

**Stadt Blaubeuren  
Gemarkung Sonderbuch  
Alb-Donau-Kreis**

**2. Änderung Ergänzungssatzung „Sonderbuch“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für Flächen im Bereich Sonderbuch, in Blaubeuren, Gemarkung Sonderbuch, vom 07.02.2023.**

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl 2000, S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat von Blaubeuren am 07.02.2023 in öffentlicher Sitzung die folgende Satzung beschlossen.

**§ 1  
Gegenstand**

Mit dieser Satzung werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bisher im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 32 und 32/1 Stadt Blaubeuren, Gemarkung Sonderbuch, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich Sonderbuch einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Geltungsbereich dieser Satzung (§ 2) nach § 34 BauGB.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung der Ergänzungssatzung „Sonderbuch“ vom 07.02.2023 ist in der Planzeichnung vom 07.02.2023 dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3  
Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

- 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Ausgleich**  
(§ 9 (1) 20 BauGB und § 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

**Maßnahme 1: Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

**Maßnahme 2: Anbringen von Nist- und Quartierhilfen**

In den verbleibenden Streuobstbeständen auf dem Baugrundstück und dem im Süden angrenzenden Grundstück sind vor der Fällung von Bäumen 3 Nisthilfen für Vögel und 5 Quartierhilfen für Fledermäuse anzubringen.

### **Maßnahme 3: Gewerbliches Abwasser**

Niederschlagswasser, das in den Untergrund eingeleitet wird, ist vor der Versickerung zu behandeln. Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **Ersatzmaßnahme 1 (E1): Feldheckenpflanzung**

Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksteil des Flst. 32/1 sollen zur Einbindung in die freie Landschaft Feldhecken angelegt werden. Es sind zweireihige Hecken zu pflanzen. Der Abstand der Reihen beträgt 1,5 m.

Die Hecken (Pflanzabstand 1,5 \* 1,5 m) sind aus folgenden gebietsheimischen Arten aufzubauen:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schneeball	(Viburnum lantana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

### **Ersatzmaßnahme 2 (E2): Pflanzung eines Walnussbaums**

Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksteil des Flst. 32/1 ist außerdem ein großkroniger Walnussbaum zu pflanzen.

### **Ersatzmaßnahme 3 (E3): Kompensation über das Ökokonto**

Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 16599 Ökopunkten ist mit einer Maßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg auszugleichen.

Dazu soll der entsprechende Anteil an Ökopunkten der Maßnahme 425.02.011 „Entwicklung von strukturreichen, gestuften Waldrändern bei Altheim, Allmendingen und Öpfingen“ zugeordnet werden. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die entsprechenden Anteile bei der Flächenagentur Baden-Württemberg zu erwerben.

## **2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

### **Pflanzgebot: Feldheckenpflanzung**

Auf dem Baugrundstück sollen zur Einbindung in die freie Landschaft Feldhecken angelegt werden. Im Norden ist eine bestehende Hecke durch eine einreihige Bepflanzung zu ergänzen. Im Westen und Süden sind zweireihige Hecken zu pflanzen. Der Abstand der Reihen beträgt 1,5 m.

Die Hecken (Pflanzabstand 1,5 \* 1,5 m) sind aus folgenden gebietsheimischen Arten aufzubauen:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schneeball	(Viburnum lantana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Hinweis:

Die Regelungen des NRG BW §§ 11, 12 und 16 (z.B. größere Abstände bei Gehölzen) sind einzuhalten.

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

**Pflanzbindung: Erhalt eines Streuobstbestandes**

Der gekennzeichnete Streuobstbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Obsthochstämme zu ersetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

**§ 4**  
**Begründung**

Der Satzung ist gemäß § 34 (5) S. 4 in Verbindung mit § 2a Nr. 1 BauGB die Begründung vom 07.02.2023 beigefügt, die nicht Bestandteil der Satzung ist.

**§ 5**  
**Hinweise**

Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutz-gebietes "Blaubeuren/Gerhausen" Schutzzone IIIB. Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung nicht zulässig. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus hydrogeologischer Sicht möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb des Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen) ist der LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils aktuellen Fassung, zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

**§ 6**  
**Inkrafttreten**

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

---

**Aufstellungsbeschluss** 24.11.2020  
- Öffentliche Bekanntmachung 24.12.2020

**Auslegungsbeschluss** 28.06.2022  
- Öffentliche Bekanntmachung 01.07.2022  
- Öffentliche Auslegung 18.07.2022 – 18.08.2022  
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange 18.07.2022 – 18.08.2022

**Satzungsbeschluss**  
Ergänzungssatzung 07.02.2023

---

Ausgefertigt: Blaubeuren, den 08.02.2023  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

  
Bürgermeister Jörg Seibold

Ortsübliche Bekanntmachung 10.02.2023

Damit wurde die Ergänzungssatzung rechtsverbindlich Blaubeuren, den 10.02.2023

  
Bürgermeister Jörg Seibold

Blaubeuren, 07.02.2023

  
Jörg Seibold  
Bürgermeister