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5). Das Befahren bei sehr feuchten bis sehr nassen Bodenverhältnissen (weiche bis zähflüssige Konsistenz nach DIN 19682-5) ist nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

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 2 (M2) – Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen und Rückhaltung von Niederschlagswasser

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

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen ist zur Anreicherung des Grundwassers über die belebte Bodenzone vor Ort zu versickern. Alternativ ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln und in Regenwasserkanälen oder Retentionsmulden zurückzuhalten und ggf. dem Vorfluter zuzuleiten. Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Maßnahme 3 (M3) – Erhalt der Streuobstbäume und Extensivierung des Unterwuchses

Zum Ausgleich des Eingriffes und zur Förderung der Biodiversität im Gebiet ist der Unterwuchs des Streuobstbestandes zu extensivieren und der Obstbaumbestand im Norden des Geltungsbereiches dauerhaft zu erhalten.

Die Regelbewirtschaftung des Unterwuchses besteht in einer ein- bis zweischürigen Mahd mit Nutzung bzw. abräumen des Mähgutes. Der Erste Schnitt erfolgt zur Blüte der bestandbildenden Gräser (Anfang bis Ende Juni). Erhaltungsdüngungen sind bei Bedarf zulässig (max. alle zwei Jahre mit bis zu 35 kg P₂O₅/ha und 120 kg K₂O/ha, kein mineralischer Stickstoff; nicht zum ersten Aufwuchs) (Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz, 2019)¹. Diese Düngung ist am Aufwuchs zu orientieren und bei beginnender Gräserdominanz oder Zunahme der Nährstoffzeiger auszusetzen.

Lücken im Streuobstbestand sind durch die Pflanzung von mindestens einem Hochstamm-Obstbaum zu schließen. Für die Neupflanzungen sind vorrangig Apfelbäume, daneben auch Birne sowie untergeordnet Kirsche und Zwetschge zu pflanzen. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume sollte auf standortheimische, regionale Sorten zurückgegriffen werden. Anknüpfend an die Neupflanzung ist in den ersten 10 Jahren ein jährlicher Erziehungschnitt sowie anschließend eine fachgerechte, dauerhafte Erhaltungspflege zu gewährleisten.

¹ Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (Hrsg.). (2019). *Infoblatt Natura 2000 Wie bewirtschafte ich eine FFH-Wiese?*

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

Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Durchgrünung und zur Anpassung an verstärkt auftretende sommerliche Wärmebelastungen ist auf den privaten Bauflächen je Baugrundstück ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der Bäume innerhalb der Grundstücke ist variabel. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Obstbäume haben einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm aufzuweisen.

Der durchwurzelbare Raum für Bäume muss ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

6. 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 Gehölzen

Die im Nordosten des Geltungsbereiches stockende Hecke ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 dauerhaft zu erhalten (Lage siehe Planzeichnung). Abgängige Bäume und Sträucher sind mit Arten der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

7. Verbindlich zu beachtende Pflanzliste

Pflanzliste 1:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Obstbäume in Sorten	

Pflanzliste 2:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

8. Vermeidungsmaßnahme als aufschiebende Bedingung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) – Zeitliche Begrenzung von Abrissarbeiten und Gehölzfällungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG müssen notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode europäischer Vogelarten durchgeführt werden. Durch den Abriss der Gebäude gehen zudem Brutstätten wertgebender Siedlungsvogelarten verloren. Reine Abrissarbeiten und Baumfällungen müssen daher innerhalb des Zeitraumes 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Baufeldräumung, Sortierung von Baustoffen, Entkernung usw. kann außerhalb des o. g. Zeitfensters stattfinden.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) – Vogelkollisionsschutz

Um Kollisionen von Vögeln an großflächigen Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Als großflächig gelten Wintergärten und/oder Fensteröffnungen ab einer Fläche von 1,5 m². Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbdurchsichtige Materialien einzusetzen. Bei flächigen Markierungen gilt für lineare Strukturen: Die Linienstärke muss immer mindestens 3 mm (horizontale Linien) bzw. 5 mm (vertikale Linien) betragen. Mit einem Deckungsgrad von mind. 15 % ist man auf der sicheren Seite. Lassen sich durch entsprechende Farbgebung bei möglichst allen Beleuchtungssituationen kräftige Kontrastwirkungen erzielen, so kann der Deckungsgrad weiter reduziert werden. Punktraster sollten einen Deckungsgrad von mind. 25 % aufweisen. Erst ab einem Durchmesser von 30 mm kann der Deckungsgrad auf 15 % reduziert werden. Ideal ist, wenn die Punkte nicht zu fein sind (Ø mind. 5 mm).

Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. PV-Anlagen sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts.).

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3) – Beschränkung der Beleuchtung

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 2.700 K zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

9. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a und § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend der Umweltinformation vom 07.05.2025 werden zwei planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu sichern sind.

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen sind außerhalb des Plangebiets nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

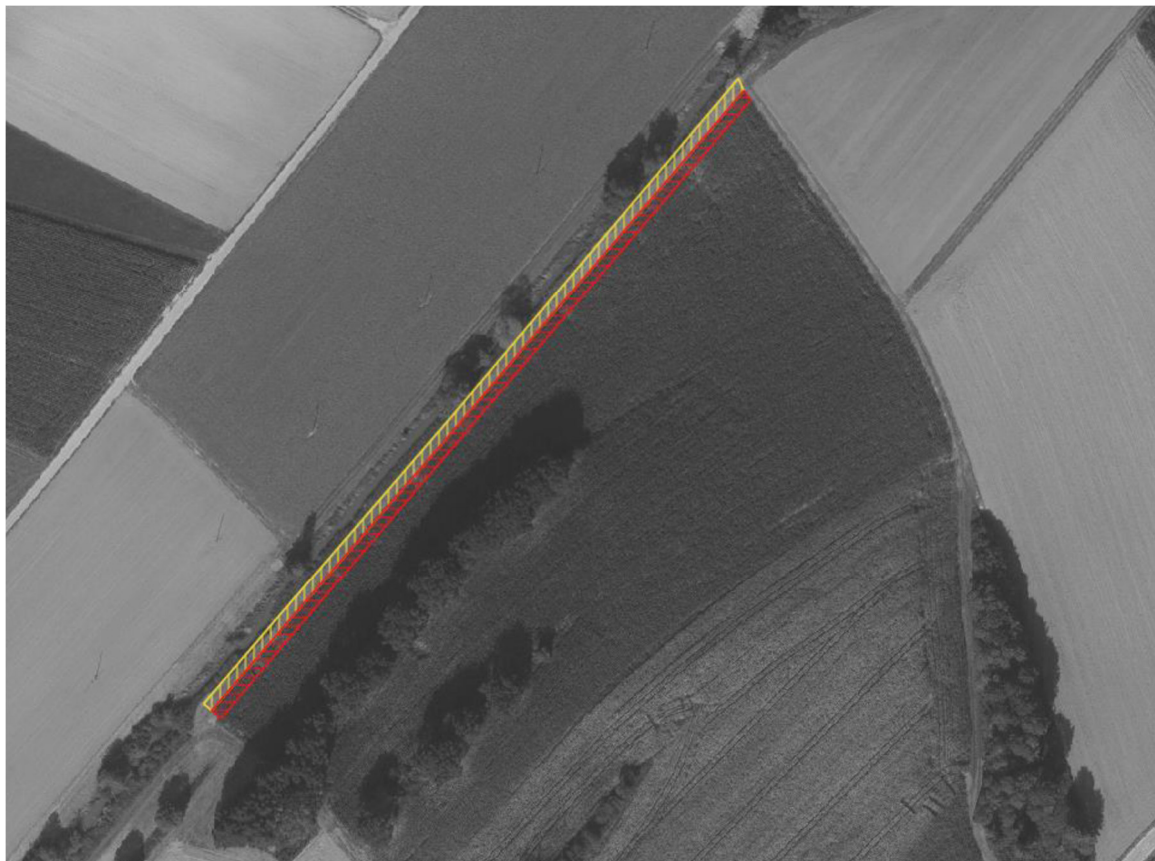
Ausgleichsmaßnahme 1 (A1) – Anbringen von Nist- und Quartierhilfen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) zum Ausgleich des Funktionsverlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvogelarten erforderlich. Vor dem Eingriff in den Baumbestand des Plangebiets sind im näheren Umfeld Nisthilfen auf geeigneten Habitatflächen zu installieren. Für die Bachstelze sind drei Halbhöhlenkästen und für den Haussperling drei Höhlenbrüterkästen mit einem Einflugloch von 32-34 mm an geeigneten Gehölzen bzw. Gebäuden anzubringen. Für den Turmfalken sind zwei Nisthilfen an Bäumen auf dem Flurstück 525, Gemarkung Oberstadion westlich des Geltungsbereiches in mindestens 5 m Höhe anzubringen (Lage siehe Planzeichnung).

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2) – Entwicklung gewässerbegleitender Feuchtbiootope

Im Bereich der Flurstücke 491 und 491/1, Gemarkung Oberstadion, wird der Pufferstreifen zwischen Acker und Gewässer (ca. 1.020 m²) in eine Hochstaudenflur und angrenzend auf dem Acker ein Auwaldstreifen entwickelt (ca. 1.300 m²). Die Pflanzung der Bäume erfolgt durch Initialpflanzungen mit naturraum- und standorttypischen Arten, z. B. der Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und der Ausbringung von Stecklingen (heimische *Salix*-Arten). Die Erlen sollten hierbei eingedrahtet werden. Die Hochstaudenflur ist mit ge-

bietsheimischem Saatgut anzusäen. Auf der Fläche wird in dreijährigem Turnus zwischen Mitte August und Ende Oktober eine Mahd durchgeführt. Es sind ausschließlich Mähgeräte mit Balkenmähwerk einzusetzen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Düngung der Flächen sowie der Einsatz von Unkrautvernichtungsmitteln und Bioziden ist nicht zulässig. Die Lage der Flurstücke ist grafisch in der Planzeichnung dargestellt. Die vorgesehenen Aufwertungen sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Anlage einer Hochstaudenflur (gelb) mit gewässerbegleitenden Auwaldstreifen (rot)

§ 4 Begründung

Der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1. BauGB die Begründung vom 17.11.2025 beigelegt, die nicht Bestandteil der Satzung ist.

§ 5 Hinweise

1. Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung (zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln) entstehen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die sporadisch zu Belästigungen führen können.“

2. Boden- und Grundwasserschutz

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 das Amt für 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 das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3. Sichtfelder

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

§ 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, 18.11.2025

Kevin Wiest
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Ergänzungssatzung „Bühl“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Oberstadion

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss		30.06.2025
- Öffentliche Bekanntmachung		07.07.2025
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB		07.07.2025 – 08.08.2025
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB		07.07.2025 – 08.08.2025
Satzungsbeschluss		
Ergänzungssatzung		17.11.2025
Ausgefertigt:	Oberstadion, den	18.11.2025
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.		
Ortsübliche Bekanntmachung	Bürgermeister	20.11.2025
Damit wurde die Ergänzungssatzung rechtskräftig	Oberstadion, den	20.11.2025
	Bürgermeister	