

03

# Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans

„Jahnstraße“

in der Gemeinde Kronau

# 1. Änderung des Bebauungsplans „Jahnstraße“

Projekt-Nr.

1126\_3

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: IMA

Datum

26.11.2025

## **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.....	3
3.1. Raumordnung.....	3
3.1.1 Landesplanung.....	3
3.1.2 Regionalplanung .....	3
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
3.3. Bestehender Bebauungsplan.....	4
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte .....	5
4. Verfahren.....	5
5. Artenschutz.....	5
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	6
6.1. Bauweise.....	6
7. Hinweise.....	6
7.1. Abfallrecht.....	6

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs. ....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.....	2
Abb. 3: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Jahnstraße“.....	4

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kronau umfasst rund 6.000 Einwohner (Stand 2023, Statistisches Landesamt) und befindet sich im Nordwesten Baden-Württembergs, zentral zwischen den Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe.

Um weiteren qualitativen Wohnraum für die Bevölkerung anbieten zu können und gleichzeitig einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen, wurde im Jahr 2021 der Bebauungsplan „Jahnstraße“ für einen Bereich östlich des Ortszentrums aufgestellt. Neben der Ermöglichung von weiterem Wohnraum in Baulücken sowie in rückwärtigen Bereichen, wurde der bis dahin nicht städtebaulich geordnete Bereich ebenfalls bauplanungsrechtlich strukturiert.

Dabei wurde für den Teilbereich WA 5 des Bebauungsplans neben Festsetzung wie Art und Maß der baulichen Nutzung oder überbaubare Grundstückflächen auch die Bauweise angegeben. Demnach sind für das Baufenster mit 25,4 m Länge Gebäude in offener Bauweise als Hausgruppen zu erstellen. Diese Konkretisierung der Bauweise wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um die Bebauungsstruktur aus den langgezogenen Baukörpern von Feuerwehr und DRK, die südlich anschließen, weiterzuführen und somit ein geordnetes Straßenbild zu erzielen.

Allerdings schränkt diese Festsetzung aktuell die Vermarktung und Umsetzung einer Bebauung so stark ein, dass sich die Gemeinde für diesen Bereich dazu entschieden hat, die Festsetzung insoweit auszuweiten, dass neben Hausgruppen ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Der Belang den Bereich einer Vermarktung und damit der Herstellung von weiterem Wohnraum zuzuführen, überwiegt in diesem Fall die städtebaulichen Gründe lediglich Hausgruppen umzusetzen. Da es sich hier aber nur um einen kleinen Teilbereich des Straßenzuges handelt, ist die Entscheidung auch städtebaulich vertretbar.

Um die Bauweise wie beschrieben zu lockern ist es allerdings erforderlich, den Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern. Die priorisierte Realisierung von Wohnbebauung, um das Angebot in Kronau zu erweitern und einen Lückenschluss zu erzielen, stellt hierbei das Planungserfordernis dar. Somit wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ aufgestellt. Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Alle nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans „Jahnstraße“ bleiben unverändert bestehen und gelten weiterhin vollumfänglich. Eine Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgt nicht.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde Kronau. Im Norden und Osten wird der Geltungsbereich durch die Laurentius- und Jahnstraße begrenzt. Südlich befindet sich das Gebäude des DRK-Ortsvereins und im Westen grenzen Wohngrundstücke an.

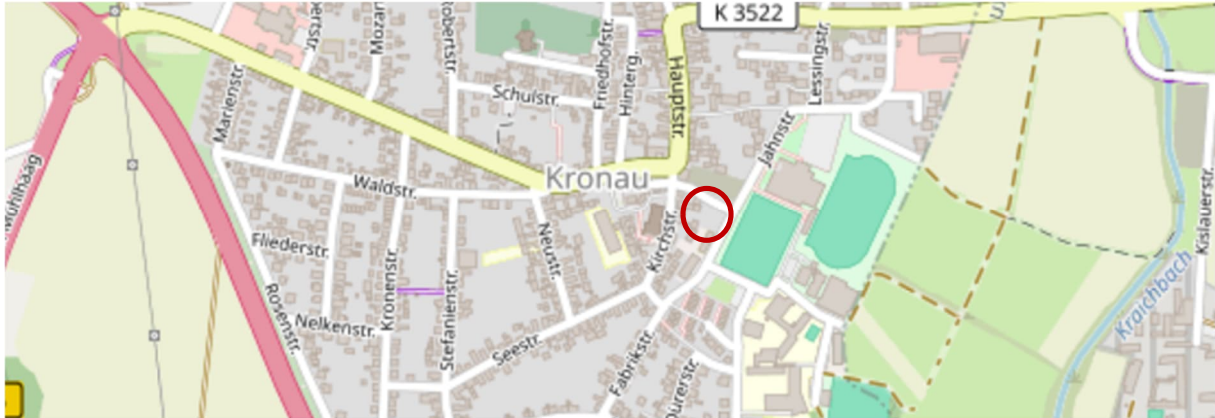


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs.  
(Quelle: OpenStreetMap, abgerufen am 03.09.2025)

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst Teile der Flurstücke Nr. 418, 420, 421, 430/18 in der Gemarkung Kronau mit einer Fläche von ca. 0,05 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.  
(Quelle: Gemeinde Kronau)

## 2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich umfasst eine derzeit leerstehende Fläche, die zur Nachverdichtung im Innenbereich zur Verfügung steht.

Das Plangebiet befindet sich zentral in einem überwiegend mit Wohnhäusern geprägten Gebiet. Östlich schließt der lokale Sportplatz an und im Süden die örtliche DRK-Rettungsstelle. Bei beiden Nutzungen kann es zu Lärmimmissionen kommen. Diese wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Jahnstraße“ untersucht und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Diese gelten auch weiterhin, um die Lärmimmissionen in einem vertretbaren Maße zu halten.

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in dem archäologischen Kulturdenkmal/Prüffall „Ester des mittelalterlichen Dorfes (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 100514794). Eine Voruntersuchung zur Überprüfung der Fläche auf vorhandene archäologische Kulturdenkmale wird erforderlich. Alternativ kann eine baubegleitende Untersuchung erfolgen.

Darüber hinaus sind keine Konflikte zu erwarten. Eine Kampfmitteluntersuchung ergab keinen weiteren Untersuchungsbedarf und es bestehen auch keine bekannten Altlasten innerhalb des Gebiets.

Das Plangebiet ist sowohl verkehrstechnisch als auch ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen.

## 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

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 wird die Gemeinde Kronau der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim sowie zum Mittelbereich Bruchsal zugeordnet.

Demnach sind die Randzonen um die Verdichtungsräume so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ steht diesen Vorgaben nicht entgegen.

#### 3.1.2 Regionalplanung

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2003 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen ist.

Die regionalplanerischen Ziele werden durch die Bebauungsplan-Änderung nicht berührt. Die Vorgaben stehen einer Anpassung der Bauweise nicht entgegen.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn/Kronau weist die Flächen im Geltungsbereich als Wohnbauflächen aus.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ steht den Vorgaben des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

### 3.3. Bestehender Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Jahnstraße“, in Kraft getreten im Januar 2025. Dieser setzt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ein allgemeines Wohngebiet fest, welches unter anderem durch GRZ, GFZ, maximale Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe und Baugrenzen bauplanungsrechtlich geordnet wird. Weiterhin ist für den Bereich eine offene Bauweise in Form von Hausgruppen festgesetzt.

Für die Bauweise ist nun eine erweiterte Festsetzung geplant, in der neben Hausgruppen auch Einzel- sowie Doppelhäuser ermöglicht werden können, um so den Bauherren mehr Flexibilität in der Wahl der Hausform zu gewährleisten.



Abb. 3: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Jahnstraße“.  
(Quelle: Gemeinde Kronau, 2025)

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ wird in dessen Geltungsbereich die geänderte Festsetzung des bisher geltenden Bebauungsplans „Jahnstraße“ überlagert und ersetzt. Nicht geänderte Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und gelten weiterhin vollumfänglich. Eine Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgt nicht.

### 3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte. Teilweise befindet sich der Geltungsbereich in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 01.12.1966 über das Wasserschutzgebiet „ZV Gruppenwasserversorgung Hohberg“ sind entsprechend zu beachten.

## 4. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Jahnstraße“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen kann angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Voraussetzung trifft auf die Bebauungsplan-Änderung zu, da durch die Anpassung der Bauweise nicht der planerische Grundgedanke des Bebauungsplans „Jahnstraße“ verloren geht. Mit der Bebauungsplan-Änderung werden weiterhin die Planungsziele, wie unter anderem die Neubebauung von Brachflächen und Baulückenschluss zur Ergänzung und Abrundung des Ortsbilds sowie die Aufwertung und Erhaltung des ortstypischen Bilds, verfolgt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden, es ist keine Umweltprüfung erforderlich und auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

## 5. Artenschutz

Da es sich bei diesem Verfahren lediglich um die Änderung der Bauweise handelt, werden keine Einwirkungen in den Artenschutz erwartet. Von einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde aus diesem Grunde für die Änderung des Bebauungsplans 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 für Privatpersonen.



## 6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1. Bauweise

Mittels der Bebauungsplan-Änderung wird für den Geltungsbereich die Bauweise insoweit angepasst, dass zukünftig neben Hausgruppen auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Alle drei Hausformen sind nach § 22 Abs. 2 BauNVO bei offener Bauweise möglich. Mit dem Bebauungsplan „Jahnstraße“ wurde diese Regelung für den Bereich insoweit eingeschränkt, dass nur noch Hausgruppen zulässig sind. Dies hat seinen Ursprung in der zu Beginn durchgeführten Analyse des Geltungsbereichs, auf welcher aufbauend ein Nachverdichtungskonzept erstellt wurde. Hierbei ergab sich für den beschriebenen Bereich aus städtebaulichen Gründen die konkrete Umsetzung von Hausgruppen, um die südlich anschließende Bebauungsstruktur aus den langgezogenen Baukörpern von Feuerwehr und DRK, weiterzuführen und somit ein geordnetes Straßenbild zu erzielen.

Diese Konzeption liegt nun schon einige Jahre zurück und seither konnte kein Bauherr gefunden werden, der eine Hausgruppe an besagter Stelle realisieren würde. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Markt- sowie Nachfrageverhältnisse hat sich die Gemeinde dazu entschieden die Regelung der Bauweise für den Bereich WA 5 auszuweiten. Um die Realisierung eines Lückenschlusses in diesem Bereich zu vereinfachen, sind nun alle nach § 22 Abs. 2 BauNVO beschriebenen Hausformen in offener Bauweise zulässig.

## 7. Hinweise

### 7.1. Abfallrecht

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 Kubikmeter vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-) Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt. Die Formulare hierfür stehen in der neuen Version mit Stand 01.08.2023 bei der LUBW als Link bereit und sind über das Baurechtsamt einzureichen ([https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/926515/20230801\\_Abfallverwertungskonzept-Endfassung\\_Version+2.pdf/b05e5a32-b58a-49c9-67b0-6cb0239c7f49?t=1690380737172](https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/926515/20230801_Abfallverwertungskonzept-Endfassung_Version+2.pdf/b05e5a32-b58a-49c9-67b0-6cb0239c7f49?t=1690380737172)).

Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) in technischen Bauwerken wird auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung verwiesen. Die ErsatzbaustoffV ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV aufgelistet.

Da sich das Planungsgebiet teilweise in einem Wasserschutzgebiet befindet, ist die Verwendung von Ersatzbaustoffen grundsätzlich gem. § 22 Ersatzbaustoffverordnung voranzeige- und dokumentationspflichtig gegenüber dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz.