

**Gemeinde Grünkraut  
Landkreis Ravensburg**

**Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern II“**

(Sanierungssatzung „Ortskern II“)

Aufgrund von § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Grünkraut mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.12.2024 folgende Satzung:

**§ 1**

**Festlegung des Sanierungsgebietes**

- (1) In dem im Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 02.12.2024, Maßstab 1:2000 dargestellten Gebiet liegen städtebauliche Mängel und Missstände nach § 136 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.
- (2) Das insgesamt ca. 10,6 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern II“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 02.12.2024 mit schwarzer Abgrenzungslinie dargestellten, abgegrenzten Fläche.
- (3) Der Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 02.12.2024, Maßstab 1:2500 ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
- (4) Die Satzung einschließlich Lageplan kann von jedermann bei der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden.

**§ 2**

**Verfahren und Genehmigungspflichten**

- (1) Die Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ wird unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- (2) Die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB werden in vollem Umfang beibehalten.

### § 3

#### Durchführungszeitraum

Die Sanierung „Ortskern II“ soll bis 30.04.2033 abgeschlossen sein.

### §4

#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Grünkraut, den 18.12.2024

.....

Holger Lehr  
Bürgermeister

**Anlage:** Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet „Ortskern II“

## **HINWEISE:**

### **1. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB**

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

### **2. Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 4 der GemO**

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

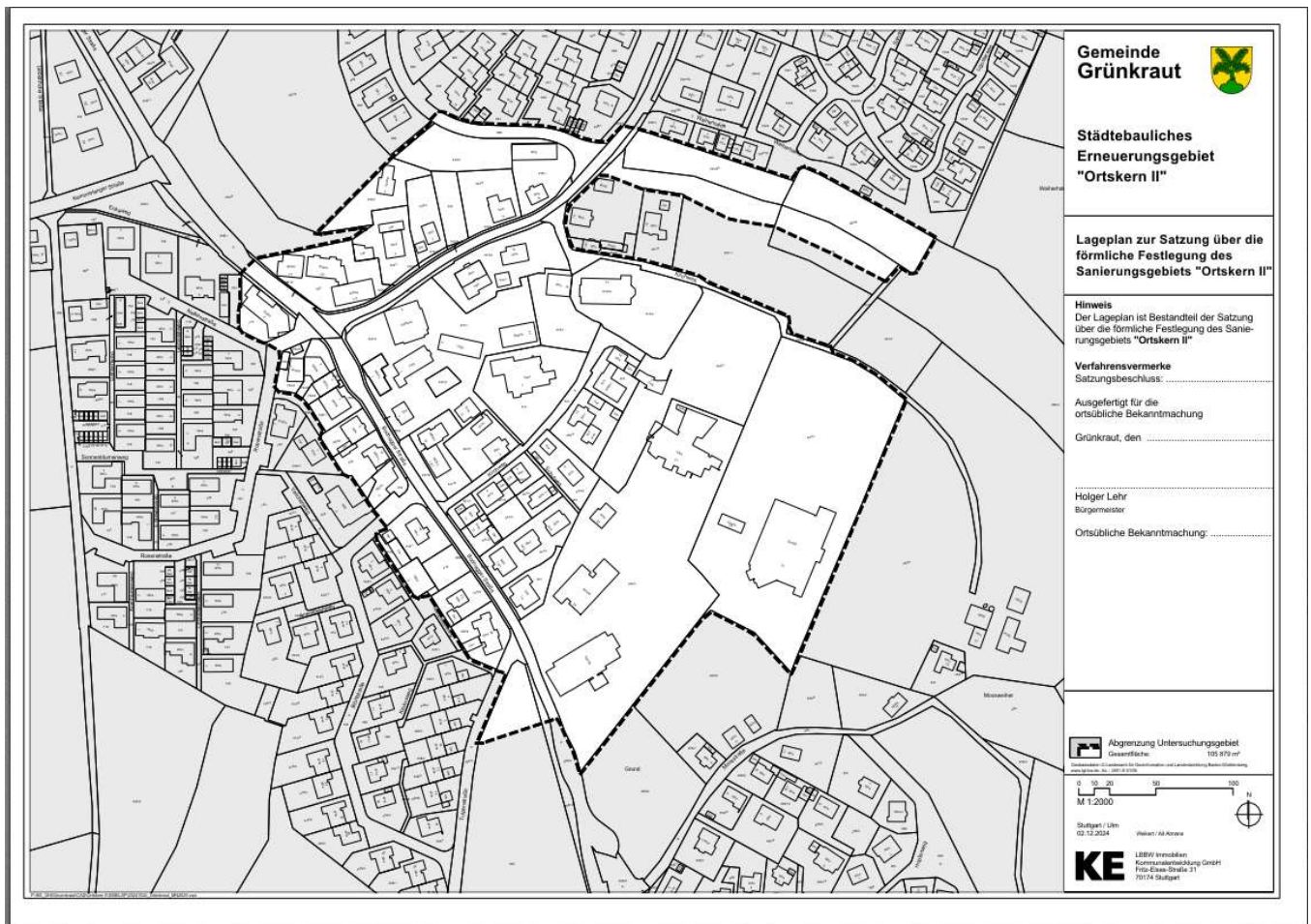
1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

### **3. Vorkaufsrecht, genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge**

Auf die Vorschriften des § 24 BauGB (Vorkaufsrecht) und § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) wird hingewiesen.

Die einschlägigen und in dieser Bekanntmachung erwähnten Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.



Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern II“ sollen wichtige städtebauliche Zielsetzungen erreicht werden. Gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) im Auftrag der Gemeinde Vorbereitende Untersuchungen für das künftige Sanierungsgebiet durchgeführt. Im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen wurden von der Gemeindeverwaltung und der KE folgende Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Ortskern II“ definiert, die vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2024 beschlossen wurden:

### Nachnutzungen, Qualifizierung und Leerstands-Beseitigung

- Sinnvolle Nachnutzungen für freierwerdende Gebäude in der Ortsmitte, besonders im Hinblick auf eine langfristig tragfähige „soziale Infrastruktur“ und einen sinnvollen Nutzungsmix und eine möglichst ressourcenschonende und klimafreundliche bauliche Entwicklung.
- Neue Nutzung des Pfarrhauses.

### Daseinsvorsorge: „Soziale Mitte“

- Prinzipielle Perspektiven für den Umgang mit Herausforderungen der Zeit, wie Demografie, Wandel der Wirtschaftswelt, Klimaschutz und Ressourcen-Knappheit.
- Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Entwicklungen soll eine Antwort auf die Frage gefunden werden, wie die Leistungsfähigkeit der Gemeinde als System so weit als möglich strukturell und städtebaulich gestärkt bzw. unterstützt werden kann. Der Begriff der klassischen Daseinsvorsorge kann um die Idee der „Caring Community“ erweitert werden.
- Erhalt der vielfältigen kommunalen (Dienstleistungs-)Angebote und Anlaufstellen in der Ortsmitte als Ort der Kommunikation, Vernetzung und Anlaufstelle für einen zukunftsorientierten Bürgerservice.

- Idee der „Sozialen Mitte“: Eine dem Ort angepasste Typologie einer sozialen Mitte, des öffentlichen Raums als Lebensraum für alle, in dem Begegnungen selbstverständlich sind und in dem sich Menschen wohlfühlen.
- Die Mitte gewinnt ihre Vielfalt aus der Überlagerung unterschiedlicher Nutzungsansprüche. Eine Frage ist, ob die gastronomische Versorgung von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen mit dem Angebot einer freien Gaststätte zusammen organisiert werden kann.
- Die „soziale Mitte“ soll einen Impuls in die Gemeinde tragen, ein Mehr an gemeinsamer Gestaltung der vielfältigen Veränderungen zu wagen. Die „soziale Mitte“ soll einen (beiläufigen) Anlass für Begegnungen darstellen.

### **Wohnbedarf bedürfnisgerecht befriedigen**

- Den Wohnraumbedarf nicht auf der nach Kennwerten hergeleiteten Fläche von 7 ha (statistische Berechnung im Rahmen des GEK) sondernd flächensparend und möglichst im Kontext des vorhandenen Siedlungszusammenhangs befriedigen.
- Geschosswohnungen und kleinere Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen. ggf. auch eine Wohnanlage für Jung und Alt. Wohnungsbau für verschiedene Einkommensgruppen, Eigentumsformen und Tätigkeitsarten. „Demografiefeste“ Wohnformen, also Modelle für gemeinwohlorientiertes und innovatives Bauen, für bezahlbaren und ökologischen Wohnraum.
- Klärung der Voraussetzungen einer dauerhaft funktionsfähigen „Nachbarschaftlichkeit im Quartier“. Hier auch die Frage sinnvoller Wohnkontexte, dem notwendigen Maß an baulicher Dichte und Nähe, sowie die Rolle der Nutzungsmischung.

### **Bildung und Betreuung vernetzen: Bildungscampus**

- Erweiterung Kinderbetreuungsplätze und der Kinderbetreuungsmöglichkeiten
- Weiterentwicklung des Grundschulgebäudes, um die Anforderungen der künftigen Ganztagesbetreuung (ab Schuljahr 2026/2027) zu erfüllen und mehr Betreuungsräume anbieten zu können. Deshalb Mittagsverpflegung der Kinder – ggf. gemeinsam mit Angeboten für Erwachsene – sicherstellen.
- Weiterentwicklung des Freizeit- und Sportbereiches sowie des Bildungs- und Betreuungscampus

### **Altersgerechte Angebote: Demografiefestes Dorf**

- Unterstützungsangebote für pflegebedürftige Menschen und deren Pflegepersonen, insbesondere durch Tagespflege, Kurzzeitpflege, Pflege-Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen und ambulante Dienste und angepasste Wohnangebote für ältere Menschen
- Quartier: Zusammenleben aller Generationen und Lebens- und Begegnungsraum für alle. Miteinander der Generationen und gegenseitige ehrenamtliche Hilfe und Unterstützung. Örtlichkeit, die als „Mensa für alle“ dienen kann.
- Erhalt und Stärkung der örtlichen medizinischen Versorgung und des örtlichen Nahversorgungsangebotes der kurzen Wege.

### **Nachhaltigkeit und Energie**

- Aufstellung eines energetischen Sanierungskonzepts für den Ortskern mit dem Ziel eine Nahwärmeversorgung zu ermöglichen mit Förderung der KfW, vom Gemeinderat am 12.04.2022 beschlossen
- Änderung der zu beantragenden Fördermittel. Antrag auf Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) zum Aufbau eines Nahwärmenetzes in der Gemeinde (bzw. Ausbau des teils vorhandenen Nahwärmeverbands), insbesondere im Kernort unter Einbeziehung der öffentlichen Gebäude und angrenzender Wohngebiete (z. B. Ottersberg), vom Gemeinderat am 04.04.2023 beschlossen.
- Favorisierung der weiteren Planungen zur Realisierung und zum Betrieb des Netzes durch einen externen Betreiber (Contracting)

## **Landschaft und Rossow: Städtebauliches Konzept „Ortsmitte und Siedlungsbausteine“**

- Städtebauliche Qualität wird durch eine Wiederbelebung der Ortsmitte, eine Konzentration der ortbestimmenden Nutzungen auf einen zentralen Ort bestimmt. Im ländlichen Raum ist das zweite wesentliche Element eine klare Kontur des Freiraums.
- Grünkraut profitiert durch starke landschaftsplanerische Akzente, die bereits in den 70er-Jahren durch Prof. Walter Rossow gesetzt worden sind. Diese Strukturen sollen vernetzt und präzisiert werden. Sie sollen im Hinblick auf ihre Nutzbarkeit aktiviert werden.
- Kultur qualifizierter, für Grünkraut typischer öffentlicher Freiräume – in der Idee Walter Rossows, der vermutlich die Scherzach-Aue und den See als verbindendes Prinzip erdacht hat.
- Früher nannte man es „Vita Contemplativa“ und schuf die schönsten Anlagen dafür. Heute heißt es „Chillen“. Die informellen Situationen ergänzen reguläre Angebote zum Mitmachen, Selbermachen, aktiv werden. Landschaftliche Elemente sollen ein entspanntes Angebot und Lebensraum für Jugendliche sein können. Mit informellen Möglichkeiten zum sich Treffen, zum Skaten, Basketballspielen ...

## **Verkehr im Dorf: „15-Minuten-Dorf“**

- Entwicklung eines Fußwegenetzes als strukturbildendes Merkmal über die Ortsmitte hinaus. Ziel ist, das vorhandene, fragmentierte Fußwegenetz zu einem leicht nutzbaren System als Alternative zum Autoverkehr zu ergänzen.