

04

Begründung

zur

7. Änderung des Bebauungsplans

„Lachenäcker - Krautgärten -
Göbenäcker“

in der Gemeinde Kronau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

bhmp

7. Änderung des Bebauungsplans „Lachenäcker – Krautgärten -Göbenäcker“ Kronau

Projekt-Nr.

25136

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 01.07.2026

Datum

03.07.2026

bhmp

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

+49 7251-98198-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jochen Bresch, AG Mannheim HR B 703532

Sitz der GmbH: Heinrich-Hertz-Straße 9 in 76646 Bruchsal

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Geltungsbereich.....	2
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
3. Übergeordnete Vorgaben.....	4
3.1. Raumordnung	4
3.1.1 Landesplanung.....	4
3.1.2 Regionalplanung	5
3.2. Flächennutzungsplan.....	6
3.3. Bestehendes Baurecht	6
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	7
4. Verfahren.....	8
5. Umweltbeitrag	9
6. Artenschutz.....	12
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	12
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
7.1.1 Allgemeines Wohngebiet	12
7.2. Maß der baulichen Nutzung	13
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	13
7.2.2 Grundflächenzahl.....	13
7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl.....	13
7.3. Bauweise.....	14
7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	14
7.5. Verkehrsflächen.....	14
Abbildungsverzeichnis.....	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	5
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	6
Abb. 6: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Lachenäcker-Krautgärten - Göbenäcker“, 1952.	7
Abb. 7: Schutzgebiete.....	8
Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes	10

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kronau umfasst rund 6.000 Einwohner (Stand 2024, Statistisches Landesamt) und befindet sich im Nordwesten Baden-Württembergs, zentral zwischen den Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe.

Mit dieser Lage in Kombination mit einem direkten Autobahnanschluss bildet Kronau einen attraktiven Wohnort. Dies spiegelt sich auch im kontinuierlichen Wachstum der Bevölkerungszahlen sowie in den statistischen Vorausberechnungen wider.

Um der ständig wachsenden Bevölkerung ausreichend und qualitativen Wohnraum zu garantieren und gleichzeitig einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen, zielt die Gemeinde auf die Nutzung und den Ausbau von innerörtlichen Potenzialen ab. Hierbei werden insbesondere die gemeindeeigenen Flächen so vorbereitet, dass sie für erforderliche Nutzungen bereitgestellt werden können.

Eine solche gemeindeeigene Potenzialfläche befindet sich an der Kreuzung Göbenstraße - Kreuzstraße im Süden Kronaus. Die Fläche wird aktuell überwiegend als Stellplatzfläche genutzt. Ebenso befinden sich auf dem Grundstück Altglas- und Altkleidercontainer. Um weiteren Wohnraum anbieten zu können, soll diese Fläche nun anderweitig genutzt werden. Aktuell gilt für diesen Bereich der Bebauungsplan „Lachenäcker - Krautgärten - Göbenäcker“ aus dem Jahr 1952. Allerdings sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zum einen mittlerweile überwiegend veraltet und zum anderen verhindern sie eine effektive Ausnutzung des Grundstücks. Um dem nun entgegenzuwirken und eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die 7. Änderung des Bebauungsplans angestrebt. Die vorherigen Änderungen beziehen sich nicht auf das Grundstück und spielen deshalb hierfür keine Rolle.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden, der eine effektive Ausnutzung der gemeindeeigenen Innenbereichsfläche erzielt. Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Schaffung von weiterem Wohnraum im Innenbereich. Dadurch kann im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung den Anforderungen einer wachsenden Bevölkerung nachgegangen werden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Lachenäcker - Krautgärten - Göbenäcker“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine effektivere Ausnutzung einer Innenbereichsfläche, weshalb sie als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden kann.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von weiterem Wohnraum auf einem gemeindeeigenen Grundstück zu ermöglichen.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Siedlungsgebietes innerhalb der Gemeinde Kronau. Der Geltungsbereich grenzt an die Kreuzung der Göben- und der Kreuzstraße. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Wohnbebauung, vereinzelte Dienstleistungen sowie eine öffentliche Grünfläche.

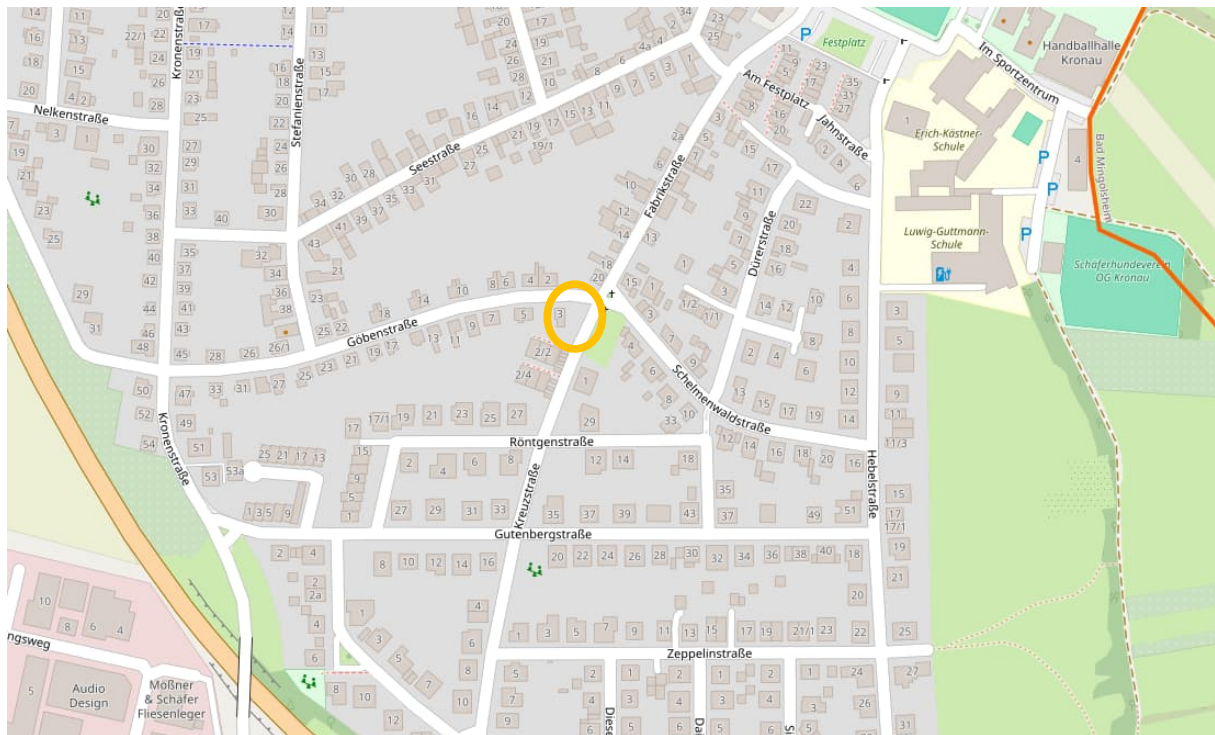


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, 2025)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst das Flurstück Nr. 5893 in der Gemarkung Kronau mit einer Fläche von ca. 0,04 ha.

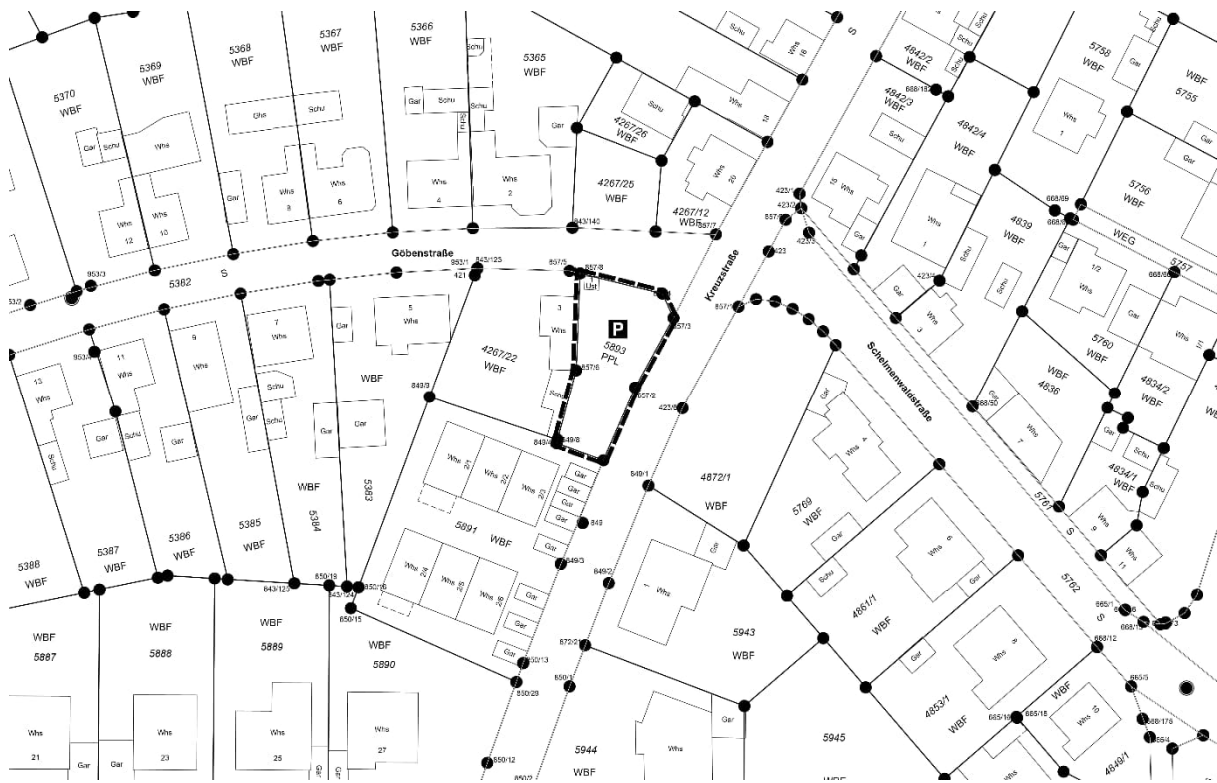


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: Zielbauer & Heiler, 2025)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nutzungen

Das Plangebiet besteht aus einem gemeindeeigenen Grundstück, welches derzeit überwiegend als Abstellfläche für PKW genutzt wird. Entsprechend wurde das Grundstück im Kataster als Parkplatz (P) markiert. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück Altglas- und Altkleidercontainer, sowie ein Einwurf-Briefkasten und ein Stromkasten.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein kleiner Park mit Sitzgelegenheiten. Vereinzelt finden sich Dienstleistungen vor, wie ein Friseursalon und ein Kosmetikgeschäft. Die vorhandenen Nutzungen stehen nicht im Konflikt mit einer weiteren Wohnbebauung auf dem Eckgrundstück.

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozäne Alt-wasserablagerung" und "Mannheim-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Oberrheingraben-Tertiär" im Untergrund zu erwarten.

Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Göben- und der Kreuzstraße und ist somit direkt mit dem Straßenverkehrsnetz der Gemeinde Kronau verbunden. Über die Hauptverkehrsachse sind die Nachbargemeinde Bad Schönborn sowie die Landstraße L555 und die Kreisstraße K 3575 zu erreichen, die wiederum überörtliche Anbindungen an weitere Nachbargemeinden darstellen. Die Autobahn A5 ist mit dem Pkw innerhalb von 5 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an die Oberzentren Karlsruhe, Heidelberg und Mannheim. Verkehrlich ist das Plangebiet somit gut erschlossen.

Auf der Gemarkung Kronau befindet sich kein Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnhaltestelle „Bad Schönborn – Kronau“ ist in rund 2 km Entfernung im benachbarten Ort Bad Schönborn im Ortsteil Bad Mingolsheim vorzufinden. Hier verkehren verschiedene S-Bahn-Linien sowie die Regionalbahnen 40, 71 und 73, die im 10 bis 20 Minuten-Takt an- und abfahren und eine Verbindung an die Nachbargemeinden bis Karlsruhe, Heidelberg und Mannheim schaffen. Die nächstgelegene Bushaltestelle Kronau Ortsmitte liegt in etwa 650 m Entfernung. Von hier aus fahren die Linien 131, 133 und 193, wodurch die Kommunen im Umkreis zu erreichen sind. Somit ist auch das ÖPNV-Netz vom Plangebiet aus gut erreichbar.

Die nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeiten, wie eine Bäckerei oder Lebensmittelgeschäfte, befinden sich in rund 500 m bis 1,0 km Entfernung und sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Weiterhin befinden sich entlang der Erschließungsstraßen alle für die gegebenen Nutzungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und Kanäle, sodass die technische Erschließung gesichert ist.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgesetzt.

3.1.1 Landesplanung

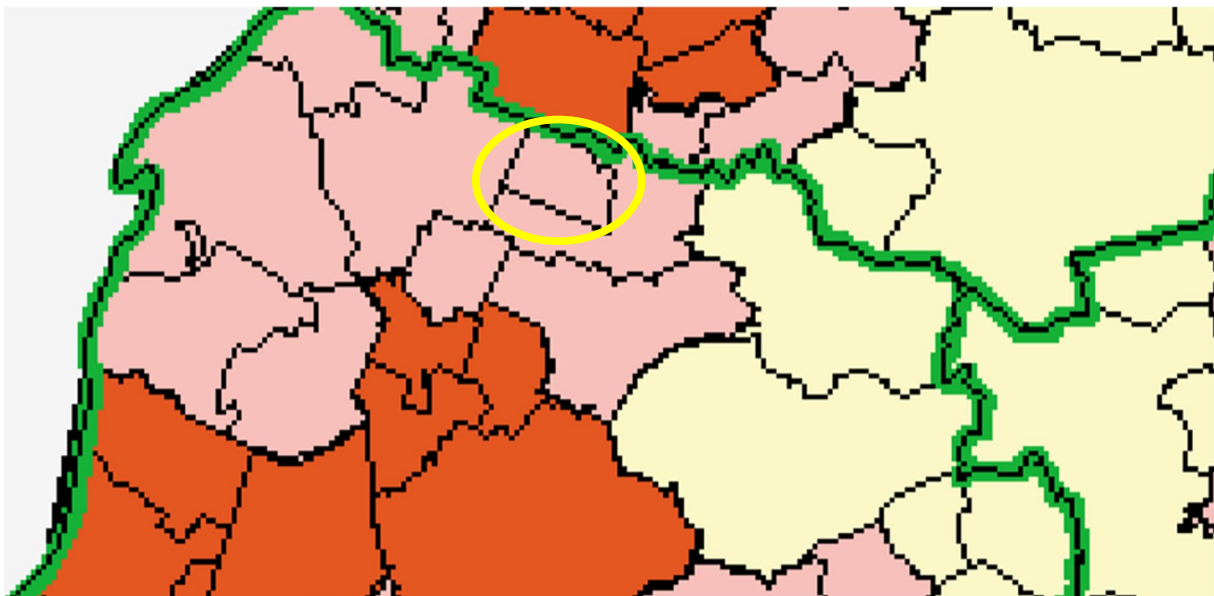


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002)

Die Gemeinde Kronau liegt nach dem Landesentwicklungsplan des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, aus dem Jahr 2002, in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim.

Die Randzonen sollen so gestaltet werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft sowie Beeinträchtigung der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden kann. Gleichzeitig sind Freiräume und ihre Funktionen zu sichern, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume zu übernehmen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum zu vermitteln.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Lachenäcker - Krautgärten - Göbenäcker“ steht diesen Vorgaben nicht entgegen.

3.1.2 Regionalplanung

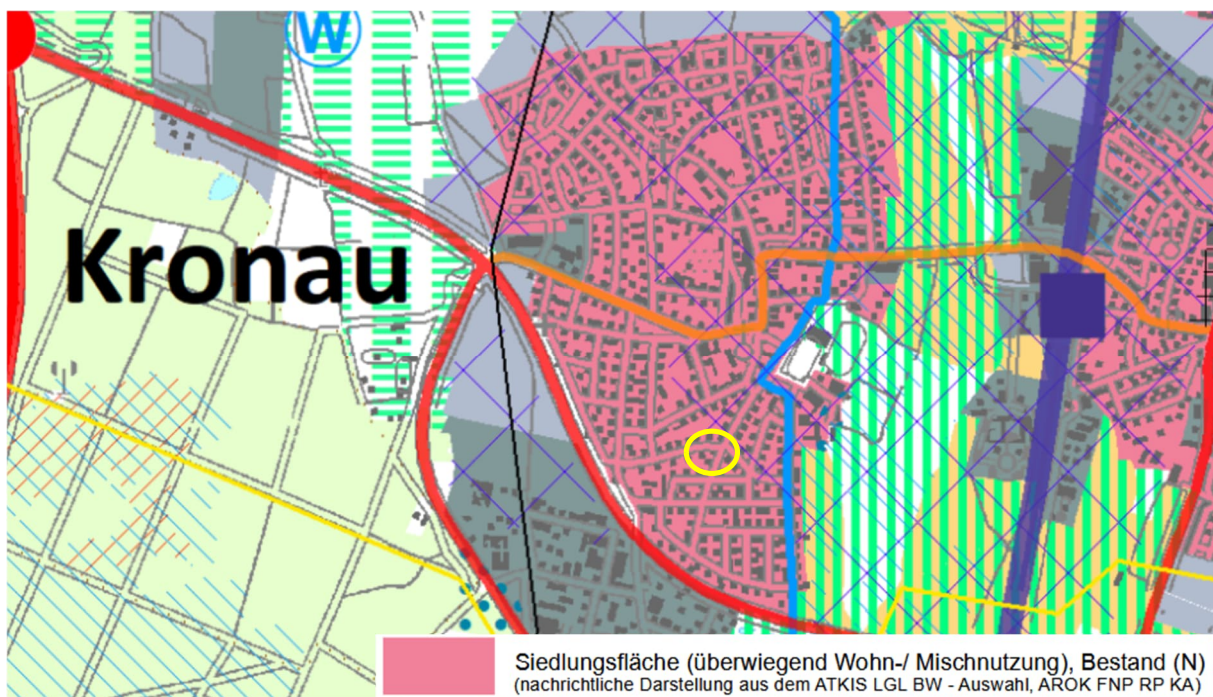


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Verband Region Karlsruhe, 2025)

Im aktuellen Regionalplan des Verbands Region Karlsruhe liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn- und Mischnutzung, Bestand ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Lachenäcker - Krautgärten - Göbenäcker“ nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad-Schönborn-Kronau, 2004)

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn-Kronau stellt im Geltungsbereich überwiegend Wohnbauflächen Bestand dar.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3.3. Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Lachenäcker-Krautgärten-Göbenäcker“ gilt der Ursprungsplan des Bebauungsplans aus dem Jahr 1952. Da der Bebauungsplan noch aus der Zeit vor der BauNVO-Einführung 1962 stammt, verfolgt der Plan nicht die Inhalte der BauNVO und beinhaltet insbesondere Baufenster (damals Baufluchten) sowie Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit, Bauweise und Dachformen. Die Art der baulichen Nutzung oder Festsetzungen zur GRZ oder GFZ wurden damals noch nicht festgesetzt. Die weiteren Änderungen 1 bis 6 beziehen sich nicht auf das Grundstück und werden deshalb nicht weiter beschrieben.

Für das gemeindeeigene Grundstück wurde damals ein vergleichsweise kleines Baufenster festgesetzt. Weshalb das Baufenster damals nicht größer festgelegt wurde, ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Für ein effektiveres Ausnutzen des Grundstücks, werden nun im Rahmen der 7. Änderung insbesondere das Baufenster vergrößert und die maximale Höhe angepasst. Weiterhin wird eine Baugebietsart festgesetzt sowie weitere Regelung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, um eine maßvolle Nachverdichtung an dieser Stelle zu gewährleisten.

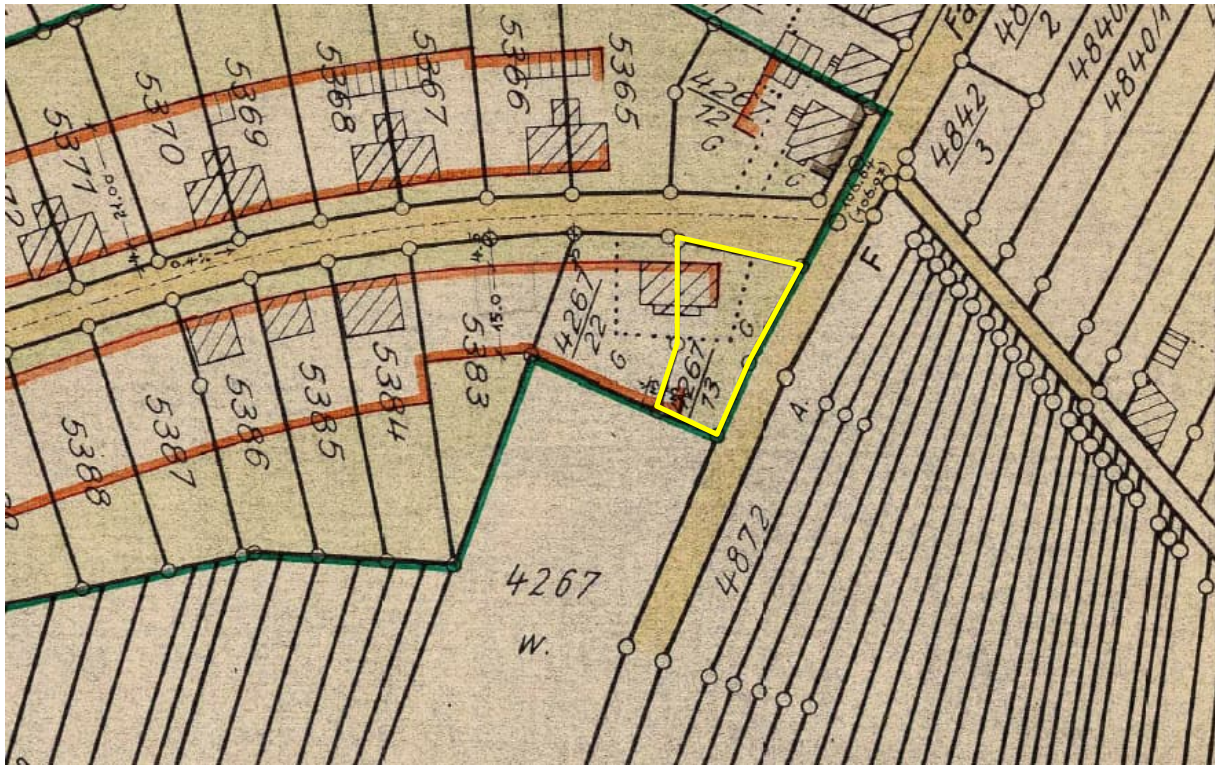


Abb. 6: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Lachenäcker- Krautgärten - Göbenäcker“, 1952.
(Quelle: Gemeinde Kronau)

Aufgrund des Alters des aktuell gültigen Bebauungsplans, wird mit Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplans „Lachenäcker - Krautgärten - Göbenäcker“ der bisherige Bebauungsplan zum Teil überlagert (siehe gelbe Umrandung in Abbildung 6) und an dieser Stelle vollumfänglich durch die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Lachenäcker - Krautgärten - Göbenäcker“ ersetzt. Eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans erfolgt nicht.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete der Natur und Landschaft sowie keine geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope.

Ein Großteil der Gemarkung Kronau, darunter auch das Plangebiet, befindet sich im festgesetzten Wasserschutzgebiet „ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg“. Es gelten die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 01.12.1966.

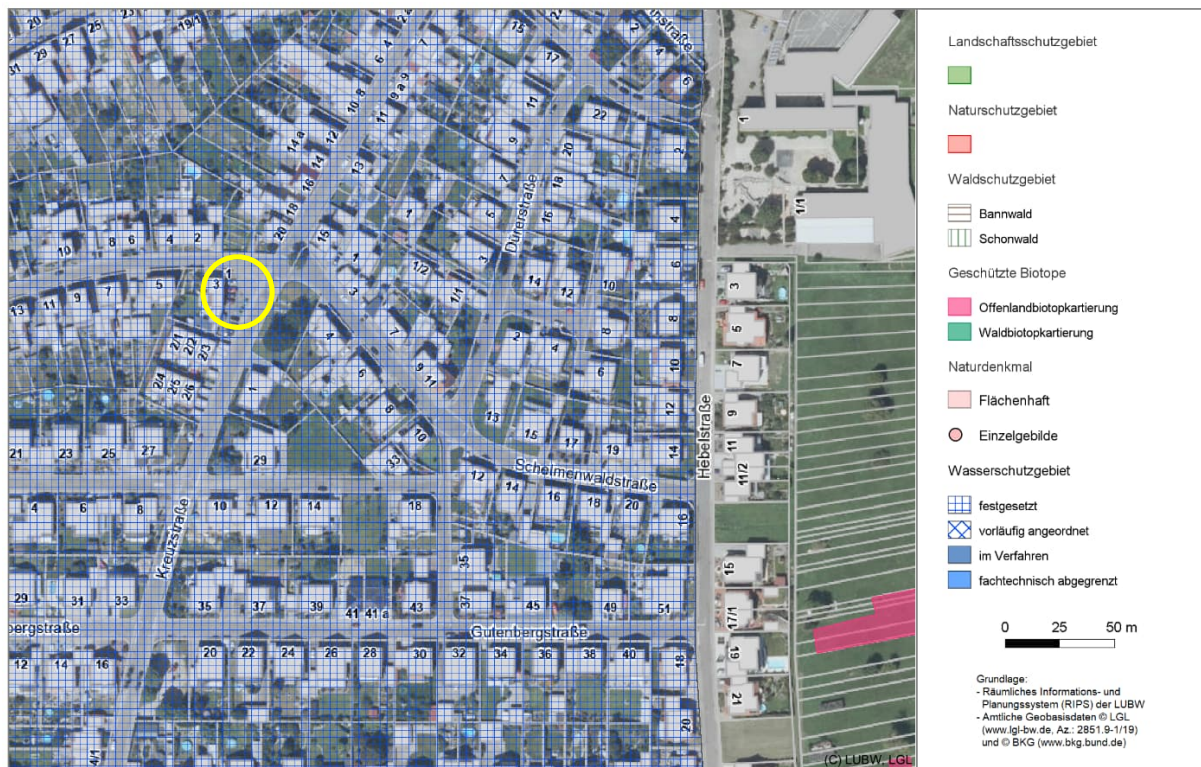


Abb. 7: Schutzgebiete
(Quelle: LUBW, 2025)

4. Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Lachenäcker - Krautgärten - Göbenäcker“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Änderung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von verbesserter Nutzbarkeit eines gemeindeeigenen Grundstücks innerhalb des Siedlungsbereichs angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sieht weiterhin vor, dass ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden kann, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall liegt der Geltungsbereich bei insgesamt 370 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert. Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt, sodass eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB hinfällig

ist. Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie einem Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen.

5. Umweltbeitrag

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
Mensch und Gesundheit	Der Mensch und seine Gesundheit stellt ein eigenes Schutzgut dar. Hierbei spielen neben den gesundheitlichen Aspekten auch gesellschaftliche und soziale Faktoren des menschlichen Zusammenlebens eine Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Mensch insbesondere durch Lärm und andere Immissionen beeinflusst. Zudem sind die Wohnqualität sowie die Erholungsfunktion von Bedeutung. Die Bebauungsplan-Änderung hat zum Ziel eine maßvolle Nachverdichtung durch effektive Ausnutzung des Eckgrundstücks zu ermöglichen. Dafür werden die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie des Maßes der baulichen Nutzung angepasst. Zusätzlich wird die Nutzungsart festgesetzt. Die Festsetzungen beeinträchtigen nicht die Qualität der Umgebungsbebauung, sondern passen sich vielmehr an diese und den Bestand an. Es sind demnach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit zu erwarten.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, in dem maßvolle Nachverdichtung zugelassen werden soll. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist bereits vollversiegelt und wird als Stellplatzfläche sowie Abfallentsorgung genutzt. Aus diesen Gründen wird das aktuelle Habitatpotenzial als sehr gering eingeschätzt. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes gelten darüber hinaus und deren Einhaltung sind durch den Bauherrn im Zuge der Ausführungen sicherzustellen.
Boden und Fläche	Der Boden ist ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. In Bezug auf das Schutzgut sind insbesondere seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und deren Beeinträchtigung bei Vorhaben von Bedeutung. Eine Vorbelastung des Schutzgutes ist im Geltungsbereich durch bestehende Versiegelung gegeben. Mit der Bebauungsplan-Änderung werden die Baufenster vergrößert und zeitgleich mit Einführung einer GRZ und GFZ das Maß der Bebauung begrenzt. Da der Geltungsbereich aktuell fast vollständig versiegelt ist, wird sich der Versiegelungsgrad für den Bereich sogar verbessern. Somit wird darauf geachtet, Nachverdichtungspotenziale nutzbar zu machen und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in einem vertraglichen Maß zu halten.
Wasser	Beim Schutzgut Wasser wird zwischen dem oberflächennahen Grundwasser und den natürlich entstandenen Oberflächengewässern unterschieden. Im Geltungsbereich kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich hier keine Überschwemmungsgebiete. Berührt wird ein Wasserschutzgebiet, dessen Rechtsverordnung entsprechend zu beachten ist. Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie Verringerung der Grundwasserneubildung. Da der Geltungsbereich aktuell

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
	fast vollständig versiegelt ist und mit der 7. Änderung eine GRZ eingeführt wird, wird sich der Versiegelungsgrad für den Bereich verbessern. Es sind keine negativen Auswirkungen, sondern vielmehr positive auf das Schutzgut zu erwarten.
Klima und Luft	Durch die Bebauungsplan-Änderung sind keine erheblichen Veränderungen des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus oder das übliche Maß übersteigende Emissionen oder Erhöhungen der Lufttemperatur zu erwarten. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Landschaft	Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage Kronaus, inmitten des Siedlungsbereichs. Die bestehende Siedlungsfläche wird nicht weiter ausgedehnt. Die Bebauungsplan-Änderung ermöglicht eine effektivere Bebaubarkeit eines Eckgrundstücks. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.
Natura 2000 Gebiete	Es sind keine Natura 2000 Gebiete in unmittelbarer Nähe ausgewiesen. Demnach sind hier keine Beeinträchtigungen bezüglich Gebietsschutz zu erwarten.
Emissionen	Für den Geltungsbereich wird als Nutzungsart ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches sich in die vorhandenen Nutzungen der Umgebung einfügt und wodurch keine störenden Emissionen zu erwarten sind. Demnach sind keine Einschränkungen zu erwarten.
Erneuerbare Energien	In Baden-Württemberg ist die Nutzung von PV-Anlagen auf Dachflächen bei Neubauten verpflichtend. Hierfür besteht im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung nochmals ein Hinweis zur Gesetzgebung. Somit wird die Nutzung von erneuerbaren Energien gefördert.
Landschaftspläne und sonstige Pläne	Für die Gemeinde Kronau besteht kein Landschaftsplan. Folglich steht die Bebauungsplan-Änderung keinen Vorgaben entgegen. Auch weitere Pläne sind nicht negativ betroffen.
Unfälle und Katastrophen	In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Gefahrenquellen oder Störfallbetriebe vorzufinden. Somit sind hier keine Konflikte zu erwarten.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes werden durch die Änderungen des Bebauungsplans nicht verändert. Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.

6. Artenschutz

Da der Geltungsbereich annähernd vollversiegelt ist und als Stellplatzfläche sowie Abfallentsorgung genutzt wird, wird das Habitatpotenzial als sehr gering eingeschätzt. Von einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung sowie weiteren Untersuchungen wurde deshalb im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung abgesehen.

Darüber hinaus sind bei der Realisierung von Bauvorhaben immer die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch sowohl für die öffentliche Hand als auch für Privatpersonen.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die umgebende Nutzungsstruktur und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Nutzungen § 4 BauNVO geringfügig modifiziert.

„Wohngebäude“ prägen die Umgebung und sollen die primäre Nutzung im Geltungsbereich darstellen. Zusätzlich sind „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig. Dadurch kann das Wohngebiet aufgewertet und mit Waren und Dienstleistungen versorgt werden.

Gemäß § 4 BauNVO sind „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ sowie „Anlagen für Verwaltungen“ ausnahmsweise im Geltungsbereich zugelassen. Diese Nutzungen können je nach konkreter Dimensionierung und geplanter Frequentierung gebietsverträglich und nützlich sein, aber auch z.B. aufgrund ihres Flächenverbrauches oder eines erhöhten Verkehrsaufkommens die ruhige Wohnlage und die kleinteilige Gliederung der bestehenden Wohnsiedlung negativ beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen und das Einfügen beantragter Nutzungen individuell zu beurteilen. Es besteht ein Ermessen, ob die Ausnahme erteilt wird.

Der grundsätzliche Ausschluss von „Gartenbaubetrieben“ und „Tankstellen“ erfolgt, da damit eine erhöhte Frequentierung im Gebiet sowie des Flächenverbrauchs einhergeht und eine potenzielle Belastung der ruhigen Wohnlage, insbesondere aufgrund von Geräusch- und Geruchsimmissionen, zu erwarten ist.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe GH_{max}), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen resultiert im Wesentlichen aus den in der Umgebung vorherrschenden Gebäudehöhen der Bestandsgebäude. Mit der Festsetzung von einer maximalen Gebäudehöhe orientiert am Bestand sollen die einheitliche Struktur des Gebiets und das harmonische Straßenbild erhalten sowie gesichert werden.

Um das optische Unterordnen von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu gewährleisten und den Fokus auf den Hauptgebäuden zu bewahren, erfolgt weiterhin eine Festsetzung der maximalen Traufhöhe dieser Anlagen.

Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, wie beispielsweise Sonnenkollektoren, PV-Anlagen und Wärmetauscher, sowie weitere technische Anlagen dürfen ausnahmsweise die maximalen Gebäudehöhen um 0,8 m überschreiten. Die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung wird ausdrücklich begrüßt und soll mittels der Festsetzung erleichtert werden.

7.2.2 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete aufgegriffen und festgesetzt.

Die GRZ sichert damit den Rahmen der mit den Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigungen und Versiegelungen. Weiterhin können Freiflächen erhalten und eine lockere Wohnbebauung erzielt werden.

Eine sogenannte „GRZ II“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Damit gilt hier die BauNVO uneingeschränkt, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen, um 50% – im vorliegenden Fall bis zu 0,6 – überschritten werden darf.

7.2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die maximale Anzahl an Vollgeschossen orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich überwiegend Gebäude mit zwei Vollge-

schossen. Vereinzelt sind auch Gebäude mit nur einem Vollgeschoss vorzufinden. Demnach werden für das Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Aus der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und der festgesetzten Grundflächenzahl ergibt sich die entsprechenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Somit werden die Orientierungswerte gemäß § 19 BauNVO eingehalten.

Gemäß § 21a Abs. 1 u. 4 BauNVO regelt der Bebauungsplan, dass Garagengeschosse bei der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl nicht angerechnet werden. Dies soll eine erhöhte Flexibilität bei der Unterbringung von Stellplätzen, u.a. durch in die Gebäude integrierte Garagen, ermöglichen. Die Festsetzung resultiert v.a. aus dem Ziel, mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

7.3. Bauweise

Für den Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an die westliche Grenze festgesetzt. Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an dem benachbarten Grundstück, welches ebenfalls eine einseitige Grenzbebauung aufweist. Damit ist ein Gebäude an die Brandwand des benachbarten Gebäudes anzubauen. Um das Plangebiet effektiv nutzen zu können und ein harmonisches Straßenbild zu erhalten, wird deshalb die einseitige Grenzbebauung zugelassen. Zusätzlich wird dadurch ein Abstand zur Straßenkreuzung eingehalten, wodurch die Sichtdreiecke freigehalten werden, sodass eine sicherere Straßennutzung möglich ist.

7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Dafür werden für den gesamten Bereich Baugrenzen gewählt. Baugrenzen dienen lediglich als Begrenzung, so muss die Bebauung nicht exakt auf der ausgewiesenen Linie liegen, sondern ein Zurücktreten ist grundsätzlich möglich. Bei der Lage und Ausrichtung der Baugrenzen wurden die bestehenden Baukörper des westlich angrenzenden Grundstücks weitestgehend berücksichtigt, um ein einheitliches und harmonisches Straßenbild zu erhalten.

An Hauptgebäude angrenzende Terrassen inkl. Unterbau, die in ihrer Gesamthöhe die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten, sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Dadurch kann noch ein wenig mehr Flexibilität in der Stellung und Ausrichtung von Gebäuden gewonnen und das Baugrundstück effektiver ausgenutzt werden.

Für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gelten die §§ 12 und 14 BauNVO. Sie sind entsprechend anzuwenden.

7.5. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.