BAD SCHÖNBORN

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau, 7. Änderung

Ausweisung einer „gewerblichen Baufläche“, einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie von „Sonderbauflächen“

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
wird gemäß § 6 Abs. 1 BauGB in der Fassung
vom 27.11.2018 genehmigt.

Karlsruhe, 30.07.2019 U. Simon-Jaekel

Simon-Jaekel
Amtsleiterin

LANDRATSAMT KARLSRUHE

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn/ Kronau übereinstimmt. Die Genehmigung durch das Landratsamt Karlsruhe erfolgte mit Schreiben vom 30.07.2019.

Bad Schönborn, den 29.05.2020

Gemeinde Bad Schönborn · Ortsbauamt ·

Klaus Detlev Huge
Vorsitzender des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn/ Kronau

Wirksamkeit (§ 6 Absatz 5 BauGB)
Durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung am 18. JUNI 2020
ist die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes seit dem 18. JUNI 2020 wirksam.

BAD SCHÖNBORN

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau, 7. Änderung

Ausweisung einer „gewerbliche Baufläche“, einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie von „Sonderbauflächen“

auf der Gemarkung Kronau

Begründung

Aufgestellt : Sinsheim, 12.09.2017 / 28.03.2018 / 25.07.2018 / 27.11.2018 – Gl/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Verfahren		3-4
1.	Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau	5-6
2.	Anlass und Inhalt der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes	7
3.	Redaktionelle Anmerkung zur Flächennutzungsplan-Änderung	7
4.	Rechtsgrundlagen	8
5.	Übergeordnete Planungen	
5.1.	Landesentwicklungsplan	9
5.2.	Regionalplan „Mittlerer Oberrhein"	10-12
6.	Inhalt und Aussagen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau	13-14
7.	Inhalt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes	15
8.	Beschreibung des neu ausgewiesenen gewerblichen Standortes	16-17
8.1.	Begründung des gewählten Standortes zur Ausweisung einer „gewerbliche Baufläche"	18
8.2.	Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet	19-20
8.3.	Entwässerung der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche	20
8.4.	Auswirkungen der geplanten Ausweisungen auf das unmittelbar angrenzende sowie das nachgeordnete Verkehrsnetz von Kronau und Bad Schönborn	20-21
8.5.	Altlasten	22
9.	Regionalplanerische Kompensation durch Aufgabe einer Teilfläche der gewerblichen Baufläche „Heidig"	22
10.	Sonderbauflächen „Tank und Rast"	22-23
11.	Belange des Landschafts- und Naturschutzes	23-25
12.	Belange der Landwirtschaft	26
13.	Belange der Forstwirtschaft	26-27
14.	Flächenbilanz	28

Verfahren

1. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.2018 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

   Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in den Mitteilungsblättern der Gemeinden Bad Schönborn und Kronau am 26.04.2018.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes im Zeitraum vom 04.05.2018 bis 05.06.2018 durchgeführt.
   Parallel hierzu erfolgte, mit Schreiben vom 04.05.2018 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

3. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau hat am 25.07.2018, über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.

4. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.08.2018 in den Mitteilungsblättern der Gemeinden Bad Schönborn und Kronau gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2018 bis 11.10.2018 öffentlich ausgelegen.
   Parallel hierzu erfolgte, mit Schreiben vom 04.09./11.09.2018 die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

5. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 27.11.2018 beraten und in gleicher Sitzung die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen wird bestätigt.

Gemeinde Bad Schönborn · Ortsbauamt ·

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau

6. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am 30. JULI 2019 genehmigt.

7. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes am 18. JUNI 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
   Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Gemeinde Bad Schönborn Ortsbauamt

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

Vorsitzender des gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau

1. Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau

Die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau stammt aus dem Jahr 1989.

Sie wurde mit den nachfolgend aufgeführten Inhalten in den darauffolgenden Jahren mehrfach fortgeschrieben.

1. **Änderung des Flächennutzungsplanes,**

   genehmigt durch das Landratsamt Karlsruhe am 27.12.1999/20.03.2000

   Die Fortschreibung beinhaltete folgende Tekturpunkte :

   Bad Schönborn:

   1) Langenbrücken, Freizeitanlage „Äußeres Fischwasser"
   2) Langenbrücken, Gewerbegebiet „Unteres Neufeld"
   3) Langenbrücken, Schulsportanlagen
   4) Langenbrücken, Nutzungsänderung „Firma Renz"
   5) Mingolsheim, Gewerbegebiet „Adacker-Nord"

   Kronau:

   1) Erweiterung Gewerbegebiet „Heidig-Nord I"
   2) Ergänzungseinrichtung „Verkehr"
   3) Erweiterungsfläche für das Kalksandsteinwerk
   4) Campingplatz
   5) Regenrückhaltebecken

2. **Änderung des Flächennutzungsplanes,**

   genehmigt durch das Landratsamt Karlsruhe am 15.01.1998

   Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes war die Ausweisung der zentralen Hauptschule in der Gemeinde Bad Schönborn.

3. **Änderung des Flächennutzungsplanes, rechtskräftig seit dem 25.04.2003**

   Mit der Rechtskraft der 3. Änderung wurden folgende Tekturpunkte Bestandteil des Flächennutzungsplanes :

   Bad Schönborn-Langenbrücken:

   Anbindung des Gewerbegebietes „Aue" an die L 555 und geringfügige Erweiterung der gewerblichen Baufläche

   Kronau:

   Wohnbaugebiete-West: „Krumme Äcker-Breitenmorgen" und „Rote Kreuz"
   sowie Mischgebiet „Spitzegern"

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung stellte eine Gesamt-Fortschreibung des Planwerkes dar.

Hierdurch soll die langfristige Entwicklung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft planungsrechtlich gesichert werden.
Die Fortschreibung wurde durch das Landratsamt Karlsruhe am 17.03.2005 genehmigt und ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am 07.04.2005 in Kraft getreten.

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung stammt aus dem Jahr 2011 (rechtskräftig seit dem 15.09.2011).

Sie beinhaltet für die **Gemeinde Bad Schönborn** die nachfolgenden Tekturpunkte :

1) Langenbrücken, „Wohngebiet Renz"
2) Mingolsheim, „Ortsteingang Süd – Nahversorgung"
3) Mingolsheim, „Golfplatz"

6. Der Sachliche Teilflächennutzungsplan „Windenergie" stellt formal die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dar.

Sie befindet sich derzeit noch im Verfahren und wird in Kürze, nach der erfolgten frühzeitigen Beteiligung, den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet.

2. Anlass und Inhalt der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Der REWE-Gruppe ist aufgrund fehlender Erweiterungsflächen am bisherigen Standort mit dem Wunsch an die Gemeinde Kronau herangetreten, in unmittelbarer Nähe der BAB 5 ein Regionallager für die Discounter-Linie Penny auf der Gemarkung zu errichten.
Es ist beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 19,5 ha eine großflächige Logistikhalle, ein Verwaltungsgebäude mit Kantine und Schulungsräumen, sowie die hierfür erforderlichen Parkierungsflächen für Mitarbeiter und Zulieferer zu errichten.

Mit diesem Hintergrund hat die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau den Aufstellungs-Beschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, um in unmittelbarer Nähe der Autobahn-Auffahrten eine gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.
Im Gegenzug wird eine rechtskräftig ausgewiesene gewerbliche Planungsfläche in einer Größe von ca. 11,50 ha aufgegeben und wieder der „Landwirtschaft" zugeführt. Ziel ist es, mit dieser Flächenreduzierung die geplante Neuausweisung unter regionalplanerischen Aspekten teilweise auszugleichen und damit gleichzeitig auch das mögliche Konfliktpotential hinsichtlich entstehender Lärmimmissionen und zusätzlichem Straßenverkehr in der Region einzudämmen.

Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang eine städtebauliche Neuordnung des an diesem Standort mit einer Tankstelle, einer Gaststätte und einem Park- and Ride-Parkplatz bereits vorhandenen Siedlungsansatzes angestrebt.
In diesem Zusammenhang sollen im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Fortschreibung die von der Gemeinde Kronau vorgesehene Standort für eine Rettungswacht des Deutschen Roten Kreuzes, unmittelbar an der Aus- und Einfahrt der A 5 sowie die Option der Errichtung einer weiteren Tankstelle auf der Nordseite der L 555 auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert bzw. nachrichtlich dargestellt werden.

3. Redaktionelle Anmerkung zur Flächennutzungsplan-Änderung

Die Darstellung der ergänzten Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt auf einer aktuellen Katasterunterlage.

Das Verfahren der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich ausschließlich auf den in der Planunterlage im M. 1:7500 farbig gekennzeichneten Tekturpunkt.

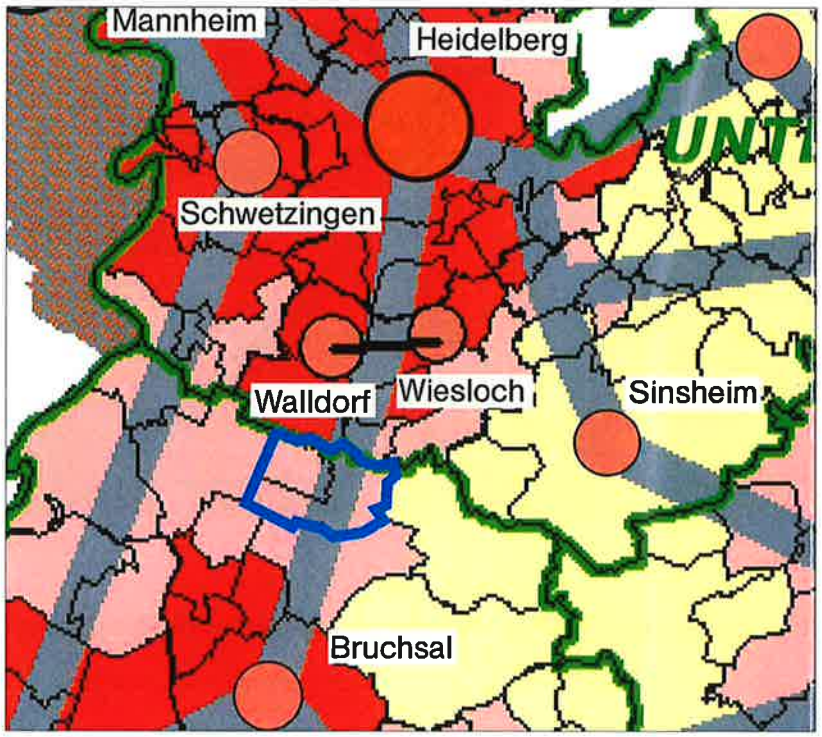
4. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg 24.07.2000 (BGBl. S. 582) in der Fassung der jeweils letzten Änderung, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

5. Übergeordnete Planungen

5.1. Landesentwicklungsplan

Laut dem Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg sind die Gemeinden der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der „Randzone um die Verdichtungsräume" zuzuordnen. Sie befinden sich an der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Bruchsal – Heidelberg.



Der Landesentwicklungsplan formuliert darüber hinaus zur Siedlungsentwicklung in Plansatz 3.1.9 folgenden Grundsatz :

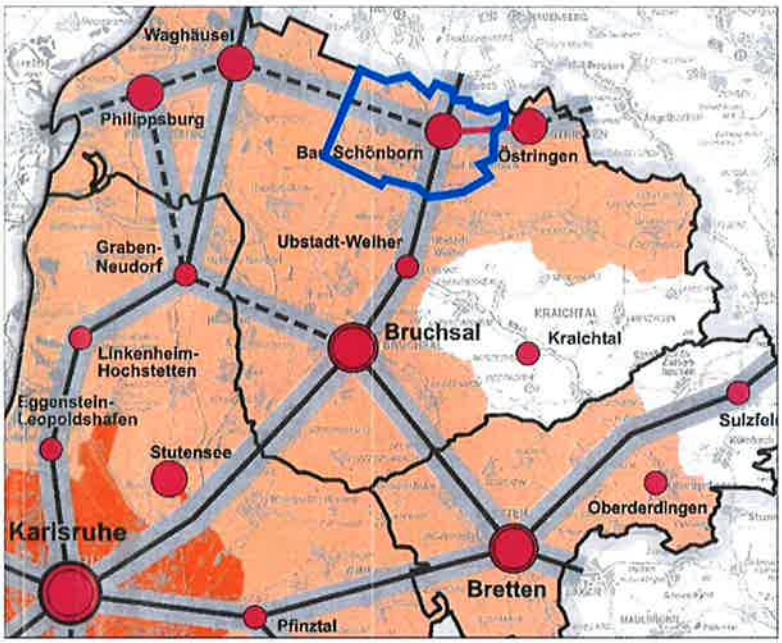
„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten zur Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken."

Bedingt durch die konkrete Nutzung der zur Ausweisung kommenden Fläche und der verkehrsgünstigen Lage des Standortes unmittelbar an der A 5, handelt es sich im vorliegenden Fall um eine atypische Situation, welche eine Abweichung von dem o. g. Grundsatz vertretbar, ja sogar erforderlich macht.

Diese Auffassung kommt auch in der zustimmenden Stellungname des Regierungspräsidiums Karlsruhe zu dem von der Gemeinde Kronau gestellten Antrag zu einer Logistikansiedlung am nachfolgend im Detail beschriebenen Standort zum Ausdruck.

5.2. Regionalplan „Mittlerer Oberrhein"

Neben der o.g. Entwicklungsachse verläuft die regionale Entwicklungsachse Östringen – Bad Schönborn – Kronau – Waghäusel – Philippsburg durch die Gemarkungen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft.



Die diese Entwicklungsachsen beschreibenden Hauptverkehrsstraßen sind die BAB 5, die B 3 sowie die L 555.

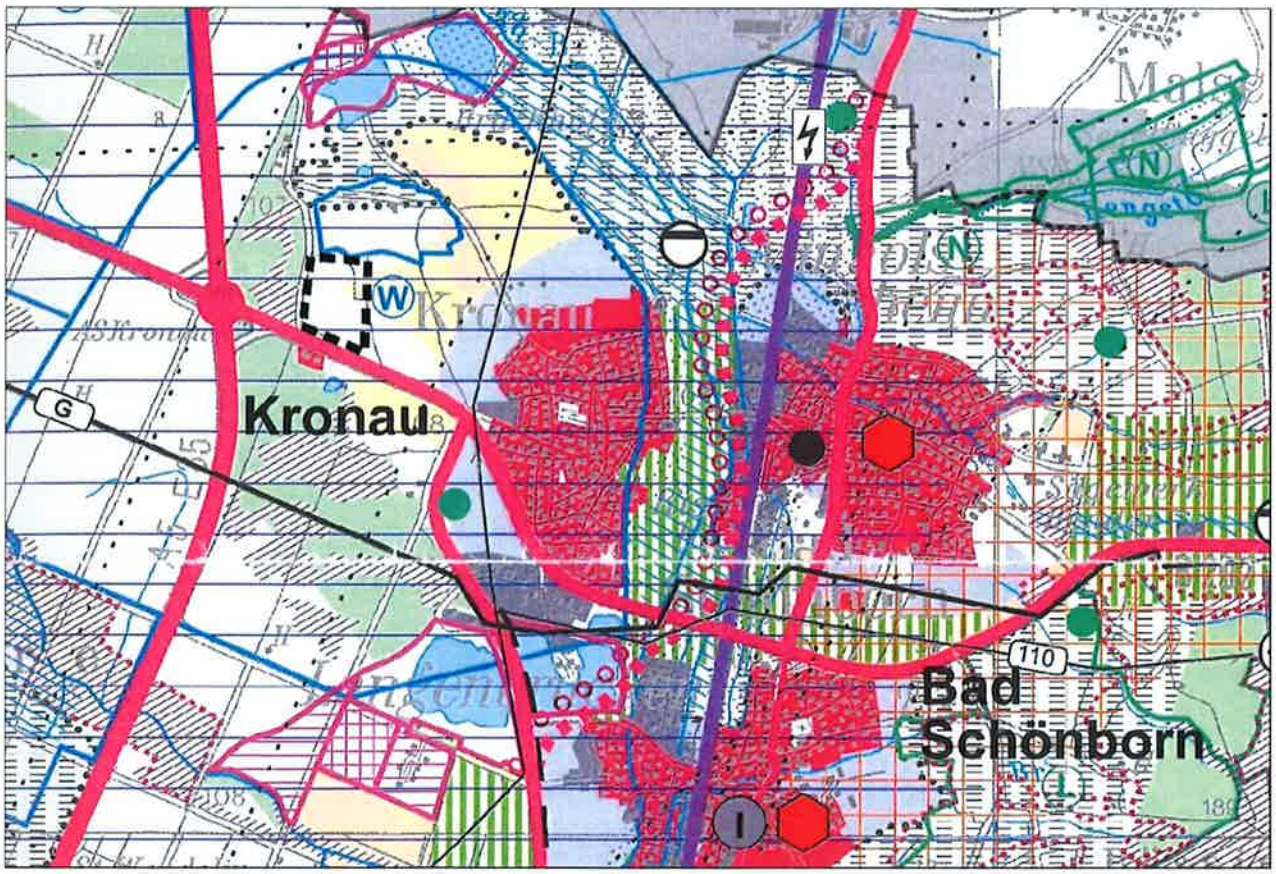
Eine wesentliche Planungsgrundlage der Flächennutzungsplan-Fortschreibung ist der Regionalplan 2003. Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Freiraumstrukturen sind bei der vorbereitenden Bauleitplanung zwingend zu beachten.

Im Hinblick auf die Inhalte der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau ist festzustellen, dass im Regionalplan für den Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche eine weitgehend weiße Fläche (ohne Festlegungen) enthalten ist und ohne Raumnutzungskarte damit keine zwingend einzuhaltenden Freiraumstrukturen ausweist.

Lediglich im südwestlichen Bereich der geplanten gewerblichen Ausweisung, wird mit der Anbindung des Gebietes an den bestehenden Kreisverkehr ein „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" (Z) überlagert. Dieses Ziel steht der Errichtung einer Erschließungsanlage nicht grundsätzlich entgegen. Der Eingriff wird auf das notwendige Minimum reduziert.

Des Weiteren tangiert die Planung zwei weitere Grundsätze der Raumordnung: Im Osten legt der Regionalplan einen „Schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II (G) fest. Darüber hinaus befindet sich das gesamte Gebiet innerhalb eines „Bereiches zu Sicherung von Wasservorkommen" (G).

Der Planung stehen somit keine regionalplanerischen Zielfestsetzungen bzw. raumordnerischen Belange entgegen. Die genannten Grundsätze wurden im Planungsprozess eingestellt.



Auszug aus der aktuellen Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Mittlerer Oberrhein"

Gemäß Plansatz 1.4 G (6) lautet für die großflächige Neuansiedlung im Freiraum der regionalplanerische Grundsatz :

„Die Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern."

Zur Berücksichtigung hierzu sollen ....

- die Siedlungsflächen konzentriert und bauliche Anlagen zusammengefasst werden
- zwischen den Siedlungskörpern möglichst große, zusammenhängende Freiräume erhalten und das Entstehen bandartiger Siedlungsstrukturen verhindert werden
- Neubebauungen an die bestehende Ortsbebauung angeschlossen und an das Erscheinungsbild und die besondere Eigenart sowohl des Ortes selbst, als auch der umliegenden Landschaft angepasst werden
- die Errichtung einzelner Gebäude und Anlagen in der freien Landschaft verhindert werden

Festzustellen ist, dass die für die angestrebte Logistiknutzung benötigte Fläche eine atypische, städtebauliche Sonderentwicklung mit regionaler Bedeutung, in direktem Anschluss zur Autobahn, darstellt. Sie kann aufgrund ihrer Größe, ihrer Anforderungen und ihrem regionalen Wirkungskreis nicht im Innenbereich bzw. auf direkt hieran angrenzenden Flächen ausgewiesen werden.
Ein entsprechender, siedlungsnäherer Standort hätte hinsichtlich der Erschließung und entstehender Lärmimmissionen ein erhebliches Konfliktpotential zur Folge.
Zudem wird die an dem gewählten Standort bereits eine bestehende Tank- und Rastanlage als vorhandener Siedlungsansatz planerisch aufgegriffen und in ein Gesamtkonzept integriert. Insgesamt kann aufgrund der skizzierten Rahmenbedingungen davon ausgegangen werden, dass die Planung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegensteht und eine Ausnahme gemäß § 6 Abs. 1 ROG darstellt.

6. Inhalt und Aussagen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau

Die von der vorgesehenen Teilfortschreibung betroffenen Flächen westlich von Kronau sind zum überwiegenden Teil als „Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen.
Westlich, südlich und nord-östlich des Plangebietes befinden sich große Waldflächen, welche mit denen auf der Nachbargemarkung direkt verbunden sind.

Zentrale Elemente des Flächennutzungsplanes sind die hier verlaufenden Verkehrsachsen der Bundesautobahn A 5 sowie der L 555.
Die vorhandene Tankstelle mit einem angrenzenden Restaurant und einer Kfz-Werkstätte stellen einen in diesem Bereich vorhandenen Siedlungsansatz dar, welcher bereits in Form der Ausweisung einer Sonderbaufläche einen Inhalt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes ist.



Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau

Ausweisung einer „gewerbliche Baufläche", einer „Fläche für den Gemeinbedarf" sowie von „Sonderbauflächen" auf der Gemarkung Kronau – Begründung

Südlich des gewachsenen Ortskernes von Kronau befindet sich, getrennt durch die Trasse der L 555, das zentrale Gewerbegebiet „Heidig" der Gemeinde Kronau. Hier haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten kleinere Gewerbebetriebe, aber auch über die Gemeindegrenze hinaus bekannte mittelständische Betriebe angesiedelt.

Das auf dieser Planungsfläche vorhandene Erweiterungspotential weist nach dem derzeitigen Planungsstand eine Größe von 19,10 ha auf.

7. Inhalt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche östlich einer zusammenhängenden Waldfläche, nahe der mittels einer Verkehrskreisanlage ausgebauten Anknüpfungspunktes der Bundesautobahn an die L 555. Diese Fläche soll primär der Ansiedlung eines Logistikunternehmens einer großen deutschen Lebensmittelgruppe dienen.
Die Ausweisung der „gewerbliche Baufläche" grenzt punktuell bis an L 555 heran.

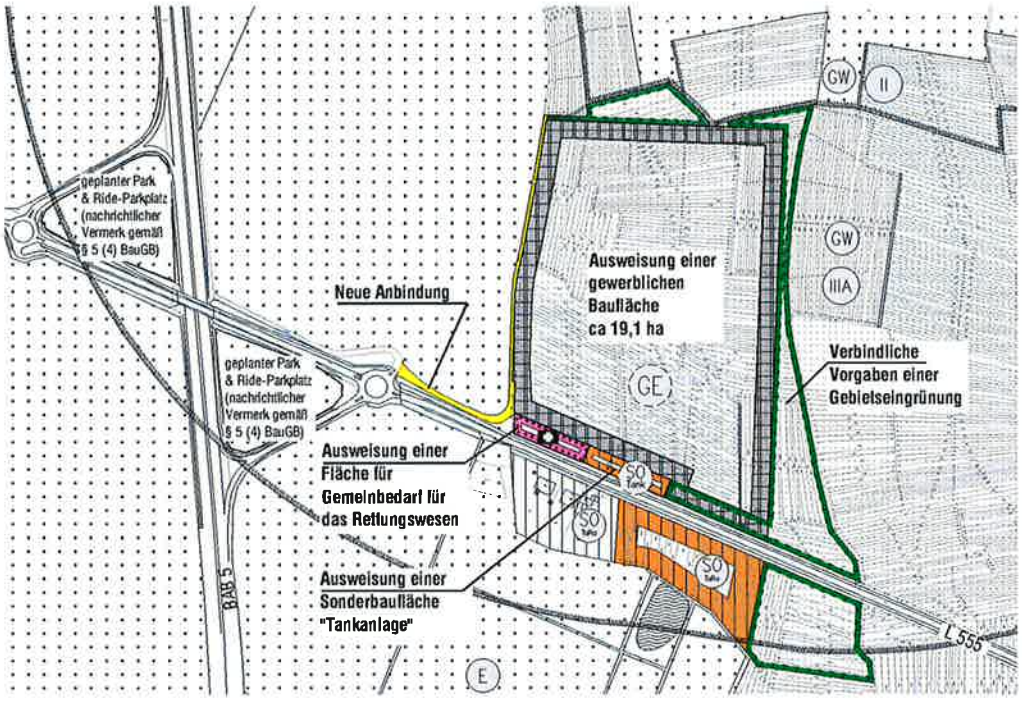
Die südlich der L 555 bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sonderbauflächen, bleiben hinsichtlich ihrer Abgrenzung und auch hinsichtlich der angegebenen Art der baulichen Nutzung in vollem Umfang Inhalt des Flächennutzungsplanes. Die Flächen sollen vollumfänglich der Nutzung eines Autohofes bzw. einer Raststätte, auch mit einer Abschlepp- und Pannenhilfe dienen, so dass die bisherige Differenzierung „Tank- und Rast" bzw. „Rast" aufgehoben und die gesamten Bauflächen südlich der Landstraße als „Sondergebiet Tank und Rast" Aufnahme in den Flächennutzungsplan finden.

Das Gesamtkonzept wird ergänzt um die Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Rettungswesen". Mit dieser Ausweisung soll die Entwicklung eines Standortes für das Deutsche Rote Kreuz (DRK) mit einem damit vorhandenen direkten Anschluss an die Autobahn A 5 ermöglicht werden.
Darüber hinaus soll eine Teilfläche von 0,34 ha. der Errichtung einer weiteren Tankstelle auf der Nordseite der L 555 vorbehalten sein. Sie wird in Form einer Sonderbaufläche „Tankstelle" Inhalt der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die an den Autobahnauf- und -abfahrten an der L 555 derzeit vorhandenen Parkierungs-Möglichkeiten für Nutzer des Park- and Ride-Systems stellen weder unter bautechnischen Aspekten, noch unter Verkehrssicherheits-Kriterien akzeptable Standorte und Lösungen dar.
Aufgrund dieser Defizite beabsichtigt das Regierungspräsidium Karlsruhe, auf den zwischen der Autobahn und den Verkehrsanbindungspunkten liegenden Freiflächen neue Park- and Ride-Anlagen anzulegen. Ein entsprechender Vermerk findet gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich Aufnahme in den Flächennutzungsplan. Die raumordnerische Beurteilung dieses Vorhabens, auch in Form eines Umweltberichtes, bleibt damit einem straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

8. Beschreibung des neu ausgewiesenen gewerblichen Standortes

Die geplante gewerbliche Baufläche liegt in einer Entfernung von ca. 400 m zur BAB 5. Die Ein- und Ausfahrten von und zu der Autobahn sind durch Kreisverkehrsanlagen an die L 555 angebunden.



Damit liegt das gewählte Plangebiet unmittelbar an einer der zentralsten Verkehrsachsen des Landes.
Die A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung und findet in ca. 6,5 km Entfernung die Verbindung zu der in Ost-West-Richtung verlaufenden A 6 (Walldorfer Kreuz). Damit liegt der gewählte Standort an einem der zentralsten Lagen im Süd-Westen Deutschlands und weist durch die genannten Verkehrsachsen damit auch hervorragende Verbindungen in den europäischen Raum auf.

Die L 555 verbindet die BAB 5 sowie die geplante gewerbliche Baufläche mit den Siedlungsflächen von Kronau sowie, in der Weiterführung, mit den Gemeinden Bad Schönborn und Östringen.
In Richtung Westen stellt sie die direkte Verbindung zu dem Unterzentrum Waghäusel und dem Kleinzentrum Philippsburg dar.

Die Planungsfläche ist weitestgehend eben und damit hinsichtlich der Topographie prädestiniert für eine gewerbliche Ansiedlung. Die mittlere Höhe liegt bei ca. 107 m über NHN.

Die als „geplantes Gewerbegebiet" ausgewiesene Fläche liegt im nachfolgend näher beschriebenen Wasserschutzgebiet der ZV Gruppenversorgung „Hohberg", jedoch außerhalb der engeren Schutzzone.

Das Plangebiet grenzt westlich an den hier vorhandenen zusammenhängenden Waldbereich an. Dieser ist Teil des „FFH-Gebiet Lußhardt zwischen Reilingen und Karlsdorf".
Bei der Ausgestaltung sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die an den Geltungsbereich angrenzenden, nach § 32 BNatSchG geschützten Biotope (z. B. Sanddüne) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Siedlungsbereich von Kronau liegt in einer Entfernung von ca. 500 m.
Eingehend auf die Einsehbarkeit des neuen Siedlungsansatzes aus Richtung Osten und Süd-Osten formuliert der Entwurf der Flächennutzungsplan-Fortschreibung hier die verbindliche Vorgabe einer intensiven Gebietseingrünung.

Der gewählte Standort weist aufgrund seiner bestehenden Bebauung an der L 555 eine bauliche Vorbelastung auf, welche nunmehr in eine hier aufbauende Gesamtkonzeption eingebunden werden soll.
Südlich der L 555 befindet sich bereits, neben der Tankstelle mit einer Reparaturwerkstatt und einem Abschleppdienst, ein Gastronomiebetrieb mit Parkplätzen und einer angeschlossenen Wohnnutzung.
Parkierungs-Möglichkeiten im Sinne des Park- and Ride-Gedankens befinden sich derzeit westlich des Plangebietes entlang des Fahrbahnseitenstreifens bereits an der L 555.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ressourcenschonend über die östliche Kreisverkehrsanlage der L 555 unter einer Inanspruchnahme des hier bereits ausgebildeten vierten Astes des Verkehrsastes. Hierdurch wird eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der L 555 vermieden, indem zur Erschließung des Plangebietes kein neuer Verkehrsknotenpunkt ausgebildet werden muss. Durch die geplante Anbindung des Plangebietes an den vorhandenen Verkehrskreisel besteht eine direkte, auch flüssige Verbindung zur A 5 in Richtung Heidelberg und in Richtung Karlsruhe.

Die sich aufgrund der Größe des Plangebietes und des für diese Flächen angedachten konkreten Projektes ergebenen Verkehrsbelastungen für die Mitgliedsgemeinden und die genannte Region wurden durch das Büro Koehler und Leutwein, Karlsruhe, gutachterlich untersucht. Das nachfolgend beschriebene Ergebnis geht in den Abwägungsvorgang dieser Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ein.

Die bestehenden Fuß- und Radwegverbindungen werden von der Ausweisung der gewerblichen Baufläche nicht beeinträchtigt.

Anzustreben ist die Anbindung der neu ausgewiesenen gewerblichen Baufläche an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs, indem im Zuge der geplanten Umgestaltung an der L 555 **öffentliche Bushaltestellen** eingerichtet werden.

8.1. Begründung des gewählten Standortes zur Ausweisung einer „gewerbliche Baufläche"

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausbildung einer „gewerbliche Baufläche" unmittelbar an der Autobahn A 5 geschaffen werden, welche sich in das Siedlungsbild und in die Siedlungsstruktur einfügt.
Gleichzeitig soll in diesem Zusammenhang der hier vorhandene Siedlungsansatz im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen, wie beispielweise die des Rettungswesens, dem Tank- und Rast- sowie Park- and Ride-Gedankens, weiter entwickelt werden.

Die ausgewiesene „gewerbliche Baufläche" wird primär benötigt für einen Logistiker. Die aus dieser Nutzung heraus resultierenden Belastungen erfordern größtmögliche Abstände zu einer Wohnbebauung.
Darüber hinaus kann im vorliegenden Fall die Zielsetzung formuliert werden, den allergrößten Teil des zu- und abfahrenden LKW-Verkehrs-, aber auch des PKW-Verkehrs über die Autobahn abwickeln zu können. Dieses lässt die Schlussfolgerung zu, dass hierdurch ein spezielles Anforderungsprofil an den Standort gegeben ist und die Ausweisung eine gesonderte raumordnerische Betrachtung erfordert.

Mit diesem Hintergrund sieht der Entwurf der Flächennutzungsplanung die Ausweisung einer ca. 19 ha großen gewerblichen Baufläche östlich der Autobahn, unmittelbar angrenzend an die vorhandene Waldfläche, vor. Die Ausweisung ermöglicht es, die im Umfeld des gewählten Standortes bereits bestehenden Nutzungen in eine Gesamtbetrachtung einzubeziehen und diese bedarfsgerecht fortzuschreiben.
Der gewählte Standort für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche liegt in ca. 800 m Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung der Gemeinde Kronau. Damit ist ohne aktive und passive Lärmschutz-Maßnahmen gewährleistet, dass die ausgewiesene „gewerbliche Baufläche" keiner lärmimitierenden Einschränkung unterliegen muss und gleichzeitig sichergestellt ist, dass in den Wohngebieten der Gemeinde die Orientierungswerte der DIN durch das Vorhaben nicht überschritten werden.
Aufgrund der von der Landstraße ausgehenden Lärmimmissionen, kommt es, in einem ca. 50 m breiten Korridor beidseits der Landstraße, zu einer Überschreitung der maßgebenden Orientierungswerte für Gewerbe- und Sondergebiete.
Auf der Ebene sind hier, der verbindlichen Bauleitplanung ergänzende Festsetzungen, insbesondere für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Büroräumen, zu formulieren.

Im Gegenzug sieht die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Gewann „Heidig", welches ebenfalls als ein alternativer Standort bei der Varianten-Prüfung zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche für ein Logistikunternehmen stand, eine deutliche Gebietsreduzierung der hier rechtskräftigen ausgewiesenen „Gewerbegebiet" vor. Die Reduzierung der gewerblichen Baufläche „Heidig" im Flächennutzungsplan hat „verkehrsreduzierende Auswirkungen" auf die angrenzenden klassifizierten Straßen (L 555, K 3575). Diese „planerische Verkehrsreduzierung" ist der unter der Ziffer 8.3 prognostizierten, der Neuausweisung geschuldeten Verkehrszunahme gegenüber zu stellen.

8.2. Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet

Aufgrund der geplanten gewerblichen Baufläche, dem damit zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad und dem hiermit verbundenen großflächigen Verlust von Infiltrationsflächen wird es zu einer Minderung der Grundwasserneubildungsrate und damit zu einer hohen Beeinträchtigungsintensität für das Grundwasser kommen. Es sind Minimierungs-Maßnahmen in Form einer schadlosen Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vorzusehen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohberg und damit außerhalb der unmittelbar angrenzenden engeren Schutzzone.
Gemäß der Rechtsverordnung vom 01.12.1966 ist in der Zone III A die **Ansiedlung von grundwassergefährdenden Gewerbebetrieben verboten.**
Gleiches gilt für Anlagen der Gefährdungsstufe C. Darüber hinaus werden im Einzelfall bei den weiteren Schutzzonen technische Schutzvorrichtungen verbindlich vorgeschrieben.
Für den Brand- und Havarie-Fall müssen Vorkehrungen getroffen werden, die das Eindringen von kontaminiertem Löschwasser in die Versickerungsmulden verhindern.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Zustrombereich der Trinkwasserbrunnen I und IV des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohberggruupe. Der Brunnen I fördert ausschließlich, der Brunnen IV zu hohen Anteilen Grundwasser aus dem obersten Grundwasserstockwerk.

Der Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohberg strebt derzeit die neue wasserrechtliche Genehmigung für den Betrieb von vier Trinkwasserbrunnen, mit gleichzeitiger Abgrenzung der Wasserschutzgebiete an (die bisherige Genehmigung ist 2014 ausgelaufen). Derzeit wird das rechtskräftige Wasserschutzgebiet gemäß den heute gültigen Richtlinien und Kriterien zur Abgrenzung von Wasserschutzgebieten überarbeitet und damit an die aktuelle Entnahmesituation angepasst. Die Neuabgrenzung des Einzugsgebietes der Brunnen durch das LGRB kann erst vorgenommen werden, wenn alle Untersuchungs-Ergebnisse vollständig vorliegen. Grundsätzlich ist mit einer Veränderung der Schutzgebietsgrenzen zu rechnen.

Die Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Trinkwasserbrunnen I und IV (Flachbrunnen I und Tiefbrunnen IV) beträgt ca. 200 m.

Das Plangebiet liegt zudem im weiteren Zustrom der Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes WZG Hardtwald westlich der Autobahn A 5. Die Entfernung zwischen Plangebiet und bestehenden Brunnenanlagen beträgt ca. 4.000 m.
Der neue geplante Brunnenstandort IV liegt in einer Entfernung von ca. 3,25 km.

Bei den weiterführenden Planungen ist das DVGW-Arbeitsblatt „Richtlinie für Trinkwassergebiet", I. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser" zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage der neu ausgewiesenen „gewerbliche Baufläche" bzw. der „Sonderbauflächen" und durch die Nähe und den direkten Zustrom zu den Trinkwasserbrunnen, liegt im Schadensfall eine geringe Reaktionszeit des Wasserversorgers vor. Daher sollte ein Grundwasser-Monitoring in Abstimmung mit dem Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohberg und deren Unterer Wasserbehörde eingerichtet werden, um negative Grundwasserveränderungen sowohl während der Aufsiedlung, als auch während der nachfolgenden Nutzung beobachten und ggf. Maßnahmen ergreifen zu können.

8.3. Entwässerung der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche

Die zu erwartende großflächige Versiegelung der gewerblichen Baufläche wird negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben. Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut „Wasser" ist das unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und in Mulden zur Versickerung zu bringen.
Das belastete Niederschlagswasser der Zufahrtsstraßen und vom LKW- Park- und Abstellflächen ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen und damit der Kläranlage zuzuführen.
Das übrige Niederschlagswasser darf nur nach einer Vorreinigung und damit schadlos versickert werden. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenschicht sowie über ein 20 cm starkes Carbonat-haltiges Sandgemisch erfolgen.

Das Gesamtentwässerungskonzept für das Plangebiet ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Wasserrechtsamt des Landkreises Karlsruhe, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und der hier genannten Grundsätze, in Abstimmung zu bringen.

8.4. Auswirkungen der geplanten Ausweisungen auf das unmittelbar angrenzende sowie das nachgeordnete Verkehrsnetz von Kronau und Bad Schönborn

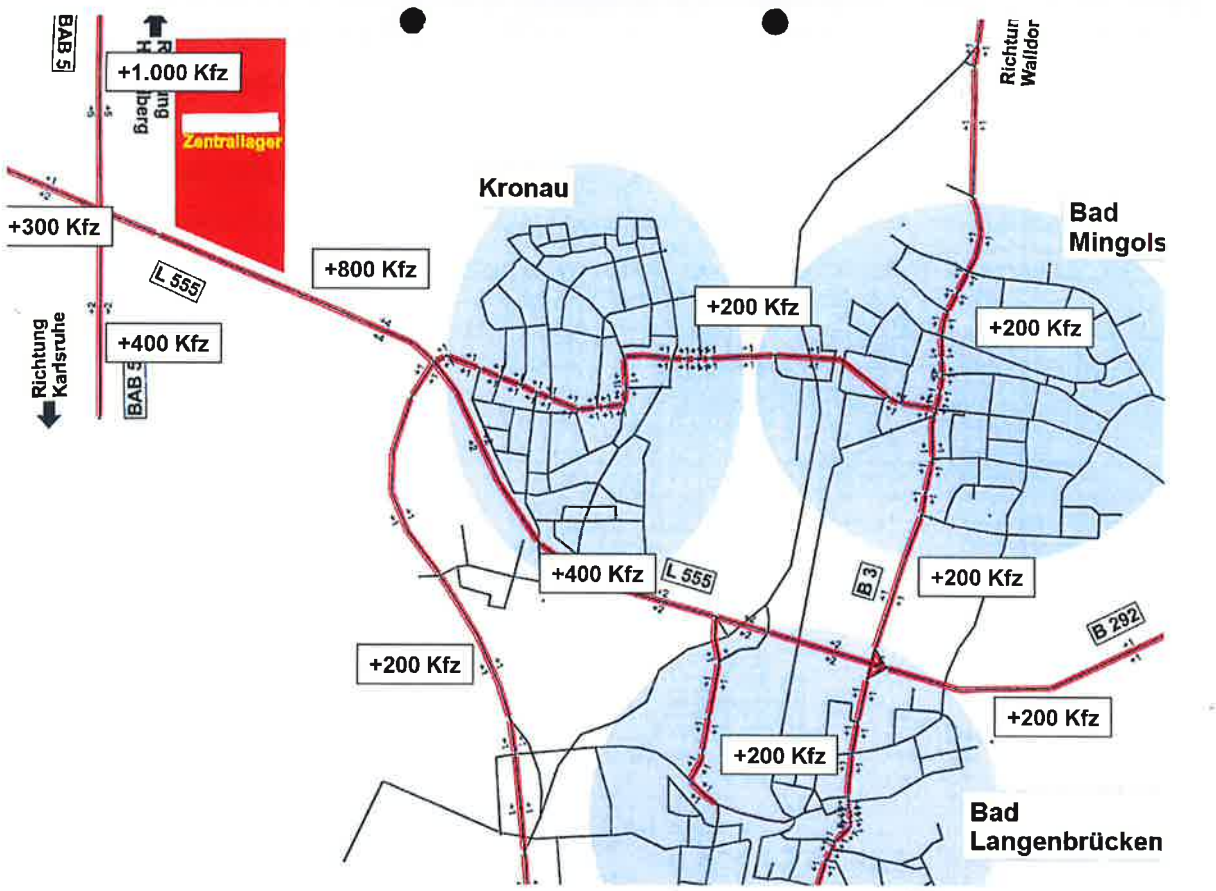
Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, die Frage untersucht, welche Auswirkungen durch die geplante Ausweisung einer „gewerbliche Baufläche" unmittelbar an der Autobahn sowohl für das direkt hiervon betroffene Verkehrsnetz, als auch auf das nachgeordnete Straßennetz der Gemeinden Bad Schönborn und Kronau haben wird.

Das Untersuchungs-Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden :
In einem Maximalansatz ist davon auszugehen, dass durch die in den Flächennutzungsplan aufgenommene gewerbliche Baufläche ca. 750 neue Arbeitsplätze entstehen können. Das hieraus abzuleitende maximale Verkehrsaufkommen beläuft sich durch LKW auf ca. 480 Fahrten werktags im Ziel und Quellverkehr.

Ausweisung einer „gewerbliche Baufläche", einer „Fläche für den Gemeinbedarf" sowie von „Sonderbauflächen" auf der Gemarkung Kronau – Begründung

Durch die Ausweisungen im Flächennutzungsplan ist mit ca. 1.270 zusätzlichen PKW- bzw. LWK-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr und mit einer Gesamtverkehrserzeugung auf ca. 2540 Fahrten werktags zu rechnen. Hierbei wird der allergrößte Teil des LKW-Verkehrs über die Autobahn Zu- und Abfahrt Kronau abgewickelt. Trotz der zugrunde gelegten Maximal-Ansätze, führt die geplante Ansiedlung zu keiner maßgebenden Verschlechterung im nachgeordneten Verkehrsnetz. Die innerörtliche Verkehrszunahmen in Kronau und Bad Schönborn selbst werden gemäß der nachfolgenden Abbildung bei werktags maximal 200 Kfz/24 liegen :

Bei der Annahme, dass die in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommene gewerbliche Baufläche primär von einem Logistikunternehmen in Anspruch genommen wird, ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der zu erwartenden Schichtarbeit Verkehrszunahmen in der Übergangszeit vor 6 Uhr sowie nach 22 Uhr zu erwarten sein werden. Dieses betrifft insbesondere den PKW Verkehr, wogegen sich der Schwerverkehr vornehmlich auf die Tageszeiten, mit Ausnahme der überregionalen Verkehre, beschränken wird.



Auf die Verkehrsuntersuchung des Büros Koehler und Leutwein, Karlsruhe, vom August 2018, die Anlage dieser Begründung ist, wird ergänzend verwiesen.

8.5. Altlasten

Innerhalb der ausgewiesenen „Sonderbaufläche" liegt, nördlich der L 555, die altlastverdächtige Fläche „AS-Tankstelle Am Autobahnzubringer", Flächennummer 05736-000. Für diese Fläche ist vor einer Umsetzung der Planung eine orientierende Altlastuntersuchung in Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, durchzuführen.

9. Regionalplanerische Kompensation durch Aufgabe einer Teilfläche der gewerbliche Baufläche „Heidig"

Im Gegenzug zur Ausweisung einer „gewerbliche Baufläche" unmittelbar an der Autobahn-Auffahrt wird im Gewann „Heidig" auf der Gemarkung Kronau, ein Teil der hier im Flächennutzungsplan rechtskräftig ausgewiesenen gewerblichen Baufläche aufgegeben und planungsrechtlich wieder der „Landwirtschaft" zugeführt.
Neben dem Planungsansatz, durch diese Teilaufgabe den Umfang der Ausweisungen auf den zu prognostizierenden gewerblichen Bedarf der Gemeinde abzustimmen und damit die Neuausweisung unter regionalplanerischen Aspekten zu kompensieren, wird hierdurch auch ein möglicherweise entstehender Nutzungskonflikt zwischen einer gewerblichen Nutzung und dem bestehenden Wohngebiet nord-östlich der L 555 reduziert.
Für die Eigenentwicklung von Kronau verbleibt, trotz einer Gebietsreduzierung, die Möglichkeit einer Erweiterung des bestehenden „Gewerbegebiet" um ca. 12,60 ha und damit noch ein vorerst ausreichend großes Flächenpotential für die gewerbliche Wirtschaft in einer Größe von ca. 6,50 ha.

10. Sonderbauflächen „Tank und Rast"

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan beinhaltet südlich der L 555 die Sonderbaufläche Tank. Diese wird planerisch östlich des baulichen Bestandes um die „Sonderbaufläche Tank und Rast" ergänzt.
Diese Ausweisung bleibt hinsichtlich der Abgrenzung und ausgewiesenen Größe uneingeschränkt ein Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Aufgehoben wird im Zuge dieser Änderung die bisher enthaltene Differenzierung, in dem nunmehr das gesamte Sondergebiet mit der Bezeichnung „Tank und Rast" versehen wird. Damit können auf der Fläche südlich der L 555 alle die mit einem Autohof bzw. einer Raststätte in Verbindung stehenden Nutzungen, wie Tankstellen, Reparaturwerkstätten, Restaurants sowie Unterkünfte für LKW-Fahrer, zugelassen werden. Eine vertiefende Differenzierung der zulässigen Nutzung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Nördlich der L 555 wird eine 0,34 ha große Sonderbaufläche „Tankstelle" ein weiterer Tekturpunkt der Flächennutzungsplan-Fortschreibung. Die zukünftige Nutzung auf dieser Fläche ist damit ausschließlich der Errichtung einer Tankstelle vorbehalten.

11. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Große Teile der neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen gewerblichen Baufläche unterliegen derzeit einer intensiven ackerbaulichen Nutzung und weisen nur einzelne Feldgehölze auf.

Die im Westen und Süden des Plangebietes gelegene Waldfläche gewährleistet, dass sich das geplante Gewerbegebiet, trotz des großflächigen Verlustes von freier Landschaft, in das Landschaftsbild einbinden und damit keine allzu große Dominanz ausstrahlen wird.

Östlich des Plangebietes werden durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, zur freien Feldflur hin, intensive Eingrünungs-Maßnahmen gefordert. Zu diesem Zweck weist der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung die unmittelbar an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Flächen als **„Flächen für die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"** aus. Diese dienen der Anlage einer Verwallung und der Vornahme einer intensiven Eingrünung des Plangebietes. Zur Abschirmung der im geplanten „Gewerbegebiet" möglicherweise entstehenden dominanteren Gebäude sind entsprechende Maßnahmen auch nördlich der L 555 vorzusehen.

Der Wald südlich der L 555 ist Teil des FFH-Gebietes „Lußhardt zwischen Reilingen und Karlsdorf". Die sich im Eigentum der Gemeinde befindende Waldfläche ist als Klima- sowie Bodenschutzwald kartiert. Er ist von der Neuausweisung durch die geplante Anbindung des Gewerbegebietes an den vorhandenen Verkehrskreisel, mit einer Fläche in einer Größe von ca. 3485 m² betroffen. Die erforderliche Waldumwandlungserklärung ist formal beantragt.
Von der geplanten Verkehrsanbindung des zukünftigen Gewerbegebietes ebenfalls betroffen ist das nach Landeswaldgesetz geschütztes Biotop „Dünenfeld NW Kronau". Seine Inanspruchnahme ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Aufgrund einer der im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) diesem Eingriff konkret zugeordneten Ausgleichsmaßnahme konnte die erforderliche Naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 33 Abs. 3 Naturschutzgesetz durch den Landkreis Karlsruhe zwischenzeitlich erteilt werden (Schreiben vom 04.06.2018).

Die Gemeinde Kronau stellt, parallel zum Verfahren der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, für das von der Planänderung betroffene Areal östlich der Autobahn einen Bebauungsplan auf.

Der im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitete Umweltbericht behandelt alle zu prüfenden Umweltbelange in einer sehr hohen Detailschärfe.
Gleiches gilt für die durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung.
Die Ausarbeitungen sind Bestandteile des parallel erarbeiteten Bebauungsplanes. Sie werden ein gesonderter Teil der Begründung dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Zur Kompensation der bei einer Inanspruchnahme der ausgewiesenen Planungsflächen zu erwartenden Eingriffe sind interne, aber auch externe Kompensations-Maßnahmen durchzuführen.

Der parallel zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung erarbeitete Bebauungsplan benennt diese wie folgt:

- Ausweisung interner Maßnahmen auf den ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen bzw. auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
- Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie innerhalb der Baugebiete
- Anpflanzen einer Hecke auf dem geplanten Lärmschutzwall
- Anpflanzung von trockenwarmen Gebüschen innerhalb einer Fläche
- Entwicklung einer Streuobstwiese
- Entwicklung von artenreichen mageren Wiesenflächen
- Dünenartige Bodenmodellierung in Verbindung mit der Anlage von Sandrasen innerhalb der Grünflächen
- Anlage von Eidechsenhabitaten im Bereich öffentlicher Grünflächen
- Erhöhung des Quartiers-Angebotes für Vögel und Fledermäuse durch das Aufhängen von künstlichen Fledermaus-Quartieren bzw. Vogelnisthilfen

Darüber hinaus sind, insbesondere im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse, weitere Kompensations-Maßnahmen auf externen Flächen vorzunehmen. Dieses sind, nach den derzeitigen Überlegungen, die Entwicklung eines Waldrandes sowie das Anlegen von Blühstreifen und mageren artenreichen Wiesenflächen im Gewann „Friedrichsee" sowie eine feldlerchengerechte Ackerbewirtschaftung im Gewann „Hardlacherzeil".

Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut „Boden" wird teilweise schutzgutübergreifend ausgeglichen.
Es ist darüber hinaus beabsichtigt, ein verbleibendes Ökopunktedefizit durch eine Zusammenarbeit mit der Flächenagentur Baden-Württemberg zu kompensieren.

Das Büro Bioplan, Heidelberg, hat in einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung im Plangebiet zahlreiche Zauneidechsen, Brutvögel sowie Fledermausarten nachgewiesen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, werden folgende Maßnahmen erforderlich sein :

- Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit
- Bauzeitenvorgabe bezüglich bodenbrütender Vögel –
  Baubeginn im Herbst oder Winter (Anfang September bis Anfang April).
  Vor September darf nur in das Gebiet eingegriffen werden, wenn die bisherigen Brutplätze der Feldlerche bereits vor Beginn der Erstbrut, d. h. vor April entwertet sind (z. B. durch Aufstellen von Flatterband, um die Feldlerchen zu vergrämen).
- Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis 28. Februar
- Reptilien sind vor Baubeginn aus dem Eingriffsbereich abzufangen und in die zuvor hergerichteten Reptilienhabitate umzusetzen – ein Reptilienzaun ist aufzustellen
- Einzuhalten sind Vorgaben hinsichtlich der Art und der Beleuchtung von Werbeanlagen

Durchzuführende Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion („CEF-Maßnahmen") :

- Anpflanzen einer Hecke (Niederstrauchhecke)
- Entwicklung von artenreichen mageren Wiesenflächen
- Anlage von Eidechsenhabitaten im Bereich der öffentlichen Grünflächen
- Erhöhung des Quartiersangebotes für Vögel und Fledermäuse durch das Aufhängen von künstlichen Fledermausquartieren bzw. Vogelnisthilfen
- Anlage von Blühstreifen
- Bewirtschaftung von Ackerflächen als „Extensivacker"
- Anlage von Lerchenfenstern

12. Belange der Landwirtschaft

Die neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene gewerbliche Baufläche befindet sich in der Bodenlandschaft der Terrassen des Oberrhein oder des Hochrhein. Die Böden sind gut wasserdurchlässig und sind als „trocken" bis „mäßig trocken" zu bezeichnen. Die ackerbaulich genutzten Böden weisen einen Flughorizont mit einem sandig-schluffigen Oberboden mit einer Stärke zwischen 0,3 und 0,5 m auf.
Die Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen und somit für die landwirtschaftliche Nutzung wird im Hinblick auf die natürliche Ertragfähigkeit als „gering" angesehen.

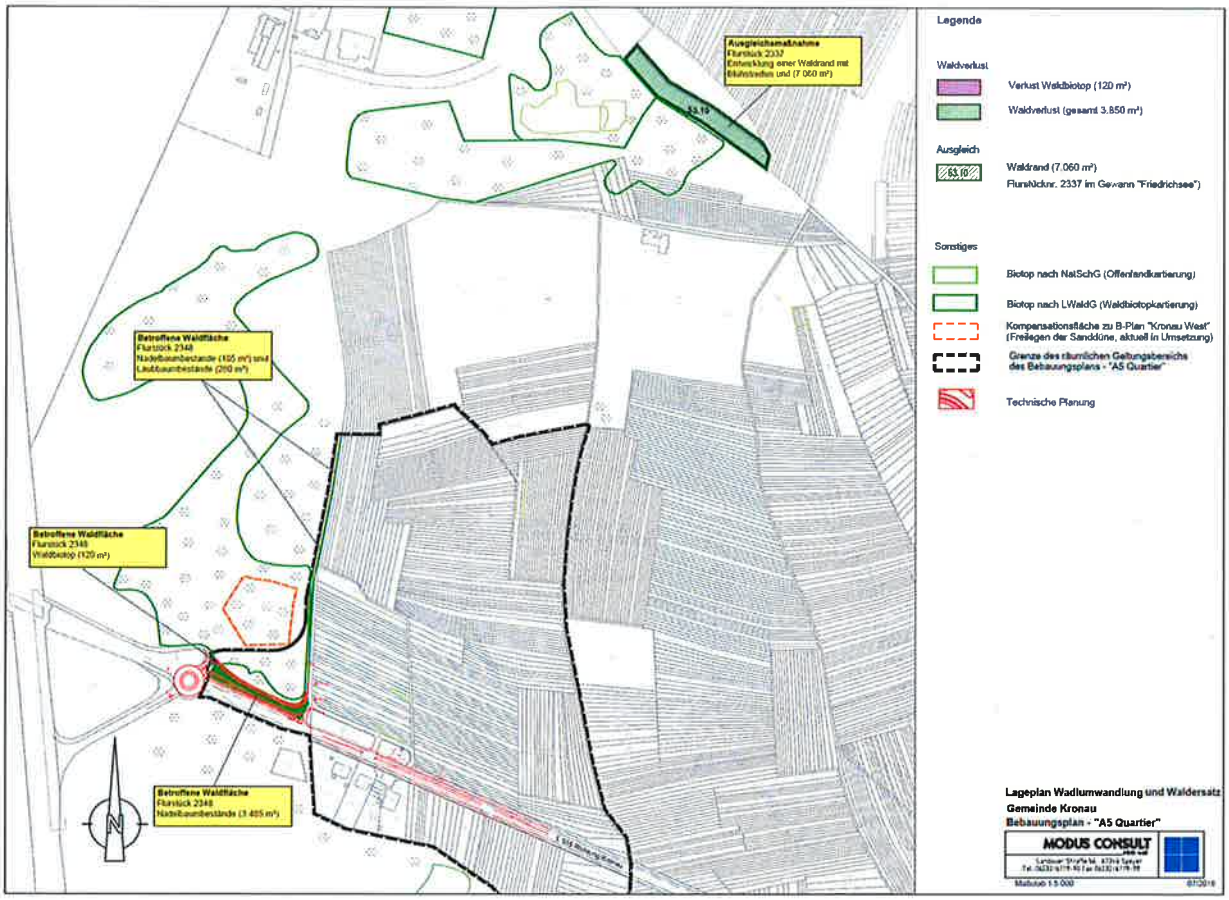
Aufgrund der geringen Bodenwerte und der parallel zur Neuausweisung vorgesehenen Reduzierung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche „Heidig", konnte das Landwirtschaftsamt des Landkreises Karlsruhe die Bedenken zurückstellen.
Eine weitere Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt durch die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen. Diese sind im Interesse der Landwirtschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

13. Belange der Forstwirtschaft

Der in der vorgenommenen Biotopkartierung erfasste Waldbestand ist im Sinne der forstrechtlichen Vorgaben gemäß § 2 Bundeswaldgesetz als „Wald" einzustufen. Durch die geplante Anbindung der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche an den Verkehrskreisel der L 555 kommt es zu einem Waldverlust in einer Größe von ca. 3.850 m². Als Ausgleichsmaßnahme sieht der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan den Aufbau eines naturnahen, gestuften Waldrandes auf dem Flurstück 2337 in einer Größenordnung von ca. 7.000 m² vor.
Im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes wurde gemäß § 10, in Verbindung mit § 9 Landeswaldgesetz, eine Waldumwandlungserklärung von der Höheren Forstbehörde am 27.07.2018 für eine 3.485 m² große Waldfläche auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 2348 erteilt (Az : 82-2511.2/215-039).
Die Waldumwandlungserklärung stellt eine spätere Wandumwandlungsgenehmigung in Aussicht.

Die für die Waldumwandlung notwendigen o. g. Ausgleichs-Maßnahmen wurden mit der Forstverwaltung abgestimmt und in die Wandumwandlungserklärung als Nebenbestimmung aufgenommen.

Ausweisung einer „gewerbliche Baufläche“, einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie von „Sonderbauflächen“ auf der Gemarkung Kronau – Begründung



Lageplan „Waldumwandlung und Waldersatz“ aus dem Bebauungsplan-Verfahren „A5-Quartier“

14. Flächenbilanz

➢ neu in den Flächennutzungsplan aufgenommene „gewerbliche Baufläche"	19,16 ha
➢ neu aufgenommene „Fläche für den Gemeinbedarf – Rettungswesen"	0,32 ha
➢ neu aufgenommene „Sonderbaufläche Tankstelle"	0,34 ha
➢ Umwidmung einer „Sonderbaufläche Tankstelle" in „Tank und Rast"	2,11 ha
➢ Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	6,59 ha
➢ nachrichtliche Darstellung geplanter „Park & Ride-Plätze"	4,17 ha
➢ Rückführung einer rechtskräftig ausgewiesenen „gewerbliche Baufläche" zu einer „Fläche für die Landwirtschaft"	11,50 ha