

# **Gemeinde Grünkraut    Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl II" und die örtlichen Bauvorschriften**

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 19.05.2022    Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
12.04.2023

## **1    Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

1.1    Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2022 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 19.05.2022 bis zum 16.08.2022 aufgefordert.

1.2    Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Arbeitsgemeinschaft der Naturfreunde in Baden-Württemberg, Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Landesbauernverband Baden-Württemberg e.V., Geschäftsstelle, Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesgeschäftsstelle Stuttgart (keine Stellungnahme)
- Unitymedia BW GmbH, Zentrale Planung, Kassel (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Altshausen (keine Stellungnahme)
- Zweckverband Haslach Wasserversorgung, Neukirch (Wasser) (keine Stellungnahme)
- Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Bodnegg (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Schlier (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Waldburg (keine Stellungnahme)
- Gemeindeverwaltungsverband Gullen, Grünkraut (Gullen) (keine Stellungnahme)
- Stadt Ravensburg (keine Stellungnahme)
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Altlasten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Kommunales Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Vermessungs-/Flurbereinigungsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaftsamt (Stellungnahme ohne Anregung)
- Technische Werke Schussental (TWS) GmbH & Co. KG, Ravensburg (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	<b>Regierungspräsidium Tübingen</b>  Stellungnahme vom 06.07.2022:	I. Belange der Raumordnung  Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und begrüßt.  Es erfolgt keine Planänderung.
		II. Belange des Straßenwesens  Das Regierungspräsidium – Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen – erhebt keine Einwendungen gegen die seitens der Gemeinde vorgelegte Bebauungsplanänderung.  Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen an der Landesstraße, einschließlich ihrer Nebenanlagen, nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast zulässig sind. Bei Maßnahmen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können (z.B. Einschränkungen der Sichtverhältnisse oder des Straßenquerschnittes, etc.) ist die Zustimmung der Verkehrskommission erforderlich.	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Gemeinde ist sich der Zustimmungspflicht für bauliche Veränderungen an der Landesstraße bewusst. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind keine Veränderungen an der Landesstraße geplant.  Es erfolgt keine Planänderung.
		III. Belange des Naturschutzes  Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass die Belange der höheren Naturschutzbehörde berührt sind.	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Es erfolgt keine Planänderung.

1.3.2	<b>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 Operative Archäologie, Tübingen</b>  Stellungnahme vom 22.07.2022:	Vielen Dank für die erneute Beteiligung an oben genannten Verfahren. Die Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege geäußerten Hinweise wurden übernommen. Darüber hinaus gehende Bedenken werden nicht geäußert.	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.3	<b>Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung</b>  Stellungnahme vom 11.08.2022:	Allgemeine Einschätzung  Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren. Die Details entnehmen Sie bitte den folgenden Stellungnahmen der Fachbehörden.	Abwägung/Beschluss:  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und begrüßt.  Die Stellungnahmen der Fachbehörden sind im Folgenden einzeln aufgeführt und einer Abwägung zugeführt.
		A. Bauleitplanung  Bedenken und Anregungen  Planungsrechtliche Festsetzungen:  Nr. 2.12: Bitte ergänzen Sie in der Legende noch das Planzeichen "St" im Bereich Kornblumenweg.  Wir empfehlen, die Flächen für Garagen und Stellplätze großzügiger festzusetzen. Beispielsweise sind bei den Flst. 716 und 717 am Kornblumenweg je Gebäude 4 Wohnungen zulässig.  Die öffentlichen Stellplätze können nicht als "notwendige" Stellplätze herangezogen werden.	Abwägung/Beschluss:  Das Planzeichen "St" wird in der Zeichenerklärung im Textteil der Änderung ergänzt.  Die Flächen für Garagen werden, wo sinnvoll, maßvoll erweitert.  Dass die öffentlichen Stellplätze nicht als "notwendige Stellplätze" im Rahmen des Stellplatznachweises in der Baugenehmigung herangezogen werden können, ist bekannt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Voraussetzungen des § 37 Abs. 3 Satz 2 in mehreren Fällen gegeben sein werden, wonach keine Stellplätze herzustellen sind bei "Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen." (Auszug LBO)

		Nr. 2.19 Dieses Planzeichen "P" fehlt im Plan.	Abwägung/Beschluss: Das Planzeichen wird aus dem Textteil entfernt.
		Nr. 2.38 und 3.3: Geltungsbereich der Aufhebung: Sie formulieren: ...die Inhalte werden "ersetzt". U.E. müsste es statt ersetzt "aufgehoben" heißen?	Abwägung/Beschluss: Die Formulierung wird angepasst. Durch die Entfernung des Planzeichen "P" in der Zeichenerklärung im Textteil der Änderung hat sich die Nummerierung der nachfolgenden Punkte verändert. Außerdem wurden die Farben der Geltungsbereiche zur Verbesserung der Lesbarkeit angepasst.
1.3.4	<b>Landratsamt Ravensburg, Straßenamt - Straßenrecht</b>  Stellungnahme vom 11.08.2022:	C. Straßenrecht  1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können  Das Plangebiet befindet sich entlang der K 7982 außerhalb des Erschließungs- oder Verknüpfungsbereiches der Kreisstraße. Es sind die Vorgaben des § 22 Straßengesetz zu beachten.  1.1 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)  In Anlehnung an § 22 StrG ist es möglich, in bestimmten Fällen Ausnahmen zuzulassen.  2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands  Keine	Abwägung/Beschluss: Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		3. Bedenken und Anregungen  1. Zufahrt / Erschließung	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

<p>Die geplante Erschließung des Bebauungsplangebietes soll, wie im städtebaulichen Entwurf M 1:500 des IB Sieber vom 19.05.2022 dargestellt über die bestehende Zufahrt als Sammelzufahrt zur K 7982, die außerhalb des Erschließungsbereiches der Kreisstraße liegt, erfolgen.</p> <p>Diese verkehrliche Erschließung kann weiterhin zugelassen werden.</p> <p>Weitere unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Kreisstraße werden wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet.</p> <p>Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.</p> <p>Das Zufahrtsverbot ist im Bebauungsplan eingetragen.</p>	
<p>2. Anschluss an die K 7982</p> <p>Änderungen im Zufahrtsbestand sind laut den Planangaben nicht vorgesehen. Änderungen am Zufahrtsbestand zur Kreisstraße bedürfen der Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße. Entsprechende Planungen sind dem Straßenamt vorab im Einzelfall zur Prüfung vorzulegen. Zufahrten sind frostsicher auszubauen, an die Höhenlage der Kreisstraße anzupassen und bituminös zu befestigen. Die Eckausrundungen des untergeordneten Anschlusses sowie die Gradienten sind gemäß den einschlägigen Richtlinien auszuführen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde strebt – wie im Schriftverkehr zwischen 17.08. bis 28.09.2022 beschrieben – die Verbreiterung der "Liebenhofer Straße" im Zufahrtsbereich zur Kreisstraße K7982 an. Die von der Behörde formulierten Anforderungen werden beachtet. Hierzu werden die Ausfahrten vom Flurstück 808 auf die "Liebenhofer Straße" im Bebauungsplan definiert und die entsprechenden Sichtwinkel als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>3. Sichtfelder</p> <p>Die derzeit vorhandenen Sichtfelder an der bestehenden Zufahrt zur Kemmerlanger Straße (K7982) sind dauerhaft zu gewährleisten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Sichtdreiecke, die im Entwurf vom 19.05.2022 noch aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen wurden, werden an die Vorgaben der Behörde angepasst.</p>

<p>Für die Zufahrt sind folgende Sichtfelder, Tiefe (gemessen i. d. Achse der Zufahrt, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße), Länge (jeweils parallel zur Straße gemessen von der Achse der Zufahrt) erforderlich.</p> <p>In Fahrtrichtung Ortsmitte: Tiefe 3,0 m, Länge 70 m</p> <p>In Fahrtrichtung Kemmerlang: Tiefe 3,0 m, Länge 110 m</p> <p>Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p> <p>Die korrekten Sichtfelder sind im Bebauungsplan als nicht überbaubare Flächen darzustellen.</p> <p>Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke bei der Erschließung der neuen Zufahrt in die bevorrechtigten Straßen sind nach der RAST dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p> <p>Die Erschließungen des BP "Brühl II" und die örtlichen Bauvorschriften sind über die bestehenden Zufahrten zu erfolgen.</p>	
<p>4. Baugrenzen</p> <p>Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen, Garagen, Carports nicht unterschritten werden.</p> <p>Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan einzutragen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Abstände zur Kreisstraße werden beachtet. Mit Baugrenze ist im Bebauungsplan jedoch die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude bezeichnet. Diese sind eingetragen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen.</p> <p>Die vorhandene ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu gewährleisten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Vorgaben zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>6. Bepflanzung</p> <p>Die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße müssen von Bepflanzungen freigehalten werden (siehe 3.).</p> <p>Bei der Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand von 7,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der K 7982 einzuhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In der Festsetzung zu den Sichtdreiecken ist bereits eine Vorschrift enthalten, wonach die Sichtfelder freizuhalten sind.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>7. Immissionen</p> <p>Das Plangebiet ist durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 7982 vorbelastet.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger an den Kosten eventuell notwendiger aktiver oder passiver (Schall-)Schutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Immissionen wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung überprüft, entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz finden sich im Bebauungsplan.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>8. Versorgungs- und Abwasserleitungen</p> <p>Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraßen in Anspruch genommen werden müssen, ist vom Gesuchsteller ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und evtl. Längsschnitt - beim Straßenamt einzureichen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>4 Hinweise</p> <p>Auf die beigefügte Stellungnahme Verkehr unter D. wird verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.5	<p><b>Landratsamt Ravensburg, Straßenamt - Straßenverkehrsrecht</b></p> <p>Stellungnahme vom 11.08.2022:</p>	<p>D. Verkehr</p> <p>Bedenken und Anregungen</p> <p>Sichtfelder/Erschließungen:</p> <p>Die zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtdreiecke bei der Erschließung der neuen Zufahrt in die bevorrechtigten Straßen sind nach der RAST dauerhaft zu gewährleisten und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen, Erdwällen und dergleichen (auch Stellplätze) von ständigen Sichthindernissen und sichbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.</p> <p>Die Erschließungen des BP "Brühl II" und die örtlichen Bauvorschriften sind über die bestehenden Zufahrten zu erfolgen.</p> <p>Auf die beigefügte Stellungnahme des Straßenrecht unter C. wird verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
1.3.6	<p><b>Landratsamt Ravensburg, Brandschutz</b></p> <p>Stellungnahme vom 11.08.2022:</p>	<p>E. Brandschutz</p> <p>Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:</p> <p>- Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Brandschutz ist bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthalten und wird um den Verweis auf die Errichtung zweiter baulicher Rettungswege ergänzt.</p>

		<p>- DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 Ind-BauRL.</p> <p>Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.</p> <p>Die Feuerwehr Grünkraut verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktwehr Ravensburg kann - aufgrund einer Fahrtzeit &gt; 5 min - die dort vorgehaltenen Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit zu Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe &gt; 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.</p>	
1.3.7	<p><b>Landratsamt Ravensburg, Naturschutz</b></p> <p>Stellungnahme vom 11.08.2022:</p>	<p>F. Naturschutz</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage</p> <p>1.1 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange wurden nicht abgearbeitet. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zumindest die Betroffenheit der Fledermausvorkommen in der Kath. Pfarrkirche St. Gallus und Nikolaus bereits auf BP-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Einwand wird widersprochen. Es bestehen keine Verbindungselemente, welche als Leitlinie für Fledermäuse eine größere Bedeutung haben könnten, da keine Gehölzreihen die Kirche mit dem Plangebiet verbinden. Die Fledermäuse müssten daher zunächst den bebauten Bereich, welcher kaum Grünstrukturen aufweist, durchfliegen, um den schmalen Grünstreifen im Osten des Plangebietes überhaupt erreichen zu können. Zudem erscheint es fraglich, wohin diese Fledermäuse fliegen sollten – denn hochwertige Nahrungshabitate, welche durch</p>

<p>Ebene abzuklären, da sich die essenzielle Leitlinie über mehrere Grundstücke erstreckt und nicht im Zuge von einzelnen Bauvorhaben vollumfänglich betrachtet werden kann.</p> <p>Ebenso sind die Hinweise im BP zur Klarstellung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu ergänzen.</p> <p>Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbote in § 44 BNatSchG werden zwar erst durch konkrete Handlungen erfüllt. Gleichwohl sind artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln, da ein vollzugsunfähiger Bebauungsplan unwirksam wäre.</p> <p>Die Gemeinde soll daher vorausschauend ermitteln und beurteilen, ob die Planung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft.</p> <p>Aus der Bauleitplanung können z.B. durch die Fällung von Bäumen oder durch Abbruch/Umbau von Gebäude Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (bestehende Gehölzbestände, gebäudebewohnende Tiere).</p> <p>In der Kath. Pfarrkirche St. Gallus und Nikolaus am Friedhof gibt es bekannte Artvorkommen von: Braunen Langohr, Großen Mausohr, Bartfledermaus und Zwergfledermaus, für welche die Gehölze im Osten des geplanten Geltungsbereich unserer Einschätzung nach als essentielle Leitstruktur dienen können. Diese Gehölze sind in deren Funktion als Fledermausschneise bereits auf Bebauungsplanebene zu untersuchen, um sicher abschätzen zu können, ob bei deren Rodung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse ausgeschlossen werden können.</p>	<p>den schmalen Grünzug erreicht werden könnten, bestehen im näheren Umfeld des Plangebietes nicht. Vielmehr wäre denkbar, dass östlich/südöstlich der Kirche Nahrungshabitate bestehen, welche auch durch vorhandene Strukturen geleitet angefliegen werden. Die in der Stellungnahme aufgeführten Fledermausarten gelten zumindest zum Großteil als lichtempfindlich. Daher lässt sich umso mehr erwarten, dass sie die deutlich dunkleren Flugachsen in Richtung Osten/Südosten nutzen, um Nahrungshabitate zu erreichen, als innerorts Straßenzügen zu folgen, um einen schmalen Gehölzstreifen zu erreichen, welcher ebenso durch angrenzende Bebauung beleuchtet ist. Eine Betroffenheit von Fledermäusen kann für die Planung ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis zu den Verbotstatbeständen wird zur Kenntnis genommen und entsprechende Aussagen ergänzt. Prinzipiell sind artenschutzrechtliche Belange stets zu berücksichtigen. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass Vorkommen von relevanten Arten kurzfristig auftreten oder auch verloren gehen können (natürliche Schwankung). Da innerhalb des Vorhabens weder ein Zeitpunkt noch eine genaue Lokalität einzelner Eingriffe absehbar ist, wird eine artenschutzrechtliche Begutachtung von Gehölzen und Gebäuden als nicht zweckmäßig erachtet. Die Begutachtungen haben auf Baugenehmigungsebene zu erfolgen. Der Hinweis zum Artenschutz wird diesbezüglich ergänzt.</p>
--	---

		<p>Auf Flst 808 sind Strukturen für ein Zauneidechsenhabitat vorhanden, weshalb hier ebenfalls empfohlen wird bereits jetzt Untersuchungen durchzuführen, um unüberwindbare Hindernisse ausschließen zu können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Das genannte Flurstück wurde im August 2022 bei geeigneter Witterung hinsichtlich seiner Eignung für die Zauneidechse geprüft. Da weder freie Bodenstellen, noch typische Eidechsenhabitate wie Totholzhaufen o.ä. vorhanden waren und das gesamte Flurstück hoch bewachsen war, wird ein aktuelles Vorkommen ausgeschlossen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Zudem sind im Bebauungsplan folgende Hinweise zum Artenschutz aufzunehmen: Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen am bestehenden Gebäude ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Rodungen sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10. – 28./29.2 durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>
1.3.8	<p><b>Landratsamt Ravensburg, Bodenschutz</b> Stellungnahme vom 11.08.2022:</p>	<p>G. Bodenschutz Hinweise Die Gemeinde Grünkraut hat die Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Brühl II" und die örtlichen Bauvorschriften beauftragt. Der Geltungsbereich umfasst mehr als 10.000 m<sup>2</sup>. Ein Großteil dieses Bereichs ist bereits bebaut, die Einwirkfläche auf welcher in den Boden eingegriffen wird, ist</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die allgemeinen Hinweise, der Verweis auf die Stellungnahme vom 31.03.2022 sowie auf die "Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung – Landkreis Ravensburg – Bodenschutz" werden zur Kenntnis genommen und entsprechend von der Gemeinde Grünkraut bei Bedarf berücksichtigt. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>nicht bekannt. Die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 31.03.2022 gilt weiterhin.</p> <p>Auf die "Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung - Landkreis Ravensburg –Bodenschutz", Stand April 2022 wird verwiesen.</p>	
<p><i>Stellungnahme vom 31.03.2022:</i></p> <p><i>E. Bodenschutz</i></p> <p><i>1. Bedenken und Anregungen</i></p> <p><i>§ 1 a Abs. 2 u. 3 BauGB und § 202 BauGB fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit Grund und Boden sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. §§ 1 und 2 BBodSchG fordern eine nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktion, dazu ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkung auf den Boden zu treffen. Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind Bodeneinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern. Dabei ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen unter anderem die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</i></p> <p><i>Die Belange des Bodenschutzes sollen ermittelt, bewertet und sachgerecht abgewogen werden und ihren Niederschlag in der Begründung, in den Festsetzungen und den Hinweisen finden. (Festsetzungen zur Verringerung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades und bauzeitliche Minimierungsmaßnahmen, frühzeitige Planung einer hochwertigen Verwertung von überschüssigem kulturfähigem Boden.)</i></p> <p><i>Der öffentliche Planungsträger hat bei Planung und Ausführung eigener Vorhaben der besonderen Vorbildfunktion gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz Rechnung zu</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan kommt es zur einer Überplanung von überwiegend Bestandsbebauung. D.h. dass ein großer Anteil der vorhandenen Böden bereits versiegelt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ausschließlich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Nennenswerte zusätzliche Versiegelungen sind daher nicht zu erwarten. Die Gemeinde Grünkraut wird im Rahmen der Beratung der Bauherren darauf hinwirken, dass sich zusätzliche Versiegelungen auf das notwendige Maß beschränken. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis, dass im Rahmen von Bodeneingriffen auf einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Grund und Boden zu achten ist.</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes wurden in der Zwischenzeit sorgfältig ausgearbeitet und der Bestand sowie die Auswirkungen bei Umsetzung der Planung im Rahmen der Abarbeitung der Umweltbelange bewertet. Zudem wurden entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Bodens in den Bebauungsplan integriert (wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze) und einen Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen.</p> <p>Die Anmerkungen zur Vorbildfunktion der öffentlichen Planungsträger werden zur Kenntnis genommen. Da es sich hierbei um eine Überplanung einer Bestandsbebauung handelt und nur geringfügige Nachverdichtungsmaßnahmen zu erwarten sind, sieht die Gemeinde Grünkraut die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Bebauungsplanes als ausreichend an.</p>

*tragen und die Belange des Bodenschutzes in besonderem Maße zu berücksichtigen.*

*Durch planerische Maßnahmen (z.B. Höhenlage Straße - Gebäude) sollte der Bodenaushub reduziert werden. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes für die Erschließung kann zur Vermeidung oder Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen beitragen. In diesem können u.a. die anfallenden Bodenmengen und die Bodenverwertung gesteuert und idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet erreicht werden. Schon frühzeitig sollten von der Gemeinde Möglichkeiten für eine hochwertige Verwertung des anfallenden überschüssigen Oberbodens geprüft werden.*

*Wenn Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt werden, wird dringend empfohlen für diese eine konkrete, für die jeweils geplante Vegetation notwendige Mindestmächtigkeit für den Boden aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden zu empfehlen. Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist.*

*Es wird empfohlen folgenden Text in die Satzung aufzunehmen:*

*Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze und Zufahren auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.*

## *2. Hinweise*

*Wir bitten um Beachtung von § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz: Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m<sup>2</sup> auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Pla-*

Die Anmerkungen zur Reduzierung des anfallenden Bodenaushubes und zur Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes für die Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Grünkraut möchte nochmals darauf hinweisen, dass es sich hierbei um die Überplanung von Bestandsbebauung handelt. Nennenswerte Erschließungsmaßnahmen oder Bodeneingriffe wird es, im Vergleich zu neuen Baugebieten im Außenbereich, nicht geben. Das genaue Maß der Nachverdichtungen kann noch nicht abgeschätzt werden.

Da es sich um die Überplanung von Bestandsbebauung handelt, sind keine konkreten Gehölzpflanzungen vorgesehen. Es wird vermehrt darauf geachtet, den bestehenden Gehölzbestand zu erhalten. Ein entsprechende Bodenmächtigkeit wird dabei vorausgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung zur Umsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und untergeordnete Wege.

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zum Bodenschutz. Die in der Stellungnahme genannten Inhalte sind hier bereits enthalten. Eine Ergänzung ist daher nicht erforderlich.

Es erfolgt keine Planänderung.

*nung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.*

*Die Umsetzung des BSK ist bei Vorhaben mit einer Fläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> von einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.*

*Es wird empfohlen, folgende Punkte als Hinweise aufzunehmen:*

*- Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".*

*[https://www.rv.de/site/LRA\\_RV\\_Responsive/get/params\\_E2012510773/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E2012510773/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf).*

*- Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten" sind bei der Bauausführung einzuhalten.*

*- Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Planung und die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen, entsprechend der Liste "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" sowie die Begleitung der Bodenarbeiten durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.*

*- Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.*

*- Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu*

*achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleifen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen, getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründünpflanzenarten zu begrünen. Die Bodenhorizonte sind beim Ausbau sauber nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und unverwittertem Untergrundmaterial zu trennen, getrennt zu lagern und bei einer Wiederverwertung vor Ort möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.*

*- Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).*

*- Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.*

*- Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.*

*- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.*

1.3.9	<b>Landratsamt Ravensburg, Grundwasser</b> Stellungnahme vom 11.08.2022:	H. Grundwasser Bedenken und Anregungen Grundsätzlich bestehen vom SB Grundwasser keine Bedenken gegen das Vorhaben. Wie im Textteil bereits richtig dargestellt, liegt der gesamte Vorhabensbereich innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets "Flappachquellen" mit Rechtsverordnung vom 30.01.1997. Darauf sollte beim Unterpunkt Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft der Begründung nochmals hingewiesen werden.	Abwägung/Beschluss: Es wird begrüßt, dass grundsätzlich seitens des Sachgebietes Grundwasser keinen Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgetragen werden. Auf das Wasserschutzgebiet wird in der Begründung unter dem Unterpunkt "Schutzgebiete/Biotope" bereits eingegangen. Zum besseren Verständnis wird die Begründung nach den Anregungen des Sachbereiches Grundwasser ergänzt und die Ausführungen zum Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft um das Wasserschutzgebiet erweitert.
1.3.10	<b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Regionalgeschäftsstelle Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg</b> Stellungnahme vom 14.08.2022:	Wir begrüßen die Festsetzungen zur Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl II" und die örtlichen Bauvorschriften zugunsten der Flächeneffizienz und Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde. So können bisher unbelastete Böden weiterhin als CO <sub>2</sub> -Senke und Versickerungsflächen für Starkregenereignisse, sowie vielen anderen Funktionen dienen. Wir bitten jedoch darum, folgende, grundsätzlich zu begrüßende Festsetzungen verbindlicher zu formulieren:	Abwägung/Beschluss: Die allgemeine Zustimmung zur Planung wird von der Gemeinde Grünkraut begrüßt. Der Gemeinde ist ebenfalls eine nachhaltige Planung wichtig. Bei den in der Stellungnahme genannten Festsetzungen handelt es sich um Hinweise zum Bebauungsplan. Anders als Festsetzungen, sind Hinweise nicht verbindlich. Eine Aufnahme der Hinweise als Festsetzungen sieht die Gemeinde im Rahmen der Bestandsüberplanung als nicht zielführend an. Es erfolgt keine Planänderung.
		6.6 Förderung der Artenvielfalt Statt der Formulierung "Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (...)" und "Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden" bitten wir, "sind naturnah und strukturreich zu gestalten" und "vorhandene Gehölze sind zu erhalten" in die Festsetzungen zu übernehmen. Bevor weiteres Grün im Baugebiet verloren geht, sollten zuerst die Potenziale von Aufbauten und Stellplatzüberbauungen u.ä. geprüft und ausgeschöpft werden	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Förderung der Artenvielfalt wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde strebt eine möglichst hohe Flächennutzung im Plangebiet an, um dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden und so ggf. neue Baugebiete im Außenbereich zu vermeiden. Dazu ist es jedoch auch erforderlich innerörtliche Grünflächen bei Bedarf überplanen und versiegeln zu können. Sollten hierbei einzelne Gehölze entfallen sieht die Gemeinde dies als vertretbar an, da dadurch die wertvolleren Außenbereichsflächen geschont werden. Zudem ist in der Fest-

	<p>setzung zu "Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)" im Textteil der Änderung geregelt, dass bei Fällung eines Baumes im Zuge von Baumaßnahmen dieser durch eine Neupflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen zu ersetzen ist. Die damit aufgenommenen Festsetzungen werden als ausreichend bewertet, eine Übernahme der vom BUND vorgeschlagenen Formulierungen ist jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Gleiches gilt für 6.7 Klimaschutz</p> <p>"Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen."</p> <p>Wir bitten um die Änderung "Privatgärten sind durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen" und "Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Neigung unter 15°, sowie eine Fassadenbegrünung sind zu etablieren."</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 2.32 ist bereits festgesetzt, dass bei Gehölzpflanzungen standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Der Hinweis im Bebauungsplan dient ausschließlich dazu, den Grundstückseigentümern und Bauherren die naturnahe Gestaltung ihrer Gärten nahe zu legen. Die Gemeinde sieht die Festsetzung der Gehölze als ausreichend an und möchte den Grundstückseigentümern in der Gartengestaltung eine gewisse Freiheit einräumen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist grundsätzlich die Verwendung eines Satteldaches vorgeschrieben, um das Ortsbild zu schützen. Auf Satteldächern ist aufgrund der Dachneigungen oft die Verwendung von Dachbegrünungen nicht möglich. Aus diesem Grund wurde hierzu ausschließlich ein Hinweis formuliert. Die Verwendung einer Fassadenbegrünung sieht die Gemeinde ebenfalls nicht als zwingende Verpflichtung an, da durch den Bebauungsplan überwiegend Bestandsbebauung überplant wird.</p> <p>Eine Formulierung des Hinweises als Festsetzung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Mehr Nachdruck sollte auch in der Festsetzung "Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen" enthalten sein. Z.B. durch die Formulierung "Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen für Strom und Wärme ist heutzutage unerlässlich und daher umzusetzen."</p>	<p>Die Anmerkungen zur Verwendung von erneuerbaren Energien werden zur Kenntnis genommen. Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen. Die Einhaltung der Vorschriften werden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>6.8 Nachhaltige Ressourcennutzung</p> <p>Auch die Empfehlung, eine Zisterne oder einen Kompost zu errichten, sollte verbindlich gemacht werden. Dies geschieht auch bereits in anderen Gemeinden im Landkreis Ravensburg.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Nachhaltigen Ressourcennutzung werden zur Kenntnis genommen. Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Überplanung von Bestandbebauung handelt, sieht die Gemeinde die Festsetzung eines Komposts sowie einer Zisterne als nicht sinnvoll an. Außerdem fehlt für die Festsetzung zur verbindlichen Einrichtung eines Kompostes die Rechtsgrundlage.</p> <p>Aus diesem Grund wird weiterhin die Umsetzung ausschließlich empfohlen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>6.9 Natur- und Artenschutz</p> <p>Die durchgängige Außenbeleuchtung ist über Nacht nicht akzeptabel. Eine bedarfsgerechte Beleuchtung ist ausreichend. Dies ist auch durch die Festsetzungen deutlicher zu machen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur Beleuchtung werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um die Überplanung von Bestandsbebauung handelt, welche von Wohnbebauung geprägt ist, ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet eine durchgängige Beleuchtung stattfindet. Aus diesem Grund ist hierfür eine Aufnahme als Festsetzung nicht erforderlich. Die Gemeinde</p>

			<p>möchte die Grundstückseigentümer dennoch darauf hinweisen, dass möglichst kurzzeitig eine Beleuchtung in den Nachtstunden stattfindet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.11	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen</b></p> <p>Stellungnahme vom 30.06.2022:</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da sich die Leitungen allesamt im Straßenraum befinden, wird auf eine Übernahme der Leitungen im Bebauungsplan verzichtet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

	Bitte entfernen Sie bei Veröffentlichung der Stellungnahme alle E-mailadressen und Kontaktdaten der Telekom. Diese dürfen nicht veröffentlicht werden da sie dem Datenschutz unterliegen!	
--	---	--

Anlage Lageplan

## 2 Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

2.1 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

<p>2.1.1</p>	<p><b>Bürger 1</b></p> <p>Stellungnahme vom 18.06.2021:</p>	<p>Erweiterungen für zusätzlichen Wohnraum</p> <p>Weitere Versiegelung von Flächen ist in Anbetracht der bereits vorhandenen starken Versiegelung nicht zielführend. Deswegen sind Erdweiterungsmöglichkeiten nicht in die Fläche, sondern in die Höhe am besten geeignet. In Anbetracht der bereits vorhandenen Höhen und Volumina der Bebauung könnten folgende Veränderungen dem Anliegen der Wohnraumerweiterung dienen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Neuversiegelung von Flächen so weit wie möglich reduziert werden muss, um die Bodenfunktionen zu erhalten. Gerade aus diesem Grund betreibt die Gemeinde die Nachverdichtung im Bereich des Bebauungsplanes "Brühl II". Zur Erarbeitung des Festsetzungskonzeptes wurde ein dezidiertes Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit entwickelt. Die möglichen Potentiale der Nachverdichtung wurden dabei mit den Eigentümern im Gebiet gemeinsam entwickelt und. Aus diesem Grund wird um Verständnis dafür gebeten, dass nicht allen Anregungen gefolgt werden kann.</p> <p>Auf die konkreten Anregungen wird wie folgt eingegangen:</p>
		<p>Eine Erhöhung mit bis zu 3 Vollgeschoße (incl. Dachgeschoß mit großem Kniestock) entlang der Liebenhofener Straße bis zum "Garagenareal". In gleicher Weise entlang der Rosenstraße bis zur Kurve am Spielplatz. Weiterhin die östlich entlang des Orchideenweges gelegene Gebäude (als Baulinie entlang des geöffneten Baches – siehe unten).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Entlang der Liebenhofer Straße wird den Vorschlägen nur zum Teil gefolgt. Im Norden wird eine fast dreigeschossige Bebauung möglich sein. Im Süden werden die Festsetzungen eine geringere Gebäudehöhe möglich machen. Der Abstand zur Bestandsbebauung ist hier geringer. Außerdem würde eine höhere Gebäudehöhe in starken Kontrast zur eingeschossigen Bebauung innerhalb des Gebietes ("Dahlienweg" – "Gladiolenweg") treten, der durch die Hanglage noch verstärkt würde. Aus diesem Grund wird die Gebäudehöhe entlang der Liebenhofer Straße maßvoll erhöht, aber nicht auf drei Geschosse, sondern auf eine Höhe, die zwei Vollgeschossen entspricht. Ein Dachausbau unterhalb der Vollgeschossgrenze ist möglich.</p> <p>Die vom Bürger genannten Bereiche entlang der Rosenstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsmitte"</p>

	<p>und wurden nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes errichtet. Das der Bebauungsplan "Brühl II" in diesem Bereich ebenfalls Festsetzungen macht, war ein Fehler bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1970, der mit dieser Änderung des Bebauungsplanes korrigiert wird, in dem in dem Bereich der Überlappung der Bebauungsplan "Brühl II" aufgehoben wird. Entlang des Orchideenweges wird eine Erhöhung auf drei Vollgeschosse aufgrund der umliegenden, eingeschossigen Bestandsbebauung als nicht sinnvoll erachtet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Im Innenbereich Edelweißweg, Sonnenblumenweg, Gladiolenweg, Dahlienweg unten, Nelkenstraße sowie Rest der Rosenstraße nördlich könnte man mit 2 Vollgeschossen (incl. Dachgeschoß mit großem Kniestock) planen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>In dem vom Bürger genannten Bereichen wurde eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse von den Bürgern abgelehnt. Stattdessen ermöglichen die zukünftigen Festsetzungen einen Dachausbau durch Einbau eines Kniestocks in Verbindung mit dem Einbau von Dachgaupen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Der Rest des Bebauungsplanes Brühl II würde ich als Übergang zum freien Gelände mit 1 Etage mit Dachausbau (wie bisher) vorsehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dem Vorschlag deckt sich mit den zusammen mit den Bürgern erarbeiteten neuen Festsetzungen, nach denen ein Dachausbau durch Einbau eines Kniestocks in Verbindung mit dem Einbau von Dachgaupen möglich ist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zu einer harmonischen Gesamtgestaltung (die Ansichten sollten sich spiegeln) gehört zwingend auch die Weiterentwicklung im Bebauungsplan Brühl I. Nur wenn die möglichen Höhen analog zum Brühl II gestaltet werden, wird ein schlüssiges Gesamtkonzept gelingen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Weiterentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühl" musste für eine gewisse Zeit zurückstehen, da die Behandlung des Bebauungsplanes "Brühl II" aufgrund eines eingereichten Bauantrages unmittelbaren Handlungsbedarf für die Gemeinde auslöste. Sie wird aber aktuell betrieben. Neben dem</p>

	<p>schlüssigen Gesamtkonzept stehen aber die Eigenheiten des Bebauungsplanes "Brühl" im Vordergrund.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Energiewende (im Bestand)</p> <p>Als nachhaltige Wärmeversorgung gelten nach aktuellem Stand der Technik Nahwärmenetze. Kommunen sind vom Gesetzgeber aufgefordert, bis zum Jahr 2030 eine Wärmeplanung zu machen. Deshalb sollte ein Nahwärmenetz im Brühl II (projektiert auch für Brühl I sowie die Ortsmitte) vorgesehen werden. Dieses Wärmenetz soll vorrangig mit Solarnutzung auf den großen Flächen der Garagenanlagen (die vermutlich nicht abgerissen werden sollen) gespeist werden. Die Heizzentrale könnte in der Nähe beim neuen geplanten Bauhof gut realisiert werden.</p> <p>Zur Beschleunigung der Wärmewende könnte bei Erneuerungen einer Heizanlage könnte der Anschluss ans Nahwärmenetz gefordert bzw. gefördert werden. Die enge Bebauung ist die ideale Voraussetzung für ein effizientes Netz. Die Vermeidung von dezentralen Heizanlagen verbessert die Luftqualität im Wohngebiet nachhaltig.</p> <p>Gleichzeitig können so alle für die Infrastruktur erforderlichen Leitungen realisiert werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde prüft aktuell die Möglichkeiten zur Realisierung eines Nahwärmenetzes. Ein Ergebnis liegt aktuell noch nicht vor. Der Nutzung der Garagenanlagen durch Aufstellung von Solaranlagen bzw. generell der Errichtung eines Nahwärmenetzes mit Realisierung der Heizzentrale außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes steht der Bebauungsplan "Brühl II" nicht entgegen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Micro Klima</p> <p>Teilweise Öffnung des Baches vom Regenrückhaltebecken bis zum Weiher. Damit kann eine Verbesserung des Mikroklimas im Wohngebiet erreicht werden. Dafür steht beim Wegfall von öffentlichen Parkplätzen genug Fläche zur Verfügung. Der Verlust dieser PKW-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, zur Verbesserung der Gewässer im Gemeindegebiet beizutragen. Auch zur Verbesserung des Mikroklimas würde eine Bachöffnung sicherlich beitragen. Der Wegfall von Parkplätzen ist im vorliegenden Fall aber zurzeit noch nicht sinnvoll, da diese Parkplätze benötigt werden, zum Beispiel von Besuchern. Durch die Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen im erforderlichen Maß soll vermieden</p>

	Parkplätzen ist in Anbetracht der sowieso stattfindenden Verkehrswende sicher verkraftbar. So wäre eine Wassernutzung am Spielplatz möglich.	werden, dass der öffentliche Straßenraum soweit als Parkraum genutzt wird, dass verkehrliche Probleme entstehen oder gar unsichere Verkehrsverhältnisse entstehen. Bei einem – von der Gemeinde gewünschten und wo möglich, geförderten – Fortschritt der Verkehrswende kann diese Lösung nochmal in Betracht gezogen werden.  Es erfolgt keine Planänderung.
--	--	---

### 3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 3.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.07.2022 bis 16.08.2022 mit der Entwurfsfassung vom 19.05.2022 statt.
- 3.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

3.2.1	<b>Bürger 2</b> Stellungnahme vom 18.07.2022:	Wir beabsichtigen in naher Zukunft unser Carport auf unserem Flurstück 742 bis zur angrenzenden Hecke zu verbreitern sowie dieses dann mit einer Photovoltaik-Anlage zu belegen.  Wir bitten dies in der neuen Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen und das Baufenster anzupassen.	Abwägung/Beschluss:  Die für Garagen/Carports/Stellplätze vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden überprüft und, wo sinnvoll, erweitert. Die Erweiterung fand auch auf der Fl.-St.-Nr. 742 statt.
3.2.2	<b>Bürger 3</b> Niederschrift zur mündlichen Stellungnahme vom 16.08.2022:	Das Grundstück Flst. Nr. 809/2 war vom damaligen Voreigentümer, die Energie.-Versorgung Schwaben AG, ursprünglich zur Bebauung mit einem Gebäude analog dem Grundstück Flst. Nr. 809/1 vorgesehen. Da dieses Ansinnen zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes Brühl II nicht mehr bestand, war der damalige Grundstückseigentümer damit einverstanden, Planfestsetzungen gemäß den anderen Gebäuden im Plangebiet zu treffen. Da nunmehr das Gebäude Flst. Nr. 809/1 in den neuen Bebauungsplan mit einbezogen wird, stellt sich die Frage, warum auf dem Grundstück Flst. 809/2 nicht die gleichen Baugrundsätze gelten.	Abwägung/Beschluss:  Der Hinweis auf die Historie wird zur Kenntnis genommen.  Bei den Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühl II" sind während des 50-jährigen Bestehens des Bebauungsplanes sicherlich zahlreiche Einzelsituationen zustande gekommen, bei denen ursprünglich andere Absichten bestanden als heute. Die Gemeinde muss sich zunächst mit der gebauten Realität auseinandersetzen. Diese ergibt sich aus der vor Ort wahrnehmbaren Situation. Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zwar für die Zulässigkeit von Bauvorhaben entscheidend, nicht aber für die Wahrnehmbarkeit der städtebaulichen Ordnung für die Allgemeinheit vor Ort. Aus diesem Grund sollen die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen so abgegrenzt werden, wie es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. In diesem Fall ergibt sich aufgrund eines konkreten Bauantrages auf der Flst.-Nr. 808 die Erforderlichkeit, die städtebauliche Situation entlang der Liebenhofer Straße zu überprüfen. Das der Bebauungsplan sich nun auf mehr Grundstücke erstreckt, bedeutet nicht, dass im Umkehrschluss auf

	<p>den bisherigen Grundstücken Anpassungen an der Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlich sind – diese kann sich nur aus der Situation vor Ort ergeben. Die Bewertung, ob die Aufstellung, oder Änderung von Bebauungsplänen erforderlich ist, obliegt der Gemeinde.</p> <p>Auf die konkreten Forderungen wird im Folgenden an der Stelle eingegangen, wo sie vorgebracht werden.</p>
<p>Dies betrifft zunächst die Wohnungszahl, die bei Flst. Nr. 809/1 mit acht Wohnungen festgesetzt ist und bei Flst. Nr. 809/2 nur mit vier Wohnungen. Die weitere Frage betrifft die Baugrenzen, die beim Gebäude Flst. Nr. 809/2 weiterhin den Gebäuden in östlicher Nachbarschaft entsprechen, nicht aber dem Gebäude auf Flst. Nr. 809/1. In beiden genannten Fällen wünscht Bürger 3 eine Angleichung der Bauvorschriften von Flst. Nr. 809/1 und 809/2.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zunächst ist anzumerken, dass die Zahl der zulässigen Wohnungen auf Fl.-Nr. 809/1 aber nicht mit acht festgesetzt ist, sondern mit sechs.</p> <p>Es ist nachvollziehbar, dass eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstückes gewünscht wird, unter anderem durch eine Angleichung der Festsetzungen zur Baugrenze und Wohnungszahl. Die Gemeinde achtet allerdings auch auf die im Gebiet vorhandene Struktur, die nicht zu stark überprägt werden soll. Eine entsprechend größere Wohnungsanzahl ist nur dann sinnvoll, wenn die Zahl der Wohnungen auch in dem entsprechend zulässigen Gebäudekörper (überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen), Gebäudehöhe, Geschossigkeit) auch realisierbar sind.</p> <p>Der Gemeinderat sieht es allerdings als sinnvoll an, wenn entlang der Liebenhofer Straße eine einheitliche Zulässigkeit von Bauvorhaben besteht. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den beiden Grundstücken angeglichen (Anzahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhe, Wandhöhe, Grundfläche).</p>
<p>Eine weitere Einwendung bezieht sich auf das Verbot von Gaupen auf der Nordseite. Unabhängig von der Frage, ob diese Festlegung sowohl energiepolitisch, als auch klimatechnisch den aktuellen und zu erwartenden</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Wunsch des Bürgers, dass die Festsetzungen individuell auf den Bestand abgestimmt werden, wird zur Kenntnis genom-</p>

Gegebenheiten entspricht, ist das Verbot in Bezug auf die Gegebenheiten beim Gebäude Flst. Nr. 742 zu hinterfragen, da auf dem Gebäude Flst. Nr. 742 Gaupen auf der Nordseite in größerer Ausdehnung vorhanden sind. Auch hier wünscht Bürger 3 eine Angleichung an die Bestandsgegebenheiten des Gebäudes Flst. Nr. 742.

men. Es wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits durch Befreiungen individuell unterschiedliche Situationen entstanden sind. Diese stellen sich allerdings als problematisch dar, da für den Bürger nicht mehr ersichtlich ist, an welchen Festsetzungen festgehalten wird und an welchen nicht. Um den Anschein einer Ungleichbehandlung nicht entstehen zu lassen, muss der Bebauungsplan daher einem nachvollziehbarem Festsetzungskonzept folgen. Dieses wurde im vorliegenden Falle unter Einbeziehung der Bürger durch eine Fragebogenaktion mit zwei Informations- und Austauschterminen erarbeitet und durch Visualisierungen und schematische Gebäudeschnitte veranschaulicht. Es wird um Verständnis darum gebeten, dass die Änderung des Bebauungsplanes jetzt gerade nicht dem Zweck dient, in der Vergangenheit entstandene Einzellösungen durch Festsetzungen festzuschreiben, sondern eben einen einheitlichen, nachvollziehbaren Rahmen für die Zukunft zu schaffen. Die Gemeinde kennt die Einzellösungen zwar, sieht es aber nicht als sinnvoll an, alle bisher auf Einzelgrundstücken entstandenen Lösungen auch automatisch auf allen anderen Grundstücken zulässig zu machen. Aus diesem Grund wird das erarbeitete Festsetzungskonzept in der Änderung des Bebauungsplanes "Brühl II" angewandt. Dies kann dazu führen, dass einzelne bisherige Lösungen zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Mit den Angeboten des Bebauungsplanes stehen allerdings zahlreiche unterschiedliche Lösungen zur Verfügung, den Wohnraum durch Erweiterungen in der Fläche, der Höhe und durch Dachausbau zu erhöhen. Diese Lösungen zeichnen sich durch ihre Verträglichkeit mit dem – immer noch ablesbaren Charakter – des Baugebietes aus. Aus Gründen der Einheitlichkeit erfolgt eine Festlegung hinsichtlich der Positionierung von Gaupen auf dem Dach zugunsten der Südgaupen, Nordgaupen sind damit nicht zulässig.

Gaupen verschlechtern zwar das Verhältnis von Außenhaut zu Innenvolumen des Baukörpers und gehören damit nicht zu einer

		<p>energetisch optimalen Bauweise. Im Rahmen des Bestandsgebietes, in dem Wohnraumerweiterungen nicht im geringfügigen Maße möglich sind, können sie aber eine sinnvolle Lösung sein. Von Seiten der Bürgerschaft wurde die bisherige bauliche Struktur, die in einem Wettbewerb ausgezeichnet wurde, als grundsätzlich positiv bewertet. Dazu gehört auch unter anderem die einheitliche Dachlandschaft. Die Festlegung auf die Südseite erfolgt daher aus städtebaulichen Gründen. Diese hat gegenüber der Nordseite den Vorteil, dass eine gute Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses möglich ist. Zwar wird die Zahl der heißen Tage, an denen sich die Südseite zu stark aufheizt, tendenziell noch zunehmen. Allerdings können die Bauherren dem zum Beispiel durch Rollläden entgegenwirken. Inwiefern die Belichtung und Schutzwirkung der Rollläden im Widerspruch zueinander stehen, entscheidet sich nach der Nutzung des Raumes und muss daher durch die Bauherren selbst entschieden werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes geht es darum, ein sinnvolles Angebot zur Erweiterung der Wohnfläche zu schaffen. Dass die Ausrichtung von Gaupen auf die Südseite den positiven Nebeneffekt hat, dass die Bewohner in der Regel in den eigenen Garten blicken (sofern der zusätzliche, ausgebaut Wohnraum nicht eine eigene Wohneinheit darstellt) wird von der Gemeinde begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Die weitere Einwendung bezieht sich auf das Verbot von Krüppelwalmen. Obwohl diese bauliche Möglichkeit, vor allem in Bezug auf die Beschattung der Nachbargrundstücke einige Vorteile bieten würde, wird diese generell im gesamten Gebiet verboten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Von Seiten der Bürgerschaft wurde die bisherige bauliche Struktur, die in einem Wettbewerb ausgezeichnet wurde, als grundsätzlich positiv bewertet. Dazu gehört auch unter anderem die einheitliche Dachlandschaft. Die Gemeinde schließt sich der Auffassung an, dass Abweichungen von der bisherigen Dachgestaltung nur unter bestimmten Maßgaben möglich sind. Hierzu gehört unter anderem, dass die Dachform Satteldach erhalten bleiben soll. Des Weiteren wird durch Festsetzungen von Wand- und Gebäudehöhe die Dachneigung bzw. aus die der</p>

	<p>Fußgängerperspektive sichtbare Dachfläche auf einen definierten Rahmen beschränkt. Damit sind bereits gewisse individuelle Lösungen möglich. Als wichtigstes Charaktermerkmal soll die Dachform aber erhalten bleiben.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Eine Frage bezieht sich auf Festlegung der Brüstungshöhe auf der Nordseite. Bei der Bürgeranhörung wurde vom Planungsbüro Sieber ausgeführt, dass bezüglich einer möglichen Anordnung der Gaupen auf der Nordseite eine Brüstungshöhenvorschrift aus baurechtlicher Vorschrift nicht umgesetzt werden kann. Im Erdgeschoss ist hingegen eine solche Festlegung im Bebauungsplan vorgesehen. Der daraus resultierende Widerspruch müsste geklärt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Vorschrift zur Brüstungshöhe enthalten, die nicht Gegenstand der Änderung ist, d.h. die weiterhin bestehen bleibt. Aus heutiger Sicht fehlt für eine solche Vorschrift die Rechtsgrundlage, daher kann dies nicht neu festgesetzt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Nicht nur das Grundstück des Bürger 3 betreffend stellen sich noch weitere folgende Fragen, die im Bebauungsplan behandelt werden müssen:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf weitere Themen wird zur Kenntnis genommen, auf die Themen wird im Folgenden eingegangen.</p>
<p>Die Verkehrsführung der Straßen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zu überprüfen. Vor allem hinsichtlich der Einmündungsbereiche insbesondere im Bereich Liebenhoferstraße/Kemmerlanger Straße. Die vorgesehene Stellplatzregelung kollidiert in der jetzigen ausgelegten Planvorlage mit den Festsetzungen bezüglich der Wohneinheiten. Hier ist eine politische Entscheidung des Gemeinderates gefragt, die auch Bezug nimmt auf die Verknüpfung mit der Verfügbarkeit des öffentlichen Verkehrs.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Verkehrssituation im Geltungsbereich wurde durch einen Fachplaner überprüft. Es wurden mehrere Varianten zur zukünftigen Verkehrsführung erarbeitet. Die jetzt beabsichtigte Variante – Beschränkung des motorisierten Verkehrs im "Innenbereich" auf die Anwohner – ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gewährleistet, die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung – soweit erforderlich – ergeht als gesonderte Rechtsvorschrift.</p> <p>Die Vorschriften zu den nachzuweisenden Stellplätzen kollidieren nicht mit der Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten. Der Bauherr muss beide Vorschriften einhalten. Die Ausnutzung der vollen Zahl der Wohneinheiten ist dabei abhängig von der Einhaltung der Vorschrift zu den Stellplätzen. Kann der Bauherr die</p>

			<p>notwendigen Stellplätze nicht nachweisen, kann er unter Umständen auch die Zahl der Wohnungen nicht voll ausnutzen. Die Gemeinde erachtet diese Regelung weiterhin als sinnvoll, da für die Parkierung Platz außerhalb des Straßenraumes zur Verfügung stehen soll.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass die Voraussetzungen des § 37 Abs. 3 Satz 2 in mehreren Fällen gegeben sein werden, wonach keine Stellplätze herzustellen sind bei "Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen." (Auszug LBO)</p> <p>Dass der Gemeinderat eine Entscheidung unter Betrachtung von alternativen, zur Verfügung stehenden Verkehrsangeboten wie ÖPNV, Fuß- und Radwegeverbindungen sowie unter Betrachtung der tatsächlichen Verkehrsnachfrage (Wege zur Arbeitsstätte, Versorgung, Erholung, Bildung etc.) treffen muss, ist bekannt. Durch die Ermöglichung von Nachverdichtung leistet der Gemeinderat bereits einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Verkehr, da von den bestehenden Baugebieten durch ihre integrierte Lage bereits viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Außerdem sind die Wege von den bestehenden Baugebieten zum Ortskern im Vergleich zu Wegen von – hypothetischen – Neubaugebieten im Außenbereich zum Ortskern kürzer, was ebenfalls zur Verkehrsvermeidung führt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.2.3	<p><b>Bürger 4</b></p> <p>Stellungnahme vom 16.08.2022:</p>	<p>Hiermit nehmen wir Stellung zum Entwurf Bebauungsplan "Brühl II" und die örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Unser Bauvorhaben xxxxx</p> <p>In dem Plan der Firma Sieber Consult ist unser Bauvorhaben eingezeichnet. In diesem Plan stimmen die dort</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entwicklung auf dem Grundstück muss aus Sicht der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Brühl II"</p>

<p>dargestellten Werte z.B GH und WH nicht mit unserem Bauantrag überein.</p> <p>In unserem Gesprächstermin am 07.06.22 mit Ihnen und Herrn Bürgermeister Lehr hatten wir Sie darauf aufmerksam gemacht.</p> <p>Darauf hin sollten Ihnen den Bauantrag zusenden damit Sie die Unterlagen an Sieber Consult weiterleiten können.</p> <p>Die digitale Planmappe des Bauantrages wurde von unserem Architekturbüro am 07.06.2022 an die Gemeinde per Email gesendet.</p> <p>Gerne senden wir Ihnen die Unterlagen nochmals zu.</p>	<p>gesehen werden, da aus städtebaulicher Sicht keine Abgrenzung zwischen den Gebieten wahrnehmbar ist. Ein Bauantrag auf dem Grundstück des Antragsstellers gab für die Gemeinde den Anlass, die städtebauliche Zielvorstellung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern. Hierfür wurde ein Festsetzungskonzept unter Einbeziehung der Bürger durch eine Fragebogenaktion mit zwei Informations- und Austauschterminen erarbeitet und durch Visualisierungen und schematische Gebäudeschnitte veranschaulicht. Das Ergebnis findet sich in den Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanentwurfes wieder.</p> <p>Seitens der Gemeinde wird inzwischen allerdings der Belang der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum so hoch gewertet, dass eine Überarbeitung der Festsetzungen mit dem Ziel der Verbesserung der Grundstücksausnutzung vorgenommen wird. Im Ergebnis wird eine Anpassung der Festsetzungen im Bereich entlang der "Liebenhofer Straße" (überbaubare Grundstücksgrenze, Wand- und Gebäudehöhe, zulässige Grundfläche) zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke auf den Flurnummern 808 und 809/1 vorgenommen. Es wird klargestellt, dass die Baugrenze durch unterirdische Bauteile überschritten werden darf.</p>
<p>Die Baurechtsbehörde hat uns schriftlich mitgeteilt, dass das Bauvorhaben wie beantragt genehmigungsfähig ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dass das Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB ("unbeplanter Innenbereich") bisher zulässig gewesen ist, ist bekannt. Dennoch besteht für die Gemeinde die Erfordernis, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes steuernd einzugreifen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>In einer E-Mail an uns vom 05.02.2021 wurde uns mitgeteilt dass aus Sicht der unteren Straßenbaubehörde und dem Polizeipräsidium Ravensburg keine Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

		<p>Dass keine Bedenken seitens der unteren Straßenbaubehörde und dem Polizeipräsidium bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Es wurde auch In der Sitzungsvorlage 23/20 der Gemeinderatssitzung Grünkraut beschrieben, dass nach Auskunft der Baurechtsbehörde das Bauvorhaben genehmigungsfähig wäre.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Bitte nehmen Sie die Werte wie in unserem Bauantrag beschrieben i den Bebauungsplan Brühl II auf.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Ergebnis wird eine Anpassung der Festsetzungen im Bereich entlang der "Liebenhofer Straße" (überbaubare Grundstücksgrenze, Wand- und Gebäudehöhe, zulässige Grundfläche) zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke auf den Flurnummern 808 und 809/1 vorgenommen.</p> <p>Die Werte wurden entsprechend übernommen.</p>

#### 4 Vorschläge der Verwaltung oder der Planer

4.1 Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

4.1.1	<b>Gemeinde Grünkraut</b>	Die örtlichen Bauvorschriften sind bisher über den gesamten Geltungsbereich einheitlich gefasst. Hinsichtlich der Regelungsdichte sollte eine Anpassung erfolgen, da bei den bestehenden Gebäuden schon bisher im nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches mehr Vielfalt herrscht als im mittleren Teil ("Innen-Teil" des Baugebietes Brühl II). Auf die örtlichen Bauvorschriften zu Widerkehren und Zwerchgiebel sowie Regelungen zu Dachaufbauten sollte im nördlichen und westlichen Teil verzichtet werden	Abwägung/Beschluss: Dem Vorschlag wird gefolgt. Die örtlichen Bauvorschriften werden in einen Änderungs-Bereich "Mitte und Süd" aufgeteilt, in dem sich die Regelungsdichte wie bisher am erhaltenswerten und ortbildprägenden Bestand orientiert. Im nördlichen Bereich besteht der Geltungsbereich der Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Bereich "Nord" und die Erweiterung des Bebauungsplanes "Brühl II" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu. In den beiden letzten Bereichen werden die örtlichen Bauvorschriften zu Widerkehren und Zwerchgiebeln entfernt.
		Die Wendeplatte in der Nelkenstraße soll vergrößert werden. Außerdem ist eine Fußwegeverbindung von dieser Wendeplatte in den Erikaweg geplant.	Die Änderungen werden wie angeregt vorgenommen.
4.1.2	<b>Planungsbüro Sieber Consult</b>	Die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes waren in der Fassung vom 19.05.2022 etwas zu weit gefasst. Für die Fl.st.-Nr. 809/1 ist die Festsetzung einer solchen Fläche nicht erforderlich.	Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden überarbeitet und angepasst.

## **5 Beschlüsse zum Verfahren**

- 5.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Grünkraut macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 19.05.2022 zu eigen.
- 5.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 12.04.2023. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Brühl II" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.04.2023 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Grünkraut, den 25.04.2023

## **6 Anlagen**

- 6.1 Lageplan zur Stellungnahme vom 30.06.2022, Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen