

S A T Z U N G  
der Gemeinde BERG über den Bebauungsplan  
für das Gebiet

---

**"SCHULE, SPORT- UND FESTHALLEN"**

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg hat in öffentlicher Sitzung am ..... den Bebauungsplan für das Gebiet „Schule, Sport- und Festhallen“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S. 446,
5. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.I. 1991 S. 58.

## § 1

## Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 17.04.2002.

## § 2

## Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 17.04.2002 und
  - textlichen Teil vom 10.07.2002
- jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

## § 3

## Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Berg, den

Grieb  
(Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL	GEMEINDE BERG "SCHULE, SPORT- UND FESTHALLEN"
	<u>PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil</u>
	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>
1.	(§ 9 BauGB und BauNVO)
1.1. NUTZUNGSART	(§ 9 (1) 5. BauGB) Fläche für den Gemeinbedarf. Schulen und Bildungseinrichtungen, Sport- und Festhallen mit Bewirtung, Musikproberäume, jeweils mit den erforderlichen Nebennutzungen wie Au- ßensportanlagen, Pausenhöfe, Hausmeisterwohnung, Parkplätze, Garagen mit Zufahrten usw. Die angeführten Nutzungen dürfen das Wohnen nicht we- sentlich stören (in Anlehnung § 6 BauNVO).
1.2. NUTZUNGSMASS	(§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 16 (2) 1.,2. u. 4. BauNVO) Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl –GRZ- als max. zulässiger Wert. Auf die GRZ anzurechnende Freiflächenbefestigungen, soweit sie nicht von § 19 (4) erfasst sind, dürfen das Maß der zulässigen GRZ bis 0,1 überschreiten ( z.B. nicht überdachte Sitzterrassen, Wasserbecken usw.).
1.2.1. HOHENLAGE	(§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO) Die Gebäudehöhen sind als max. zulässige Höhen über NN festgesetzt, zusätzlich technisch bedingte Überschrei- tungen bei Schornsteinen, Aufzugsanlagen, Lüftungsein- richtungen usw. sind zulässig. Die Erdgeschoßfußboden- höhe der bestehenden Gebäude sind im Plan eingetra- gen.
1.3. BAUWEISE	(§ 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22 (1) (4) BauNVO) Abweichende Bauweise: Gebäudelänge über 50 m sind zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
1.4. UBERBAUBARKEIT DER BAUGRUND- STÜCKE	(§ 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 23 (3) (5) BauNVO) Siehe zeichn. Teil. Garagen, überdachte und öffentliche Stellplätze sowie Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

- 1.5. SICHTFLACHEN (§ 9 (1) 10. BauGB)  
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude, Stellplätze usw.), die eine maximale Höhe von 0,7 m überschreitet, freizuhalten.
- 1.6. AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 20. BauGB)  
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft s. zeichn. Teil.  
Als Maßnahme sind vorgesehen:  
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich neuer Erschließungsflächen und Pausenhofflächen  
- Verbot der Verwendung unbeschichteter Metaldächer (Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei). Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen.
- 1.7. PFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25. BauGB)  
Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Pflanzarten aus der Pflanzliste zu wählen.

---

#### PFLANZLISTE

Als Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Schwarzerle/Roterle (Alnus glutinosa)
- Birke (Betula pendula)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Wildbirne (Pyrus communis)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Apfel / Hochstämmein Lokalsorten
- Birnen / Hochstämmein Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Walnuss / Hochstämme / Sämlinge

Als Büsche/Sträucher:

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)

- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)

1.8. PLANBEREICH (§ 9 (7) BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, siehe zeichn. Teil

1.9. UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG (§ 16(3) 2. BauNVO)  
Unterschiedliche Nutzung, Gebäudehöhe siehe zeichn. Teil

### HINWEISE

ARCHAOLOGIE  
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

ELEKTROLEITUNGEN  
Nach DIN 1998 und DIN 18920 sind die Kabeltrassen der Elektro-Niederspannungsleitungen in einer Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

### BEGRÜNDUNG:

#### Allgemein

Die vorhandenen schulischen und sportlichen Einrichtungen auf dem Flurstück 1257/2 der Gemeinde Berg sollen umgenutzt und erweitert werden. Die Planung sieht vor, das bestehende Schwimmbad stillzulegen und die Fläche als Musikproberäume umzugestalten. Die bestehenden Schwimmbadumkleideräume sollen teilweise für eine neu zu bauende Sporthalle 18 x 30 m genutzt werden. Die bestehende Schulturnhalle soll zu einer Festhalle mit Mehrzweck und Sportnutzung umgebaut werden.

### Erfordernis der Planaufstellung

Die seitherigen Baumaßnahmen auf dem Flurstück 1257/2 wurden gemäß § 34 BauGB genehmigt. Mit dem Neubau der Sporthalle und der notwendigen Parkierungseinrichtungen auf einem Teilstück des Flurstücks 1257/1 wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

### Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte FLN-Plan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental weist die Fläche des Flurstücks 1257/2 und große Teile des Flurstücks 1257/1 als Fläche für den Gemeinbedarf aus. Die – teilweise – bebaute Fläche des Flurstücks 1257/1 ist als Mischgebiet bestimmt. Die Gemeinde Berg beabsichtigt, einen Gesamtplan für die Flurstücke 1257/1 und 1257/2 aufzustellen, wenn die Nutzungen klar definiert sind.

### Erschließung

Die bestehende Erschließung von der Bergstraße soll beibehalten werden. Der Pausenhof soll umgebaut und in Zukunft nicht mehr als Parkplatz genutzt werden. Die östlich des Schulgebäudes bestehende Feuerwehrezufahrt soll verbessert werden und gleichzeitig zur Anlieferung für den neuen Musikproberaum dienen.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5. BauNVO ausgewiesen. Bestehende und zukünftige Nutzungen sind im textlichen Teil aufgeführt. Diese Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören (in Anlehnung an § 6 BauNVO).

Das Nutzungsmaß wird zum einen durch die überbaubare Fläche und zum anderen durch die absolute Höhenentwicklung der Gebäude über NN (Normalnull Meereshöhe) bestimmt.

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, weil mit dem beabsichtigten Bau der neuen Sporthalle Gebäudelängen über 50 m entstehen können.

### Ver- und Entsorgung im Baugebiet

Die ENBW versorgt das Planungsgebiet mit elektrischem Strom. Vorhandene Trinkwasserversorgungen und Abwasserleitungen sind auch für die geplanten Neubaumaßnahmen genügend groß dimensioniert.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch eine bestehende Trinkwasserleitung in der Bergstraße gesichert.

### Flächenbilanz

Die Planungsfläche ist ca. 1,6 ha groß.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) – Stand: 27.07.2001 – ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## BESTANDBEWERTUNG, EINGRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 1 A BAUGB

### BESTAND UND BESTANDBEWERTUNG (Stand. September 2001)

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Geologie, Boden Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion aufgezeigt.

#### - Geologie, Boden

Im Plangebiet steht obere Süßwassermolasse mit Böden der Jungmoränenlandschaft an. Als Bodenart ist lehmiger Sand anzunehmen. Als Bodentyp haben sich Parabraunerden ausgebildet. Das gesamte Plangebiet ist durch bauliche Anlagen, Zufahrts- und Parkierungsflächen, Sport- und Spielflächen sowie gärtnerisch angelegte Flächen überformt. Natürliche gewachsene Bodenhorizonte sind nicht mehr vorhanden.

#### - Wasser

Aufgrund der momentanen Nutzung als Schulgelände ist für das Grundwasser von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Ebenfalls kann eine Belastung des Oberflächenwassers weitgehend ausgeschlossen werden. Die bestehenden Grünflächen werden überwiegend gärtnerisch bewirtschaftet (0,68 ha). Teilflächen (0,07 ha), vorwiegend im nordöstlichen Planbereich sind naturnah angelegt, es existieren hier ein Schulbiotop sowie ein kleiner Schulgarten. Mit Ausnahme eines kleinen Teichbiotopes bestehen keine Oberflächengewässer.

#### - Klima

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 482 bis 500 m über NN und ist leicht bis stark nordexponiert. Die Hauptwindrichtung liegt bei West bis Nord.

#### - Flora, Fauna, Biotopstrukturen

Das Plangebiet unterliegt momentan ausschließlich einer Nutzung als Schulgelände. Von der Gesamtfläche von ca. 1,6 ha sind z.Zt. 0,25 ha überbaut, 0,6 ha sind versiegelt (Parkierungsfläche, Erschließung, Sport- und Pausenflächen). Es verbleiben 0,75 ha als Grünfläche, überwiegend gärtnerisch angelegte Gehölzflächen mit überwiegend standortgerechter Bepflanzung. Über das ganze Gebiet erstreckt sich ein vitaler Baumbestand, bestehend aus ca. 20- bis 40jährigen Bergahornen, Hainbuchen, Eichen, Linden und Traubenkirschen; punktuell auch Lärchen und Kiefern. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden Flächen im Umfang von ca. 800 qm naturnah bewirtschaftet. Hier existiert ein kleines Feuchtbiotop sowie ein kleiner Schulgarten.

Im Bereich der naturnah bewirtschafteten Flächen wachsen Einzelgehölze und Gehölzgruppen, vorwiegend Hainbuche, Erle, Birke, Strauch- und Baumweiden.

#### - Umgebung des Plangebietes

Im Norden Grünland und landwirtschaftliche Gebäude, im Osten und Süden angrenzend an die Bergstraße Grünland, im Westen anschließend an den Kirchweg Streuobst.

- Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet liegt am Nordosthang der „Berger Kuppe“ in relativ ausgesetzter Situation und ist aus Nord bis Ost in der Fernwirkung einsehbar. Eine Erholungsfunktion ist nicht gegeben.

EINGRIFFSBEWERTUNG

Der Bestandsaufnahme und –bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.

Gemäß § 1 a BauGB wird aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Die geplanten bauliche Maßnahme (Sporthalle) greift in vorhandene Grünflächen ein:

- die Baumaßnahme Sporthalle beansprucht eine Fläche von ca. 0,1 ha

PROGNOSE DER EINWIRKUNGEN AUF DIE NATURRAUMFAKTOREN, ENTSTEHENDE ZIELKONFLIKTE

- BODEN

Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein geringer Verlust von schulischen Freiflächen. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dabei dauerhaft durch Bebauung teilweise entzogen.

Für die zur Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen) vorgesehenen Planbereiche entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung.

- Wasser

Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluss sowie durch Überbauung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten.

- Flora, Fauna, Biotopstrukturen

Mit Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen erfolgen überwiegend Verluste von gärtnerisch angelegten, schulischen Freiflächen (geplante Sporthalle).

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird in bestehende naturnah angelegte Bereiche eingegriffen (geplante Zufahrt zur Sporthalle). Eingriffssituationen entstehen vorwiegend während der Bauphase.

Im Bereich der geplanten Sporthalle entfallen voraussichtlich 4 Ahorne, 2 Hainbuchen, 1 Baumweide, eine mehrstämmige Traubenkirsche sowie gärtnerische Flächenbepflanzung (Bodendecker) und Obst- und Ziergehölze im Hausmeistergarten. Weitere im Bauquartier existierende Gehölze werden durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase gesichert.

- Landschaftsbild, Erholung

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen bewirkt eine bauliche Ergänzung der bestehenden Schul- und Sportgebäude. Bedingt durch die vorhandene Si-

tuation (vollständige Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes) ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

### EINGRIFFSMINDERUNG

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planungsziele mit einem qualitativ oder quantitativ geringeren Eingriff in den Naturhaushalt verwirklichen lassen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit eines Eingriffs vermindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterials durch Verwendung im Umfeld der geplanten baulichen Maßnahmen
- Durchführung von notwendigen Baumschutzmaßnahmen bezüglich gefährdeter Bäume während der Bauphase
- Verwendung versickerungsfähiger Belagsmaterialien im Bereich der zusätzlich erforderlichen Erschließungsflächen.

### AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen kompensieren zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Anlage von naturnahen Schulbiotopflächen, Pflanzung von strauchartigen Gehölzgruppen

### ERSATZMASSNAHMEN

Eingriffsmindernde sowie ausgleichende Maßnahmen vermögen den Verlust an bestehenden Gehölzen nicht zu kompensieren. Ersatzpflanzungen im bestehenden Bebauungsplangebiet sind aufgrund des vorhandenen vielfältigen Baum- und Strauchbestandes wenig sinnvoll. Damit werden Ersatzmaßnahmen erforderlich, möglichst in räumlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet und in Form von Baumpflanzungen. Bei voraussichtlich 10 abgehenden Bäumen wird erforderlich:

- Pflanzung von 20 Bäumen, Arten nach Pflanzenliste, Hochstämme oder Heister  
3 x verpflanzt.

Alternativ sind gleichwertige Maßnahmen bzw. eine Entnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Berg möglich. Ersatzmaßnahmen jeder Art sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes abzustimmen.

### ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen Auswirkungen auf den Faktor Boden, z.B. Bodenverlust durch Baugrubenaushub, Beseitigung von Oberboden auf Bau- und Erschließungsflächen sowie Flächenversiegelungen. Diese Eingriffe werden kompensiert durch Sicherung des Oberbodens, Massenausgleich im Baugebiet sowie Minimierung der Versiegelung.

Die geplanten baulichen Maßnahmen verändern die vorhandene Situation unwesentlich. Geringfügige Eingriffe in bestehende schulische Grünanlagen werden nach Durchführung des Bauprojektes ausgeglichen. Geplante Ausgleichsmaßnahmen kompensieren den Verlust an Biotoppotential. Erforderliche Ersatzmaßnahmen gleichen den Verlust von abgehenden Bäumen aus.

