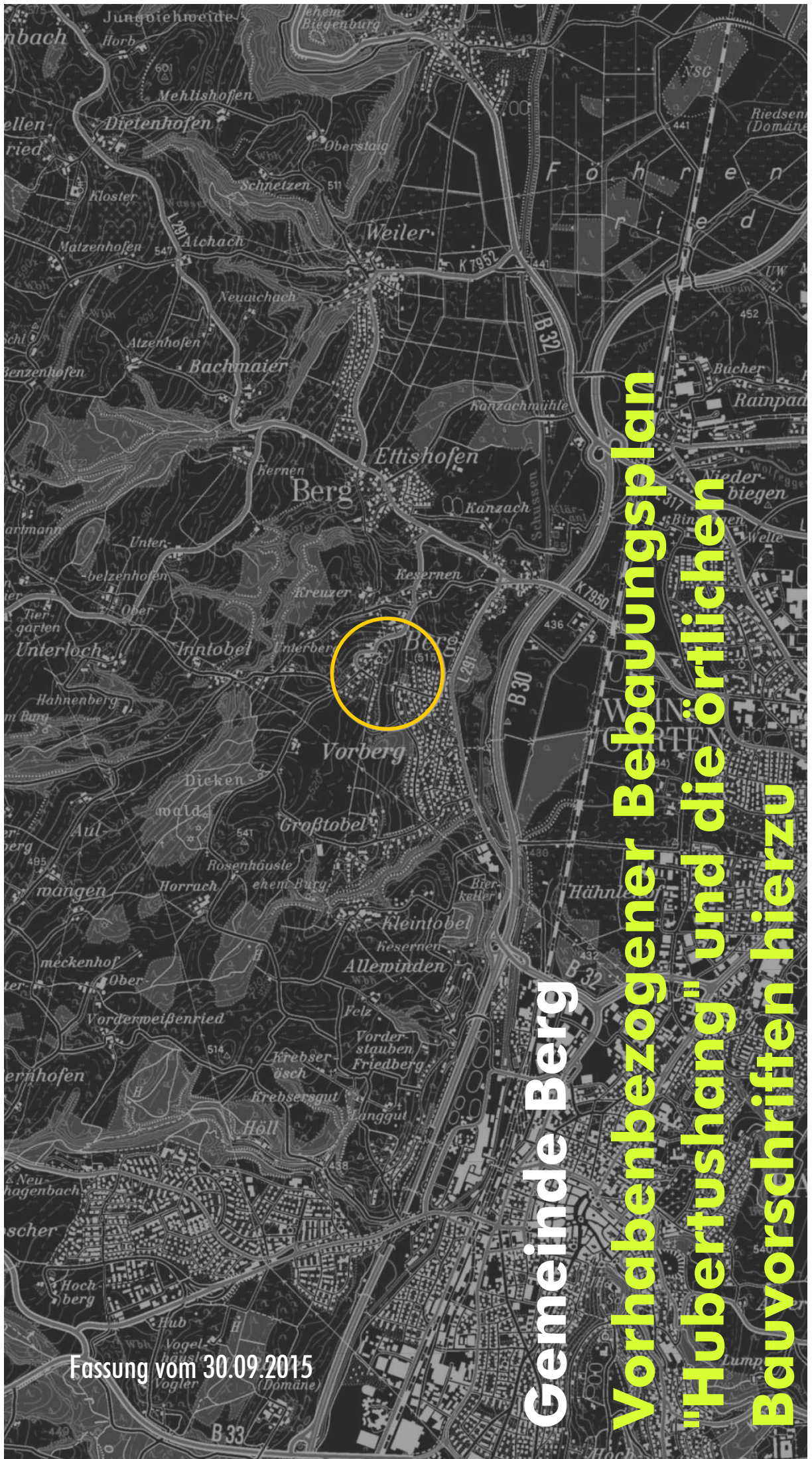


Fassung vom 30.09.2015

# Gemeinde Berg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hubertushang" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



## Inhaltsverzeichnis

---

|    | Seite   |    |
|----|---|----|
| 1  | Rechtsgrundlagen  | 3  |
| 2  | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) | 4  |
| 3  | Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung  | 10 |
| 4  | Hinweise und Zeichenerklärung   | 11 |
| 5  | Satzung   | 17 |
| 6  | Begründung – Städtebaulicher Teil   | 19 |
| 7  | Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung  | 27 |
| 8  | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil  | 34 |
| 9  | Begründung – Sonstiges  | 35 |
| 10 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen  | 38 |
| 11 | Begründung – Bilddokumentation  | 39 |
| 12 | Verfahrensvermerke  | 40 |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585)

## 2

### Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

---

#### 2.1

Haus  
"Hubertushang"

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung eines Wohnhauses und für untergeordnete Einrichtungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des westlich angrenzenden Damwild-Geheges und der Weiterverarbeitung von Großwild.

Zulässig sind:

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Räume zum Bewohnen und zur Bewirtschaftung der o.g. Nutzungen (z.B. Doppelgarage, Abstellraum für landwirtschaftliche Geräte etc.)
- Technikraum
- Raum zur Schlachtung bzw. Weiterverarbeitung des Damwilds sowie von Großwild mit entsprechendem Hygienebereich
- Verkaufsraum für die für die Direkt-Vermarktung der eigens hergestellten Produkte der Weiterverarbeitung des Damwilds und Großwilds
- sonstige der Unterhaltung des Damwild-Geheges dienende Anlagen


Der Schlacht- und Weiterverarbeitungsbetrieb mit Verkaufsraum und die entsprechenden Flächen, müssen denen des Wohnens untergeordnet sein. Diese sollen in einem Verhältnis zu einem Drittel Schlacht- und Weiterverarbeitungsbetrieb mit Verkaufsraum zu zwei Drittel Wohnfläche stehen.

#### 2.2

WA

#### Allgemeines Wohngebiet

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 GR .... m<sup>2</sup> **Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.4 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte  
– Stellplätze und  
– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen  
um weitere 25 % überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.5 Z .... **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.6 H .... m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) des Gebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Gebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablone)
- 2.7  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sowie in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

- 2.9 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.10 Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, in einer auf dem Grundstück zu errichtenden Zisterne mit einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> zu sammeln. Der Überlauf aus der Zisterne ist über eine speziell herzustellende Versickerungsanlage (z.B. Rigole mit Vorreinigung über eine mind. 0,30 m mächtige und vollflächig bewachsene Oberbodenzone) in den Untergrund zu versickern, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist. Die Versickerungsanlage muss über einen Überlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Falls keine Versickerung möglich ist, muss die Zisterne direkt über einen Überlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.  
  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 4,50 m nicht überschreiten.  
  
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).  
  
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.12 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.13 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Es sind mindestens 2 Laubbäume aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- An der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

**Bäume 1. Wuchsklasse**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Spitz-Ahorn  | Acer platanoides    |
| Berg-Ahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Sand-Birke   | Betula pendula      |
| Walnussbaum  | Juglans regia       |
| Stiel-Eiche  | Quercus robur       |
| Winter-Linde | Tilia cordata       |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos  |
| Berg-Ulme    | Ulmus glabra        |

**Bäume 2. Wuchsklasse**

Obsthochstämme  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Kirsche

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Prunus padus

#### Sträucher

Roter Hartriegel  
Gewöhnlicher Hasel  
Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Kriech-Rose  
Hunds-Rose  
Purpur-Weide  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Salix purpurea  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum lantana

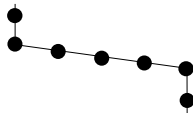
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### 2.14 Dachbegrünung

Die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind außerhalb der Bereiche für Oberlichter und Dachterrassen vollständig extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

#### 2.15



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

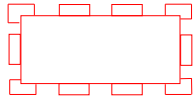
#### 2.16



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hubertushang" der Gemeinde Berg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.17

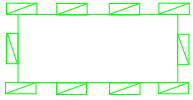


### **Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hubertushang" der Gemeinde Berg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.18



**Bereich des einfachen Bebauungsplanes**; in dem gekennzeichneten Bereich der einbezogenen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB, sind lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen (Gebiets-Charakter). Dadurch sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

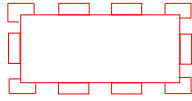
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

## Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

---

#### 3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hubertushang" der Gemeinde Berg

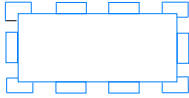
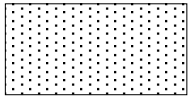
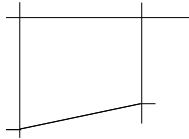
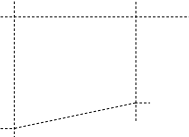
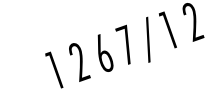

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

#### 3.2 **Materialien**

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanes "Vorberg IV" der Gemeinde Berg (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Geplante Grundstücksgrenzen** (siehe Planzeichnung)
- 4.5  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.7 **Arten- und Biotopschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Bau-feldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Er-

haltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Bau-  
maßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baum-  
schutzmaßnahmen zu sichern.

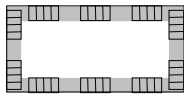
Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist die DIN 18920 und RAS-  
LP 4 zu beachten. Da die Gehölze für Vögel, Fledermäuse und In-  
sekten als auch zur Hangsicherung und landschaftsökologischen  
Einbindung eine hohe Bedeutung haben und damit zu rechnen ist,  
dass durch z. B. Kranaufbau die Baumkronen im Schwenkkreis des  
Krans gekappt werden und baubedingte LKW-Zufahrten auch Wur-  
zeln schädigen, ist ein Baumschutz an Baustellen nach DIN 18920  
mit einem unverrückbaren Bauzaun sinnvoll und nötig.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m  
zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht der extensiven Dachbegrü-  
nung sollte mindestens 10 cm aufweisen.

Für die zu pflanzenden Laubbäume sollte die Pflanzqualität  
StU 16-18,  $3 \times v$ , 400 cm Höhe, mit einem entsprechend gesi-  
cherten Baumquartier für die Wurzelzone verwendet werden.

4.8



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutz-  
rechts**; hier gem. §32 NatSchG BW kartiertes Biotop "Gehölze  
Berg/Unterberg" (Nr.1-8123-436-7024), außerhalb des Gel-  
tungsbereiches (siehe Planzeichnung);

4.9



**Telekommunikations-Leitung** unterirdisch, hier Telekommuni-  
kations-Leitung der Deutschen Telekom Technik GmbH, die Leitung  
kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Be-  
reichen verlegt werden (siehe Planzeichnung)

4.10



**Leitung der Netze-BW** unterirdisch, 0,4- und 20-kV-Erdkabel der  
Netze-BW, die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den  
hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeich-  
nung)

#### 4.11 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont); Mengenangaben bezügl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung). Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist.

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

#### 4.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen, i.V.m. § 15 Landesbauordnung).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

#### 4.13 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Dem Bauherrn wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

#### **4.14 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der geplanten Grundstücksgrenzen).

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Berg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hubertushang" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 21.10.2015 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hubertushang" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.09.2015.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hubertushang" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.09.2015 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 05.09.2014 (6 Pläne). Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 30.09.2015 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein. Es werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 05.09.2014 (6 Pläne) Bestandteil der Satzung, die die wesentlichen äußeren Grundzüge, das heißt die Umrisse sowie die Gebäudehöhen als auch die Dachform des Vorhabens, abbilden. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

— zu Materialien

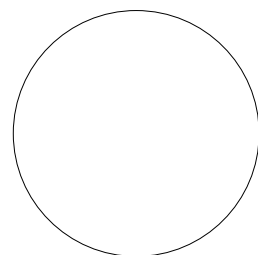
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hubertushang" der Gemeinde Berg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Berg, den .....

.....  
(Hr. Grieb, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 6.1 Allgemeine Angaben

### 6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Orts-Teiles Vorberg der Gemeinde Berg.
- 6.1.1.2 Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für ein geplantes Wohnhaus mit untergeordneten Einrichtungen zur Bewirtschaftung, Pflege sowie Schlachtung bzw. Weiterverarbeitung von Tieren aus dem unmittelbar westlich angrenzenden Damwild-Gehege, welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet sowie von Großwild.
- 6.1.1.3 Die planungsrechtlichen Festsetzungen konzentrieren sich auf wenige, zur geeigneten Einbindung des Vorhabens in die Umgebung bewährte Vorgaben.
- 6.1.1.4 Der Umfang der örtlichen Bauvorschriften beschränkt sich auf Vorgaben zu Materialien.
- 6.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hubertushang" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hubertushang" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Das Plangebiet wird im Osten von der bestehenden Wohnbebauung an der "Wilhelm-Gindele-Straße" und im Süden von einem Fußweg zum unweit westlich liegenden Gasthaus "Haus Hubertus" begrenzt. Nördlich des Plangebietes schließen östlich zunächst Gärtnerei-Flächen und anschließend große Ackerflächen mit einer randlichen Feldhecke an; an der Westseite wird das Plangebiet von den mit vereinzelt Gehölzen bewachsenen Freiflächen rund um das "Haus Hubertus" begrenzt.
- 6.1.2.2 Im östlichen Bereich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Vorberg IV" an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hubertushang" an. Zwischen dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und dem angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan

wurden dabei im geringen Umfang Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen, um einen "Lückenschluss" zwischen beiden Planungen zu bilden und die Zulässigkeiten in dem Zwischenbereich planungsrechtlich eindeutig zu definieren.

- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich jeweils eine Teilfläche der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1267/9 und 1267/12.

## **6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage am westlichen Rand des Schussen-Tales innerhalb des Naturraums "Bodenseebecken" geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich das Damwild-Gehege des Vorhabenträgers. Er umfasst drei kleinere Feldgehölze sowie einige Obstbäume. Bestehenden Gebäude oder Anlagen bzw. weitere naturräumliche Einzelement sind nicht vorhanden.
- 6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein mittelstarkes Gefälle von West nach Ost auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Osten sind jedoch auf Grund der bereits bestehenden Nachbarbebauung und vorhandenen Zufahrten zum Gelände unproblematisch.

### **6.2.2 Erfordernis der Planung**

- 6.2.2.1 Der Vorhabenträger hat bislang das Gasthaus "Haus Hubertus" betrieben, das unweit westlich, oberhalb des Plangebietes liegt. Da er keinen Nachfolger hat, steigt er aus dem Gastgewerbe aus. Die von ihm bisher bereits betriebene Damwild-Haltung, die sich derzeit auch auf den Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen befindet, soll jedoch fortgeführt werden. Um das Damwild pflegen und im Falle eines Abschusses entsprechend der Hygienevorschriften abtransportieren bzw. verarbeiten zu können, sollten die Räume für die Schlachtung und Weiterverarbeitung sehr nahe am Gehege liegen. Des Weiteren sollen diese Räume ebenfalls für die Weiterverarbeitung von Großwild aus der Jagdtätigkeit des Vorhabenträgers genutzt werden. Diesbezüglich verfügt der Vorhabenträger über einen Zulassungsbescheid über die Schlachtung von 40 Stück Farmwild (Damwild) und über die Bearbeitung von 70 Stück Großwild jährlich. Gleichzeitig ist für die tägliche Aufsicht, Pflege und Zucht des Damwildes eine in unmittelbarer Nähe gelegene Wohnnutzung erforderlich. Derzeit verfügt der Vorhabenträger über eine Genehmigung zur Haltung von 55 adulten Tieren. Der gesamte Tierbestand (einschließlich der Jungtiere) beträgt etwa 70. Es ist vorgesehen, nach Aufgabe der Gastwirtschaft den Tierbestand auf etwa 30 adulte Tiere (plus etwa gleich viele Jungtiere) zu reduzieren. Das Fleisch wird dann nicht wie bisher im eigenen Gasthaus genutzt, sondern an örtliche Betriebe (Metzgereien oder andere Gasthäuser) verkauft. Um ein entsprechendes Bauvorhaben, dass die oben aufgeführten Nutzungen im südöstlichen Bereich des Geheges ermöglicht,

umsetzen zu können, ist die Schaffung von Baurecht auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen erforderlich. Die Gemeinde Berg befürwortet den Erhalt und die geplanten Nutzungen im Zusammenhang mit dem Damwild-Gehege. Das Erfordernis eines nahe gelegenen Wohnhauses wird ebenfalls gesehen, so dass die Gemeinde in dem Bereich bauleitplanerisch steuernd tätig werden möchte.

### **6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl**

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

6.2.3.2 Der Gemeindeverwaltungsverband "Mittleres Schussental", dem die Gemeinde Berg angehört, verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde verfügt zurzeit der Planaufstellung noch über keinen eigenen Landschaftsplan, es sind jedoch landschaftsplanerische Aussagen in den Flächennutzungsplan integriert. Der Flächennutzungsplan sieht im Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen derzeit Grünflächen dar. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Haus Hubertushang" kann jedoch aus der Darstellung gemischter Bauflächen (M) hergeleitet werden.

6.2.3.3 Die für die Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Bedingt durch die erforderliche Nähe der geplanten Art der Nutzung zum Damwild-Gehege wurden keine weiteren Standorte geprüft. Der Standort ist jedoch auf Grund seiner Anbindung an die vorhandene Siedlungs-Struktur sowie die vorhandene Erschließung für eine Bebauung geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das beschränkte Ausmaß der Bebauung ist somit mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Auf der Berger Kuppe – etwa 140 m nordwestlich des Plangebietes – befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Peter und Paul.

6.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

6.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Bedeutung der Lage des geplanten Bauvorhabens in Bezug auf das zu Grunde zu legenden Bauleitplanverfahren sowie die Beachtung der natur- und artenschutzfachlichen Belange in dem Bereich hingewiesen. Bedingt durch die Topografie wurde seitens der Denkmalpflege keine Bedenken zur Planung geäußert.

- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnhaus mit den entsprechenden untergeordneten Einrichtungen für die Bewirtschaftung des angrenzenden Damwild-Geheges zu schaffen.
- 6.2.4.3 Für das geplante Bauvorhaben soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Struktur hinzutritt, ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation im Umfeld des Grünzuges wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.4 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine spätere Umnutzung des Gebäudes und die ausschließliche Nutzung durch Wohn-Einheiten sind damit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung. Es werden ausschließlich jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bestandteil der Satzung, die ein Einfügen in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellen. Dies betrifft die Umrisse, die Gebäudehöhen und die Dachform.
- 6.2.4.5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hubertushang" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung.
  - die zulässige Grundfläche liegt bei 300 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.
- Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Haus Hubertushang" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt dabei nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften

der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

- 6.2.5.2 Für das zu überplanende Grundstück ist die Art der baulichen Nutzung "Haus Hubertushang" festgesetzt. Für diese Nutzungsart wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird diese Liste explizit an die für die Errichtung eines Wohnhauses mit untergeordneten Einrichtungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des westlich angrenzenden Damwild-Geheges sowie der Weiterverarbeitung von Großwild angepasst. Dies sind unter anderem ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, ein Raum zur Schlachtung und Weiterverarbeitung des Damwils bzw. Großwils mit entsprechenden Hygienebereich sowie ein Verkaufsraum für die Direkt-Vermarktung der eigens hergestellten Produkte. Zudem werden weitere für das Bauvorhaben benötigte Nutzungen zugelassen. Dies betrifft u.a. "sonstige zur Unterhaltung des Damwild-Geheges dienende Anlagen", unter denen z.B. Futtertränken/—krippen oder Unterstellplätze für die Tiere zu verstehen sind. Auf diese Weise soll ein steuerndes Eingreifen seitens der Gemeinde gewährleistet werden.
- 6.2.5.3 Im Bereich der einbezogenen Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB wurde gemäß der Art der baulichen Nutzung des angrenzenden Bebauungsplanes "Vorberg IV" ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Veränderungen hinsichtlich der gem. § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden nicht vorgenommen. Somit entsprechen die Zulässigkeiten denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Vorberg IV". Da in dem Bereich jedoch keine Baugrenze festgesetzt wurde, sind hier ausschließlich die gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen und nicht überdachte Stellplätze zulässig.
- 6.2.5.4 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Der zulässige Wert ist auf das geplante Vorhaben abgestimmt und ermöglicht dessen Realisierung.
- 6.2.5.5 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Vorhaben der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan

festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- 6.2.5.6 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung des geplanten Baukörpers vorzugeben, der sich damit in die umgebende Bebauung einfügt. Die Vorgabe ist auch in Hinblick auf die bestehende Topografie sinnvoll, um einen zu starken Abtrag des Geländes in dem Bereich zu verhindern.
- 6.2.5.7 Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Der Verlauf des natürlichen Geländes ist durch die im Plan dargestellten Höhenlinien ablesbar. Die festgesetzte Gesamthöhe orientiert sich am geplanten Vorhaben bzw. geht geringfügig über dessen geplanter Höhe hinaus, um geringfügig Flexibilität für erforderliche Anpassungen der Höhenlage des geplanten Gebäudes auf Grund der bestehenden Geländetopografie zu gewährleisten.
- 6.2.5.8 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist konkret auf das geplante Vorhaben abgestimmt.
- 6.2.5.9 Um Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zuzulassen, wird zudem eine Festsetzung über bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und nicht überdachte Stellplätze sind damit sowohl inner- als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.2.5.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für das geplante Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird. Bestehende Leitungen genießen Bestandsschutz.
- 6.2.5.11 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf eine maximale Gesamthöhe des Gebäudes über Normalnull bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **6.2.6 Infrastruktur**

- 6.2.6.1 Auf Grund des geringen Umfangs an hinzutretender Bebauung ist eine Trafostation nicht erforderlich.
- 6.2.6.2 Die Gemeinde Berg bietet für die Entsorgung der Wertstoffe einen eigenen Wertstoffhof im Gemeindebauhof in "Ettishofen" an.
- 6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

## **6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Wilhelm-Gindele-Straße" und die "Panoramastraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Von hier aus bestehenden Anbindungen an die Landes-Straße 291 ("Ravensburger Straße") und weiterführend die Bundes-Straße 30 (Friedrichshafen – Bad Waldsee) sowie die Bundes-Straße 32 (Wangen – Bad Saulgau). Dadurch sind überregionale Anbindungen sowie die Anbindung an die Autobahn 96 bzw. die Europa-Straße 54 gegeben.
- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle des Stadtbusses Ravensburg – Weingarten im Bereich der "Wilhelm-Gindele-Straße" mit der Linie 10 in unmittelbarer Nähe des Baugebietes gegeben.

## **6.2.8 Wasserwirtschaft**

- 6.2.8.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.8.2 Das anfallende Niederschlagswasser soll direkt vor Ort versickert werden. Hierzu ist eine Zisterne zu errichten, deren Überlauf an eine speziell herzustellende Versickerungsanlage angeschlossen wird, von der aus soweit als möglich eine Versickerung in den Untergrund erfolgen kann. Ein Überlauf aus der Rigole wird – in bereits erfolgter Abstimmung mit dem Bauamt Berg – in den Mischwasserkanal eingeleitet. Falls im Rahmen der Bauausführung festgestellt wird, dass der Untergrund gar nicht versickerungsfähig ist, wird auf die Rigole verzichtet und das Regenwasser in der Zisterne über einen Überlauf direkt von der Zisterne in den Mischwasserkanal eingeleitet.
- 6.2.8.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

6.2.8.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## **6.2.9 Geologie**

6.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hubertushang" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hubertushang" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Orts-Teils Vorberg. Es wird im Osten von der bestehenden Wohnbebauung an der Wilhelm-Gindele-Straße und im Süden von einem Fußweg zum unweit westlich liegenden Gasthaus "Haus Hubertus" begrenzt. Das Gebiet liegt im östlichen Randbereich eines etwa 80 m bis 100 m breiten Grüngürtels, der sich in Nord-Süd-Richtung am oberen Schussen-Talhang entlang zieht und den tiefer liegenden Orts-Teil Vorberg von dem auf der Hangkuppe liegenden Ortskern von Berg trennt. Der Grüngürtel wird im Bereich des Plangebietes und im südlichen und nördlichen Anschluss seit rund 50 Jahren als Damwild-Gehege genutzt und umfasst drei kleinere Feldgehölze sowie einige Obstbäume. Östlich des Plangebietes grenzt bestehende Wohnbebauung an. Nordöstlich des Plangebietes schließen zunächst Gärtnerei-Flächen und anschließend große Ackerschläge mit einer randlichen Feldhecke an. An der Westseite wird der Grünzug von den mit zahlreichen Gehölzen bewachsenen Freiflächen rund um das "Haus Hubertus", der bestehenden Wohnbebauung, der Pfarrkirche und dem Friedhof begrenzt.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von rund 960 m<sup>2</sup>, die größtenteils als Damwild-Gehege genutzt wird. Die Fläche schließt unmittelbar westlich an das Wohngrundstück

Haus-Nr. 32 an und ragt in einer Tiefe von etwa 25 m in den Grüngürtel hinein. Das Gelände steigt nach Westen hin um etwa 5 m an. Durch die intensive Trittbelastung und die Hanglage ist die vorhandene Weide – insbesondere im südöstlichen Bereich sowie rund um die etwa 20 m weiter westlich liegende, künstlich angelegte Wasserstelle – zum Teil stark zertrampelt (Offenboden). Die Vegetation ist lückig und niedrigwüchsig und entspricht der einer stellenweise mageren, grasdominierten Intensivweide (Einsaat von Weidegras). Rund um bzw. in der o. g. Wasserstelle stehen einige größere Bäume (Fichte, Rotbuche, Ulme, Robinie, stark zurückgeschnittene Birke). Auf der Südseite des südlich angrenzenden gepflasterten Fußweges mit Beton-Treppenstufen befindet sich eine Reihe von Spitz-Ahornbäumen; am Anfang des Fußweges steht eine große Eiche. Der Bereich der Zufahrt im östlichen Plangebiet ist als Schotterrasen ausgebildet. An dem hier befindlichen Tor steht ein Spitz-Ahorn mittleren Alters (außerhalb des Geltungsbereiches). Das Plangebiet wird von dem östlich angrenzenden Grundstück durch einen Drahtgitter-Zaun getrennt. Auf der Ostseite dieses Zaunes stehen ein Walnuss-Baum sowie einige wenige Sträucher (Privatgarten). Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche des Damwild-Geheges sind in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Magergrünland der Priorität 2 aufgeführt. Weiter südwestlich befindet sich ein Streuobstkomplex der Priorität 1. Im Zusammenhang mit den umliegenden Flächen, welche zahlreiche Brutmöglichkeiten für Vögel (z.B. Streuobst, ältere Laubbäume), ein strukturreiches Nahrungs- bzw. Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse sowie auch gute Habitatbedingungen für Heuschrecken bieten, kommt der Fläche ein höherer ökologischer Wert zu. Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Fauna wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, das die Artengruppen Fledermäuse, Avifauna, Reptilien und Amphibien untersucht. Da durch das Vorhaben keine Bäume betroffen sind, wurde auf eine Baumhöhlenuntersuchung verzichtet. Hinsichtlich Fledermäusen wurde das Plangebiet über 33 Nächte zwischen Mai 2015 und Ende Juli 2015 untersucht. Die Erfassungen erfolgten mit Hilfe eines bat-corder-Systems, das Fledermausrufe automatisch aufzeichnet. Trotz der recht guten Lebensraumausstattung im und um das Plangebiet konnten lediglich die häufigsten Arten vorgefunden werden, welche z.T. auch in Großstadtzentren vorzufinden sind. Folgende Arten wurden festgestellt: Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) bzw. Große Bartfledermaus (*M. brandtii*), Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Fledermausaktivität im Bereich des Plangebietes ist insgesamt als gering zu bezeichnen. Fast alle Arten nutzen das Plangebiet eher zufällig oder nur zum Passieren/Überflug. Selbst die Nutzungsdichte durch die Zwergfledermaus ist recht überschaubar. Als Jagdgebiet scheint das Plangebiet wohl nur für die Zwergfledermaus geeignet zu sein. Hinsichtlich der Avifauna wurde das Untersuchungsgebiet insgesamt an fünf Terminen zwischen April 2015 und Juni 2015 bei geeigneter Witterung begangen. Im Untersuchungsgebiet wurden während der avifaunistischen Kartierung insgesamt 31 Vogelarten nachgewiesen, darunter einige wertgebende Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet als Brutlebensraum oder als Nahrungshabitat nutzen. Jedoch nutzen nur wenige Nahrungsgäste das Plangebiet selbst. Bruten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Reptilienkartierungen wurden an drei Terminen (18.06.2015, 26.06.2015, 03.07.2015) bei geeigneten Wetterbedingungen, sobald die Temperaturen ausreichend hoch waren, durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen

konnten keine Reptilien im Plangebiet festgestellt werden. Zur Erfassung von Amphibien wurde das gesamte Plangebiet gezielt nach Amphibien abgesucht. Die Wasserstelle westlich des Geltungsbeereiches wird randlich von der Erdkröte genutzt. Bergmolche konnten in einem Wasserbecken auf dem östlich angrenzenden Grundstück nachgewiesen werden.

- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die nächsten gem. § 32 NatSchG BW kartierten Biotope liegen etwa 12 m südöstlich bzw. 30 m nordwestlich ("Gehölze Berg/Unterberg", Nr. 1-8123-436-7024). In östlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von etwa 620 m das FFH-Gebiet "Schussenbecken und Schmalegger Tobel" (Schutzgebiets-Nr. 8323341). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.
- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zum hügeligen Jungmoränenhügelland, welches v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (M 1:200.000) ist davon auszugehen, dass im Gebiet Parabraunerden anstehen, die sich aus würmzeitlichen Moränenablagerungen bzw. Hangschuttmassen gebildet haben. Mit Ausnahme der geschotterten Zufahrt im Osten handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die als Weidefläche für Damwild genutzt werden. Gemäß den Daten der Reichsbodenschätzung zeichnet sich das überplante Gebiet durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die jahrzehntelange Beweidung in Teilbereichen zu einer Aushagerung (z.B. durch Trittbelastung verursachte Erosion) geführt hat. Den Lehm Böden kommt eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie eine hohe bzw. (im kleinflächig überplanten Bereich der Fl.-Nr. 1267/9 im Norden) eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Wegen der Bodenverdichtung, welche bereichsweise durch die hohe Trittbelastung verursacht wurde, ist an den betroffenen Stellen von einer reduzierten Funktionserfüllung (geringere Wasserdurchlässigkeit, eingeschränkte Filter- und Pufferwirkung) auszugehen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen räumlicher Nähe. Auf Grund des Geländegefälles und der Beschaffenheit der anstehenden Böden (bindiger Lehm) ist im gesamten Plangebiet mit Hang- und Sickerwasser zu rechnen. Infolge von Starkregenereignissen kann es zeitweise auch zu oberflächlich abfließendem Hangwasser kommen.
- 7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Das Plangebiet ist Teil eines zum Teil mit Gehölzen bewachsenen Grünzuges, der zwischen zwei Siedlungsbereichen (Vorberg und historischer Ortskern) liegt. Im Bereich des Grünzuges bildet sich Kalt- und Frischluft, welche dem Gefälle folgend nach Osten hin abfließt. Gemäß der Klimanalysekarten des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben handelt es sich um Hangwindssysteme mit einer Geschwindigkeit von weniger als 3 m/s in einer Höhe von 2 m über Grund. Da westlich an den Grünzug Bebauung angrenzt und die Fläche, auf der sich Kaltluft bilden kann, sehr schmal ist, fließt kein intensiver Kaltluftstrom. Dieser wird in den o. g. Klimanalysekarten im Be-

reich eines kleinen Tobels nördlich des Schulgeländes von Berg (etwa 400 m nördlich des Plangebietes) verzeichnet. Auf Grund seiner geringen Flächengröße kommt dem Plangebiet für das lokale Klima eine untergeordnete Bedeutung zu.

- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist Teil der langgezogenen westlichen Hangflanke des Schussen-Tals. Landschaftlich prägend ist vor allem die westlich liegende Hang- bzw. Reliefkante mit der katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul als bedeutendem Bau- und Kulturdenkmal. Die Wirkung der Kirche wird durch den unterhalb liegenden, als Grünland ausgebildeten Steilhang mit Obstbäumen, Feldhecken und Einzelgehölzen verstärkt. Insbesondere die oberen Hangbereiche sind von weither einsehbar und bilden einen Grünzug von hohem landschaftsästhetischem Wert. Das Plangebiet selbst liegt zwar höher als die östlich angrenzende Bestandsbebauung; auf Grund der Topographie gibt es jedoch keinen Sichtbezug zur o. g. Kirche über den südlichen liegenden Teil des Grünzugs (Verbindungsstraße Panoramastraße und Maierhofer Halde). Von Norden und Osten her verdecken die bestehende Bebauung sowie die Feldgehölze den größten Teil des Plangebietes. Für die Erholung hat das eigentliche Plangebiet keine Bedeutung, da es für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Der südlich angrenzende Fußweg ist jedoch Teil des Wanderwegenetzes rund um Berg. Vom westlichen Teil der Wilhelm-Gindele-Straße sowie von der weiter westlich liegenden Bebauung bestehen attraktive Blickbeziehungen über das Schussen-Tal, so dass den umliegenden Bereichen – auch unter Berücksichtigung des nahe gelegenen Gasthauses – eine besondere Erholungseignung zukommt. Dem Plangebiet kommt als weniger gut einsehbarer Teil des innerörtlichen Grünzuges eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung zu.

## 7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bereich des geplanten Gebäudes geht auf Grund der Versiegelung auf kleiner Fläche die Wild-Weide als Lebensraum verloren. Hinsichtlich Fledermäuse werden durch das Vorhaben gering genutzte Geländestrukturen überplant. Auch die Überflugmöglichkeit des Geländes dürfte sich durch das Vorhaben auf Grund der Form und Größe des Vorhabens für Fledermäuse nicht erheblich verschlechtern. Quartiere werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Eingriff in den Nahrungslebensraum muss ferner auch als gering bezeichnet werden, insbesondere wenn man die Minimierungsmaßnahmen wie die vorgesehene Dachbegrünung sowie die Siedlungstoleranz der Art berücksichtigt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist daher nicht zu erwarten. Durch das Vorhaben gehen kaum Beeinträchtigungen für die Avifauna aus, da lediglich Nahrungslebensraum überplant wird. Anlagebedingt könnte ein erhöhtes Vogelschlagrisiko auf Grund der Hanglage vermutet werden. Dies ist allerdings durch die vorgelagerten Balkone und das vorgezogene Dach (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) kaum zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht daher nicht. Das festgestellte Amphibienvorkommen (Erdkröte, Bergmolch) liegt außerhalb des Eingriffbereiches und ist daher ohne weitere Bedeutung für das

Vorhaben. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen wurde ermittelt, dass durch die geplante Bebauung bei Berücksichtigung der Vogelschutzzeiten keine Verbots-Tatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind (s. Artenschutzrechtliches Gutachten des Büro Sieber in der Fassung vom 10.07.2015). Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis dazu, dass die notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum vom 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres, erfolgen müssen.

- 7.2.2.2 Die umliegenden Gehölz-Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB) sind von der Planung nicht betroffen. Da lediglich ein zusätzliches Gebäude errichtet wird, bleibt die Verbundfunktion des Grünzugs weitestgehend erhalten.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich des geplanten Gebäudes und der Zufahrtsflächen kommt es zu umfangreichen Abgrabungen und Aufschüttungen, da das Gebäude in den Hang hinein gebaut wird. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Dem ist die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen insgesamt sehr gering, da es sich lediglich um ein einzelnes Baugrundstück bzw. Gebäude handelt. Insgesamt kann durch die Planung maximal eine Fläche von 300 m<sup>2</sup> vollständig versiegelt und eine Fläche von 75 m<sup>2</sup> teilversiegelt werden.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße und wegen des geplanten Entwässerungskonzepts nicht zu erwarten. Es ist vorgesehen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer auf dem Grundstück zu errichtenden Zisterne zu sammeln und so weit wie möglich wieder zu verwenden bzw. über eine Versickerungsanlage in den Untergrund zu versickern. Ein Überlauf aus der Rigole wird – in bereits erfolgter Abstimmung mit dem Bauamt Berg – in den Mischwasserkanal eingeleitet. Falls im Rahmen der Bauausführung festgestellt wird, dass der Untergrund gar nicht versickerungsfähig ist, wird auf die Rigole verzichtet und das Regenwasser in der Zisterne über einen Überlauf direkt von der Zisterne in den Mischwasserkanal eingeleitet.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung verkleinert sich die Fläche des Grünzugs, auf der sich momentan Kalt- und Frischluft bildet, geringfügig. Auf Grund der geringen Flächengröße sind hieraus keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen abzuleiten. Die Klimaausgleichsfunktion des voraussichtlich verloren gehenden Baumes wird langfristig durch die festgesetzten Neupflanzungen erfüllt.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die geplante Bebauung führt zu geringen Einbußen an der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes (Steilhang mit Ausblick über das Schussen-Tal sowie Blick auf die oberhalb liegende Pfarrkirche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die bestehenden Blickbezüge sowie auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die Baustruktur des angrenzenden Orts-Teils einfügt. Nach Einschätzung der Denkmalschutzbehörde stellt die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung der Berger Kirche dar, da sie keine der wichtigen Sichtbeziehungen zu diesem Kulturdenkmal betrifft. Der landschafts- und ortsbildprägende Grünzug wird zwar auf kurzer Strecke etwas verschmälert, in seiner Fernwirksamkeit in Bezug auf das Landschaftsbild und die Pfarrkirche jedoch kaum beeinträchtigt.

### 7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Durch die Festsetzung, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen sind, wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugrundstücks gewährleistet.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.5 Damit der private Zier- und Nutzgarten möglichst naturnah gestaltet wird sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen an der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ausgeschlossen. Diese Bereiche grenzen an öffentliche Flächen bzw. an das Damwild-Gehege als wichtiger innerörtlicher Grünzug an und sollten daher nicht durch blickdichte Nadelhecken abgegrenzt werden.
- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

- 7.2.3.7 Für die Dachflächen des Hauptbaukörpers ist außerhalb der Bereiche für Oberlichter und Dachterrassen eine Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabfluss-Spitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.
- 7.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur nach unten abstrahlende und insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. LED-Lampen) verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten auf spiegelnden Photovoltaik-Modulen auszuschließen, ist festgesetzt, dass nur Photovoltaik-Module verwendet werden dürfen, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 7.2.3.10 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.11 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.12 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 7.2.3.13 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

**8.1 Örtliche Bauvorschriften**

- 8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zu Materialien, um die Zulässigkeit von Materialien für untergeordnete Bauteile sowie für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, eindeutig zu bestimmen. Die extensive Begrünung der Dachflächen des Hauptbaukörpers ist bereits über die planungsrechtlichen Vorschriften festgesetzt.

**9.1 Umsetzung der Planung****9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**9.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**9.1.3 Durchführungsvertrag**

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.1.3.2 Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses fertigzustellen.

## 9.2 Erschließungsrelevante Daten

### 9.2.1 Kennwerte

- 9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,09 ha
- 9.2.1.2 Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes: 0,08 ha
- 9.2.1.3 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche                 | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|------------------------------------|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als "Haus Hubertushang" | 0,08         | 88,9 %                     |
| Bauflächen als WA                  | 0,01         | 11,1 %                     |

### 9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation
- 9.2.2.2 Regenwasserbeseitigung u.a. durch Anschluss des Überlaufes an: gemeindliche Kanalisation
- 9.2.2.3 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungs-Leitung der Gemeinde Berg
- 9.2.2.4 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.5 Stromversorgung durch Anschluss an: EnBW Regional AG, Biberach
- 9.2.2.6 Gasversorgung durch: TWS Netz GmbH, Ravensburg
- 9.2.2.7 Müllentsorgung durch: aktuell Gemeinde Berg, künftig voraussichtlich durch den Landkreis Ravensburg
- 9.2.2.8 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen in den öffentlichen Flächen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## 9.3 Zusätzliche Informationen

### 9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 18.06.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 22.07.2015 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.06.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse

im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2015 enthalten):

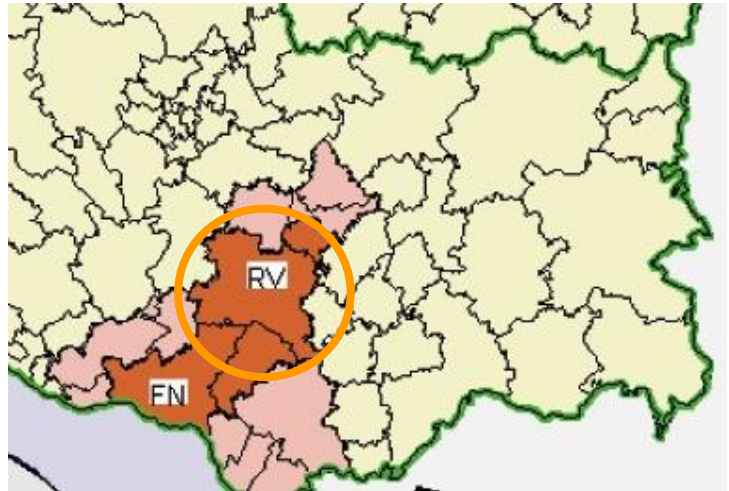
- Ergänzung der Festsetzung zu "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 30.09.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 22.10.2015 wie folgt Berücksichtigung.

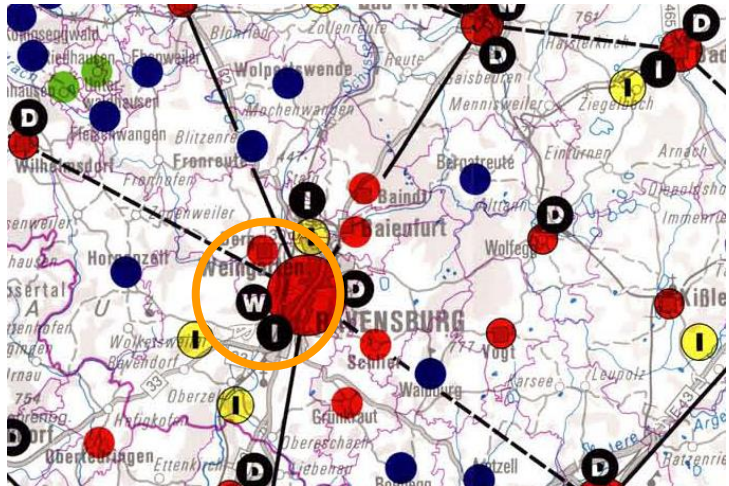
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.09.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.10.2015 enthalten):

- Anpassung Festsetzung, Hinweise, Begründung bezüglich der Entwässerung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Verdichtungsraum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Karte "Siedlung", Darstellung als Siedlungsbereich (Siedlungsschwerpunkt)"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Grünflächen



Blick von Osten auf den zukünftigen Zufahrtsbereich von der Ecke "Wilhelm-Gindele-Straße"/ "Panoramastraße"



Blick von Süden über das Plangebiet; im linken Bildhintergrund die Pfarrkirche St. Peter und Paul



Blick von Westen im Bereich der Terrasse des Gasthauses "Hubertus" auf das Plangebiet sowie die Bebauung entlang der "Wilhelm-Gindele-Straße"



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.06.2014. Der Beschluss wurde am 03.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Berg, den .....

.....  
(Hr. Grieb, Bürgermeister)

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 11.07.2014 bis 08.08.2014 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.03.2015 bis 14.04.2015 (Billigungsbeschluss vom 25.02.2015; Entwurfsfassung vom 10.02.2015; Bekanntmachung am 05.03.2015) sowie in der Zeit vom 07.08.2015 bis 07.09.2015 (Billigungsbeschluss vom 22.07.2015; Entwurfsfassung vom 18.06.2015; Bekanntmachung am 30.07.2015) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Berg, den .....

.....  
(Hr. Grieb, Bürgermeister)

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 26.06.2014 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 11.03.2015 (Entwurfsfassung vom 10.02.2015; Billigungsbeschluss vom 25.02.2015) sowie mit Schreiben vom 06.08.2015 (Entwurfsfassung vom 18.06.2015; Billigungsbeschluss vom 22.07.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Berg, den .....

.....  
(Hr. Grieb, Bürgermeister)

#### 12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.10.2015 über die Entwurfsfassung vom 30.09.2015.

Berg, den .....

.....  
(Hr. Grieb, Bürgermeister)

#### 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hubertushang" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 30.09.2015 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.10.2015 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Berg, den .....

.....  
(Hr. Grieb, Bürgermeister)

#### 12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hubertushang" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Berg, den .....

.....  
(Hr. Grieb, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 10.02.2015  
Plan geändert am: 18.06.2015  
Plan geändert am: 30.09.2015

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A. Holzlöhner)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.