

02

Begründung

zur

21. Änderung des Bebauungsplans

„Obere Schelmenäcker“

in der Gemeinde Kronau

Fassung zur Offenlage

bhmp

21. Änderung des Bebauungsplans „Obere Schelmenäcker“

Projekt-Nr.

25127

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 18.11.2025

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. Planungsgebiet	2
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.3. Planungskonzept	4
3. Übergeordnete Vorgaben.....	4
3.1. Raumordnung.....	4
3.1.1 Landesplanung.....	5
3.1.2 Regionalplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan.....	7
3.3. Bestehendes Baurecht	7
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	8
4. Verfahren.....	9
5. Umweltbeitrag	10
6. Artenschutz.....	13
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	13
7.1. Maß der baulichen Nutzung	13
7.1.1 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl.....	13
7.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
7.3. Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
8. Hinweise.....	15
8.1. Bauzeitenbeschränkung.....	15
8.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung.....	15
8.3. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen	15
8.4. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen	16
8.5. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke	16
8.6. Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag.....	16

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.	5
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	6
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	7
Abb. 6: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil der 14. Änderung des Bebauungsplans „Oberer Schelmenäcker“ 1985.	8
Abb. 7: Schutzgebiete.	9

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes	11

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.

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. Neben Baulücken und brachliegenden Flächen bietet sich auch die vertikale Nachverdichtung, beispielsweise in Form von Aufstockungen, an.

Ein potenzieller Nachverdichtungsbereich befindet sich zentral in der Gutenbergstraße, dem Straßenabschnitt zwischen der Benz- und Kreuzstraße, im Süden des Siedlungsgebiets von Kronau. Für diesen Bereich wurde im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplans „Obere Schelmenäcker“ maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung aus dem Jahr 1985 ist aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß, da sie eine weitere Nachverdichtung in diesem Bereich einschränkt und zusätzlichen qualitativen Wohnraum verwehrt. Zusätzlich wurde in diesem Bereich eine zurückversetzte Baulinie festgesetzt. Die dadurch entstandene Bauflucht stimmt allerdings nicht mit der östlich sowie auch westlich vorhandenen Bauflucht überein. Eine Anpassung an dieser Stelle wird deshalb ebenfalls angestrebt. Gleichzeitig werden die Baufenster auch nach Süden erweitert, um hier flexibler Um-, An- oder Neubauten umsetzen zu können.

Die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit der Bebauungsplan-Änderung soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich das Planungserfordernis aus der Förderung vertikaler und horizontaler Nachverdichtung im Siedlungsgebiet, um für die wachsende Bevölkerung mehr Wohnraum zu ermöglichen sowie der Schaffung einer einheitlichen Bauflucht in der Gutenbergstraße. So kann insbesondere dem übergeordneten Ziel der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt und ein einheitliches Straßenbild erzielt werden.

Für den Geltungsbereich werden deshalb lediglich die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl, die überbaubare Grundstücksfläche und die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert bzw. ergänzt. Alle weiteren Festsetzungen bleiben bestehen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da es sich hier um eine horizontale und vertikale Nachverdichtung handelt.

Ziel und Zweck der 21. Änderung des Bebauungsplans „Obere Schelmenäcker“ ist es, die Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung in bereits bebauter Ortslage zu ermöglichen und so weiterer Ausweitung von Wohnraum in den Außenbereich entgegenzuwirken.

2. Planungsgebiet

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Siedlungsgebiets der Gemeinde Kronau und grenzt an die Gutenbergstraße, die Benzstraße und die Kreuzstraße. Der Geltungsbereich sowie die Nachbarschaft sind von Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Gemeinde. Die L555 verläuft etwa 150 m südlich und trennt das Wohngebiet und das Gewerbegebiet der Gemeinde voneinander.

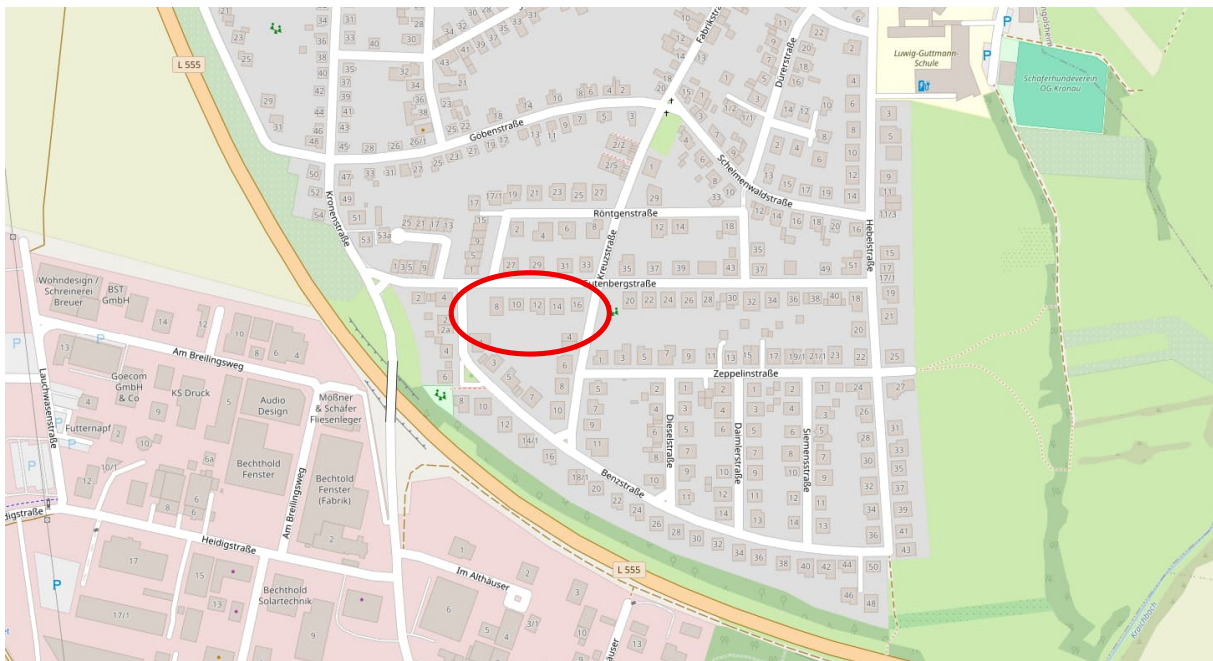


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap 2025)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 5904, 5905, 5906, 5907, 5908, 5909 in der Gemarkung Kronau mit einer Fläche von ca. 0,46 ha.

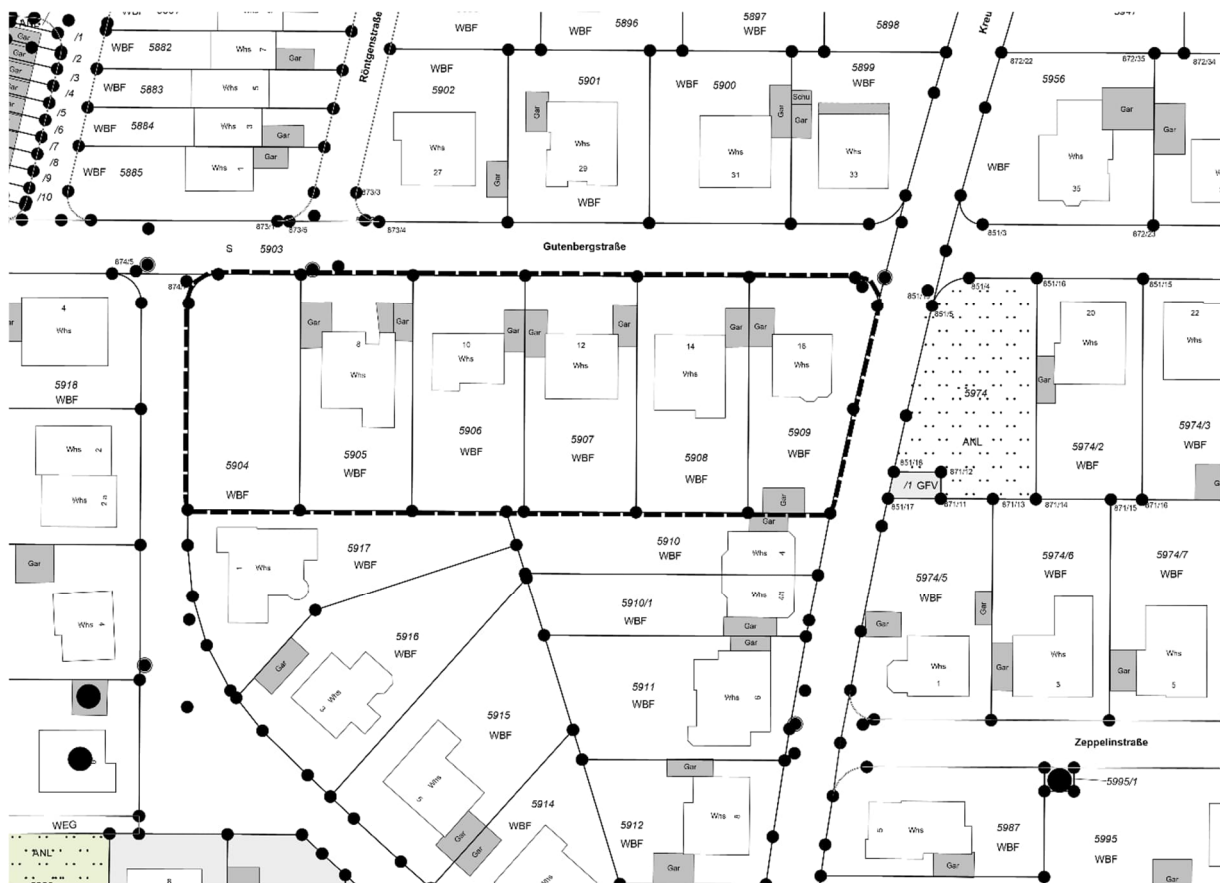


Abb. 2: Geltungsbereich im Katastrerausschnitt.
(Quelle: Zielbauer & Heiler, 2025)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Siedlungsgebiets mit Wohngebäuden und Gärten. In der näheren Umgebung befinden sich zwei Spielplätze und vereinzelt Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise ein Pflegedienst, ein Ingenieurbüro und ein Kosmetikgeschäft. In etwa 150 m Entfernung verläuft die L555. Weiter südlich folgt ein Gewerbegebiet mit Industriebetrieben, Dienstleistern und einem großen Kieswerk am Reimoldsee. Aufgrund der Entfernung und der Trennung durch die L555 kann eine negative Auswirkung durch das Gewerbegebiet auf die Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist über die Gutenberg-, Benz- und Kreuzstraße an das lokale Straßennetz angeschlossen. Die Gemeinde Kronau ist überörtlich über die L555 direkt mit der großen Kreisstadt Waghäusel, verbunden. Über die L555 besteht zudem Anschluss an die Autobahn A5, über die die Städte Karlsruhe und Mannheim sowie Heidelberg in 20 bis 30 min Fahrzeit erreichbar sind. Die nächste Bahnhaltestelle „Bad Schönborn-Kronau“ befindet sich am westlichen Rand des benachbarten Bad Mingolsheims und ist, ausgehend vom Plangebiet, mit dem Auto und dem Fahrrad in unter 10 min erreichbar. Von dort fahren die S3, der RE73 und der RE71 mit den Zielen Karlsruhe, Heidelberg, Germersheim und Mühlacker. Die Gemeinde verfügt über vier Bushaltstellen „Kronau Mozartstraße“, „Kronau Ortsmitte“, „Kronau Bahnhofstraße“ und „Kronau Gewerbegebiet Heidig“. „Kronau Ortsmitte“ ist mit einem Fußweg von etwa 10 min, die dem Plangebiet am nächsten gelegene Bushaltstelle. Hier fährt die Linie 131 stündlich zwischen Kronau und

Bruchsal, die 133 an Schultagen zwischen Kronau und Östringen, und die 191 stündlich zwischen Mingolsheim und Rheinsheim. Somit ist das Plangebiet sowohl an das Schienen- als auch an das Straßennetz gut angeschlossen.

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich alle erforderlichen Leitungen und Kanäle. Somit ist die ver- und entsorgungstechnische Erschließung ebenfalls gesichert.

2.3. Planungskonzept

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht die Anfrage zum Bau weiterer Gebäude. Eine Nachverdichtung im Innenbereich wird grundsätzlich befürwortet. Bei näherer Betrachtung der planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Obere Schelmenäcker“ wurde jedoch festgestellt, dass ein Anpassungsbedarf für verschiedene Festsetzungen besteht, um eine effektive Ausnutzung der Flächen und eine zeitgemäße Bauweise zu ermöglichen.

Aus diesem Grund wird mit der 21. Änderung des Bebauungsplans „Obere Schelmenäcker“ die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 erhöht und die Geschossflächenzahl entsprechend angepasst. Zusätzlich wird die Baulinie auf die Höhe der benachbarten Grundstücke in der Gutenbergstraße verschoben und die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich vergrößert, um eine weitere Nachverdichtung zu ermöglichen.

Nicht geänderte Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und gelten weiterhin vollumfänglich. Im Planteil wurde zur Klarstellung die gesamte geltende Nutzungsschablone aufgenommen. Zusätzlich ist zu beachten, dass für die nicht geänderten Festsetzungen die Rechtsgrundlagen aus dem Jahr 1985 gelten. Nur für die geänderten Festsetzungen gelten aktualisierte Rechtsgrundlagen.

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

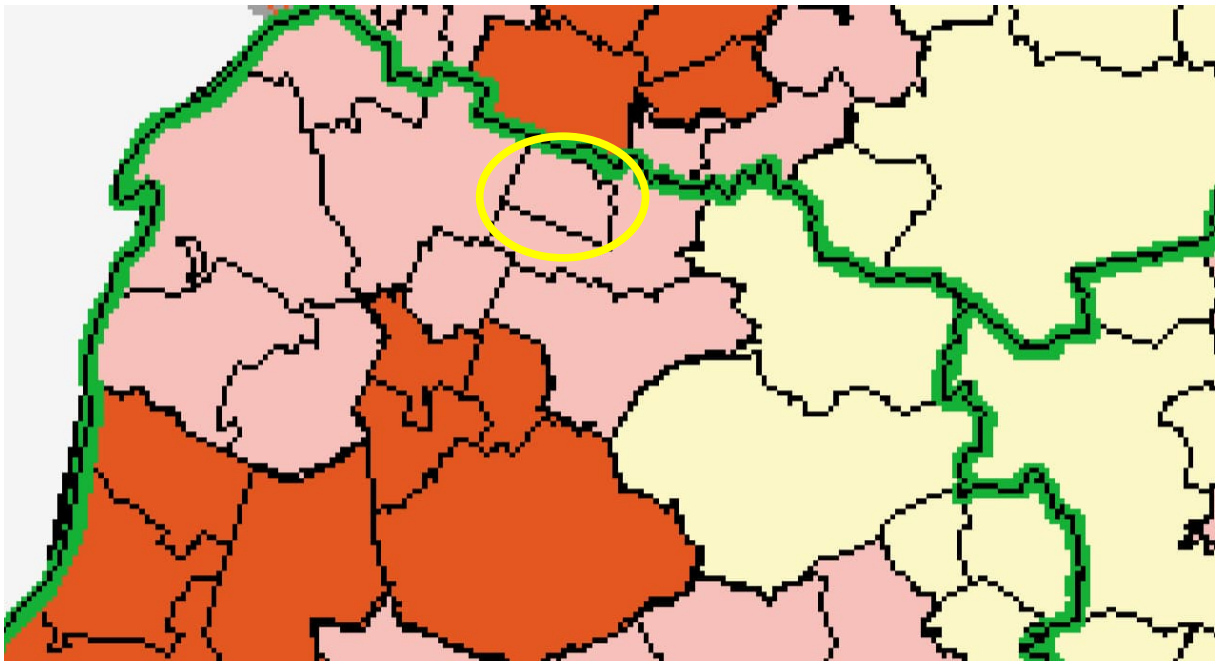


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002)

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 Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden. Gleichzeitig sind Freiräume und ihre Funktionen zu sichern, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume zu übernehmen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum zu vermitteln.

Die 21. Änderung des Bebauungsplans „Obere Schelmenäcker“ steht diesen Vorgaben nicht entgegen.

3.1.2 Regionalplanung

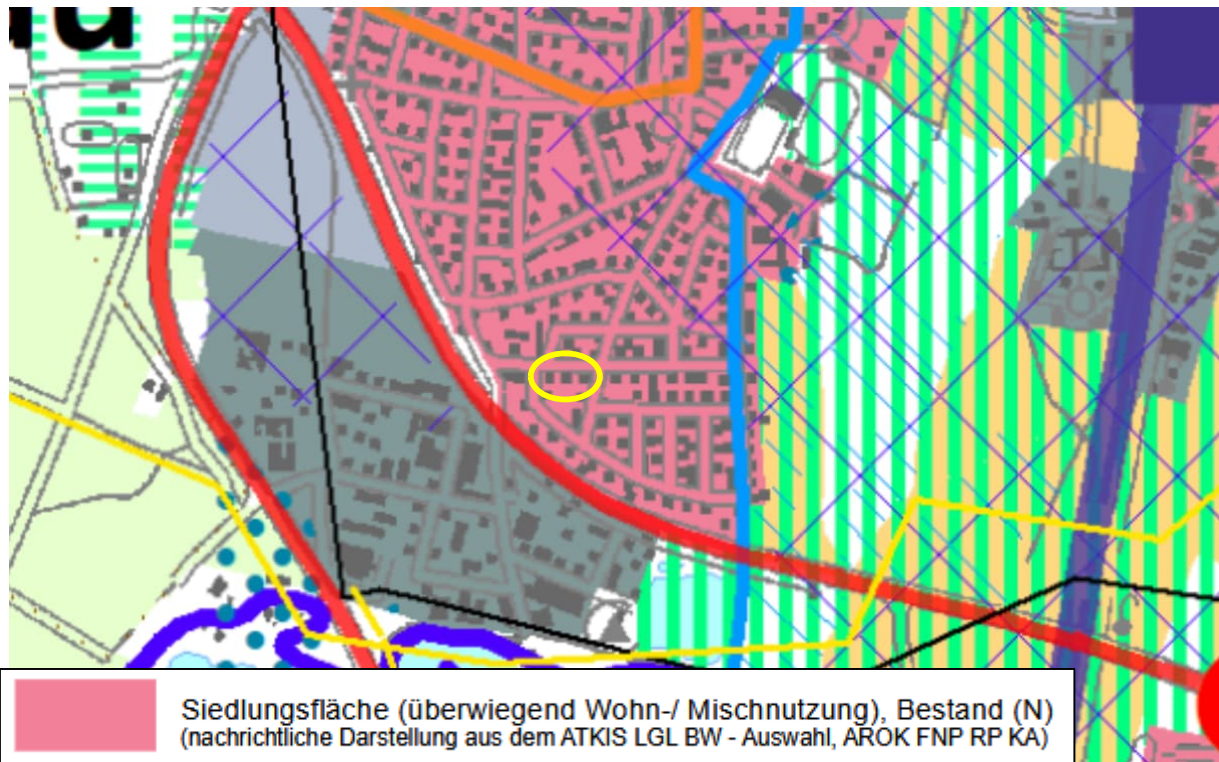


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Verband Region Karlsruhe, 2025)

Im aktuellen Regionalplan des Verbands Region Karlsruhe liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche, Bestand ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der 21. Änderung des Bebauungsplans „Obere Schelmenäcker“ nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

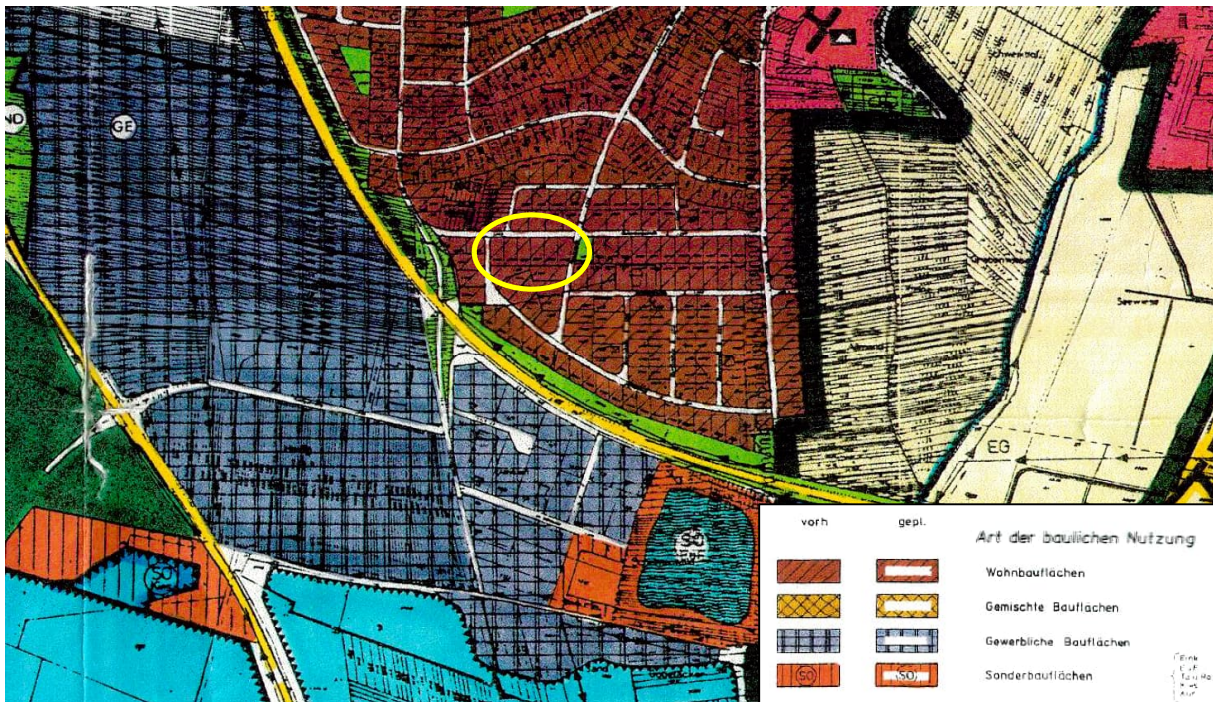


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn-Kronau, 2004)

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

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

3.3. Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich dieser Änderung gilt aktuell die 14. Änderung des Bebauungsplans „Obere Schelmenäcker“, in Kraft getreten am 01.04.1985. Die 15. – 20. Änderung des Bebauungsplans „Obere Schelmenäcker“ beziehen sich nicht auf diesen Geltungsbereich und werden im Folgenden nicht näher beschrieben.

Die 14. Änderung setzt für das Plangebiet ein reines Wohngebiet in offener Bauweise fest. Die Zahl der Vollgeschosse darf maximal 1 betragen. Die Baulinie verläuft in einem Abstand von 10 Metern im nördlichen Bereich. Die restlichen Seiten der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch Baugrenzen definiert. Das Baufenster ist für alle Grundstücke in dem Gebiet 16 m tief.

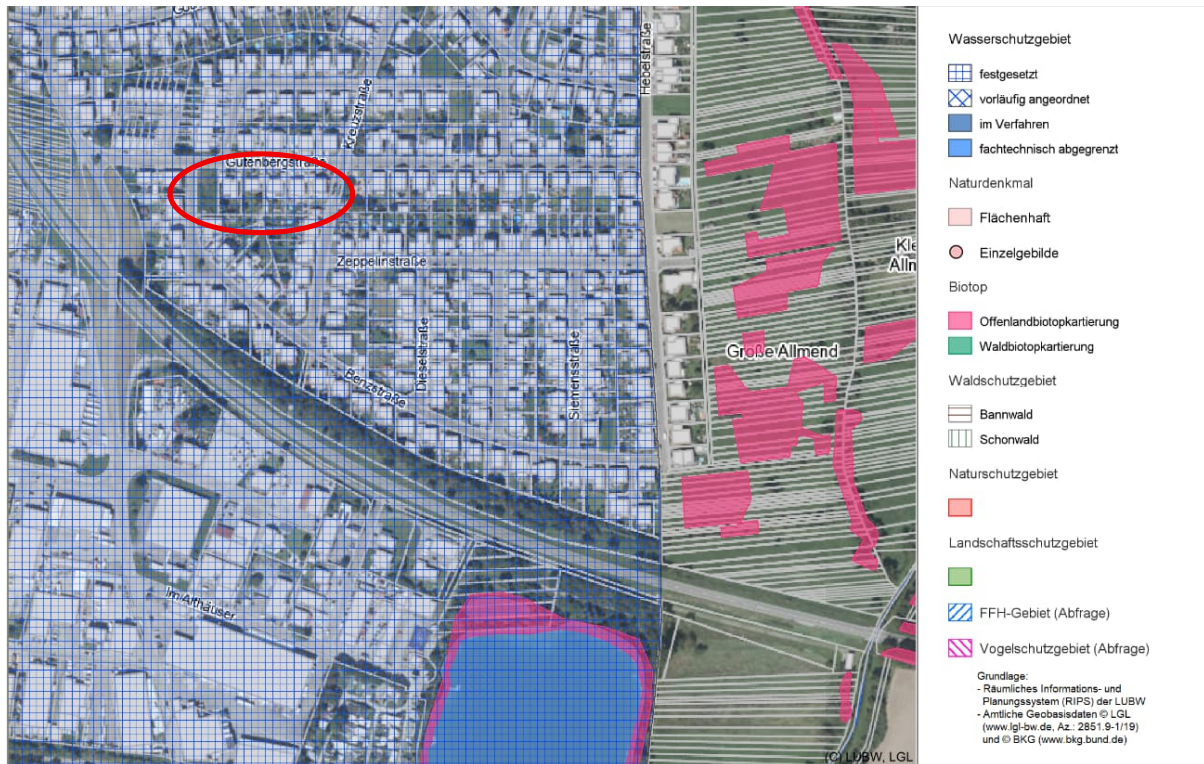


Abb. 7: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW, 2025)

4. Verfahren

Die 21. Änderung des Bebauungsplans „Obere Schelmenäcker“ 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 bzw. 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 Nachverdichtung angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

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

Im vorliegenden Fall umfasst der gesamte Geltungsbereich eine Größe von rund 4.521 m². Somit liegt der Geltungsbereich deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt und eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist hinfällig. Die „Kumulationsregelung“ des § 13a

Abs. 1 S. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan derzeit in Aufstellung oder Änderung 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 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Bei der Änderung des Bebauungsplans 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	<p>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.</p> <p>Die Bebauungsplan-Änderung hat zum Ziel eine maßvolle Nachverdichtung auf horizontaler sowie vertikaler Ebene zu ermöglichen. Dafür werden die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Geschossigkeit angepasst.</p> <p>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.</p>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, in dem maßvolle Nachverdichtung zugelassen werden soll. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist bereits voll- oder teilversiegelt. Auf anderen Flächen befindet sich Vegetation. Um Sicherheit in Bezug auf den Artenschutz zu erlangen, wurde im Plangebiet eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) durchgeführt. Bei der Begehung im November 2025 wurde Habitatpotenzial für Käfer, Eidechsen und Vögeln festgestellt.</p> <p>Es konnten keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen von streng geschützten Arten in den durch die Bebauungsplan-Änderung möglichen Bauungsänderungen gefunden werden.</p> <p>Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse können auf Grundlage der ASVP ausgeschlossen werden.</p> <p>In Ergänzung zur Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes, deren Einhaltung durch den Bauherrn im Zuge der Ausführungen sicherzustellen ist.</p>
Boden und Fläche	<p>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 überwiegenden Teil des Geltungsbereichs durch bestehende Versiegelungen gegeben. Darüber hinaus ist durch eine zusätzliche Bebauung und die damit verbundenen Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtung etc., mit Beeinträchtigungen zu rechnen.</p> <p>Mit der Bebauungsplan-Änderung werden die Baufenster vergrößert, sodass hier An- oder Umbauten oder auch Neubauten in zweiter Reihe entstehen können. Die horizontale Nachverdichtung bleibt dabei allerdings insoweit limitiert, dass die derzeit schon geltenden GRZ von 0,4 weiterhin einzuhalten ist.</p> <p>Somit wird darauf geachtet, Nachverdichtungspotenziale nutzbar zu machen und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein verträgliches Maß zu beschränken.</p>

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
Wasser	<p>Beim Schutzgut Wasser wird zwischen dem oberflächennahen Grundwasser und den natürlich entstandenen Oberflächengewässern unterschieden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Auch befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Überschwemmungsgebiete. Berührt wird ein Wasserschutzgebiet, dessen Rechtsverordnung entsprechend zu beachten ist.</p> <p>Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie Verringerung der Grundwasserneubildung. Da die bereits festgesetzte Grundflächenzahl nicht verändert wird, wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Die Erweiterung der Baufenster eröffnet lediglich einen größeren Spielraum für die Grundstücksbesitzer. Mit der Erhöhung der Geschossigkeit wird eine Nachverdichtung ermöglicht, ohne weitere Flächen zu versiegeln.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Klima und Luft	<p>Durch die Bebauungsplan-Änderung sind keine erheblichen Veränderungen des bisherigen siedlungsklimatischen Qualitätsniveaus oder das übliche Maß übersteigende Emissionen oder Erhöhungen der Lufttemperatur zu erwarten.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Landschaft	<p>Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage Kronaus, inmitten des Siedlungsbereichs. Die bestehende Siedlungsfläche wird nicht weiter ausgedehnt. Die Bebauungsplan-Änderung ermöglicht eine Nachverdichtung des bereits bebauten Bereichs.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Eine Betroffenheit liegt nicht vor.</p>
Natura 2000 Gebiete	<p>Es sind keine Natura 2000 Gebiete in unmittelbarer Nähe ausgewiesen.</p> <p>Demnach sind hier keine Beeinträchtigungen bezüglich Gebietsschutz zu erwarten.</p>
Emissionen	<p>Die Nutzungsart wird im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung nicht angepasst. Der Geltungsbereich wird weiterhin als reines Wohngebiet ausgewiesen.</p> <p>Demnach sind keine störenden Emissionen und somit auch keine Einschränkungen zu erwarten.</p>
Erneuerbare Energien	<p>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.</p>

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
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

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind 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.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung im November 2025 eingeschätzt. Dabei wurde Habitatpotenzial für Käfer, Eidechsen und Vögeln festgestellt. Entsprechende Minimierungsmaßnahmen wurden daraufhin definiert und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, Verbotstatbestände können dabei ausgeschlossen werden.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Maß der baulichen Nutzung

7.1.1 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung gilt nach aktuellem Bebauungsplan für den gesamten Bereich maximal 1 Vollgeschoss. Diese Regelung ist nicht mehr zeitgemäß und im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird für diesen Bereich die Grenze auf maximal 2 Vollgeschosse erhöht. So können eine Nachverdichtung in Form von Aufstockung realisiert oder direkt bei einem Neubau zwei Vollgeschosse erbaut werden. Weiterhin sind bereits für die Wohnblöcke nördlich und östlich des Gebiets zwei Vollgeschosse zulässig. Demnach kann mit dieser Erhöhung auch ein harmonisches Straßenbild erzielt werden.

Zusätzlich wird die Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,8 erhöht, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl von 0,4 und der erhöhten maximalen Geschossigkeit eine angemessene Geschossfläche realisieren zu können.

7.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Dabei wird zwischen Baulinien und Baugrenzen unterschieden.

Davon wurde auch schon in der derzeit geltenden 14. Änderung des Bebauungsplans „Obere Schelmenäcker“ Gebrauch gemacht. Dabei wurde im Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung eine Baulinie in 10,0 m Entfernung von der Gutenbergstraße festgesetzt. Die Baulinien westlich und östlich des Bereichs liegen allerdings bei 4,0 m Entfernung. Warum damals die Baulinie für diesen einen Blockbereich zurückversetzt wurde, ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Um hier zukünftig eine einheitliche Bauflucht in der Gutenbergstraße zu erhalten, wird im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung die Baulinie für den Geltungsbereich auf die Höhe der beschriebenen Baulinien verlegt, somit auch 4,0 m entfernt von der Straßenbegrenzungslinie. Grundsätzlich muss auf einer Baulinie gebaut werden. § 23 Abs. 2 BauNVO ermöglicht die Zulassung eines Vor- und Zurücktretens von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß sowie „weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen“. Davon macht die Bebauungsplan-Änderung Gebrauch und definiert als weitere Ausnahme das Abweichen durch Gebäuderücksprünge, sofern diese in ihrer Fläche der Hauptfassade untergeordnet sind. Damit soll für Teilflächen der Fassaden, die für die grundsätzliche Stellung des Gebäudes nicht maßgebend sind und das Ortsbild nicht beeinflussen, wie z. B. Eingangsbereiche, Treppenaufgänge oder Arkaden eine Ausnahmemöglichkeit gewährt werden. Bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs stehen unter Bestandschutz und sind erst bei größeren Um- oder Neubauten an die Baulinie anzupassen.

Für die seitlichen und rückwärtigen Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wurden Baugrenzen gewählt. Baugrenzen dienen lediglich als Begrenzung, so muss die Bebauung nicht exakt auf der ausgewiesenen Linie liegen, sondern ein Zurücktreten ist grundsätzlich möglich. Dabei werden die bestehenden Baukörper weitestgehend berücksichtigt und ein weiterer Puffer für mögliche An- oder Umbauten oder zusätzliche Neubauten geschaffen. Insbesondere an den Eckgrundstücken kann so auch ein Lückenschluss Richtung Süden geschehen. Die Grundstücke können somit effektiver genutzt und weiterer Wohnraum kann geschaffen werden.

Für den gesamten Bereich sind die Baufenster der einzelnen Grundstücke als sogenanntes Baufensterband angeordnet. So haben die Baufenster einheitliche Tiefen und Abstände zur erschließenden Straße sowie zum weiteren rückwärtigen Bereich.

Die BauNVO ermöglicht die Errichtung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), soweit mit dem Landesrecht vereinbar. Für ausreichend Flexibilität der Grundstückseigentümer wird im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung von dieser Regelung Gebrauch gemacht und schließt die Errichtung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen lediglich zwischen Baulinie bzw. Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie aus, um Einschränkungen des Verkehrs durch zum Beispiel in den Straßenraum hinein öffnende Garagentore zu vermeiden.

7.3. Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung ergaben sich Minimierungsmaßnahmen, bei denen durch Einhaltung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu erwarten sind.

So ist zum Schutz vorkommender Insektenlarven bei Fällung des Kirschbaums auf Flurstück 5904 der Stamm des Baumes auf dem Planungsgrundstück stehend zu lagern bis mögliche stammbewohnende Insektenlarven nach der Metamorphose den Stamm verlassen haben.

Weiterhin sind bei Baubeginn, beim Aushub von Baugruben, abweisende Kleintierzäune aufzustellen, um wandernde Mauereidechsen zu schützen. Diese Maßnahmen ist nur innerhalb der Gelezeit, das bedeutet zwischen Mitte Mai bis Anfang August, umzusetzen.

8. Hinweise

8.1. Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

8.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) wird empfohlen Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden. Die Außenbeleuchtung sollte technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer beschränkt sein (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Der Einsatz von Leuchten der Lichtstärkeklasse G6 (gemäß DIN EN 13201) oder FCL3 (DIN EN 12032) wird empfohlen. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses sollte max. 40°C aufweisen.

8.3. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Es wird empfohlen an Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von $> 2\text{ m}^2$ und $> 50\text{ cm}$ Breite ohne Rahmenunterteilung geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

Geeignete Maßnahmen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad $< 15\%$

- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umwelthanwaltschaft <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

8.4. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KlimaG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

8.5. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO

8.6. Abwasser- und Wasserversorgungsbeitrag

Bei Grundstücken, für die der Abwasserbeitrag bereits erhoben wurde und eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durchgeführt wurde, kann eine Nachveranlagung gemäß der aktuell geltenden Fassung der Abwassersatzung (AbwS) der Gemeinde Kronau anfallen.

Bei Grundstücken, für die der Wasserversorgungsbeitrag bereits erhoben wurde, kann eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu einer weiteren Beitragspflicht nach der aktuell geltenden Fassung der Wasserversorgungssatzung (WVS) der Gemeinde Kronau führen.

Die jeweiligen Satzungen sind bei der Gemeindeverwaltung Kronau einsehbar.