

Bebauungsplan „Neugreut, Bühl“ (Germania)

Neufestsetzungen im
Bereich „Flurstück 718
und 704/2 (teilweise)“
Planbereich 12.03

ATU / OR / GR

08.10. / 12.10. / 22.10.2026





Ausgangslage

- Volksbank eG erwarb 2020 das Grundstück samt bestehender Gaststätte
- Murrta Wert GmbH wurde beauftragt für Entwicklung eines funktionierenden Konzepts
- Aufstellungsbeschluss 22.05.2025 mit folgenden Planinhalten:
 - Erweiterung Gastraum
 - Zusatzangebot durch McArena für verschiedene sportliche Aktivitäten
 - Betrieben durch Pächter
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit 10.06.2025 bis 18.07.2025



Ansicht Süd-West



Wesentliche planzeichnerische Änderungen

- Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplans unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands.
- Reduzierung der „Sondergebietsfläche“ zugunsten der Ausweisung einer „privaten Grünfläche“ zur Sicherung von Grünbestand.
- Erweiterung des westlichen Geltungsbereichs zur Absicherung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des landwirtschaftlichen Verkehrs sowie der Erschließung des Plangebiets.
- Aufnahme des Biotops „Feldhecke, Gewinn Neugreuth“ (Biotop-Nr. 170221198457) im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs.

Wichtige Themen der Abwägung

Auswirkungen der Zu- und Abfahrtssituation auf die Kreuzungsqualität der K1904 / B14

- Das Verkehrsgutachten bewertet die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) unter Berücksichtigung der geplanten Neunutzung mit der Note D (ausreichende Leistungsfähigkeit).
- Entfall der östlichen Ein- und Ausfahrt. Verlegung in den westlichen Bereich.
- Festsetzung von Ein- und Ausfahrverboten
- Der Schleppkurvennachweis (Linksabbiegen) im Rahmen des Verkehrsgutachtens weist eine Umfahrung der Tonnagenbeschränkung für die zur Anlieferung relevanten Fahrzeugtypen nach.
(Referenzfahrzeug: 3-Achsiges Müllfahrzeug)

Lärmschutz

- Lärmgrenzwerte durch Lärmschutzgutachten definiert und teilweise in Textteil als Auflage festgesetzt.

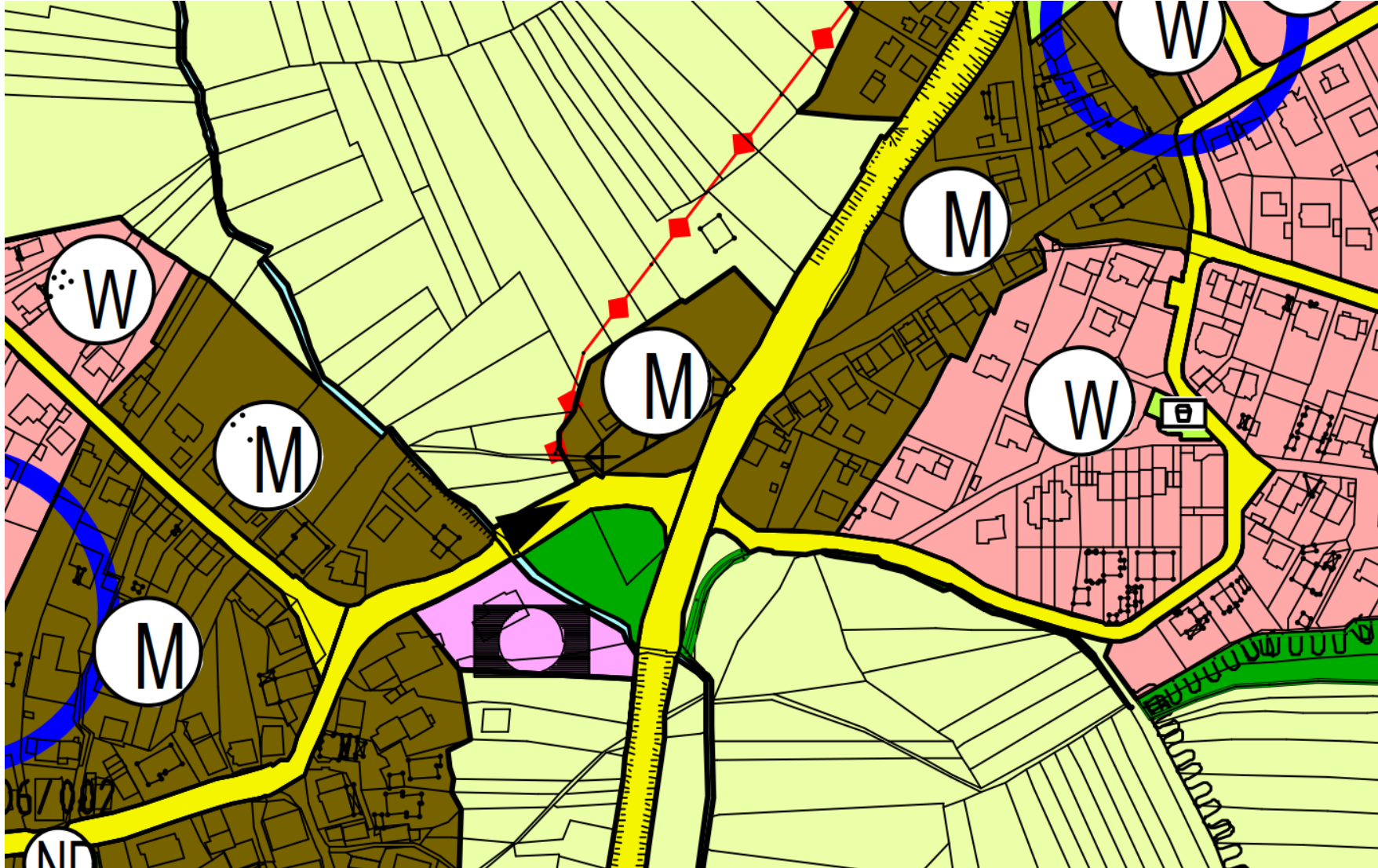
Anbauabstand

- Durch eine Befreiung des RPS wurde der gesetzliche Anbauabstand von 20 m auf 12 m reduziert.

Freiflächengestaltungsplan



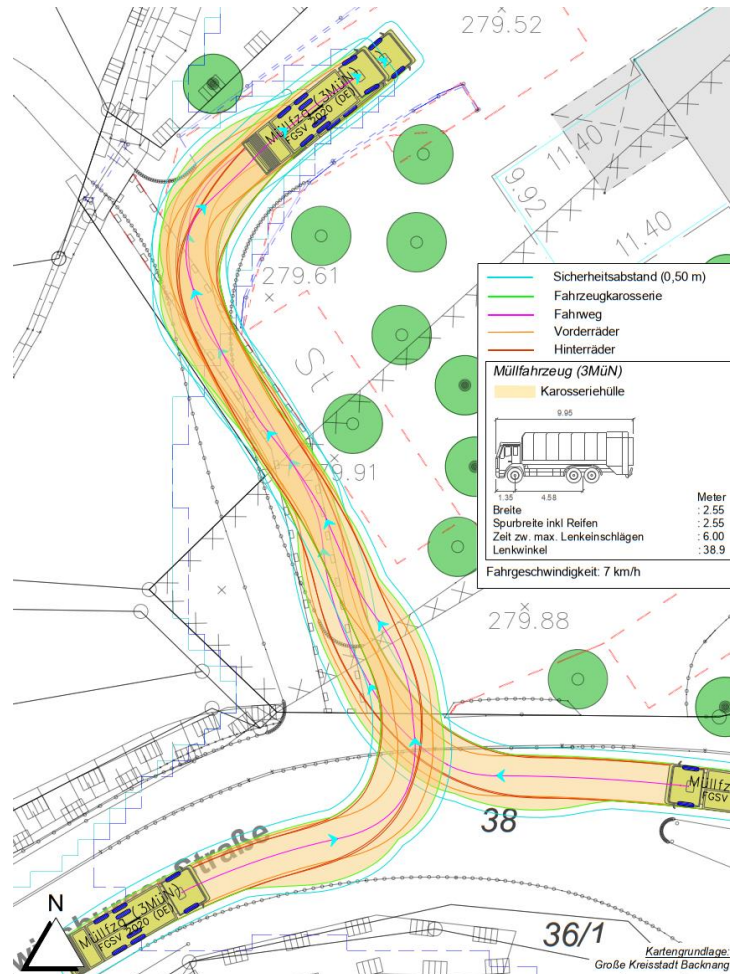
Flächennutzungsplan



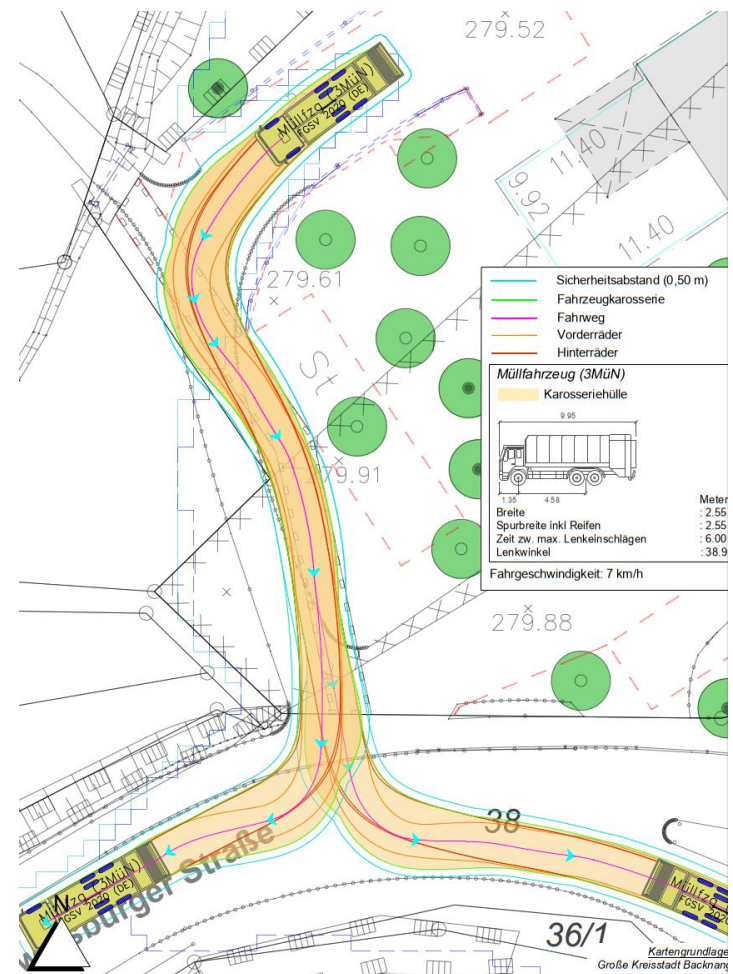


Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit

Schleppkurvennachweise



Einfahrt



Ausfahrt

Schnittansicht Nord-Ost

