

04

Begründung

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Lußhardtsee“

in der Gemeinde Kronau

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

bhmp

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Lußhardtsee“

Projekt-Nr.

25009_2

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 17.08.2026

Datum

07.09.2026

bhmp

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

+49 7251-98198-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

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

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Planungsgebiet	2
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Erschließung.....	4
2.3. Planungskonzept	4
2.3.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	4
2.3.2 Bebauung/ Nutzung	4
2.3.3 Erschließung.....	5
2.3.4 Freiraum, Ökologie und Klimaschutz.....	5
3. Übergeordnete Vorgaben.....	5
3.1. Raumordnung	5
3.1.1 Landesplanung.....	6
3.1.2 Regionalplanung	7
3.2. Flächennutzungsplan.....	8
3.3. Bestehendes Baurecht	8
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	10
4. Verfahren.....	10
5. Artenschutz.....	11
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	11
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
6.1.1 Gewerbegebiet	11
6.2. Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	12
6.2.2 Grundflächenzahl.....	13
6.2.3 Geschossflächenzahl.....	13
6.2.4 Baumassenzahl.....	14
6.3. Bauweise.....	14
6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
6.5. Verkehrsflächen.....	15
6.6. Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15

6.6.1	Dachbegrünung.....	15
6.6.2	Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung	16
6.6.3	Kleintierschutz und -durchlässigkeit	16
6.6.4	Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	16
6.7.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
7.	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	18
7.1.	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	18
7.1.1	Dach- und Fassadengestaltung.....	18
7.2.	Werbeanlagen.....	18
7.3.	Grundstücksgestaltung	18
7.3.1	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke.....	18
7.4.	Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	19
8.	Flächenbilanz	19

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.	6
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	7
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	8
Abb. 6: Bebauungsplan „Baggersee Nord“ 1. Änderung.	9
Abb. 7: Schutzgebiete.....	10

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich	19

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.

Die Gemeinde weist aufgrund ihrer Lage und bereits bestehenden Betriebe und Firmen attraktive Standortfaktoren für die Ansiedlung von weiterem Gewerbe innerhalb ihrer Gemarkungsgrenzen auf. Die Neuansiedlung von Betrieben wird daher – auch aus ökonomischen und sozialen Gründen (Erweiterung von Arbeitsplätzen und Gewerbesteuer) – grundsätzlich befürwortet. Besonders wünschenswert ist dabei die Erweiterung ortsansässiger oder der Zuzug regionaler Gewerbetreibender.

Im westlichen Gemarkungsgebiet Kronaus, zwischen dem neuen Logistik- und Industriequartier A5 und dem Lußhardtsee, bestehen mehrere Flächen, die aufgrund der Aufgabe der vorherigen Nutzung für den Rohstoffabbau derzeit brachliegen. Ziel der Gemeinde ist es nun, diese Flächen bauplanungsrechtlich für eine neue Nutzung vorzubereiten.

Für den Bereich gilt aktuell die 1. Änderung des Bebauungsplans „Baggersee Nord“ aus dem Jahr 2001. Dieser setzt für die Flächen ein Sondergebiet „Steinwerk“ fest, entsprechend der damaligen Hauptnutzung. Mit Entfall dieser Nutzung wird nun angestrebt, die Flächen für Gewerbe-, Produktions- und Logistikbetriebe zur Verfügung zu stellen. Mit der derzeit festgesetzten Art der baulichen Nutzung kann das Vorhaben nicht umgesetzt werden, weshalb hier eine Änderung erforderlich wird. Da die weiteren Festsetzungen ebenfalls an die damaligen Nutzungen angepasst waren, wird weiterhin angestrebt, die Festsetzungen des Bebauungsplans „Baggersee Nord“ grundlegend für den Bereich neu zu betrachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Gemarkungsrand der Gemeinde Kronau. Das Plangebiet befindet sich inmitten des Gemeindewaldes, südlich des Lußhardtsees. Nördlich und östlich grenzen Industrie- und Kiesabbaubetriebe an.

Das Plangebiet eignet sich damit optimal für die geplanten Nutzungen. Die neue Bebauung soll zudem eine geringere Versiegelung aufweisen als die derzeit bestehende und die unversiegelten Bereiche sollen weitestgehend begrünt werden. Damit verfolgen die Planungen auch ökologische Ziele und bilden ein nachhaltiges Gemeindeentwicklungsprojekt.

Das Planungserfordernis des Bebauungsplans ergibt sich aus den Zielen, die bereits vorbelasteten Flächen wieder nutzbar zu machen und für ortsansässige und regionale Betriebe weitere Gewerbe- und Industrieflächen bereitzustellen.

Der Bebauungsplan „Lußhardtsee“ kann als Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden. Die derzeit geltende 1. Änderung des Bebauungsplans „Baggersee Nord“ wird im entsprechenden neuen Geltungsbereich überlagert und vollumfänglich ersetzt.

2. Planungsgebiet

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Gemarkungsrand der Gemeinde Kronau. Das Plangebiet befindet sich inmitten des Gemeindewaldes, südlich des Lußhardtsees. Nördlich und östlich grenzen Industrie- und Kiesabbaubetriebe an.

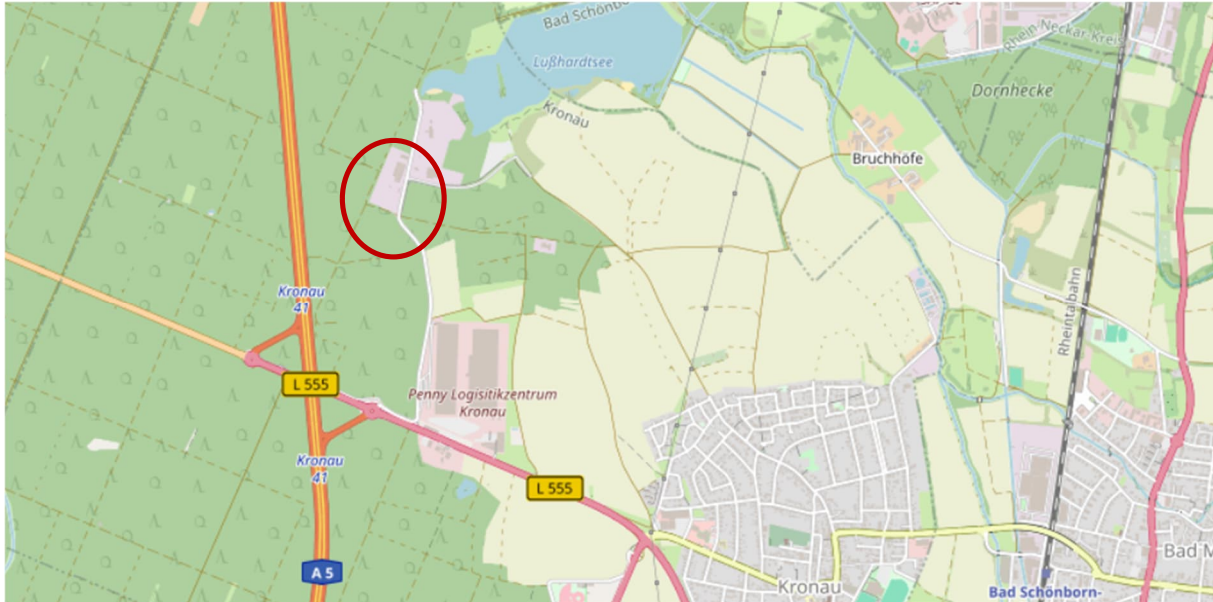


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap 2026)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 2348/6, 2348/11 (teilweise), 2348/13, 2348/14 und 2348/27 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,8 ha.

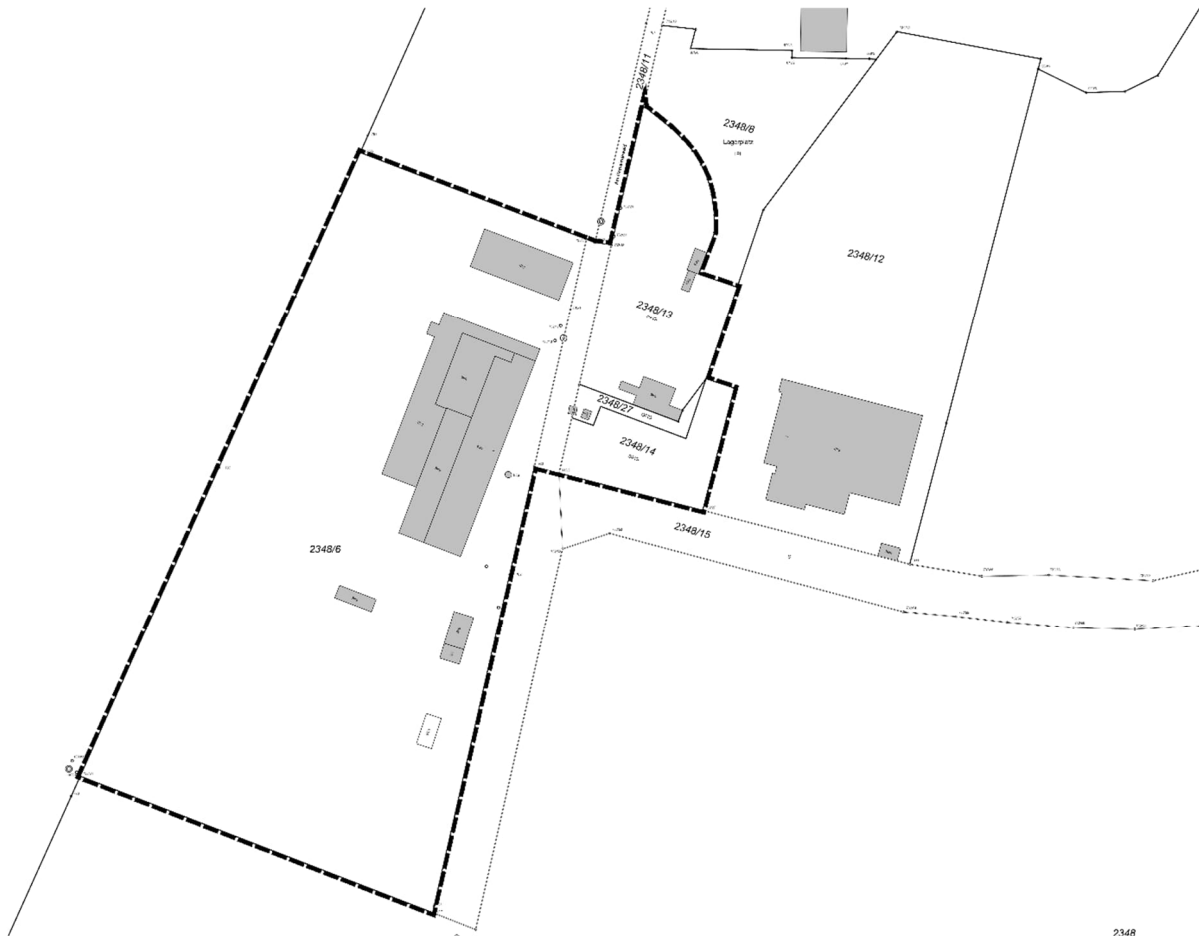


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde Kronau, 2025)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet umfasst ein ehemaliges Betriebsgelände einer Mauerwerksbaufirma, die ihre Produktion an diesem Standort aufgrund geringerer Nachfragen in den letzten Jahren aufgab. Seitdem steht das Werksgelände leer. Zentral im Geltungsbereich verläuft zu dem die Erschließungsstraße „Am Gemeindewald“.

Nördlich an das Plangebiet schließt ein Sand- und Kiesabbauunternehmen an und im Osten ein weiterer Produktionsbetrieb. Die Firmen grenzen weiter östlich an den Lußhardtsee, welcher sowohl als Abbaufäche als auch als Badesee genutzt wird. Rundum den Geltungsbereich sind Waldflächen vorzufinden.

Bei der geplanten Umwandlung des ehemaligen Abbaubetriebsgeländes zu Gewerbeflächen sind mit den umliegenden Nutzungen keine Konflikte zu erwarten.

Für das Plangebiet liegt weiterhin kein Altlastenverdacht, keine Altlast oder schädliche Bodenveränderung vor. Ebenso befinden sich keine Störfallbetriebe in der Nähe.

2.2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Am Gemeindewald an das lokale Straßennetz angeschlossen. Diese endet in der Landesstraße L 555, welche das Plangebiet mit dem Hauptort sowie mit den umliegenden Gemeinden verbindet. Ebenso befindet sich in unmittelbarer Nähe die Anbindung an die Autobahn A 5, worüber das Gebiet auch überörtlich gut angebunden ist.

Die nächste Bushaltestelle „Kronau Mozartstraße“ befindet sich in ca. 3 km Entfernung im Siedlungsgebiet Kronaus. Sie wird von den Buslinien 131, 133 und 193 angefahren. Hierüber sind die umliegenden Nachbargemeinden zu erreichen sowie der örtliche Bahnhof „Mingolsheim-Kronau“. Der Bahnhof „Mingolsheim – Kronau“ ist in rund 5 km Entfernung zu verorten. Über die Linien S 1, S 2, S 3, S 4 und die Regionalbahnen RE 40, RE 71, RE 73 sind die Nachbargemeinden sowie die Städte Mannheim, Heidelberg und Karlsruhe zu erreichen.

Nördlich des Plangebiets schließt der St. Laurentius Radweg an und auch in östlicher Richtung ist über einen Radweg der Hauptort zu erreichen.

Entlang der Erschließungsstraßen befinden sich alle erforderlichen Leitungen, sodass auch die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Für die geplante Nutzung eines Gewerbegebiets ist folglich eine ausreichende Erschließung gegeben.

2.3. Planungskonzept

2.3.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Auf Grundlage der vorherrschenden Merkmale und Funktionen des Plangebiets ergeben sich folgende Grundzüge der Planung und Ziele des vorliegenden Bebauungsplans „Lußhardtsee“:

- Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen,
- Erhalt eines attraktiven Gewerbegebiets außerhalb des Siedlungsbereichs und mit einer guten verkehrlichen Anbindung,
- Sicherung und Weiterentwicklung von Grünstrukturen für einen harmonischen Übergang zwischen den angrenzenden Waldflächen und dem neu entstehenden Gewerbe sowie zur Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten.

2.3.2 Bebauung/ Nutzung

Das Plangebiet soll mithilfe des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung sowohl von Handwerksfirmen als auch Logistik- und weiteren Gewerbebetrieben vorbereitet werden. Die Festsetzungen ermöglichen dabei eine flexible Aufteilung der Flächen je nach benötigter Flächengrößen der angesiedelten Betriebe.

2.3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Am Gemeindewald an das lokale sowie das überregionale Straßennetz angeschlossen.

2.3.4 Freiraum, Ökologie und Klimaschutz

Bei der Überplanung des ehemaligen Kieswerks sollen ausreichend Grün- und Freiflächen erhalten sowie zusätzlich geschaffen werden, um die geplanten Gewerbebetriebe harmonisch in der unmittelbaren Nähe zum lokalen Wald einzufügen. Weiterhin sollen Flächen für die Versickerung vorgehalten werden, um das Niederschlagswasser gem. § 55 Abs. 2 WHG BW ortsnahe zu versickern.

Mit der Freihaltung von bestehenden Grünbereichen von weiterer Versiegelung wird der Geltungsbereich in gewissem Maße entsiegelt. Dies hat positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sowie auf vorherrschende Arten, die dadurch an Habitat gewinnen.

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

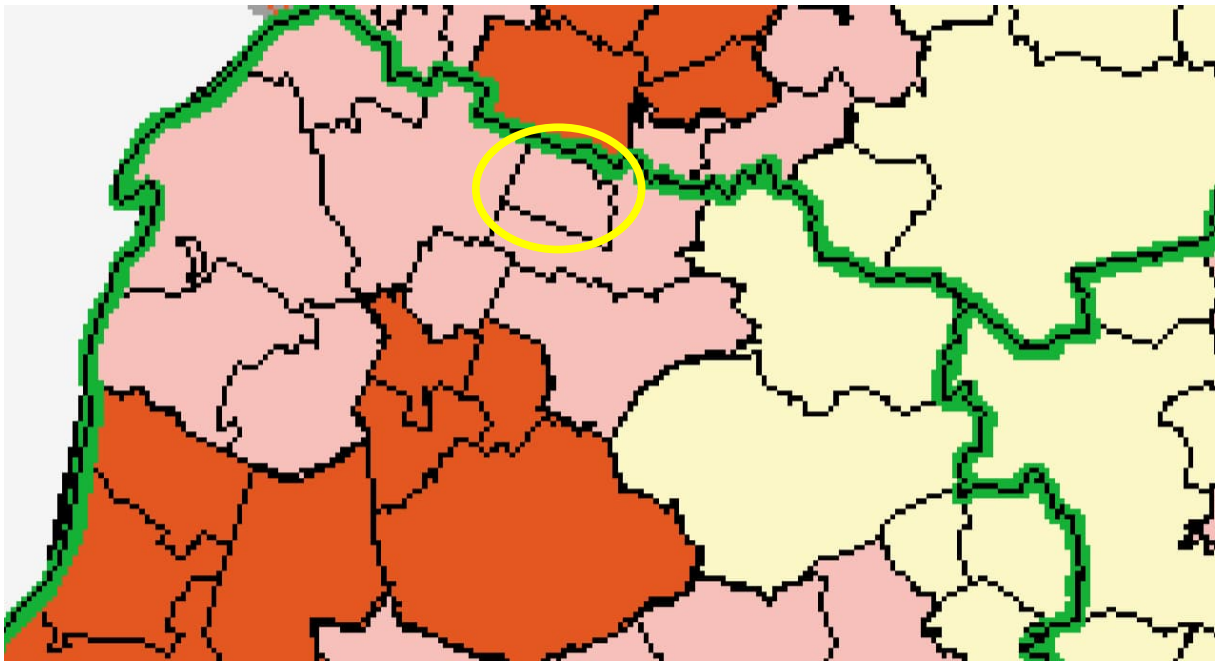


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002)

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.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Lußhardtsee“ steht diesen Vorgaben nicht entgegen.

3.1.2 Regionalplanung

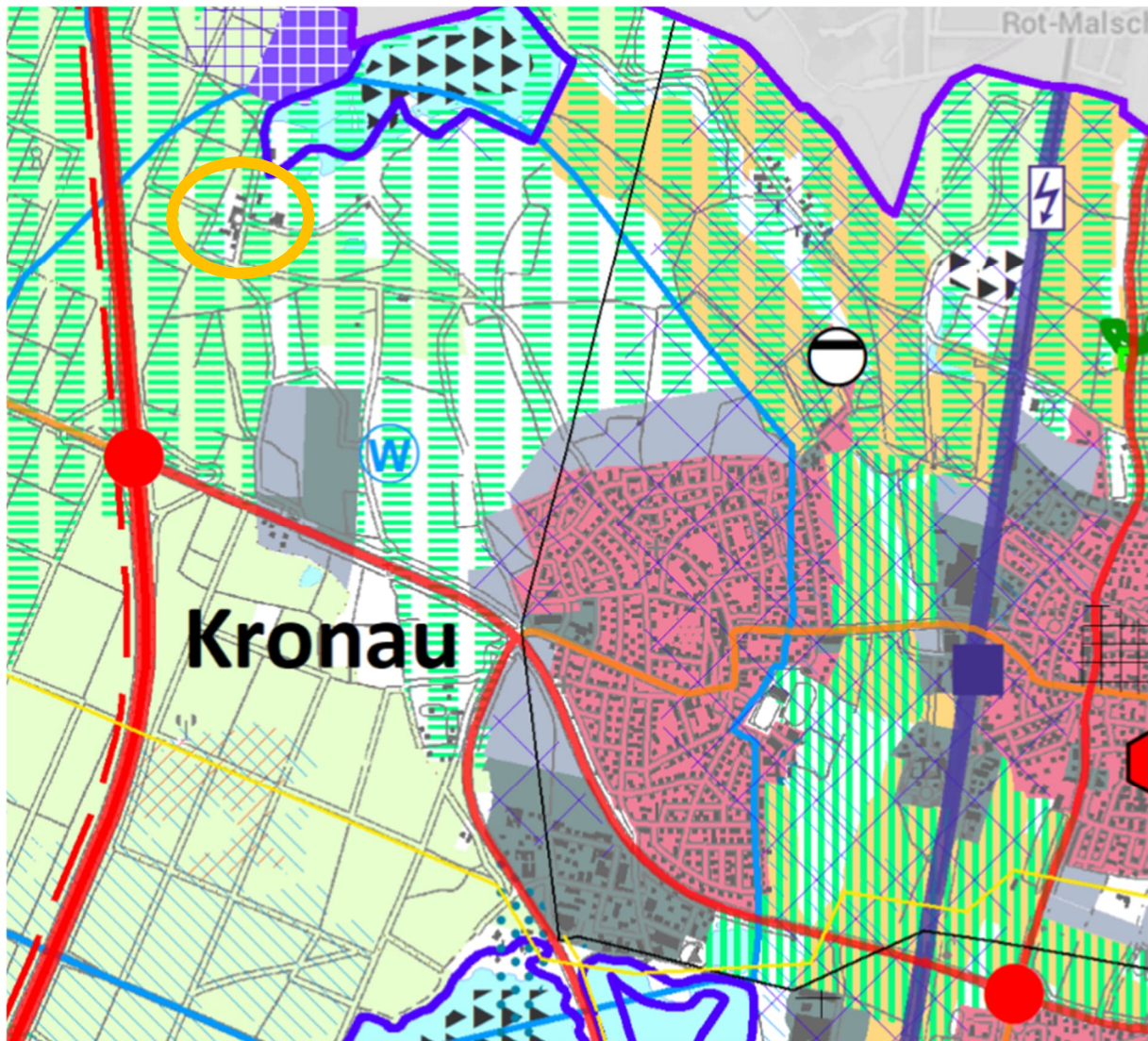


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Region Karlsruhe, 2025)

Im aktuellen Regionalplan der Region Karlsruhe befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Wald sowie als Regionalen Grünzug ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes würden der Planung einer Gewerbefläche grundsätzlich entgegenstehen. Hier wurde allerdings eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Kronau und dem Verband Region Karlsruhe gefasst, dass im Bereich des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „Lußhardtsee“ der regionale Grünzug entnommen wird. Folglich steht der Regionalplan der Planung nicht entgegen.

Die Änderung des Regionalplans wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

3.2. Flächennutzungsplan



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.

(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn/ Kronau, 2012/13)

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft stellt im Geltungsbereich eine Sonderbaufläche für den Kiesabbau dar. Die vorhandenen Straßen werden als Weißfläche dargestellt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan derzeit gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass die Nutzung für Gewerbebetriebe ermöglicht wird. Die Sonderbauflächen für den Kiesabbau werden entsprechend zu gewerblichen Bauflächen angepasst. An den vorhandenen Weißflächen wird weiterhin festgehalten.

3.3. Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Baggersee Nord“ aus dem Jahr 1989 sowie die 1. Änderung aus dem Jahr 2001.

Für das Plangebiet wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Steinwerk festgesetzt. Hierbei sind Anlagen zur Gewinnung, zum Transport, zur Verarbeitung von Sand und Kies sowie

anderen verwertbaren Baustoffen und die Lagerung der Endprodukte (Mauersteine) zulässig. Ausnahmsweise sind Verwaltungs- und Betriebsgebäude zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Als Bauweise wird die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung nach der BauNVO als besondere Bauweise angegeben. Das Plangebiet ist überwiegend als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

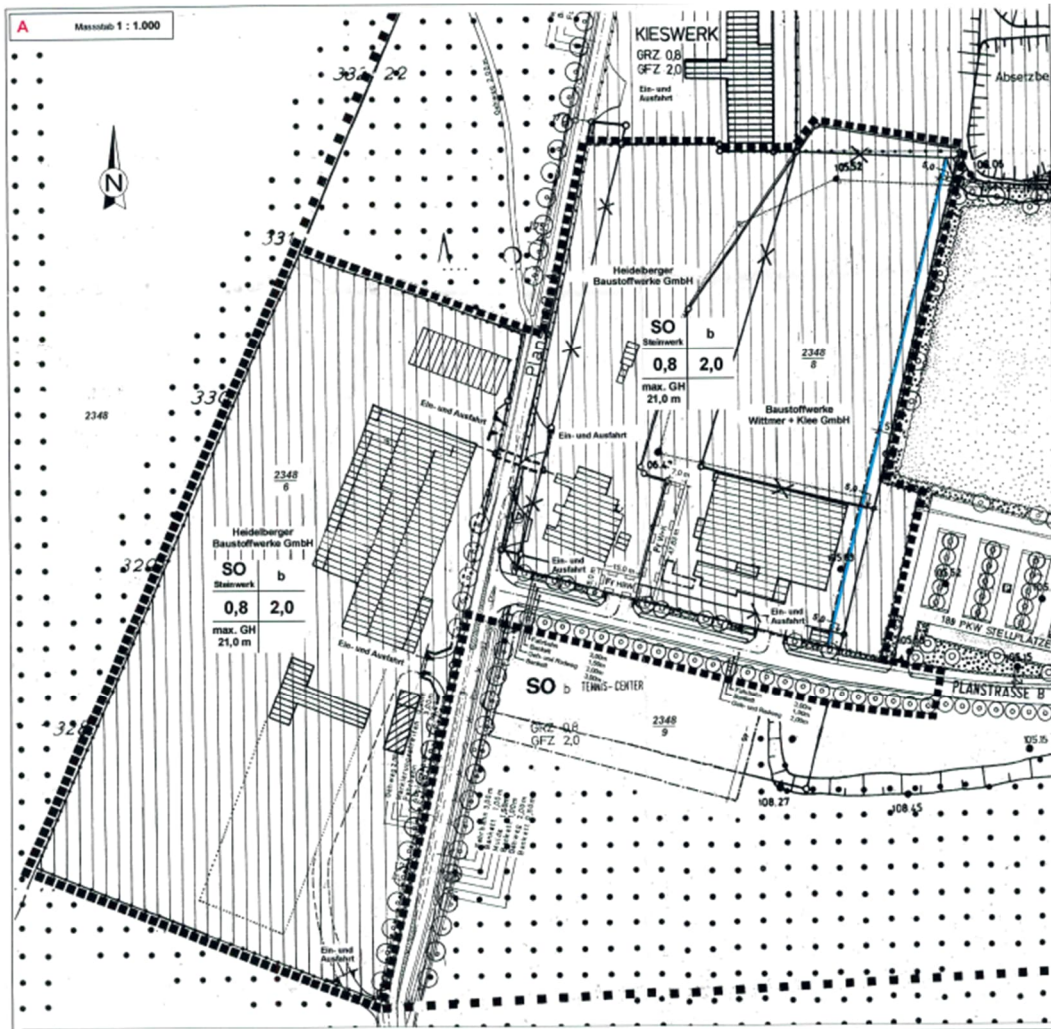


Abb. 6: Bebauungsplan „Baggersee Nord“ 1. Änderung.
(Quelle: Gemeinde Kronau, 2001)

Der Nutzung als Steinwerk wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Lußhardtsee“ nicht mehr nachgegangen und die Fläche ist derzeit unbenutzt. Um auf der brachliegenden Fläche eine effektive Nachnutzung zu ermöglichen, ist eine Anpassung der bauplanungsrechtlichen Grundlage erforderlich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Lußhardtsee“ wird ein Teil des Bebauungsplans „Baggersee Nord“ überlagert und an diesen Stellen vollumfänglich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Lußhardtsee“ ersetzt. Eine Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans „Baggersee Nord“ erfolgt nicht.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

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

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

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des landesweiten Wildtierkorridors, welcher die Waldflächen von Osten in Richtung Rhein verbindet. Zudem ist der Bereich Teil der Gebietskulisse Aue des landesweiten Gewässerbiotopverbunds.

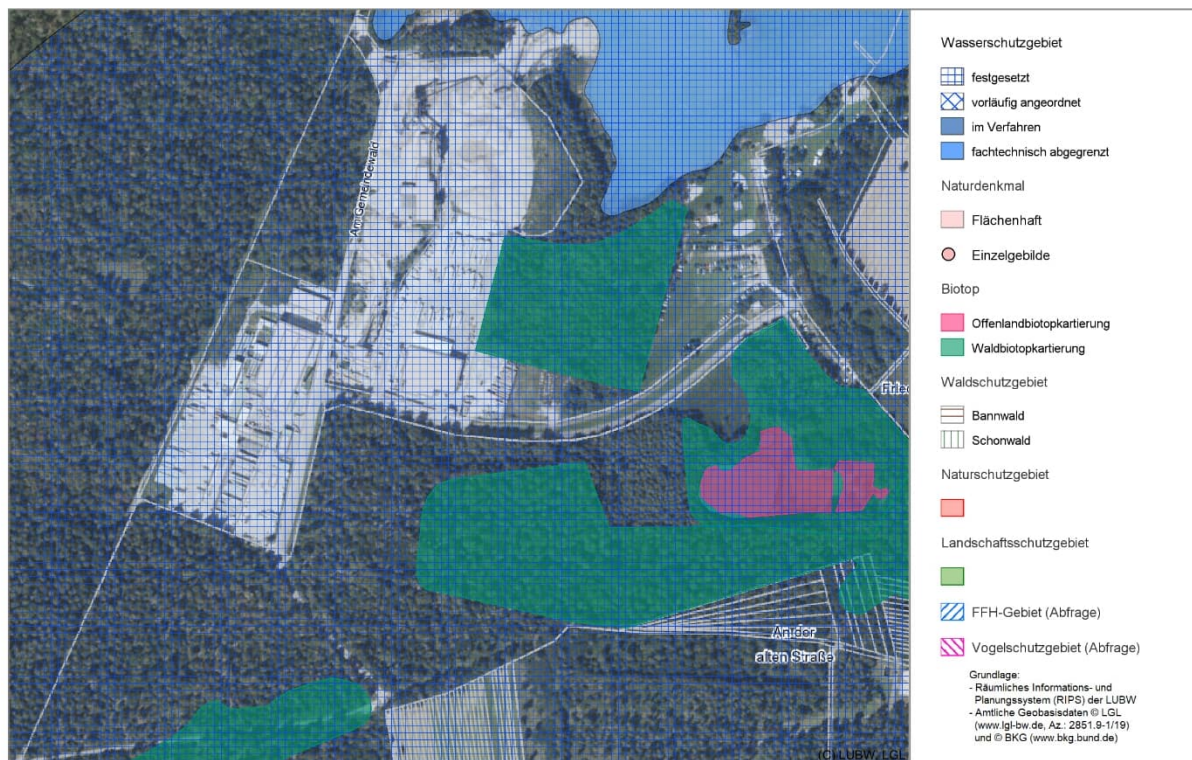


Abb. 7: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW, 2026)

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung von Gewerbeflächen ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Die Voraussetzungen, ein vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren nach § 13 oder § 13a BauGB durchzuführen, liegen hier, aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungsbereichs, nicht vor.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem

Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit der Neufassung des Bebauungsplanes verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. 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 März 2025 eingeschätzt. Dabei konnte ein Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, Amphibien, Reptilien und Schmetterlingen nicht ausgeschlossen werden, weshalb im Jahr 2026 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wurde. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht in der Wirkprognose sowie im Maßnahmenkonzept berücksichtigt und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen **und ggf. vertragliche Regelungen** gesichert.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Bezug auf die umgebende und angestrebte Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festsetzung des Gewerbegebiets wird im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit, die ausnahmsweise Zulässigkeit sowie die Unzulässigkeit von Nutzungen § 8 BauNVO geringfügig modifiziert.

Der Geltungsbereich besteht überwiegend als Konversionsfläche nach der Aufgabe eines Steinwerks an dieser Stelle. In der direkten Nachbarschaft sind Kiesabbauwerke sowie Gewerbebetriebe vorhanden. Die Erweiterung der Gewerbebetriebe kann als harmonische Ergänzung in diesen Bereich gesehen werden. Aus diesem Grund werden Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe allgemein zugelassen. Ebenso sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke das Nutzungsspektrum ergänzen.

Entgegen § 8 BauNVO werden Tankstellen nicht allgemein, sondern ausnahmsweise zugelassen. Ebenso wie gemäß § 8 BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind. Diese vorgenannten Nutzungen sind aufgrund der Lage im Außenbereich grundsätzlich nicht anzustreben und können je nach konkreter Dimensionierung und geplanter Frequentierung die Umgebung negativ beeinträchtigen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde daher, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen und das Einfügen beantragter Nutzungen individuell zu beurteilen. Es besteht ein Ermessen, ob die Ausnahme erteilt wird.

Die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden im Geltungsbereich gänzlich ausgeschlossen. Die Rahmenbedingungen des Geltungsbereichs schränken gesunde Wohnverhältnisse erheblich ein, weshalb jegliche Art von Wohnen ausgeschlossen wird. Zusätzlich werden Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind ebenfalls grundsätzlich nicht im Außenbereich vorgesehen, da sie mit erhöhter Frequentierung und Einschränkungen der umgebenden Bebauung einhergehen und deshalb an dieser Stelle ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung als gewerbliche Hauptnutzung dient insbesondere dazu, den Charakter des Gebiets nicht durch entsprechende Werbeanlagen übermäßig zu stören. Die Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen auf öffentlichen Straßen im Sinne des § 2 Straßengesetz Baden-Württemberg.

Die Unterteilung in GE1 und GE2 ermöglicht es, differenzierte Festsetzungen innerhalb des GE, in diesem Fall hauptsächlich zum Maß der baulichen Nutzung, zu treffen und somit das Plangebiet baulich zu strukturieren.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen haben insbesondere eine optimale Ausnutzung des Plangebiets zum Ziel. Hierbei wird jeweils die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um eine

gewisse Flexibilität in der Wahl der Gebäudekubaturen zu eröffnen und gleichzeitig eine an die Umgebung angepasste Deckelung für die Bebauung zu erhalten.

Im GE1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 18,0 m, um verschiedene Gewerbenutzungen zu ermöglichen. So können in diesem Bereich Büro- und Betriebsgebäude ebenso wie größere Lager- und Produktionshallen entstehen, die in einem verträglichen Rahmen zu Umgebung gehalten werden.

Für GE2 wurde die maximale Gebäudehöhe im Vergleich zu GE1 minimal reduziert. Hier sind maximal 15,0 m zulässig. Die Fläche GE2 rückt näher an die Bestandsbebauung der Umgebung heran und wird deshalb geringfügig reduziert. Dadurch soll ein harmonisches Nebeneinander der Gebäude gewährleistet werden.

Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, wie beispielsweise Sonnenkollektoren, PV-Anlagen und Wärmetauscher, sowie weitere technische Anlagen dürfen ausnahmsweise die maximalen Gebäudehöhen um 2,0 m überschreiten. Die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung wird ausdrücklich begrüßt und soll mittels der Festsetzung erleichtert werden.

6.2.2 Grundflächenzahl

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit folgt der Bebauungsplan den Orientierungswerten der BauNVO (§ 17) für Gewerbegebiete.

Die festgesetzte GRZ sichert eine verträgliche Bebauung der zulässigen Nutzungen auf den vorgesehenen Flächen mit gleichzeitiger Berücksichtigung angemessener Arbeitsverhältnisse sowie den Rahmen, der mit der entstehenden Bebauung einhergehenden erforderlichen Befestigungen und Versiegelungen.

Weiterhin wird eine gesonderte GRZ II im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächen von Tiefgaragen, Parkhäusern, Garagen und offene und / oder überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen sind bis zu einer GRZ von 0,9 ausnahmsweise zulässig. Auch hierüber wird die Versiegelung in dem Gebiet in einem vertretbaren Maße gehalten und einer Vollversiegelung entgegengewirkt. Gleichzeitig wird dadurch ein gewisser Spielraum für die weitere Bebauung eingeräumt.

6.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl regelt die maximale Anzahl an Vollgeschossen und kann diese so für das Gebiet in einem maßvollen Rahmen halten. Diese Festsetzung spielt insbesondere für den Bau von Büro- und Verwaltungsgebäuden eine wichtige Rolle.

Für den Bereich GE2 wird die Geschossflächenzahl entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO von 2,4 gewählt. In GE1 wird der Orientierungswert geringfügig überschritten und auf 3,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist dabei an die höhere maximale Gebäudehöhe angepasst, sodass in diesem Bereich flexibel sowohl Bürogebäude als auch Lagerhallen entstehen können, die aber eine ähnliche Höhe aufweisen und effektiv ausgenutzt werden können.

6.2.4 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne der Festsetzungen zur GRZ zulässig sind.

Für das gesamte Plangebiet wurde eine maximale BMZ von 10,0 festgesetzt. Damit hält der Bebauungsplan die Orientierungswerte der BauNVO nach § 17 für Gewerbegebiete ein.

Mit dieser Festsetzung wird eine bedarfsgerechte und zweckmäßige Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Einhaltung eines vertraglichen und nutzbaren Maßes ermöglicht.

6.3. Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Demnach sind die Gebäude gemäß der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand sowie nach den Abstandsregelungen der LBO zu erbauen. Allerdings wird von der Längenbeschränkung von maximal 50,0 m abgesehen und es sind keine Vorgaben für eine maximale Länge vorgegeben. Dadurch können die Bauten weitestgehend flexibel innerhalb der Baufenster errichtet werden und eine funktionale Ausrichtung und Dimensionierung gewährleisten.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksbereiche durch Baugrenzen definiert.

Baugrenzen dienen als Begrenzung, bei der die Bebauung nicht exakt auf der ausgewiesenen Linie liegen muss, sondern ein Zurücktreten grundsätzlich möglich ist. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann gemäß BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Für den Bebauungsplan wurden insgesamt zwei Baufenster festgesetzt, die vollständig aus Baugrenzen bestehen. Die Baufenster umfassen jeweils den Großteil der Baugebiete, die durch die öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind. Dadurch wird ein ausreichender Puffer für den Bau von Gebäuden und Hallen innerhalb der Baufenster ermöglicht. Den Bauherren ist somit eine gewisse Flexibilität bei der Ausrichtung und Stellung von Gebäuden auf den Grundstücken gegeben.

Im Gebiet GE1 berücksichtigt die Lage des Baufensters die direkte Lage an die Waldflächen rund um den Bereich, zu denen gemäß § 4 Abs. 3 LBO BW grundsätzlich 30,0 m Abstand zu baulichen Anlagen mit Feuerstätten eingehalten werden sollen. Das Gesetz eröffnet die Möglichkeit mittels Festsetzungen im Bebauungsplan die Abstände zu verringern. Hiervon wird in diesem Fall Gebrauch gemacht. Die Abstände zum südlichen, nördlichen sowie östlichen Waldbestand werden entsprechend der Ausweisung im Planteil bis zu mindestens 10,0 m unterschritten. Die Abstände orientieren sich an den bereits bestehenden baulichen Anlagen im Geltungsbereich sowie an den bislang geltenden Bauflächen gemäß des Alt-Bebauungsplans, weshalb die Unterschreitung des 30,0 m Abstandes als vertretbar angesehen werden. **Eine Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt ist im weiteren Verfahren geplant.**

Der Abstand zur Straße Zum Gemeindewald lockert weiterhin das Straßenbild auf und kann für Zufahrten sowie eine mögliche Begrünung genutzt werden. In diesem Bereich sind zusätzlich Garagen, überdachte Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen unzulässig. Dadurch soll der Straßenverkehr nicht gestört oder behindert werden und das Freihalten für andere Nutzungen, wie z.B. die bereits genannte Begrünung, sowie der Waldabstand gewährt werden.

Im Gebiet GE2 rückt das Baufenster im Osten, Westen und Süden direkt an die Nachbargrundstücke. Aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sind hier kleinere Kubaturen im Vergleich zu GE1 möglich, deren Heranrücken an die Straßenflächen als vertretbar eingestuft werden. Im nördlichen Bereich des GE 2 wird von einer Überbauung von Hauptgebäuden abgesehen und kann für eine Begrünung sowie für Versickerungsanlagen oder ähnliches genutzt werden.

Zusätzlich ermöglichen die weit gefassten Baufenster auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes die Verschiebung von Grundstücksgrenzen. Somit können im Zuge der Umlegung Grundstücksgrößen bzw. -zuschnitte flexibler angepasst werden.

6.5. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

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

An dieser Stelle wird auf die detaillierte Begründung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen. Hier werden die Auswirkungen der Planung auf die weiteren Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen ausführlich dargelegt. **Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt**

Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sichern eine umweltverträgliche Planung und entsprechen dem Stand der Technik.

6.6.1 Dachbegrünung

Dachbegrünungen haben positive Wirkungen auf das lokale Kleinklima und wirken als zusätzlicher Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Sie verhindern das Aufheizen der Oberfläche und somit das Abstrahlen von Hitze an die Umgebung. Bei Niederschlag nimmt die Bepflanzung das Wasser teilweise auf und gibt es zeitverzögert an die Umgebung ab. Durch die Rückhaltung wird die bestehende Kanalisation entlastet und die Übersättigung des Bodens mit Wasser verlangsamt. Neben der Retention erhöht die Dachbegrünung die Luftqualität und trägt je nach Bepflanzung zur Artenvielfalt bei.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung sind deshalb mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden,

trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

Gründächer sind mit Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik kombinierbar, sodass auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Hierbei ist nur darauf zu achten, dass Solarmodule auf begrünten Dachflächen aufgeständert sind, um der Dachbegrünung genügend Raum zu geben.

6.6.2 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Durch nächtliche Beleuchtung werden nachtaktive Fluginsekten angezogen, wodurch sie ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume verlassen. Die Lichtquellen können dabei schädlich für Insekten sein oder diese zur leichten Beute für größere Tiere machen. Daher sind im Plangebiet nur insektenfreundliche Außenbeleuchtungen – im Hinblick auf ihre Farbe, die Gehäuse und die Temperatur – zulässig.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die Außenbeleuchtung technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken ist. Dies kann durch z.B. Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder gewährleistet werden. Ebenso sind die Leuchtkegel der Lampen in gerichteter Form auszuführen, d.h. nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Festsetzung dient der Verminderung der Störwirkung auf Mensch und Tier durch „Lichtverschmutzung“ in der natürlichen Dunkelheit.

6.6.3 Kleintierschutz und -durchlässigkeit

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke können für Kleintiere im Plangebiet eine Falle darstellen. Daher sieht der Bebauungsplan vor, dass solche Öffnungen kleintier- und vogelsicher abzudecken bzw. auszuführen sind.

6.6.4 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen, Zufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wie Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä., dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme soll die negative Auswirkung auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Auch dient die Festsetzung dazu, den Auswirkungen der in Anspruch genommenen Flächen auf die Funktionen des Bodens (z. B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) entgegenzusteuern.

Ausgenommen davon sind Fahrgassen. Hier ist das Regenwasser zunächst zu reinigen, bevor es eingeleitet werden kann.

6.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Sinne des Arten-, Natur- und Klimaschutzes soll in Ergänzung zur anstehenden Bebauung eine umfangreiche Baumbepflanzung der Plangebietes auch in Zukunft gesichert werden.

Dafür wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Bereich zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im westlichen Teilbereich verortet. So kann zum einen eine Eingrünung des Geltungsbereichs erzielt werden. Zum anderen bildet die Bepflanzung eine Pufferzone und einen Abstand zu den angrenzenden Waldflächen.

Die anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerecht und vorzugsweise heimisch zu bepflanzen, um das vorhandene Ortsbild weiterhin zu sichern.

Das Pflanzgebot dient weiterhin zur Verschattung, der Grundwasserneubildung und verbessert das Kleinklima.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

Für das bessere Verständnis ist folgende Definition angefügt:

„standortgerecht“: Bäume sind standortgerecht, wenn diese gut mit dem Standort zurechtkommen. Das bedeutet, dass diese z.B. im innerstädtischen Bereich als Straßenbäume tausalzresistent sind und/oder die gewählte Art an die Feuchtigkeit / Trockenheit des Bodens angepasst ist.

Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen.

„heimisch“: Einheimisch sind in Mitteleuropa Pflanzensippen, die nach der Eiszeit unabhängig vom Menschen eingewandert und unter aktuellen Klimabedingungen außerhalb menschlicher Kultur fortpflanzungsfähig sind. Die weitergehende Einschränkung „gebietsheimischer Gehölze“ erfolgt anhand der Herkunftsgebiete (Eingrenzung auf BW z.B. hier: <https://www.autochthon.de/liste-einheimischer-gehoeelzarten/>).

„vorzugsweise“: Durch den Begriff „vorzugsweise“ wird freigestellt, welche Baumart letztendlich verwendet wird, d.h. auch nicht heimische sind erlaubt. Es gibt Gehölze, die sowohl heimisch sind als auch dem Standort gerecht werden (auch in innerstädtischen Bereichen oder privaten Grünflächen in Gewerbegebieten), so dass diese vorzugsweise zu verwenden sind. Trotzdem bleibt Spielraum für eine qualitativ hochwertige Gestaltung.

„gleichwertig“: Ein gleichwertiger Baum muss nicht dieselbe Art, jedoch das zugelassene Artspektrum gem. Festsetzung berücksichtigen.

7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

7.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

7.1.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dach- sowie Fassadeneindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dach- oder Fassadenflächen, andererseits sichern sie eine geordnete einheitliche städtebauliche Gestaltung des Gebietes.

7.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für Nutzungen mit Kundenverkehr sowie für öffentliche und infrastrukturelle Einrichtungen grundsätzlich notwendig. Sie dienen dazu, auf die jeweiligen Nutzungen hinzuweisen und sind somit unter anderem für die Auffindbarkeit sowie Kundengewinnung von großer Bedeutung. Eine zu hohe Anzahl, Überdimensionierung und / oder unpassende Gestaltung von Werbeanlagen kann jedoch den städtebaulichen Gesamteindruck einer Kommune nachhaltig beeinflussen.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der vorherrschenden Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Zulässige Werbeanlagen werden weiterhin in ihrer Art, Menge und ihrer Größe beschränkt.

Ziel dieser Festsetzung ist es, dem Bedarf der Werbetreibenden gerecht zu werden, jedoch die Werbeanlagen gleichzeitig auf ein gestalterisch verträgliches Maß zu beschränken.

Weiterhin sind Werbeanlagen für Fremdwerbung als gewerbliche Hauptnutzung gemäß Art der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 6.1.1) ausgeschlossen.

7.3. Grundstücksgestaltung

7.3.1 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Unterstützung des lokalen Kleinklimas sollen nicht überbaute Flächen begrünt werden. Dabei ist maßgebend, dass der Gesamteindruck der Flächen durch „Grün“ geprägt wird. Als Grünflächen kommen deshalb einfache Rasenflächen, gärtnerisch angelegte Flächen, aber auch wildes Grün in Betracht. Mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen sind ebenfalls Grünflächen, und eine Grünfläche liegt auch dann vor, wenn sie teilweise mit befestigten Flächen durchsetzt ist. Die flächenhafte Verwendung von Stein, Kies, Split und Schotter ist damit nicht zu vereinbaren und ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung werden die geltenden Bestimmungen der Landesbauordnung aufgegriffen und nochmals verdeutlicht.

7.4. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen, die zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen, sind im Rahmen des § 74 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg für die Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 und 3 unbeschränkt zulässig. Im Rahmen dieser örtlichen Bauvorschriften bezieht sich dies auf die Festsetzungen Nr. 1.1 Dach- und Fassadengestaltung und Nr. 3.1 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke.

8. Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Gewerbegebietsfläche	36.816 m ²	98 %
öffentliche Verkehrsfläche	863 m ²	2 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	37.679 m ²	100 %