

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

**Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 163“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch
über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil in Oberstadion-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 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192), 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 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124), hat der Gemeinderat von Oberstadion am 27.07.2026 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) liegenden Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 163, Gemarkung Mundeldingen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil 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. 163“ vom 27.07.2026 ist in der Planzeichnung vom 27.07.2026 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 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahme 1 (M1) - Konventionelle Zisternen Speicherung und Nutzung

Zur Nutzung des auf dem Baugrundstück anfallenden, unbelasteten und unverschmutzten Niederschlagswasser (vorwiegend Abflüsse von den Dach- und Hofflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser, (hydraulischen Entlastung des weiterführenden Kanalnetzes) pro Wohngebäude eine unterirdische, privat bewirtschaftbare Zisterne/Retentionsanlage, zu errichten.

Die Zisterne muss unabhängig von der angeschlossenen Fläche mindestens 5,0 m³ Nettovolumen aufweisen und darf mit maximal 0,1 l/s Drosselmenge in den öffentlichen Kanal (Regenwasserkanal Ingerkinger Straße) abgewirtschaftet werden. Alternativ kann der Überlauf der Zisterne auf dem Grundstück versickert werden. Die Zisternen müssen spätestens im Rahmen der Bebauung eines Grundstücks erstellt werden.

Maßnahme 2 (M2) - Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Im Geltungsbereich ist eine Befestigung der Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasensteine oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende grundstückseigene Grünflächen möglich.

2. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Pflanzbindung (PFB 1): Schutz und Erhalt von Bäumen

Die beiden in der Planzeichnung mit PFB gekennzeichneten Buchen im Südwesten des Geltungsbereiches inkl. des Wurzelbereichs sind dauerhaft zu erhalten und durch fachgerechte Schutzmaßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Durch fachgerechte Pflege und ggf. Rückschnitte zur Gewährleistung der Standsicherheit sind die Bäume so lange wie möglich im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung von Hochstämmen derselben Art zu ersetzen.

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

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1) – Neupflanzung von Streuobst

Auf der in Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A1 wurde im Herbst/Winter 2025/2026 die Streuobstreihe im Westen von Flst. 163 um 7 Streuobstbäume am nördlichen und südlichen Ende der Reihe sowie in vorhandenen Zwischenräumen neu gepflanzt. Zusätzlich ist der Streuobstreifen um eine Fläche von 405 m² nach Norden zu erweitern. Es ist eine Dichte von 70 Bäumen/ha anzustreben. Dies entspricht einer Neupflanzung von 3 Bäumen.

Es sind standortangepasste regionale Obstsorten als Hochstamm auf starkwachsenden Unterlagen und mit einem Mindeststammumfang von 10 cm zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Der fachgerechte Schnitt der Obstbäume ist sicherzustellen. Das Grünland unter den Bäumen ist dauerhaft extensiv durch Mahd oder durch Beweidung zu pflegen. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

§ 4

Hinweise

Schutz und Erhalt der Buchen

Es sind die fachlich anerkannten Maßnahmen zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen zu beachten. Diese Maßnahmen sowie weitere zu beachtende Regelwerke und Richtlinien sind im Merkblatt „Baumschutz an Baustellen bei Wege-/ Straßenbau, Breitbandausbau und anderen Bauvorhaben“ (Stand November 2024) des Landkreis Ravensburg aufgeführt.

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/documents_E-1898855950/chancenpool/LRA_Ravensburg_Objekte/01-Ihr%20An-liegen/Bauen%20und%20Umwelt/Naturschutz/Baumschutz_auf_Bau-stellen_2024_LRARV.pdf

Schutz von Streuobstbäumen durch einen Bauzaun

Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Streuobstreifen ist durch das Stellen eines Bauzauns vor einer baubedingten Inanspruchnahme zu schützen.

Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen

Notwendige Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Neupflanzung von Streuobst

Es sollen Obstbäume verschiedener Arten und Sorten gepflanzt werden, vorrangig Apfelbäume (ca. 70 %) und Birnbäume (ca. 20 %), in geringem Umfang (ca. 10 %) auch sonstige Obstsorten wie Kirsche, Zwetschge oder Walnuss zu wählen.

Es ist dauerhaft eine regelmäßige, fachgerechte Pflege sicherzustellen. Bei der Pflanzung ist ein fachgerechter Pflanzschnitt durchzuführen. Im Anschluss ist eine mindestens 10-

jährige Erziehungspflege mit jährlichem Erziehungsschnitt und Offenhaltung einer Baumscheibe erforderlich. Danach erfolgt eine Erhaltungspflege mit Erhaltungsschnitt ca. alle 3 Jahre.

Das Grünland im Unterwuchs ist 2-3 mal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzutragen. Bei Beweidung der Maßnahmenfläche ist ein angemessener Verbisschutz an den Bäumen anzubringen.

Beschränkung der Beleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen, Gebäude und Freiflächen ist auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) zu beschränken. Hierzu sind fachlich anerkannte Maßnahmen zur Vermeidung von Streulicht zu ergreifen.

Vogelschutzkollision

Fassaden mit einem Glasanteil oder spiegelnder Oberflächen von über 50 % und exponierte Glaselemente (z. B. Wintergärten, freistehende Glaselemente, verglaste Verbindungsgänge, Übereckverglasungen) sind zu unterlassen. Können solche Fassaden und Elemente nicht vollständig vermieden werden, so sind fachlich anerkannte Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.

Schonender Umgang mit Böden

Es sind fachlich anerkannte Maßnahmen zum Schutz der Böden zu ergreifen. Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Bauflächen abzuschieben und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen. Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

§ 5 Begründung

Der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1. BauGB die Begründung vom 27.07.2026 beigelegt, 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 27.07.2026

Kevin Wiest
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 163“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Oberstadion-Mundeldingen

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss	11.05.2026
- Öffentliche Bekanntmachung	12.05.2026
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB	18.05.2026 – 19.06.2026
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	18.05.2026 – 19.06.2026
Satzungsbeschluss	
Ergänzungssatzung	27.07.2026

Ausgefertigt:	Oberstadion, den
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	
Ortsübliche Bekanntmachung	Bürgermeister
Damit wurde die Ergänzungssatzung rechtskräftig	Oberstadion, den
	Bürgermeister