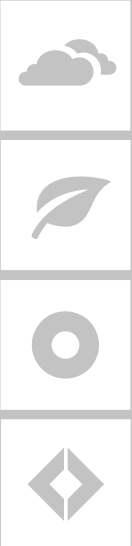
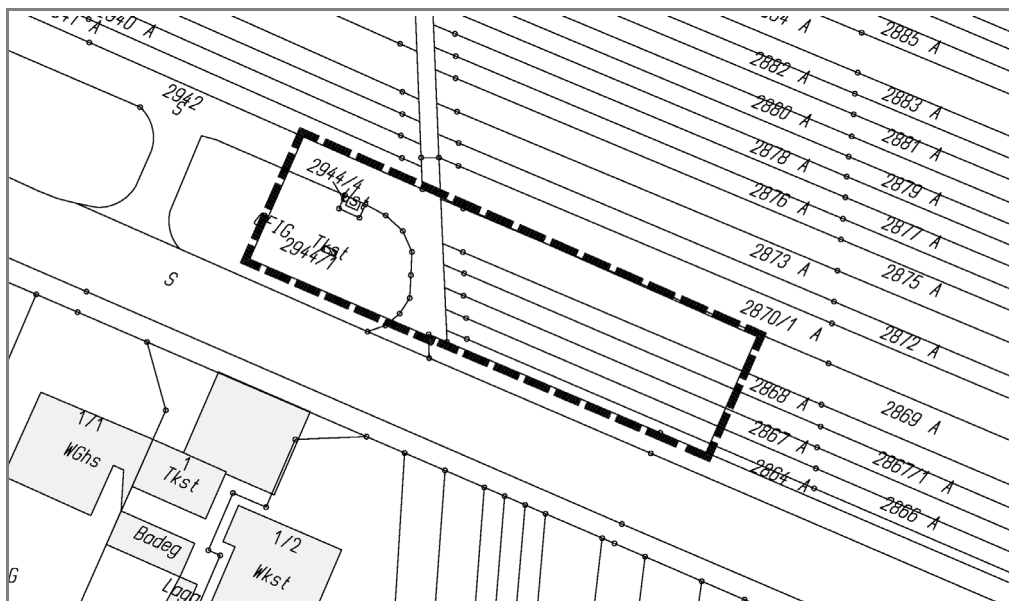


Gemeinde Kronau

# Bebauungsplanänderung "A5 Quartier" - 1. Änderung"

- Entwurf -



Karlsruhe  
Oktober 2020

Gemeinde Kronau

# Bebauungsplanänderung “A5 Quartier” - 1. Änderung”

– Entwurf –

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Kronau

im Oktober 2020

---

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### Anlagen

- B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 3 Planzeichnung bestehender Bebauungsplan (nachrichtlich)
- B - 4 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

*Durch Teil A-2 Planfestsetzungen werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung inhaltlich einzig die Baugrenzen geändert.*

*Die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB getroffene Festsetzung*

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

*wird um einen 4. Absatz wie folgt ergänzt:*

"Vertikale oberirdische Tanks der Tankstelle dürfen im nördlichen Baufenster des SO<sub>Tank</sub> die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf maximal 1 % der überbaubaren Grundstücksfläche bis auf eine Höhe von 121,5 m über Normalnull und um weitere maximal 4 m durch technische Aufbauten dieser Tanks überschreiten."

*Die sonstigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt und gelten unverändert fort.*

# Teil A - 2 Planfestsetzungen

# Teil A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

## Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

### Bodenbelastungen

Im Plangebiet befinden sich der Altstandort "AS Tankstelle Am Autobahnzubringer 2" Flächen Nr. 05736-000 (vgl. Kennzeichnung in der Planzeichnung).

Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht für den Standort AS Tankstelle Am Autobahnzubringer 2". Dieser ist seit dem Jahr 2005 mit Handlungsbedarf Orientierende Untersuchung (OU) bewertet. Für diese altlastverdächtige Fläche ist vor Errichtung der neuen Tankstelle eine orientierende Altlastenerkundung durchzuführen. Der Untersuchungsumfang ist mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe abzustimmen.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg außerhalb der unmittelbar angrenzenden engeren Schutzzone, überwiegend in der Wasserschutzgebietszone IIIA. Der Grundwasserschutz ist zu beachten.

*Ergänzend wird auf Teil A-4 Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke des Bebauungsplans "A-5 Quartier" verwiesen, insbesondere auch bzgl. der Themen Gewässerschutz und Artenschutz.*

*Der Bebauungsplan "A5 Quartier" wird bei der Gemeinde Kronau zur Einsicht bereitgehalten.*



# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
1. Anlass der Planung .....	11
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	11
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	11
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	11
3.2 Regionalplanung .....	12
3.3 Flächennutzungsplanung .....	12
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	12
3.5 Wasserschutzgebiete .....	12
4. Bestandsanalyse .....	12
4.1 Gelände .....	12
4.2 Erschließungssituation .....	13
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	13
5. Ziele der Planung .....	13

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Im SO<sub>Tank</sub> des rechtskräftigen Bebauungsplans „A5 Quartier“ besteht die Bauabsicht für eine LKW- und PKW-Tankstelle (Diesel, Gas, Elektro) mit Shop.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet muss der beabsichtigte LGN-Flüssiggastank oberirdisch angeordnet werden. Er soll stehend aufgestellt werden, da dies zu einer geringeren Flächeninanspruchnahme führt und technisch die Verdampfung sowie ein damit verbundener innerer Druckanstieg langsamer erfolgt und der innere Wärmetauscher aufgrund der kleineren Deckenfläche kleiner dimensioniert werden kann als im Liegen. Die Höhe des Flüssiggastanks mit insgesamt 14 Metern zzgl. 4 Metern für technische Aufbauten übersteigt die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen, entspricht jedoch etwa der zulässigen Höhe im Bereich der rückwärtigen Logistikgebäude.

Aufgrund der geplanten Verteilung der verschiedenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück ist zudem eine großzügigere Ausweisung der überbaubaren Flächen beabsichtigt – die Baugrenzen sollen bis an die Grundstücksgrenzen im Westen und Osten herangeführt werden.

Die Bebauungsplanänderung greift nicht in die Grundzüge der Planung ein kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Da der zulässige Versiegelungsgrad im SO nicht erhöht wird, kommt es zu keinem ausgleichsbedürftigen Eingriff durch die Planung.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich liegt nördlich an der L 555 westlich der Ortslage von Kronau, südlich des Lußhardtsees und östlich der Bundesautobahn A5 auf den Flurstücken Nr. 2944/4 sowie teilweise auf den Flurstücken Nr. 2864, 2866, 2867, 2867/1, 2868, 2869, 2870/1, 2942 und 2944/1.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-2) dargestellt.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Laut Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Kronau zur Region Mittlerer Oberrhein und zur Randzone um den Verdich-

tungsraum Karlsruhe/Pforzheim im Mittelbereich Bruchsal. Die Gemeinde befindet sich im Bereich der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bruchsal (- Wiesloch/ Walldorf) - Heidelberg.

### 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein befindet sich die Gemeinde Kronau an der regionalen Entwicklungsachse Bad Schönborn - Waghäusel - Philippsburg (- Germersheim). Gemäß Raumnutzungskarte quert im Süden eine Straße für den überregionalen Verkehr (L 555). Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kronau liegt das Plangebiet in einem SO Tank und entspricht somit dem Entwicklungsgebot.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 'A5 Quartier' als SO Tank ausgewiesen (vgl. hierzu auch Teil B-3).

### 3.5 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg außerhalb der unmittelbar angrenzenden engeren Schutzzone, in der Wasserschutzgebietszone IIIA im Zustrombereich der Trinkwasserbrunnen I und IV des Zweckverbands Wasserversorgung Hohberggruppe und im weiteren Zustrom westlich der Autobahn A5 gelegener Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes WZG Hardtwald.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Gelände ist relativ eben und liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 107 m ü. NN. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2-3 m. (Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt bei 103,85 m ü. NHN.)

## 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist sehr gut überörtlich erschlossen und liegt zwischen der Ortslage und der Autobahn A5 direkt an der L 555.

## 4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt zwischen gewerblichen/Logistik- und teilweise gemischten Nutzungen, auf der anderen Straßenseite besteht bereits eine Tankstelle.

Das Grundstück ist derzeit unbebaut.

## 5. Ziele der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Baufenster nach Osten und Westen verlängert und eine beschränkte Höhenüberschreitung für vertikale Tankstellen-Tanks oberirdisch zugelassen werden, die sich an den nördlich angrenzenden, zugelassenen Höhen baulicher Anlagen orientieren. Für technische Aufbauten der Tanks wird eine weitergehende, städtebaulich aufgrund der Flächenbegrenzung jedoch vertretbare Überschreitungsmöglichkeit zugelassen.

Die Höhenüberschreitung wird nur im nördlichen (aufgrund der Anbaubeschränkung mindestens 20 m vom Straßenrand der L 555 entfernten) nördlichen Baufenster bauplanungsrechtlich zugelassen.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Planänderung nicht erhöht. Zusätzliche Orte, die vorher nicht versiegelt werden durften, werden nicht zugelassen. Neue der Planung entgegenstehende artenschutzrechtliche Konflikte oder ausgleichsbedürftige Umweltauswirkungen aufgrund der Planänderung werden daher nicht erwartet.

Die Wasserschutzgebietsverordnung bleibt zu beachten.

# Teil B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 3 Planzeichnung bestehender Bebauungsplan (nachrichtlich)

# Teil B - 4 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext



## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S.1328)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651)

### Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

### Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

## Verfahrensablauf und -vermerke zur Bebauungsplanänderung “A5 Quartier” - 1. Änderung

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
<b>2</b>	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
2.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
2.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
2.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
<b>3</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung durch den Gemein- derat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 4 GemO	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>4</b>	Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "A5 Quartier"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... die Bebauungsplanänderung "A5 Quartier" - 1. Änderung als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inhalt

**Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
- A - 3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

**Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

**Anlagen**

- B - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 3 Planzeichnung bestehender Bebauungsplan (nachrichtlich)
- B - 4 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

#### § 4 Änderung bestehenden Planungsrechts

Durch die Bebauungsplanänderung werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entsprechend den Teilen A-1 und A-2 inhaltlich einzig die Baugrenzen geändert und die Festsetzung 1.2.1 um einen vierten Absatz ergänzt.

Die sonstigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt und gelten unverändert fort.

#### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

#### Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Gemeinde Kronau

Kronau, den .....

Frank Burkard, Bürgermeister