

**Gemeinde Lauterach
Alb-Donau-Kreis**

**Ergänzungssatzung „Am Hochberg“ nach § 34 (4) 3 Baugesetzbuch
über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten
Ortsteil in Lauterach**

Entwurf

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 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137) hat der Gemeinderat von Lauterach am 23.06.2023 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. 2299, Gemeinde Lauterach, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an der Straße „Am Hochberg“ einbezogen.

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

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Am Hochberg“ vom 23.06.2023 ist in der Planzeichnung vom 23.06.2023 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 (1) 20 BauGB) und § 9 (1a) BauGB

Maßnahme 1 (M1) – Zeitliche Beschränkungen von Gehölzfällungen und Bauarbeiten

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

Zur Vermeidung von Störungen der potenziell in den nordwestlich gelegenen Kalkfelsen brütenden Vogelarten sind lärmintensive Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von Uhu und Wanderfalke vom 15.2. bis 30.7. nicht gestattet.

Maßnahme 2 (M2) – 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 3 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. Beleuchtungen des Gartens, die Streulicht auf den Waldrand abstrahlen können, sind ausgeschlossen.

Maßnahme 3 (M3) – Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigung und 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 4 (M4) – Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleiben 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.

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

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1) – Entwicklung einer Feldhecke

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 33 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist entlang der südlichen Grenze des Flst. Nr. 2299 außerhalb des Geltungsbereichs eine Feldhecke mit mind. 90 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Breite beträgt zur Straße mindestens 2 m, am westlichen Rand des Geltungsbereichs mindestens 3 m. Es sind die Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Es sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.2 zu verwenden.

Pflanzliste 1

Roter Hartriegel
Haselnuss

(*Cornus sanguinea*)
(*Corylus avellana*)

Zweiggriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

Das Gehölz ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln. Formschnitte sind nicht zulässig. Eine Pflege der Hecke hat durch ein auf den Stock setzen der Sträucher in einer Höhe von 10-20 cm zu erfolgen. Dies kann abschnittsweise oder durch den Rückschnitt einzelner Pflanzen erfolgen.

Der Abschnitt der Feldhecke außerhalb des Geltungsbereichs, der auf den Stock gesetzt wurde, von den Baumaßnahmen aber nicht betroffen ist, ist dauerhaft zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2) – Pflanzung von Bäumen

Auf dem Flst. Nr. 2299, Gemarkung Lauterach sind auf dem Grünland westlich angrenzend an den Geltungsbereich vier Einzelbäume zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Pflanzliste 2

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Obstbäume als Hochstamm	

Es sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.2 zu verwenden.

Ausgleichsmaßnahme 3 (A3) – Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Es sind weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 7 459 ÖP notwendig. Dies erfolgt voraussichtlich durch den Zukauf von Ökopunkten und wird bis zum Satzungsbeschluss mit den Behörden abgestimmt.

§ 4 Begründung

Der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1. BauGB die Begründung vom 23.06.2023 beigelegt, 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:
Lauterach,

23. JUNI 2023


Bernhard Ritzler
Bürgermeister