

**GEMEINDE KRONAU  
BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„WEST“**

**VOM 29.11.2011 / 18.09.2012  
Überarbeitet und ergänzt ....2017**

**BEGRÜNDUNG**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Ver- und Entsorgung
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 9 Flächenbilanz
- 10 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 11 Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Kronau verfügt über keine weiteren Neubauplätze mehr, während gleichzeitig der Bedarf im Bereich Wohnen in den letzten Jahren zugenommen hat. Der Nutzungsdruck entsteht zum einen durch ortansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Kronau weiter gerne wohnhaft bleiben möchten, zum andern durch die hohe Standortgunst der Gemeinde Kronau.

Die hohe Standortgunst der Gemeinde Kronau – unter anderem durch den Autobahnanschluss

– und die attraktive Wohnlage bedingen nun eine Erweiterung der Ortslage in Richtung Westen. Dadurch wird gleichzeitig die Möglichkeit für eine zukünftige harmonische Abrundung des Ortsrandes geschaffen.

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet im Bereich Kronau West zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauplätzen und Mischbauplätzen gerecht wird. Dabei soll die ländlich geprägte Struktur ebenso berücksichtigt werden, wie das städtebauliche Erscheinungsbild, welches durch die Ortseingangslage von besonderer Bedeutung ist.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kronau hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 15.02.11 gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan „Kronau West“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12 ha.

# 2 Einführung in bestehende Rechtsverhältnisse

## Flächennutzungsplan

In dem derzeitig rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Bad Schönenborn - Kronau vom 07.04.2005 (4. Änderung/ Fortschreibung 2010) ist die Fläche, die von dem vorliegenden Bebauungsplan umfasst wird, bereits als Wohnbauplatz bzw. Mischbauplatz dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben.



**Abb. 1.:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten VG Bad Schönenborn – Kronau (4. Änderung/ Fortschreibung 2010) mit Abgr. des BP „Kronau West“ (rote Linie) und mögliche Erweiterungsfläche

## Angrenzende Bebauungspläne



**Abb. 2.:** BP „Kronau-West“ Entwurf vom 29.11.2011. mit angrenzendem BP „Am Hardlacher Weg“ Änderungsbereich

Östlich und südlich an das Plangebiet „Kronau West“ schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hardlacher Weg“, genehmigt am 22.04.1982, an. Durch den Bebauungsplan „Kronau West“ werden einige wenige Grundstücke die bisher im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen BP „Am Hardlacher Weg“ liegen, überplant. Es handelt sich dabei um eine im BP „Am Hardlacher Weg“ bisher als eingeschränkte gewerbliche Baufläche festgesetzte Fläche, die zukünftig als Verkehrsfläche, für die untergeordnete Erschließung in das Baugebiet „Kronau West“, festgesetzt wird. Diese untergeordnete Erschließung dient zurzeit der internen Erschließung des Gewerbegebietes / der Andienung der Märkte. Ein Grundstück in der Wagner Straße wird ebenfalls durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Dieses Grundstück ist im BP „Am Hardlacher Weg“ als Spielplatz festgesetzt und wird nun in Wohnbaufläche umgewandelt. Für den Spielplatz wird, als Ersatz, ein neuer Standort innerhalb des Plangebietes „Kronau-West“ vorgesehen. Weitere Bebauungspläne werden durch die Planung „Kronau West“ nicht tangiert.

### **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **Lage im Siedlungsraum**

Die Gemeinde Kronau (110 m. ü. NN) liegt im Nordwesten des Landkreises Karlsruhe und ist über einen eigenen Autobahnanschluss an der A5 sehr gut an die Region angebunden.

Das Plangebiet „Kronau West“ befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Kronau, nördlich des Knotenpunktes Landesstraße 555/ Kreisstraße 3575/ Kreisstraße 3522. Es schließt westlich an die bestehende Wohnbebauung an.

#### **Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Bei den durch den BP „Kronau West“ überplanten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, Streuobstwiesen und um den Bereich der oberirdischen 110 kV-Hochspannungsleitung „Rheinau-Östringen“ mit Schutzstreifen.

Im Plangebiet ist des Weiteren ein § 32-Biotop „Feldhecke nordwestlich von Kronau“ (Nr. 167172152831) vorhanden.

Westlich und nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich liegt die vorhandene Wohnbebauung des Gebietes „Am Hardlacher Weg“, die überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Im Süden grenzt ein Gewerbegebiet mit verschiedenen Einkaufsmärkten an. Nach Westen bildet das Gebiet einen neuen Siedlungsrand.

In direkter Nähe befindet sich in südlicher Richtung die Landesstraße L555 und die Kreisstraßen K3575 und K3522.

Konzeptionell ist bereits eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes nach Westen angedacht.



**Abb. 3.: Lage des Plangebietes „Kronau West“ mit Erweiterung, Luftbild Quelle Google-maps**

#### **Topographie**

Es handelt sich um ein ca. 12 ha großes, relativ ebenes Gebiet. Innerhalb des 12 ha großen Gebietes ist lediglich ein Höhenunterschied von rund 3 Meter zu verzeichnen. Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

# 4 Städtebauliches Konzept

## Bedarf

Die durch den Bebauungsplan „Kronau-West“ überplante Fläche ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planungsalternativen als auch die Bedarfsberechnung wurde im Zuge der Flächennutzungsplanung dargelegt. Die Gemeinde Kronau hat über die Bedarfsdarlegung im Flächennutzungsplan hinaus ein Baulückenkataster erstellt. Hintergrund ist, dass zum einen mit dem Instrument des Baulückenkatasters das theoretische Innenentwicklungspotential erfasst werden kann, zum anderen das Baulückenkataster Anlass bietet in Kontakt mit den Grundstückseigentümern zu treten. Die Gemeinde Kronau hat bei den Eigentümern einen möglichen Ankauf durch die Gemeinde sowie die mögliche Veräußerung an private Bauinteressenten abgefragt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass es zurzeit nicht möglich ist die privaten Eigentümer zur Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke an die Gemeinde oder Dritte zu bewegen, so dass diese Flächen zur Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Kronau selbst ist nur noch im Besitz eines Baugrundstücks. Dieses soll zudem in den nächsten Tagen verkauft werden, so dass die Gemeinde zukünftig Bauwilligen kein Baugrundstück mehr anbieten kann.

In der Vergangenheit wurde des Weiteren bereits versucht in geeigneten Bereichen, in der Gemeinde Kronau, Innenentwicklung durch Verdichtung zu betreiben aber auch hier ist die Gemeinde auf Ablehnung bei den Grundstückseigentümern gestoßen.

Die Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohngebietes ist daher die einzige Möglichkeit für die Gemeinde Kronau dem Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden.

Der von der Gemeinde beauftragte Erschließungsträger, als auch die Gemeinde haben in den letzten Jahren die Erfahrung gemacht, dass Grundstücke in einer Größenordnung zwischen 250 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> sowie eine Bebauung mit Einzel und Doppelhäusern nachgefragt wird. Dieser ermittelte Bedarf spiegelt einerseits den allgemeinen Trend bei der Wohnungsnachfrage wieder und entspricht andererseits dem, was aus städtebaulichen Gründen, im Anschluss an die bestehende Bebauung hinsichtlich der Weiterentwicklung von Granulation und Bebauungsdichte möglich und sinnvoll erscheint. Bei der städtebaulichen Konzeption wurde daher von einer entsprechenden Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern für das Wohngebiet „Kronau-West“ ausgegangen.

## Städtebauliche Gesamtsituation

Das Plangebiet liegt trotz der Lage am Siedlungsrand relativ zentral zur innerörtlichen Lage der Gemeinde Kronau.

Basierend auf der Zielsetzung der Gemeinde sieht die vorliegende Konzeption eine Weiterentwicklung des westlichen Ortsrandes durch Wohnbebauung vor, die im Süden und Osten an die bestehende Bebauung anknüpft.

Die städtebauliche Grundstruktur orientiert sich am Maßstab Kronaus. Dies bedeutet, dass in die städtebaulichen Überlegungen die Größe der Gemeinde, die gewachsenen Siedlungsstrukturen im Allgemeinen und der direkt angrenzenden Nachbargebiete und Flächen einfließen.

Angedacht war die Haupterschließung von einem neu konzipierten Kreisverkehr (Umbau des jetzigen signalgesteuerten Kreuzungsbereichs L555 / K3575 / K3522) über eine neue Erschließungssachse, welche unter den Trassen der 110-KV Leitung verläuft, vorzunehmen. Die Kreisverkehrsplanung wird von den Straßenbaulastträgern nicht mit getragen.

Es wird im Bebauungsplan nun eine Verkehrsfläche vorgesehen die einen zukünftigen Anschluss des Gebietes an die übergeordneten Straßen ermöglicht / vorbereitet. Die Gemeinde Kronau beabsichtigt einen weiteren Anschluss für das Plangebiet zu erstellen (siehe Stichwort Erschließung).



**Abb. 4.: Städtebauliches Konzept vom 23.11.2010, Büro Baldauf**

Ausgangspunkt hierfür ist die „Verkehrstechnische Studie Kronau West“ vom Büro Bauer, 2008. Hier sind, neben der Kreisverkehrslösung, weitere Varianten für den Anschluss des Plangebietes aufgezeigt. Aktuell wird die Erschließung über die bislang auch im BP geplante Erschließungsstraße zwischen Einkaufsmärkten und LaVenia erfolgen.

Damit wird eine Verteilung des durch das Plangebiet entstehenden Verkehrs erreicht, so dass die Belastung für die jetzigen Bewohner des Gebiets zwischen Wagner Straße und St. Leoner Straße gering ist. (Eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens durch das neue Plangebiet wurde erstellt: „BPlan Kronau-West, Ermittlung des Verkehrsaufkommens - Verkehrsuntersuchung - Ingenieurbüro Dieter Bauer, Wörth am Rhein, November 2010“).

### Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Einrichtungen der Nahversorgung werden innerhalb des WA-Gebietes nicht ausgeschlossen.

Im nördlichen Plangebietbereich wird ein **Spielplatz (Standort 2)** vorgesehen.



**Abb. 5.: Nr. 1- 5: Darstellung alternativer Spielplatzstandorte, Vorschlag Kindergartenstandort**

### KiGA

Am südöstlichen Plangebietsrand, im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet, wird eine **Gemeinbedarfsfläche** für einen neuen Kindergarten / Kinderhaus vorgesehen. Inwieweit der Kindergarten dort in naher Zukunft verwirklicht werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Lässt sich dieses Ziel nicht verwirklichen, könnte diese Fläche, entsprechend der angrenzenden Nutzung, einer Wohnbebauung / Mischgebietsnutzung zugeführt werden.

Im südwestlichen Plangebietsbereich ist ein **Mischgebiet** als Übergangsbereich zwischen den Einkaufsmärkten und der Wohnbebauung geplant. Hier ist die Parzellierung der Grundstücke großzügig angedacht. Die Lagerflächen der dort anzusiedelnden gewerblichen, mischgebietsverträglichen, Betriebe sind zur Leitungstrasse der 110 kV-Leitung bzw. unter der Leitungstrasse orientiert.

Gem. regionalplanerischen Vorgaben und Einzelhandelserlass Baden-Württemberg werden im Mischgebiet die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen.

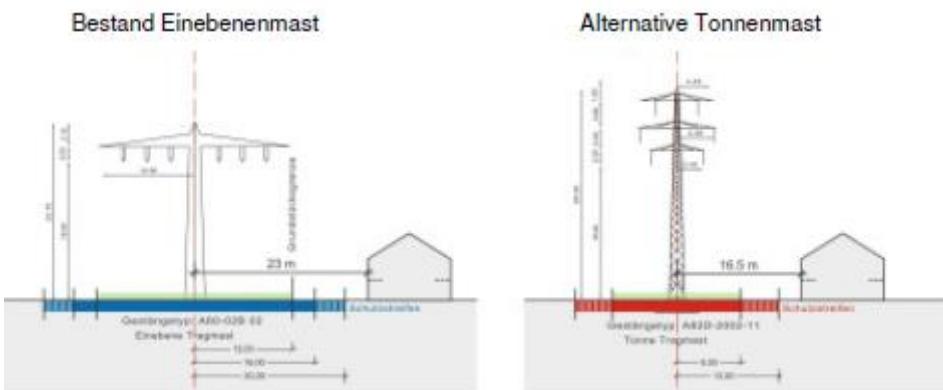
### 110 kV-Leitung

Das Plangebiet schließt im Westen an eine oberirdische 110 kV-Leitung an, die nach beiden Seiten einen 16 - 21 m breiten Schutzstreifen benötigt. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Der Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten und wird daher zur Führung der Haupterschließungsachse, im Bereich des Mischgebiets als Lagerfläche und im Bereich des Wohnbaugebietes als Grünfläche (Versickerungsfläche / Ausgleichsfläche) genutzt.



**Abb. 6.:** Lage der 110 kV-Leitung im Plangebiet

Die momentan vorhandenen Einebenenmasten bleiben an der bisherigen Stelle erhalten. Ein Vergleich mit den schmäleren, aber höheren Tonnenmasten hat den Vorteil der bisherigen Einebenenmasten deutlich gemacht: Sie stören das Landschaftsbild weniger.



**Abb. 7.:** Vergleich von Einebenenmast und Tonnenmast

## Bauabschnitte

Obwohl die städtebauliche Konzeption des Gebietes darauf basiert, dass das Baugebiet in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden kann, ist vorgesehen, das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet „Kronau-West“ auf Grund der Bedarfsnachfrage im Gesamten zu entwickeln.

Eine in der Ferne liegende, zukünftige Erweiterung des Gebietes „Kronau-West“ Richtung Westen, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, ist möglich. Zeitlich ist die weitere Entwicklung des Wohngebietes „Kronau-West“ über den Bebauungsplanbereich hinaus, jedoch nicht absehbar.

## **Bebauung**

Von der städtebaulichen Haltung soll sich, wie bereits erwähnt, die neue Bebauung in Duktus und Richtung aus der vorhandenen Bebauung entlang der Beethovenstraße / Wagnerstraße/ St. Leoner Straße entwickeln.

Die vorgesehenen Bauformen sehen im Bereich des Plangebietes zukünftig eine offene Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern, entsprechend der Ortsrandlage und der nachbarschaftlichen Bebauung vor. Optional ist auch eine Reihenhausbebauung in Teilen des Plangebietes möglich.

Die Geschosszahl bzw. die Trauf- u. Firsthöhe lässt eine II-geschossige Bebauung zu. Möglich sind auch verschiedene Haustypen bzw. Konzepte zur ökologischen Nutzung der Südlage. Die Dachformen und der Dachneigungsbereich werden relativ offen gehalten, da im angrenzenden Wohngebiet eine Vielzahl von unterschiedlichen Formen anzutreffen ist.

Im MI-Gebiet wird der möglichen gewerblichen Nutzung Rechnung getragen in dem dort, synonym zum angrenzend vorhandenen „Gewerbegebiet“, eine Flachdachbebauung ermöglicht wird.

Damit das Erscheinungsbild des Wohngebietes klare Strukturen erhält, ist es zum einen wichtig, den öffentlichen Raum zu gestalten – hierbei wird eine klare Hierarchisierung des Straßenraums vorgesehen (Wohnstraße/ Wohnweg/Bestand Einebenenmast Alternative Tonnenmast/Hauptschließung/Parkierung/Begrünung) – und zum anderen klare Rahmenbedingungen

zu setzen, in welchem Bereich gebaut werden darf. Durch die bandartigen Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) ist dies gewährleistet. Diese Regelungen dienen nicht nur dem städtebaulichen Erscheinungsbild sondern auch dem Nachbarschutz.

## **Erschließung**

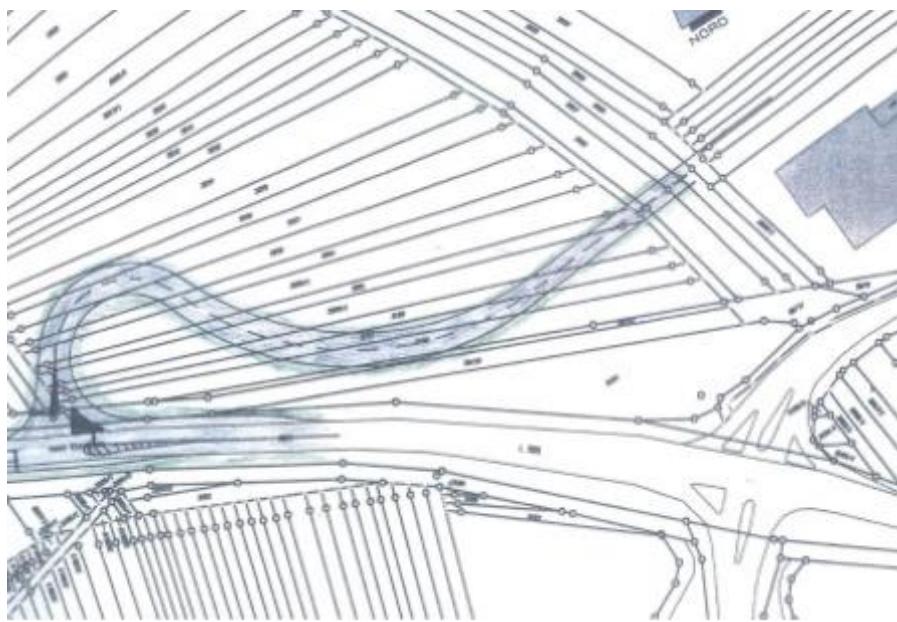
Die Vorplanung zur **äußerer Erschließung** des Baugebietes Kronau West hat einen Umgestaltung des derzeitigen Knotenpunkt Landesstraße 555, Kreisstraße 3575 und Kreisstraße 3522 als Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Die Kreisverkehrsplanung wird von den Straßenbaulastträgern nicht mit getragen.

Es wird im Bebauungsplan nun eine Verkehrsfläche vorgesehen die einen zukünftigen Anschluss des Gebietes an die übergeordneten Straßen ermöglicht / vorbereitet.

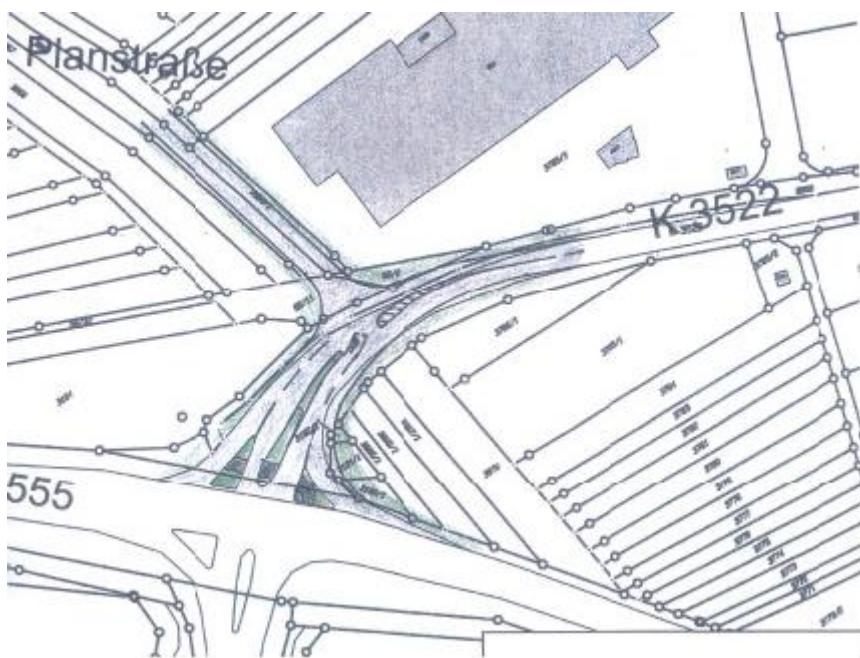
Die Entwurfselemente sind in Ansatz so gewählt, dass die Verkehrsfläche verschiedene Möglichkeiten für die weitere Anbindung bietet, ohne dass im Baugebiet große Veränderungen notwendig werden.

Die Gemeinde Kronau beabsichtigt einen weiteren Anschluss für das Plangebiet zu erstellen. Ausgangspunkt hierfür ist die „Verkehrstechnische Studie Kronau West“ vom Ing. Büro Bauer, 2008. Hier sind, neben der Kreisverkehrslösung, weitere Varianten für den Anschluss des Plangebietes aufgezeigt. Dieser weitere Anschluss soll im Zuge eines Monitorings, in einem separaten Planverfahren erfolgen, so dass jetzt, unabhängig von diesem Plan, mit der Aufsiedelung des Plangebietes begonnen werden kann.

Das Plangebiet wird des Weiteren über die umgestalteten Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes (zwischen Einkaufszentrum und der Zweiradfirma „LaVenia“) an das vorhandene übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.



**Abb. 8.** Entwurfsskizze Variante 3, Ing. Büro Bauer, Wörth, 2008



**Abb. 9.** Entwurfsskizze Variante 4, Ing. Büro Bauer, Wörth, 2008

Für die weiterentwickelte Variante 4 und die Anbindung über die umgestaltete Erschließungsstraße (zwischen Einkaufszentrum und der Zweiradfirma „LaVenia“) wurde bereits vom Ingenieurbüro biechele infra consult eine „Verkehrstechnische Untersuchung mit Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit“ erstellt. Mit dem Straßenbauamt des LRA wurde zwischenzeitlich Einvernehmen erreicht, dass der Anschluss an den überörtlichen Verkehr

1. über die bestehende Einmündung K3522/ Erschließungsstraße „Am Einkaufszentrum“, ohne zusätzliche Aufstellfläche,
2. über eine neu zu erstellende Einmündung in die K 3522 westlich des Einkaufsmarktes erfolgen kann.

(Auf den Untersuchungsbericht vom 17.01.2012 „EnBW Regional AG Anschluss Baugebiet Kronau West an K 3522 Kirrlacher Straße – Verkehrstechnische Untersuchung

mit Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit“ -, biechele infra consult, beratende Ingenieure, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Tiefbau, wird verwiesen).

Mit dem neuen Knoten, bzw. der neu zu erstellenden Einmündung in die K3522 ist der Fahrbahnteiler an der Kreuzung L555 / K 3522 zu verlängern, so dass ein Abbiegen der von der L 555 kommenden Linksabbieger ins Baugebiet und ein Linkseinbiegen vom Baugebiet in die K 3522 verhindert wird.

Die **innere Erschließung** des Plangebietes ist in Form einer von Südwest- nach Nordosten verlaufende Haupterschließung geplant. Die Haupterschließungsachse ist mit einem beidseitigem Gehweg und einem einseitigen, begrünten Parkierungsstreifen (im Wechsel Parkierung und Baumpflanzung) geplant.

Im Wohngebiet ist die Erschließung in Form von unterschiedlich ausgeprägten Ringerschließungsstraßen vorgesehen. Diese sind als niveaugleiche ausgeführte Flächen, die durch Belagswechsel gewisse Spurhaltungen vorgeben, angedacht. Kurze Sticherschließungen, die maximal 2 Grundstücke erschließen, ermöglichen eine Bebauung im rückwärtigen Bereich. Da es sich dabei um kurze Stichstraßen handelt, die lediglich 2 Grundstücke erschließen, sind die Straßen nicht mit Wendemöglichkeiten

versehen. Es ist im Bereich der Sticherschließungsstraßen geplant, dass die Anwohner den Müll an der nächstgelegene Durchgangsstraße bereitstellen. Ergänzt wird das Erschließungssystem durch Fuß-/ Rad- und Wirtschaftswege, die an das bestehende Wegesystem anknüpfen.

Entlang der Erschließungsstraßen ist eine öffentliche Parkierung festgesetzt. Rund 80 öffentliche Stellplätze sind in der städtebaulichen Konzeption vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Stellplatzversorgung für die privaten Grundstücke kann auf den privaten Grundstücken erfolgen. Die Stellplatzversorgung ist so vorgesehen, dass vor den Garagen noch ein Carport oder ein Stellplatz errichtet werden kann.

Im gesamten Plangebiet soll die Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h und die Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ gelten.

Sollte in einigen Jahrzehnten eine Erweiterung des Gebiets anstehen, ist eine logische Fortführung des Erschließungsprinzips nach Nordwesten hin möglich.

## Grünkonzeption

Die am westlichen Plangebietrand verlaufende 110 kV-Leitung wird zur Gliederung des Plangebietes im Grünkonzept aufgegriffen. Der Bereich unter der Leitung, welcher nicht zur Erschließung dient, ist als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Durch die anschließenden privaten Hausgärten wird der Grünbereich noch optisch vergrößert. Innerhalb der Leitungstrasse ist eine Begründung, auch mit Bäumen möglich, die entsprechenden Abstände zu den Leiterseilen müssen gemäß textlicher Festsetzung und bei der Auswahl der Pflanzen (Wuchshöhe) beachtet werden.

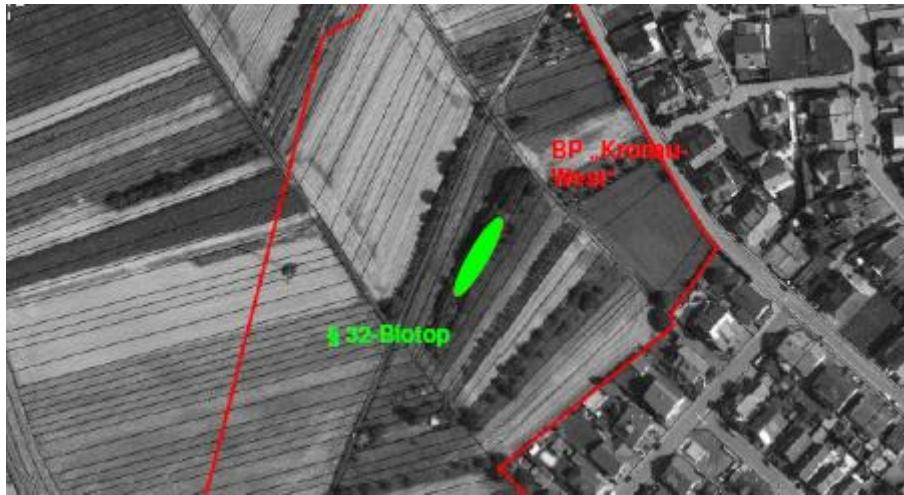
Die öffentliche Grünfläche / Grünzug unter der Leitung wird durch die Anlage mehrerer Versickerungsmulden untergliedert. Die flach geneigten Böschungen können mit Sträuchern bepflanzt werden die Sohle kann als Wiesenfläche angelegt werden, so dass ein durchgängiges Konzept entsteht. Die Bereiche des Grünzuges welche nicht der Versickerung dienen, können als Aufenthaltsbereich und ökologischen Ausgleichsflächen angelegt werden. Der Grünzug gliedert das Wohngebiet „Kronau-West“ und stellt das verbindende Band zwischen den beiden Wohnbereichen dar.

Als wichtiges gestalterisches Element werden, soweit als möglich, die markanten Obstbäume, die im Plangebiet vorhanden sind, erhalten. Weitere Baumpflanzungen sind als Leitlinie und zur städtebaulichen Gestaltung entlang der Haupterschließungsstraße und den Einmündungsbereichen, der Sticherschließungsstraßen

in die Durchgangsstraßen angeordnet.

Eine Begrünung entlang der momentanen Plangebietsgrenzen auf den privaten Grundstücken soll zur weiteren Einbindung des Gebietes in den derzeit angrenzenden Landschaftsraum beitragen.

Zentral gelegen und fußläufig gut erreichbar ist im Plangebiet anschließend an den § 32-Biotops (Feldhecke nordwestlich von Kronau), außerhalb der Leitungstrasse, ein Spielplatz vorgesehen. (Zur Überplanung des Biotops ist ein Befreiungsantrag notwendig.)



**Abb. 10.:** Lage des § 32-Biotops „Feldhecke nordwestlich von Kronau“ im Plangebiet

## 5 Ver- und Entsorgung

In Einklang mit dem Wassergesetz wird für das Plangebiet ein Trennsystem festgesetzt. Für das Wohngebiet und für sämtliche öffentlichen Verkehrsflächen wird eine zentrale Versickerung in der Grünzone, im Bereich der frei zuhaltenden Leitungstrasse geplant. D.h. sämtliches Niederschlagswasser (Dach-, Straßen-, Hofflächen...) wird in einen separaten Regenwasserkanal eingeleitet und den Versickerungsflächen zugeführt.

Lediglich im Bereich der Mischgebietsflächen wird eine dezentrale Versickerung vorgesehen. Für das Mischgebiet ist es schwer abzuschätzen, wie viel Fläche befestigt wird und in der Folge wie viel Versickerungsfläche bereitzustellen ist. Je nachdem ob und welches Gewerbe sich ansiedelt ist hier der Flächenbedarf extrem unterschiedlich. Deshalb wird in den Mischgebietsflächen eine dezentrale Versickerung festgesetzt.

Im Zuge der erfolgten Baugrunduntersuchung (Gemeinde Kronau Erschließung Neubaugebiet „Kronau-West“, Baugrundgutachten“, RBS wave GmbH, Ettlingen, 30. Juni 2011) wurde die Sickerfähigkeit des Untergrundes geprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Versickerung aus geotechnischer und umwelttechnischer Sicht möglich ist. Zu beachten ist jedoch der geringe Flurabstand. Dies ist vor allem auch bei der zukünftigen Bebauung zu beachten (siehe auch Kapitel 6 Gutachten / Untersuchungen).

Das häusliche Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in das Mischwassernetz der Gemeinde eingeleitet.

In angrenzenden Straßen befindet sich eine Vielzahl von Versorgungsleitungen unterschiedlicher Medienträger, so dass Anschlussmöglichkeiten gegeben sind und die Versorgung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Innerhalb des Plangebietes wird zudem eine neue Trafostation erstellt.

# **6 Gutachten / Untersuchungen**

## **Schalltechnische Untersuchung**

Aufgrund der möglichen Lärmeinwirkung ist eine schalltechnische Untersuchung für das Wohngebiet „Kronau-West“ in Auftrag gegeben. Im Zuge dessen wurden folgende Schalleinwirkungen untersucht:

Verkehrslärm:

1. Schalltechnische Untersuchung: Ermittlung der Schalleinwirkungen des Straßenverkehrs auf die vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Schalltechnische Untersuchung: Zunahme des Verkehrslärms auf Grund des durch das Plangebiet induzierten Verkehrs (z. B. entlang der Beethovenstraße, Mozartstraße, Sankt Leoner Straße und der neue Erschließungsstraße).

Schalleinwirkungen auf die vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„Kronau-West“:

1. Schalltechnische Untersuchung des Lärms ausgehend von der nachbarschaftliche Nutzung „Einkaufsmarkt“ und Gewerbe.

2. Schalltechnische Untersuchung: Lärmbelastung gegebenenfalls ausgehend von der Automobilclubanlage (AMC-Gelände).

Auf die ausführlichen Erläuterungen in der Schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen - „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „West“, Kronau.

Schalltechnische Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr und das bestehende Gewerbegebiet auf das Bebauungsplangebiet sowie Untersuchung der Geräuschzunahme an der Bestandsbebauung durch neu indizierten Straßenverkehrs auf Grund des geplanten Wohngebietes“, BS Ingenieure, Ludwigsburg, 21.01.2011 - daher erfolgt hier nur eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse:

Als erstes Ergebnis, basierend auf der ersten Schalltechnischen Untersuchung BS Ingenieure, kann festgehalten werden, dass die Geräuschzunahme durch den aus dem Baugebiet resultierenden Verkehr für einen sehr kurzen Straßenabschnitt der St. Leoner Straße als wahrnehmbare Pegeländerung im Gutachten beurteilt wird. Da jedoch auch weiterhin die künftigen Immissionspegel relativ gering sind, ist es nach Auffassung der Gutachter gerechtfertigt, die Lärmsituation vor dem Hintergrund der Gesamtbedeutung des Vorhabens als zumutbar zu beurteilen. Weitere Beeinträchtigungen durch den aus dem Baugebiet resultierenden Verkehr sind nicht festzustellen.

Als weiteres Ergebnis kann festgehalten werden, dass sowohl im Mischgebiet wie auch im Allgemeinen Wohngebiet, im Plangebiet, die Richtwerte der TA Lärm von Seiten des Gewerbegebietes eingehalten werden. Es zeigt sich auch, dass die Auswirkungen der heutigen Märkte die bisher im Plangebiet vorgesehene Abgrenzung MI/WA erlauben. Hier gilt die Bedingung, dass die Märkte – wie heute - keinen Nachtbetrieb haben d. h. vor 22 Uhr Ladenschluss ist.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Bebauungsplan „West“ wurden auch die Geräuschimmissionen durch die Straßenverkehrsgeräusche auf die geplante schützenswerte Bebauung untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im südwestlichen Nahbereich zur Straße, in dem Gebiet, welches als Mischgebiet festgesetzt ist, geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 zu verzeichnen sind. Des Weiteren hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass der südwestliche Plangebietsbereich innerhalb des Lärmpegelbereiches III sowie ein minimaler Bereich im Lärmpegelbereich IV zum liegen kommt.

Grundsätzlich ist die Einhaltung der Orientierungswerte durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und/oder –wälle) anzustreben. Für das

Baugebiet „West“ wurde daher untersucht, welche Höhen für aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären, um die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Geschosslage 1.OG maßgeblich zu verbessern. Zum Schutz der Gebäude im Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass Lärmschutzbauwerke erforderlich werden, die deutlich über die untersuchte Wandhöhe von  $H = 4$  m hinausgehen. Solche Wandhöhen müssen als städtebaulich nicht verträglich beurteilt werden. Im vorliegenden Fall sollte nach Ansicht der Gutachter auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, weil das Kosten-Nutzen-Verhältnis sehr ungünstig ist.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen; diese jedoch nur für den südwestlichen Teilbereich des Plangebietes. Für die Bereiche die innerhalb des Lärmpegelbereiches III liegen, müssen die Außenbauteile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen. Es wird vom Gutachter darauf hingewiesen, dass nachzuweisende passive Maßnahmen, die dem Lärmpegelbereich III entsprechen, bereits durch den Einbau geeigneter Wärmeschutzfenster, die die vorgeschriebenen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten, gesichert sind. Diese weisen einen Schalldämmwert auf, der für Lärmpegelbereich III einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet.

Ergänzt werden die passiven Schallschutzmaßnahmen um die Vorgabe, dass innerhalb eines kleinen Bereiches des Plangebietes, in den Gebäuden und nur dort in den Schlafräumen, Lüftungseinrichtungen erforderlich werden. Eine entsprechende Kennzeichnung und Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen.

In Bezug auf das AMC-Gelände hat sich herausgestellt, dass für den Betrieb auf dem Gelände eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 1999 besteht. Durch diese verpflichtet sich der Betreiber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Eine vertiefende Betrachtung des AMC-Geländes wurde bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung

angeregt. Der Anregung wird durch dieses Gutachten „Schallimmissionsprognose im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens für den bestehenden Betrieb AMC Kronau 1962 e.V. im ADAC in Kronau“, BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 04. Oktober 2011, entsprochen.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der durch den AMC Kronau verursachten Geräuschimmissionen auf das etwa 600 m entfernte Plangebiet „Kronau-West“ und die Prüfung der Anlagengesamtbelastung auf Immissionsverträglichkeit auf Basis der Schalltechnischen Untersuchung vom 21. Januar 2011.

Für den bestehenden Betrieb AMC Kronau gilt, dass sich die Betriebszeiten auf den Tagzeitraum beschränken. Darüber hinaus finden verschiedene Ereignisse an Werktagen und Sonntagen statt. Aufgrund der Vielzahl verschiedener Aktivitäten auf dem Vereinsgelände des AMC Kronau an unterschiedlichen Wochentagen wurden die schalltechnisch ungünstigsten Ereignisse untersucht. Nicht immissionsrelevante Vorgänge, wie z.B. der Parkplatzverkehr, wurden aufgrund ihrer kurzen Einwirkzeiten und der großen Entfernung zu den Immissionsorten in Anbetracht der deutlich lauteren und dauerhaft einwirkenden Motorgeräusche von der Berechnung ausgenommen. Es wurde unter Mitwindbedingungen gerechnet.

Anhand von Einzelpunktberechnungen wurden die ungünstigsten Betriebstätigkeiten (Maximalbetrachtung Werktag und Sonntag) untersucht.

Als Ergebnis kann festgehalten werden: Der Betrieb des AMC Kronau an Sonntagen, sowie die Anlagengesamtbelastung an Werktagen durch den AMC Kronau zusammen mit dem Einkaufszentrum im südlich den Plangebietes liegenden eingeschränkten

Gewerbegebiet, verursachen an keinem maßgeblichen Immissionsort im Plangebiet Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen nach TA Lärm. An den schutzwürdigen Immissionsorten ergeben sich an Werktagen

mindestens 2 dB Immissionsreserve sowohl im MI als auch im WA, an Sonntagen mindestens 14 dB im MI und 8 dB im WA.

In der Rasterlärmkarte für den ungünstigsten Werktag (Maximalfall) wurden im hinteren Wohnbereich im unbebauten Plangebiet geringfügig höhere Beurteilungspegel um bis zu 4 dB festgestellt. Aufgrund der Abwägungstabelle des Landratsamtes muss dort jedoch der um 5 dB geringere Schutzanspruch von Mischgebieten hingenommen werden. Zur Immissionsverträglichkeit bestehen deshalb keine Bedenken. Eine Kategorisierung der Betriebszustände des AMC Kronau in seltene Ereignisse ist nicht erfolgt.

Im Gutachten wurde ermittelt, dass die Spitzenpegel zu keiner Richtwertüberschreitung führen. Zudem werden in schutzwürdigen Innenräumen keine tieffrequenten Geräusche erwartet. Gegen den anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen bestehen keine Bedenken.

Schallschutzmaßnahmen werden auf Grund der vom AMC-Gelände ausgehenden Emissionen somit nicht erforderlich.

## **Baugrundgutachten**

Auf dem Erschließungsgebiet „Kronau-West“ wurde durch RBS wave GmbH eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, auf diese wird verwiesen: „Gemeinde Kronau Erschließung Neubaugebiet „West“, Baugrundgutachten“, RBS wave GmbH, Ettlingen, 30. Juni 2011.

Zur geotechnischen und umweltgeologischen Bewertung des Untergrundes wurden insgesamt 9 Baggerverschüsse bis zu einer maximalen Endteufe von 4,1 m, 4 schwere Rammsondierungen bis zu einer Endteufe von 7,0 m und 5 Rammkernbohrungen bis zu einer maximalen Endteufe vom 4,5 m ausgeführt und Bodenproben nach DIN 4021 [3] gewonnen

Der Untergrund wird überwiegend von Sanden unter einer geringmächtigen Überdeckung von Schluff gebildet. Die locker gelagerten Sande stellen einen grundsätzlich tragfähigen Untergrund dar. Die teilweise oberflächennah anstehenden Schluffe erreichen die geforderten Tragfähigkeitsnachweise (z.B. Verformungsmoduln auf dem Erdplanum für Straßen) nicht.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass aufgrund der limitierten Anzahl der Aufschlüsse eine genaue Aussage für einzelne Gebäude nicht möglich ist. Es ist daher unabdingbar, für die Wohnbebauung jeweils gesonderte Gutachten von zukünftigen Bauherren ausarbeiten zu lassen und eine auf das jeweilige Bauwerk angepasste Gründung herzustellen.

Festgestellt wurde des Weiteren, dass im Plangebiet ein Vergleichsweiser hoher Grundwasserstand ansteht. Bei Planung und Durchführung der Erdarbeiten ist dies unbedingt zu berücksichtigen.

Für das Baugebiet kann ein mittlerer Höchstwasserstand (MHW) von 104,0 m NN abgeleitet werden. Für den mittleren Grundwasserstand (MGW) kann eine Höhe von 103,8 m NN abgeleitet werden. Es handelt sich bei MHW und MGW um summierte Mittelwerte nicht HGW. Das Grundwasser steigt also regelmäßig über die angegebenen Höhen hinaus.

Es ist zu beachten, dass durch den geringen Grundwasserflurabstand Abdichtungsmaßnahmen

(z.B. weiße Wanne) sowie Auftriebssicherung notwendig werden können. Dies ist zwingend für den Einzelfall zu prüfen

Durch den Vergleichsweisen hohen Grundwasserstand liegt der Schmutzwasserkanal im Schwankungsbereich des Grundwassers.

Auf das Baugrundgutachten und den Fachbrief zum Baugrundgutachten (siehe Textteil 4. Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie Textteil Kapitel C Ziff. 5 und 6) wird verwiesen.

## **Verkehrsuntersuchung**

Zur Anbindung des neuen Wohngebietes „West“ an das regionale Straßennetz wurde bereits im Jahr 2008 die verkehrstechnischen Studie „Kronau West – Anbindung an das regionale Straßennetz“, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Dieter Bauer, Juli 2008, erstellt.

Auch wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens durch das neue Plangebiet wurde erstellt: „West, Ermittlung des Verkehrsaufkommens -Verkehrsuntersuchung -, Ingenieurbüro Dieter Bauer, Wörth am Rhein, November 2010“ erstellt, so dass aussagekräftige Daten vorliegen.

Des Weiteren wurde vom Ingenieurbüro biechle infra consult, beratende Ingenieure, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Tiefbau, ein „Untersuchungsbericht EnBW Regional AG, Anschluss Baugebiet Kronau-West an K 3522 Kirrlacher Straße – Verkehrstechnische Untersuchung mit Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit“

November 2011, erbracht.

Zudem wurde ein weiterer Untersuchungsbericht zum Anschluss des Wohngebietes erstellt: „Untersuchungsbericht vom 17.01.2012, EnBW Regional AG Anschluss Baugebiet Kronau West an K 3522 Kirrlacher Straße – Verkehrstechnische Untersuchung mit Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit“ –, biechle infra consult, beratende Ingenieure, Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Tiefbau.

## **Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Kronau-West“ wurde durchgeführt: „Faunistische Untersuchungen zum Bebauungsplan "Kronau-West" in der Gemeinde Kronau, Büro für Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, auf diese wird verwiesen.

## **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Kronau-West“, Entwurf vom 29.11.11, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart, überarbeitet und ergänzt durch BIOPLN, Heidelberg, 2017 ist Teil der Begründung (Kapitel 11). Aufgrund des umfangreichen Inhalts ist der Umweltbericht als Anlage der Begründung beigefügt. Dies sei an dieser Stelle der Vollständigkeit wegen aufgeführt.

# **7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

## **A1 Art der baulichen Nutzung**

### **A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet**

Wie bereits einleitend erwähnt, soll das Baugebiet für die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen. Zudem möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung sperren. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sollen jedoch nicht in diesem Gebiet realisiert werden können. Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik des dort geplanten Wohngebietes und unterstützen auch nicht die eigentlich gewünschte Nutzung, daher werden sie im Textteil des Bebauungsplans als unzulässig aufgeführt. Ebenso werden aus Rücksicht auf die Wohnnutzung Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Diese sind im Ortskern von der Nutzung u. Funktionalität anzuordnen.

## **A1.2 MI – Mischgebiet**

Aufgrund der Nachfrage nach entsprechenden Flächen für Betriebe und als Übergangsbereich zwischen den bestehenden Einzelhandelsbetrieben (eingeschränktes Gewerbegebiet) und der zukünftigen Wohnbebauung ist im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Tankstellen und Vergnügungsstätten gehören wegen der hier von ausgehenden Störeinflüsse für das benachbarte Wohnen nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik und werden daher nicht zugelassen.

Die Fläche für Nebenanlagen mit Höhenbeschränkung, die innerhalb des Mischgebietes, unter der Leitungstrasse, festgesetzt ist, kann von den gewerblichen wohngebietstraglichen Betrieben als Lagerfläche genutzt werden.

Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der regionalplanerischen Einstufung der Gemeinde Kronau begründet. Ein Zuwachs an Verkaufsflächen im Bereich zentrenrelevanter Sortimente stünde, nach Regionalplanerischer Beurteilung, nicht im Einklang mit den Zielen des Regionalplans.

Anhaltspunkte für Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg dient dabei als Vorgabe für die Sortimentszuordnung: Zentrenrelevanz und Nahversorgungsrelevanz wird entsprechend des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg definiert.

## **A1.3 Sortimentsliste**

Siehe Begründung zu A1.2.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur. Ebenfalls berücksichtigt wird der harmonische Übergang der Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum.

### **A2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß dient, in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, der städtebaulichen Gestalt. Die Kubatur der Gebäude wird geregelt. Dabei werden nachbarschaftliche Belange berücksichtigt sowie die Ausnutzung des Dachgeschoßes bei den Gebäuden mit der Festsetzung FH max. 9.20 m, TH max. 4.30 m als ein Vollgeschoss ermöglicht. Bei der Festsetzung FH max. 10.40 m, TH max. 5.50 m und II Vollgeschossen wird eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen ermöglicht mit einem nutzbaren Dachgeschoß, welches jedoch nicht als Vollgeschoss mit Kniestock angedacht ist, damit die städtebauliche Einbindung hinsichtlich Höhenentwicklung gewährleistet ist.

### **A2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Ähnlich wie bei den Dachformen sind die Gebäudehöhen abgestimmt auf die bereits angrenzend vorhandenen Gebäudehöhen und die in diesem Bereich gewünschte städtebauliche Situation. Eine höhenmäßige Abwicklung, Abstufung, ist

dabei von der bereits bestehenden nachbarschaftlichen Wohnbebauung zur zukünftigen Wohnbebauung und dem Außenbereich vorgesehen. Auch im Mischgebiet werden durch die Höhenfestsetzungen der Bestandsgebäude im südlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet berücksichtigt.

Die topographische Situation, die sich relativ eben darstellt, wird durch den Bezug auf die Erschließungsstraße berücksichtigt. Die Trauf-, First- und maximalen Gebäudehöhen, beziehen sich indirekt auf die Straßenhöhen, da die BZH (Bezugshöhe) mittels der Straßenhöhen ermittelt und festgesetzt wird (siehe Begründung Ziff. A3). Eine höhenmäßige Abwicklung entlang der Erschließungsstraßen ist durch die Festsetzung gegeben (ein schematischer Schnitt ist beigefügt s. u.). Die Straßenhöhen sind per Planeintrag in Form von Höhenquoten auf der Straßenachse dargestellt. Straßenhöhen in Bereichen zwischen den Höhenquoten sind durch Interpolation zu ermitteln.

Die Höhenbeschränkung für die Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der Leistungstrasse berücksichtigt die Vorgaben des Leitungsträgers. (Hinweis: bei Garagen und Nebenanlagen die höher als 3 m sind, müssen die Abstandflächen gemäß LBO beachtet werden.)

Schematische Höhendarstellung, geplante Gebäudehöhen im Vergleich zur Bestandsbebauung

### A3 Höhenlage

Aus städtebaulichen Gründen ist die Bezugshöhe im Bezug auf die Erschließungsstraße festgesetzt (siehe auch Begründung Ziff A2.2). Des Weiteren liegt die Begründung im Grundwasserschutz: Im Plangebiet steht ein Vergleichsweiser hoher Grundwasserstand an.

Durch die Festsetzung der BZH 50 cm über der Straßenhöhe kann es in den überwiegenden Bereichen des Plangebiets, bei Errichtung eines Kellergeschosses, möglich sein, nicht in das Grundwasser einzudringen und im Freispiegel zu entwässern. Dies ist jedoch zwingend im Einzelfall zu prüfen.

### A4 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich an den benachbarten Wohngebieten, entwickeln diese weiter, gewährleisten eine gute Wohnqualität und sichern die besondere städtebauliche Situation.

Wie bereits im Kapitel „Städtebauliches Konzept“ dargelegt, soll innerhalb des Bebauungsplangebietes

eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen.

Um diesem städtebaulichen Ziel gerecht zu werden, sind im Plangebiet überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bereiche mit besonderer Bedeutung (südliche Gebietsgrenze, Übergang zum MI-Gebiet) können mit Hausgruppen etwas dichter belegt werden.

Die offene Bauweise ist für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, damit die Gemeinde den gestalterischen und baulichen Anforderungen eines Kindergartens bzw. Kinderhauses oder einer adäquater Einrichtungen gerecht werden kann.

Die offene Bauweise, in den MI-Gebieten, ohne weitere Einschränkung, ist für die Bereiche vorgesehen in denen dies städtebaulich vertretbar und sinnvoll erscheint.

### A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die bandartige Festsetzung ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung ihres Grundstückes gegeben ist.

Insbesondere da die im Bebauungsplan dargestellten Grundstücksgrenzen noch variabel sind und sich im Weiteren noch ändern können, ist die Festsetzung von „Einzelbaufenstern“ nicht zweckmäßig.

Der nicht überbaubare Teil des Grundstücks liegt meistens im südlichen bzw. westlichen Teil.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenspiel mit der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten, regelt indirekt die Gebäudekubatur, so dass keine unverhältnismäßig großen Gebäude entstehen können.

Im MI-Gebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß der zukünftigen möglichen gewerblichen Nutzung großzügig festgesetzt, um den besonderen gewerblichen Ansprüchen gerecht zu werden.

## A6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in dem Bereich, in dem dies städtebaulich für das Erscheinungsbild des neuen Wohngebiets „Kronau-West“ von besonderer Bedeutung ist – entlang der neuen Haupterschließung – festgesetzt.

## A7 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Städtebauliche Gründe wie Offenheit im Straßenraum und die gewünschte Raumkantenbildung

durch die Hauptgebäude sowie die Verkehrssicherheit sind der Anlass für diese Festsetzung.

Stellplätze (offene wie überdachte) beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher auch in den Bereichen direkt an der Straße zulässig. Damit ist die klassische Platzierung von Garage mit vorgelagertem Stellplatz innerhalb des Plangebietes möglich. Die Festsetzung unterstützt zudem die Stellplatzversorgung, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll.

In Bereich unter der Leitungstrasse, welcher gemäß Planlegende als „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze“ festgesetzt ist, ist ein Abstand von 3 m zur Straße ausreichend. Dieser 3-m Streifen ist als Pflanzfläche festgesetzt, so dass hierdurch die städtebauliche Gestaltung und die Verkehrssicherheit entlang der Hauptschlüssestraße sichergestellt werden.

## A8 Nebenanlagen

Die Sonderregelung für die Nebenanlagen unterhalb der Leitungstrasse soll eine sinnvolle / zweckmäßige Nutzung dieses Bereiches ermöglichen. Hinsichtlich der Höhenbeschränkung wird auf Ziff. A2.2 verwiesen.

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Allgemeinen Wohngebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

## A9 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche soll für die Errichtung eines Kindergartens / Kinderhauses gesichert werden. Damit sind alle Gebäude und anderen baulichen Anlagen zulässig, die sich dieser Zweckbestimmung unterordnen.

Eine weitergehende Reglementierung als durch die Festlegung der Bauweise wird für die Gemeinbedarfsfläche nicht gesehen, da hier die Planungshoheit bei der

Gemeinde liegt.

## **A10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des WA-Gebietes wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise die gestalterische Qualität des Gebietes gesichert und Nutzungskonflikte, insbesondere bezüglich des Stellplatzbedarfs, vermieden.

Durch die Festsetzung wird folglich die bauliche Struktur (Kubatur, Größe des Gebäudes) gesichert und eine Beruhigung der Erschließungssituation erzielt.

Im MI-Gebiet können aufgrund der Struktur auch Wohngebäude mit einer größeren Anzahl an Wohnungen entstehen, daher ist hier eine höhere der Anzahl der Wohneinheiten festgelegt.

## **A11 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

### **A11.1 Maststandorte**

Die Festsetzung dient der Standsicherheit der 110-kV-Leitungsmasten.

### **A11.2 Sichtfelder**

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten sind die Sichtfelder / Bereiche die von einer Bebauung freizuhalten sind auf den privaten Grundstücken, festgesetzt. Im übrigen Plangebiet, auf öffentlicher Fläche, wurde überprüft, ob ein sichtbehindernder Bewuchs oder Parkierung vorhanden ist. Soweit Überschneidungen vor vorhanden waren, wurde in der Planung darauf reagiert und die Anordnung der Parkierung bzw. der Baumstandorte geändert.

## **A12 Grünflächen**

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und damit nachhaltig dem städtebaulichen Erscheinungsbild, erhöhen die Aufenthaltsqualität im Plangebiet, berücksichtigen die Leitungstrasse dienen der Versickerung und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich (siehe auch Kapitel 4 „Städtebauliches Konzept“, Erläuterungen zum Grünkonzept und Kapitel 5 „Ver- und Entsorgung“).

## **A13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die hier festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft und minimieren den Eingriff.

### **A13.1 Entwässerung im Trennsystem**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung nach einem Trennsystem. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzwasser. Durch die gedrosselte Ableitung werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden. Auf Grund der Verdunstung

und Versickerung von Niederschlagswasser in den Versickerungsbereichen wird Regenwasser dem Wasserkreislauf unmittelbar wieder zugeführt.

Für das **WA-Gebiet** wird eine zentrale Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

Für den Bereich des **MI-Gebietes** wird eine dezentrale Regenwasserrückhaltung vorgesehen, da es schwer abzuschätzen ist, wie viel Fläche befestigt wird und in der Folge, wie viel Versickerungsfläche bereitzustellen ist.

#### **Dachdeckung**

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

#### **A13.2 FNL 1 – Öffentliche Grünfläche / Grünzug / Leitungstrasse / Versickerung**

Die Vegetationsstrukturen bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten und tragen somit zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei.

Durch die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet erfolgt eine zentrale Versickerung am Ort des Anfalls. Damit wird ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet und das Wasser dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Durch Wege und Aufenthaltsbereiche werden die Grünflächen für die wohnortnahe Erholung nutzbar (siehe auch Begründung Ziffer A13.1).

#### **A13.3 FNL 2 - Oberflächenentwässerung / Versickerungsmulde**

Begründung s.o. Ziff. A13.1 u. A13.2.

#### **A13.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

#### **A13.5 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / private Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

#### **A13.6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Die Festsetzung dient der Schonung der nachtaktiven Insekten. Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung

der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

## **A14 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Das eingetragene Leitungsrecht dient der Sicherung der 110 kV Hochspannungsleitung „Rheinau-Östringen“.

**A15 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

### **15.1 Passiver Lärmschutz: Lärmpegelbereich III/ Lärmpegelbereich IV/ DIN 4109**

siehe Begründung zu 15.2.

### **15.2 Passiver Lärmschutz: Lüftungseinrichtungen**

Zur Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes wurde in einer schalltechnischen Untersuchung u. a. ermittelt, wie sich die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes bzw. den darin vorgesehenen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) darstellt.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind passive Schallschutzmaßnahmen in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes erforderlich und entsprechend festgesetzt.

Auf die Ausführungen in Kapitel 6 „Gutachten / Untersuchungen“ Stichwort „Schalltechnische Untersuchung“ sowie auf die „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Kronau-West“ Kronau“, BS Ingenieure“, Ludwigsburg, 21.01.2011, welche Anlage des Bebauungsplanes ist, wird verwiesen.

## **A16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A16.1 Pflanzbindung Pflanzbindung pb1 – Einzelbäume**

Bäume dienen der Funktionen der Klimaregulierung, Staubbinding, Verringerung des Wasserabflusses und bieten Tieren einen Lebensraum. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die oben genannten Funktionen

erfüllt. Auch für das städtebauliche Erscheinungsbild sind Bäume von prägender Bedeutung.

Des Weiteren stellen die vorhandenen markanten Obstbäume ein städtebauliches Charakteristikum für das Plangebiet dar. Daher sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu schützen.

## A16.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes. Zudem wird durch sie der Eingriff minimiert.

### Pflanzzwang pz1 – Einzelbäume

Zur räumlichen Gliederung, Straßenraumgestaltung und Verbesserung des Siedlungsklimas und zur ökologischen Aufwertung des Gebietes sowie zur Gestaltung ist die Festsetzung getroffen (siehe auch Begründung zu Ziff. 16.1).

Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbilds und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Straßen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

### Pflanzzwang pz2 – Ortsrandeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen standortgerechte Gehölzstreifen zur Gestaltung des Ortsrands und optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden. Die Anlage von Schnitthecken insbesondere mit fremdländischen Gehölzen soll vermieden werden.

Darüber hinaus bieten diese Gehölzstreifen Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten. Am Übergang zur Landschaft schützen die Gehölzstreifen vor Lichtimmissionen und Störungen der Fauna der angrenzenden Bereiche.

### Pflanzzwang pz3 – Randeingrünung MI

Die wegebegleitende Grünfläche am Rand des Gebiets soll erhalten und weitergeführt werden. Der Obstwiesenstreifen hat Lebensraumfunktionen für Vögel und Insekten und dient der optischen Einbindung der Bebauung am Übergang zur Landschaft.

### Pflanzzwang pz4 – Straßenbegleitende Eingrünung

Die Festsetzung dient zur Eingrünung der Lagerfläche/ Fläche für Nebenanlagen des Mischgebietes im Bereich der Haupterschließungsstraße. Mit dieser Festsetzung sollen grüne Vorgartenzonen zur Gliederung und Gestaltung des Ortsbildes geschaffen werden.

### Pflanzzwang pz5 – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

## **A17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

## **A18 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

### **A18.1 Maßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken**

siehe Begründung zu A18.2

### **A18.2 Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch außerhalb des Plangebietes**

Um dem Kostenerstattungsanspruch der Gemeinde Kronau gemäß § 135 a-c BauGB gerecht zu werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft zulässig werden, diesen zuzuordnen. Hierzu dient diese Festsetzung. Dabei handelt es sich um Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

## **A19 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

Die Festsetzung garantiert, dass die Fläche bis zum Zeitpunkt der Erweiterung des Plangebietes nach Westen entsprechend eingegrünt ist (siehe auch Begründung zu Ziff. Pflanzzwang pz2 –Ortrandeingrünung.) Bei Erweiterung des Plangebietes / bzw. Erschließung des westlichen Bereiches können die Flächen dann entsprechend bebaut bzw. die Gartengestaltung frei vorgenommen werden.

## **A20 Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind**

### **A20.1 Lärmschutz**

Die Kennzeichnung soll auf eine bestehende schalltechnische Beeinträchtigung hinweisen. Auf die Ausführungen in Kapitel 6 Gutachten / Untersuchungen Stichwort „Schalltechnische Untersuchung“ sowie auf die „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Kronau-West“ Kronau“, BS Ingenieure“, Ludwigsburg, 21.01.2011, welche Anlage des Bebauungsplanes ist, wird verwiesen.

### **A20.2 Druckwasser**

Im gesamten Plangebiet steht in ein Vergleichsweiser hoher Grundwasserstand an. Auf diesen Sachverhalt soll durch die Festsetzung gemäß den Erkenntnissen die sich durch die Baugrunduntersuchung „Gemeinde Kronau Erschließung Neubaugebiet „Kronau-West“, Baugrundgutachten“, RBS wave GmbH, Ettlingen, 30 Juni 2011 ergeben haben und aus Vorsorge für die zukünftigen Bauherren, hingewiesen werden.

# **8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

## **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **B1.1 Dachgestaltung, Dachform / -neigung**

Der Dachneigungsreich im WA-Gebiet orientiert sich an dem angrenzenden Wohngebiet und der dort bereits vorhandenen Bebauung und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

Der Dachneigungsreich im MI-Gebiet orientiert sich an dem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Wohngebiet und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild, berücksichtigt aber auch gewerbliche Nutzungsansprüche an die Gebäude.

Die mögliche Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll. Des Weiteren soll eine sinnvolle Ausnutzung des Daches ermöglicht werden.

#### **Dachform Garagen**

Die Festsetzung dient dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild (siehe auch Begründung oben und Ziff. A13.4).

#### **Dachdeckung**

Die Festsetzung berücksichtigt die Ortsrandlage und die nachbarschaftlichen Belange.

#### **Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist eine qualitätvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

#### **Quergiebel / Querhaus**

Zielsetzung: eine qualitätvolle Nutzung und gute Erschließung der Dachräume zu ermöglichen. Die Reglementierung auf 1/3 der Gebäudelänge soll die Erhöhung der Wandansicht, die durch ein Quergiebel / Querhaus erreicht wird, beschränken.

### **B1.2 Fassadengestaltung/ Materialien**

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

## **B2 Werbeanlagen**

Die Ortsrandlage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt. Werbeanlagen innerhalb von Mischgebieten kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie sind ortsbildprägend, es ist daher wichtig den Gewerbetreibenden diesbezüglich Beschränkungen aufzuerlegen und hier Regelungen zu finden. Lichtwerbungen ist aufgrund der angrenzenden Wohnbauflächen und der damit verbunden starken Beeinträchtigung für das vorliegende Gebiet nicht zu empfehlen und wird daher als unzulässig festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsraumes soll ebenfalls vermieden werden.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

### **B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche**

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und der gestalterischen Aufwertung des Gebietes.

### **B3.2 Einfriedungen**

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen und übersichtlichen Straßenraum im Bereich der Sticherschließungsstraßen sowie in den Einmündungsbereichen beitragen. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

## **B4 Niederspannungsfreileitungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine weitere oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen. Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschiedene Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung auf ein Minimum begrenzt werden.

## **B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Wie bereits in Kapitel 5 „Erschließung / Ver- und Entsorgung“ erläutert, findet die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem statt. Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung nach einem Trennsystem. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Bereich des **MI-Gebietes** wird eine dezentrale Regenwasserrückhaltung vorgesehen, da es schwer abzuschätzen ist, wie viel Fläche befestigt wird und in der Folge, wie viel Versickerungsfläche bereitzustellen ist. Die Anlagen müssen

auf den privaten Grundstücken, nach den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben errichtet werden, daher ist die Festsetzung getroffen.

## **9 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des 12 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

WA Nettobauland ca. 6,4 ha

MI Nettobauland ca. 1,4 ha

Gemeinbedarfsfläche ca. 0,18 ha

Verkehrsfläche 2,6 ha

Grünfläche ca. 1,0 ha

## **10 Bodenordnung / Folgeverfahren**

Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Es besteht der Bedarf einer Baulandumlegung, um die Grundstücke einer zweckmäßigen Größe und Grundstücksaufteilung neu zu ordnen. Die Baulandumlegung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren.

Gemeinde Kronau, den .....

Jürgen Heß

Bürgermeister

## **11 Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan**

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Kronau-West“, Entwurf vom 29.11.2011, Freie Landschaftsarchitekten König + Partner, Stuttgart, **überarbeitet und ergänzt durch BIOPLN, Heidelberg, 2017** ist **Teil der Begründung**. Aufgrund des umfangreichen Inhalts ist der Umweltbericht als Anlage der Begründung beigefügt.