

# „BRÜHLACKER“



Gemeinde Grünkraut

Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften

**ENTWURF vom 10.07.2025**

## BEGRÜNDUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Planungskonzept
- 5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 6 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 7 Umweltbericht
- 8 Gutachten zum Schallschutz
- 9 Flächenbilanz
- 10 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

### Bearbeitung:

**LEHENDrei** Architektur Stadtplanung

Feketics . Schuster . GbR

Freie Architekten und Stadtplaner SRL BDA DASL

Rosenbergstraße 52A, 70176 Stuttgart, [www.lehendrei.de](http://www.lehendrei.de)

# 1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Grünkraut liegt mit rund 3.200 Einwohnern in Oberschwaben, etwa sechs Kilometer östlich der Kreisstadt Ravensburg im Landkreis Ravensburg. Ihre Gemarkung erstreckt sich über ca. 1.715 Hektar und umfasst 42 Weiler.

Aufgrund der guten Anbindung über die Landesstraße L335 und Scherzachstraße an die Bundesstraße B32 ist die Gemeinde Grünkraut gut an das regionale und übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden und daher ein attraktiver Wohnstandort.

Um den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung sowie den Wohnraumbedarf aufgrund von Wanderungsgewinnen zu decken ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Brühlacker“ erforderlich.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Grünkraut liegt im Ländlichen Raum im engeren Sinne nahe der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg Weingarten – Ravensburg – Friedrichshafen und gehört zum Mittelbereich Ravensburg/Weingarten.

Als Grundsatz ist im Regionalplan für den Ländlichen Raum unter anderem vorgesehen, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden.

Die Gemeinde Grünkraut wurde aufgrund des Entwicklungspotentials und guter ÖPNV-Anbindung neben 10 weiteren Gemeinden als Siedlungsbereich zur Entlastung von Ober- und Mittelzentren festgelegt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2030 mit der 11. Teiländerung im Bereich „Brühlacker“ in der Fassung vom 15.03.2023 ist seit dem 08.09.2023 rechtskräftig. Das Plangebiet „Brühlacker“ ist darin als Mischfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt als aus dem FNP entwickelt, da auf einer Mischfläche Wohnen und Gewerbe zulässig ist und die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets die Darstellung des Flächennutzungsplans konkretisiert.

Im Westen und Südosten grenzen Wohnbauflächen an, im Norden benachbart liegt eine Mischbaufläche. Im Nordwesten angrenzend liegen Gemeinbedarfsflächen inkl. eines Parkplatzes. Südlich des Plangebiets verläuft eine Elektro-Freileitung und es grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



Abbildung 1: Auszug aus der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2030 im Bereich „Brühlacker“

## 2.3 Bebauungspläne / Flankierende Planungen

Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs mit Teilen der Flurstücke Nr. 405, 405/1 und 358/13 liegen aktuell noch im Geltungsbereich der 4. Änderung des seit dem 15.04.1980 rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte Erweiterung“. Der Bebauungsplan weist für den Bereich ein freizuhaltendes Sichtfeld aus.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des aktuellen Bebauungsplans bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorherig genannten Bebauungsplans werden durch den Bebauungsplan „Brühlacker“ aufgehoben.

Es gelten mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Brühlacker“ die Festsetzungen dieses Bebauungsplans für den Teilbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Erweiterung“.

Die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die restlichen Bereiche des o.g. Bebauungsplans gelten unverändert weiter.



Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Ortsmitte Erweiterung“, rechtskräftig seit 15.04.1980

## 2.4 Straßengesetz BW

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich in Teilen sowohl innerhalb (OD-E) als auch außerhalb (freie Strecke) der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Grünkraut an der L 335.

Innerhalb des Erschließungsbereichs von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 22 Abs. 3 StrG einheitlich 10 Meter, außerhalb besteht gemäß § 22 Abs. 1 StrG in einem Abstand bis 20 Meter vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen.

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 StrG sind Ausnahmen möglich. Da mit dem Baugebiet „Brühlacker“ eine innerörtliche Brachfläche nach den Prämissen des Landes Baden-Württemberg zur Innenentwicklung aufgesiedelt wird und mit einer nachhaltigen und flächensparenden Bauweise Wohnraum für breite Bewohnergruppen geschaffen werden kann, dient das Vorhaben der Allgemeinheit. Zudem erfolgt die Gebietserschließung nicht über die Landesstraße 335, sondern über die Tulpenstraße, daher gefährdet das Gebiet die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht. Zudem sind die vorhandenen Gebäudeabstände in der Nachbarschaft an der Bodnegger Straße deutlich geringer als 10 Meter, was ebenfalls für eine Ausnahme spricht.

# 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

## 3.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil Grünkrauts, unmittelbar an der L335 (Bodnegger Straße). Die Ortsmitte mit Rathaus, Sparkasse, Bäckerei und Kirche befindet sich nördlich des Plangebiets und ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Am nördlichen Rand Grünkrauts befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend liegt die Bushaltestelle „Grünkraut Festhalle“. Das Plangebiet ist somit gut an das bestehende Öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

### 3.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell größtenteils als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Festhalle und ein öffentlicher Parkplatz. Nordöstlich davon befindet sich die Grundschule. Südlich des Plangebiets sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Sportplatz Grünkrauts mit Sportheim. Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Wohngebiet, mit vorrangig Einfamilienhäusern.

### 3.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Brühlacker“ umfasst auf der Gemarkung der Gemeinde Grünkraut das Grundstück Flst.-Nr. 358/1 und Teile der Grundstücke Flst.-Nr. 405, 408, 404.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- im Norden durch die Einmündung Bodnegger Straße - Tulpenstraße Flurstück 405/1,
- im Osten durch die Bodnegger Straße (Flurstück 358/2),
- im Süden schneidet er die Flurstücke 404, 408 und 405 und verläuft parallel zur Leitungstrasse,
- im Westen durch die Tulpenstraße (Flurstück 405/1).

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 1,71 Hektar.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Städtebauliche Gesamtsituation

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Nachverdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

### 4.2 Bauungskonzept

Für das Gebiet „Brühlacker“ ist eine maßvoll verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern für verschiedene Bewohnergruppen vorgesehen. Die dreigeschossigen Baukörper orientieren sich in ihrer Mitte an kleinen Nachbarschaftsplätzen. Im Norden des Gebiets ist ein begrünter Platz als Auftakt in das neue Gebiet geplant. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept aus GEK 2023, Quelle: asp Architekten GmbH

### 4.3 Grundzüge der Planung

Das Baugebiet Brühlacker ist im WA1 und WA2 wesentlich gekennzeichnet durch die Einbindung von größeren, dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten in einen großflächigen und umfließenden Grünraum. Die Gebäude sind von den Straßen im Westen und Osten abgesetzt und orientieren sich zu den Platzflächen. Zur Sicherung des durchgrünten Charakters und der maßvollen Verdichtung dienen folgende Grundzüge der Planung:

- Einhalten der Baugrenzen und Baulinien
- Ausbildung einer zusammenhängenden Bebauung innerhalb der Baufelder
- Ausbildung von drei Vollgeschossen, Staffelgeschoss nur im östlichen Bereich möglich
- Ausbildung von Flachdächern mit extensiver Begrünung der Dachflächen
- Mitwirkung an der Gestaltung, Anlage und Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Nachbarschafts-Innenhöfe und landschaftliche Gestaltung der privaten Freiflächen

Die Bebauung im Teilbereich WA3 erfährt durch die Ausrichtung der Baukörper und die eigenständige Lage am Ortsrand eine besondere Wahrnehmung am südlichen Ortseingang. Zur Einordnung der Baukörper in den ländlich geprägten Siedlungsraum sollen die Gebäude in einfachen und kompakten Volumen realisiert werden. Nebenanlagen sollen sich innerhalb der Baustruktur einordnen. Der ortstypische

Landschaftsraum soll bestimmend bleiben. Daher stehen für die Grundzüge der Planung für WA3 folgende Parameter:

- Ausbildung von Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen und Sattel- oder Walmdach
- Garagen ausschließlich innerhalb der Baufenster und angrenzenden Garagen-Flächen
- Hauptfirstrichtung parallel zur Längsrichtung des Baufeldes

#### 4.4 Erschließung

Die mediale sowie verkehrliche Erschließung sind bereits vorhanden. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Bodnegger Straße und die Tulpenstraße. Zufahrtsmöglichkeiten in das Gebiet sind ausschließlich von der Tulpenstraße vorgesehen.

Die gute verkehrliche PKW-Anbindung wird durch den Fuß- und Radweg entlang der Bodnegger Straße ergänzt.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes möglichst zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll auf den jeweils eigenen Grundstücksflächen erfolgen. Die Durchlässigkeit für die Versickerung muss nachgewiesen werden.

#### 4.6 Abfallbeseitigung, Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

## 5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### A1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um maßvoll verdichteten Wohnungsbau zu realisieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Plangebiets zu schaffen.

Aufgrund von Schallschutzgründen, um den vorgesehenen Gebietscharakter nicht zu schwächen und um keine Konkurrenzsituation zum bestehenden Ortskern zu schaffen sind Nutzungen wie Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist über das Zusammenwirken von Festsetzungen der überbaubaren Flächen, einer Grundflächenzahl (GRZ), maximal zulässige und zwingend festgesetzte Vollgeschosse sowie über detaillierten Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen geregelt.

#### A2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus den angrenzenden vorhandenen baulichen Strukturen des Gebiets sowie der gewünschten Nachverdichtung und Neuordnung der baulichen Struktur in

diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ in den Bereichen WA1, WA2 und WA 3 dient der flexiblen Anpassung an die spezifischen Anforderungen der Bebauung und trägt gleichzeitig zur Schaffung einer funktionalen und gut integrierten Infrastruktur bei ohne die städtebauliche Qualität und die Belange des Umweltschutzes zu gefährden.

## **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der Möglichkeit einer effizienten Ausnutzung der Fläche und zur Sicherung der städtebaulichen Wirkung des Gebiets.

## **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Kubatur der Gebäude wird durch die Baufelder sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA) über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Die EFH soll mit 30 cm über dem natürlichen Geländeverlauf die Privatheit der erdgeschossigen Freibereiche ermöglichen und gleichermaßen die Einbindung in das natürliche Gelände sicherstellen. Mit der Festsetzung der HbA ist eine eindeutige Vorgabe gegeben. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen in der Ortsmitte und der gewünschten städtebauliche Gestalt.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe der Absturzsicherungen ist mit dem gesetzlich bedingten, geringen Abstand zur Gebäudevorderkante erforderlich. So wird die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht beeinträchtigt.

Haustechnische Anlagen sollen vom Dachrand deutlich zurückgesetzt sein, um von der Straße aus nicht in Augenschein zu treten.

## **A3 Bauweise**

Die Festsetzung zur offenen Bauweise in den Bereichen WA1, WA2 und WA3 ermöglicht eine flexible und dennoch geordnete städtebauliche Entwicklung und einheitliche Erscheinung gemäß den städtebaulichen Intentionen. Im WA1 und WA2 wird durch die Vorgabe der Grenzbebauung bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine klare Gliederung und stimmige Struktur des Baugebiets sichergestellt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern im WA3 fügt sich das Gebiet in die umgebenden Bebauungsstrukturen ein und bewahrt das Ortsbild.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien wird gewährleistet, dass die städtebauliche gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten wird. Die Festsetzung der Baulinien gewährleistet eine geordnete räumliche Fassung der Nachbarschaftsplätze.

## **A5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und Sicherstellung gärtnerisch angelegter Freianlagen sind die notwendigen PKW- und überdachten Fahrradstellplätze im WA1 und WA2 in Tiefgaragen nachzuweisen. Eine untergeordnete Anzahl von Stellplätzen kann aus ökonomischen Gründen oder zur Barrierefreiheit oberirdisch hergestellt werden.

Die Festsetzungen zu den oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen im WA3 sichern eine geordnete städtebauliche Struktur und minimieren das Maß der Versiegelung.

Abfallbehälterstandplätze sind gruppiert anzuordnen, um ein ruhiges städtebauliches Gesamtbild sowie die Einbindung in die gärtnerisch gestalteten Freianlagen sicherzustellen.

Alle oberirdischen Stellplätze sind mit versickerungsoffenen Belägen herzustellen, um das unschädliche Niederschlagswasser weitgehend auf dem Grundstück versickern zu können.

## **A6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A6.1 Fußweg**

Die gute Anbindung an das Wegenetz soll weiterhin gewährleistet sein. Durch die Sicherung des Fußwegs entlang der Bodnegger Straße ist eine direkte Wegeverbindung weiterhin gesichert.

### **A6.2 Ein- und Ausfahrtsbereich**

Die verkehrliche Erschließung von Stellplätzen und Tiefgaragen erfolgt ausschließlich über die Tulpenstraße, um die straßenbegleitende Begrünung entlang der Bodnegger Straße sicherzustellen und weitere Ein- und Ausfahrten von der Bodnegger Straße (L335) zu vermeiden.

## **A7 Grünflächen**

### **A7.1 Verkehrsgrün**

Die festgesetzten Verkehrsgrünflächen dienen der Begrünung des Straßenraums.

Durch die Schaffung von hochwertigem Grünbestand werden ökologische Belange berücksichtigt sowie ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

### **A7.2 Öffentliche Grünfläche**

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche dient zur Eingrünung des Plangebiets und Ausbildung eines grünen Ortsrands. Durch den Erhalt des Grünbestandes und die Entsiegelung bisheriger Erschließungsflächen werden ökologische Belange berücksichtigt sowie ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## **A8 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die Festsetzung dient dem Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung im Gebiet. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies verringert die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen. Die konkrete Festlegung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Mit Blick auf die Erfordernisse einer klimaangepassten Entwicklung und zum Schutz des Grundwassers sind geeignete Anlagen und Maßnahmen zur Retention oder Versickerung vorzusehen.

### **A9.2 Erdüberdeckung unterirdischer baulicher Anlagen**

Um eine Begrünung auf den unterirdischen baulichen Anlagen sowie eine Bepflanzung mit Bäumen zu ermöglichen und so Auswirkungen auf die Umwelt auszugleichen, werden die erforderlichen Substrathöhen für verschiedene Bepflanzungen differenziert festgesetzt.

### **A9.3 Außenbeleuchtung**

Die Festsetzungen und Vorgaben zur Außenbeleuchtung gemäß Textteil dienen dem Schutz und damit der Minimierung der Verluste nachtaktiver Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen. Des Weiteren dient die Festsetzung der Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen. Nächtliche Störwirkungen werden reduziert sowie Eingriffe in das nächtliche Landschaftsbild reduziert.

### **A9.4 Dacheindeckung**

Um eine Verunreinigung des Oberflächenwassers durch Schadstoffe zu vermeiden, werden bestimmte Materialien zur Dacheindeckung und Fassadenverkleidung ausgeschlossen.

### **A9.5 Fachgerechter Umgang mit Abfällen und Gefahrenstoffen**

Die Festsetzungen dienen dem Schutz vor Einträgen von Schadstoffen in Boden und Grundwasser.

## **A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Gehrechte sichern die Erschließung und Versorgung der angrenzenden Bereiche.

## **A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärm**

Die Schallschutztechnische Untersuchung belegt, dass die Grenzwerte unter Beachtung der Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie der LAI (Fassung vom 06.03.2015) eingehalten werden.

Der Parkplatz östlich der Bodnegger Straße dient der Gemeinde auch als öffentlicher Parkplatz mit Parkraumbewirtschaftung. Daher ist die Bemessung gemäß 7.4 TA Lärm als öffentlicher Verkehrslärm zu bewerten, so dass die zulässigen Werte bei Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ebenfalls eingehalten werden.

## **A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Ausgleich des Eingriffs**

### **A12.1 Pflanzgebot**

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind die Freiflächen landschaftlich bzw. gärtnerisch auszugestalten. Daher werden unter anderem für eine angemessene Begrünung Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gefordert. Durch die Festsetzungen werden potentielle Habitatstrukturen geschaffen und das Mikroklima durch Transpiration, Sauerstoffproduktion und Schaffstofffilterung verbessert.

Die festgesetzten Baumstandorte entlang der Tulpenstraße dienen der Begrünung und Aufwertung des Straßenraums und es werden ökologische Belange berücksichtigt.

### **A12.2 Pflanzbindung**

Die Festsetzungen dienen der Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes, zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Habitatstrukturen.

### **A12.3 Anlage von öffentlichen Grünflächen**

Durch die Festsetzung werden Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitate geschaffen sowie das Wohngebiet nach Süden eingegrünt und ein grüner Ortsrand geschaffen.

### **A12.4 Anlage von öffentlichen Grünflächen**

Der Ausgleich des Eingriffs der durch den Bebauungsplan verursacht wird, kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Daher erfolgt der Ausgleich über das kommunale Ökokonto durch Teilabbuchung von den Maßnahmen auf der Fl.-Nr. 705, Emmelhofer Moos, Gemarkung Grünkraut, öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 10.02.2014

## **6 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **B1.1 Dachform/-neigung**

Durch die Festsetzungen der Dachformen in WA1, WA2 und WA3 werden mehrere Faktoren wie die Außenwirkung des Plangebiets, die städtebauliche Qualität und die nachbarlichen Belange berücksichtigt.

## **B1.2 Dachgauben in WA3**

Die Festsetzung ermöglicht die Integration von Gauben auf den Dachflächen, um den Wohnraum im Dachgeschoss zu erweitern, während gleichzeitig das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Durch die festgelegten Breiten- und Höhenbegrenzungen sowie den Abstand zur Traufkante wird eine harmonische und gleichmäßige Dachgestaltung sichergestellt, die zu einem ansprechenden und einheitlichen Gesamtbild beiträgt.

## **B1.3 Dachbegrünung**

Die zwingende Begrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Sie dient der Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, der Verbesserung der Transpiration und zur Rückhaltung und Verdunstung anfallenden Niederschlagswassers.

Um dem Klimawandel zu begegnen und die Energiewende zu fördern ist es erwünscht, im Sinne einer ökologischeren Stadtentwicklung die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer aufgeständerten Anlage zur solaren Energiegewinnung auszustatten. Damit wird sichergestellt, dass dem Ausbau der regenerativen Energieversorgung Rechnung getragen wird.

## **B2 Kinderspielplätze**

Die gemeinschaftlich genutzten Freibereiche dienen allen anliegenden Hausgemeinschaften zum Aufenthalt und zur Begegnung. Daher werden die notwendigen Spielplätze in die Gesamtgestaltung integriert. So sind größere zusammenhängende und besser nutzbare Spielangebote realisierbar.

## **B3 Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung zur Stellplatzanzahl gemäß § 37 LBO stellt sicher, dass die notwendigen Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, um den künftigen Bedarf der Bewohnenden in den Bereichen WA1 und WA2 zu decken.

## **B4 Werbeanlagen und Automaten**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Automaten dienen dazu, trotz verschiedener Nutzungen ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild ohne willkürliches Anbringen von Werbeanlagen oder Automaten gewährleisten zu können. Es wird verhindert, dass überdimensionale Werbeanlagen das Ortsbild unangemessen bestimmen.

Werbeanlagen mit auffälligen Lichteffekten sind ausgeschlossen, da diese möglicherweise durch Ablenken oder Blenden eine Gefährdung für den Menschen darstellen sowie die Nachtruhe stören.

## **B5 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **B5.1 Gestaltung der unbebauten Fläche**

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten.

Die Festsetzung zur Einschränkung der Veränderung des natürlichen Geländes dient der Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Topografie und dem Nachbarschutz.

### **B5.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Müllbehälter im Straßenraum optisch zurücktreten, was mit einem pflanzlichen Sichtschutz erreicht werden kann. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen.

### **B5.3 Einfriedungen**

Um eine gewisse Abgrenzung der privaten Grundstücke bzw. privaten Freibereiche zu gewährleisten sind Einfriedungen unter Berücksichtigung dem Erhalt der Durchgängigkeit für Amphibien und Kleinsäuger (z.B. Igel, Erdkröten) zulässig. Die festgesetzten Unterbrechungen von durchgehenden Mauern dient der Förderung einer offenen, grünen und ansprechenden Gestaltung des Straßenbildes sowie der Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere.

Der festgesetzte Mindestabstand schützt die Verkehrsteilnehmer vor potenziellen Gefahren und trägt zur Wahrung einer angemessenen und funktionalen Abgrenzung der privaten und öffentlichen Räume bei.

## **B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung dient zur Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung, dem Teilerhalt der Bodenfunktion sowie der teilweisen Erhaltung der Versickerung des Niederschlagswassers und damit zur Reduktion des Oberflächenabflusses.

# **7 Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.

## 8 Gutachten zum Schallschutz

### 8.1 Belastung aus der Mehrzweckhalle

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte gemäß LAI-Freizeit-lärmrichtlinie werden beim regelmäßigen Betrieb sowie bei seltenen Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle an den maßgeblichen Baugrenzen im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten. Die Planung des Bebauungsplans „Brühlacker“ kann aus schalltechnischer Sicht wie vorgesehen umgesetzt werden.

### 8.2 Straßenlärm

Im Plangebiet sind Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm erforderlich. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind dem Gutachten zu entnehmen und in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 9 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist Teil des Umweltberichts.

## 10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich zum Teil im Privateigentum. Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist im südlichen Teil des Plangebiets eine Neuparzellierung der bisherigen Grundstücke erforderlich.

## 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan schafft die Gemeinde Grünkraut die wesentliche Voraussetzung für zur Schaffung des benötigten Wohnraums. Mit der maßvoll verdichteten Bauweise und den Vorgaben des Umwelt- und Artenschutzes können die zu erwartenden Eingriffe auch Mithilfe des kommunalen Ökokontos ausgeglichen werden.

Grünkraut, den

.....  
Bürgermeister