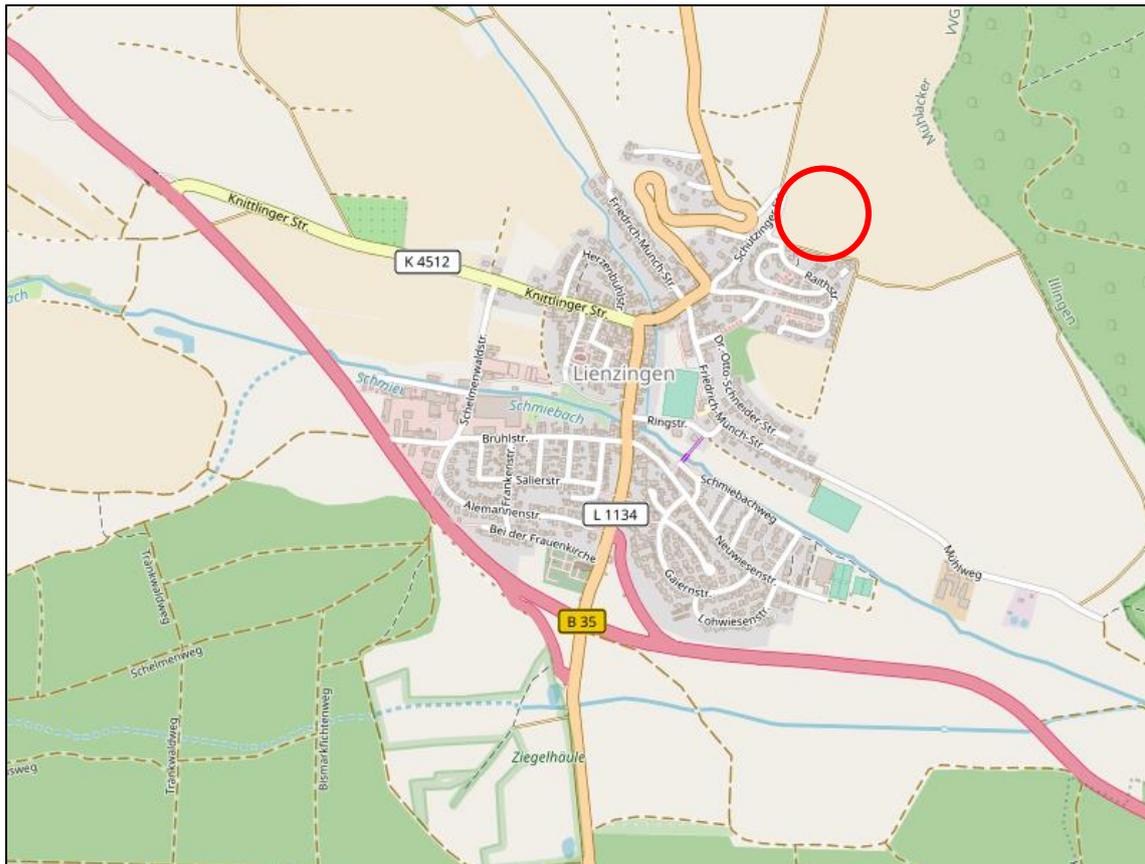




Stadt Mühlacker Stadtteil Lienzingen

Begründung zum Bebauungsplan – „Pferchäcker“



Quelle: OpenStreetMap

Stand: Öffentliche Auslegung und Beteiligung der
Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung für die Stadt Mühlacker

Weber Consulting Beratungs GmbH
Bauschlatterstraße 62
75177 Pforzheim

Datum: 06.12.2023 mit redaktioneller Korrektur vom 07.03.2024

INHALT

1	Vorbemerkung/ Ziele der Planung	2
2	Plangebiet/ Bestandssituation	8
3	Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation	12
4	Begleitende Fachgutachten	17
4.1	Fachbeitrag Verkehr	17
4.2	Fachbeitrag Schall	18
4.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	21
4.4	Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept.....	23
5	Städtebauliche Konzeption.....	30
5.1	Städtebau, verkehrliche Erschließung.....	30
5.2	Ver- und Entsorgung.....	32
6	Begründung der Planinhalte.....	32
7	Begründung örtlicher Bauvorschriften	39
8	Prüfung von Planungsalternativen	40
8.1	Standortvarianten	40
8.2	Konzeptvarianten.....	40
9	Planverwirklichung	41
10	Umweltbelange.....	41
10.1	Kompensationsbedarf	41
11	Auswirkung der Planung/ Abwägung	43
12	Anlagen	49

1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Als wachsende Stadt sieht sich Mühlacker mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnbauland und in dieser Konsequenz mit Druck auf den Wohnungsmarkt konfrontiert. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen fünf Jahre lag deutlich über den ursprünglichen Prognosen. Der hieraus erwachsene Wohnraumbedarf hat unterschiedlichste Ausprägungen und beschränkt sich nicht allein auf Miet- und Eigentumswohnungen, sondern es besteht nach wie vor auch eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Die hohe Nachfrage betrifft neben der Kernstadt auch die einzelnen Stadtteile wie beispielsweise Lienzingen. Hier ist die Schaffung von neuem Wohnraum geboten, um insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnansprüche vor Ort zu verwirklichen.

In der Stadt Mühlacker werden, nach Möglichkeit, für städtebauliche Entwicklungen die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale im baulichen Bestand genutzt und somit dem Grundsatz der Innenentwicklung gefolgt. Unter den Begriff der Innenentwicklung fallen diverse städtebauliche Handlungsansätze und Maßnahmen, welche auf den baulichen Bestand fokussiert sind. Hierzu zählt unter anderem die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen wie z.B. Baulücken, Brachflächen, leerstehenden Gebäuden oder aber mindergenutzten Grundstücken.

Dennoch ist die Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs im Innenbereich aus diversen Gründen nicht immer in hinreichendem Umfang möglich. Dies betrifft insbesondere die fehlende Entwicklungsbereitschaft von Eigentümern innerörtlicher Baulücken, faktische Entwicklungshemmnisse (z. B. Altlasten, Immissionen) sowie Fragestellungen in Bezug auf die Erschließung und Grundstücksgrößen bzw. – zuschnitte. Hinzu tritt, dass die verfügbaren Potenziale bei weitem nicht ausreichen, um den Bedarf an Bauflächen zu decken.

Neben Maßnahmen der Innenentwicklung ist daher auch eine maßvolle bauliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich unumgänglich und erforderlich. Insbesondere mit der Ansiedlung von Familien mit Kindern kann auch mittelfristig eine weiterhin gute Auslastung vorhandener Infrastrukturen (z. B. Schulen, Kindergärten) gewährleistet werden.

Die Stadt Mühlacker hat in der nordöstlichen Ortslage des Stadtteils Lienzingen die Möglichkeit dem o.g. Siedlungsdruck entgegenzuwirken. Die besagten Flächen schließen im Süden an den bisherigen Siedlungsbereich an. Der hier befindliche Erschließungsansatz ging wohl schon von einer späteren Erweiterung aus.

Das Ziel des Bebauungsplans liegt, unter Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Natur- und Artenschutzes, in der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum. Weiterhin soll die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt und die Schaffung sowie der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen gefördert werden. Der Bebauungsplan trägt ebenso zur besseren Auslastung bestehender Infrastrukturen bei.

Zur Befriedigung des Wohnbauflächenbedarfs und mangels generierbarer Innenentwicklungspotenziale ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Gegenüber der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Geltungsbereich um einen Straßenzug (mit beidseitiger Bebauung) Richtung Norden vergrößert. Die erweiterte nördliche Geltungsbereichsgrenze endet nun an der

Hangkuppe. Von der Hangkuppe aus fällt das Gelände nach Süden in Richtung Lienzingen ab, jedoch ebenso nach Norden in Richtung Zaisersweiher. Eine bauliche Entwicklung über die Hangkuppe hinaus ist städtebaulich nicht sinnvoll. Insofern markiert die Hangkuppe aufgrund der dortigen Topographie das natürliche Ende der Siedlungsentwicklung von Lienzingen.

Der städtebauliche Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sah ein kleineres Gebiet mit weiteren Erschließungsansätzen für eine 2-stufige Bebauung bzw. eine Gebietserweiterung vor.

Der Gemeinderat hat entschieden auf einen zweiten Bauabschnitt (der aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten (Topographie) nur einen Straßenzug beinhalten würde) zu einem späteren Zeitpunkt in Richtung Norden zu verzichten und stattdessen das Gebiet gleich bis zur Hangkuppe zu entwickeln, was eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs darstellt. Im Gegenzug wurde bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs auf die Erschließungsansätze in Richtung Norden - wie sie bei der kleineren Variante zur frühzeitigen Beteiligung noch vorgesehen waren - verzichtet.

Der städtebauliche Bedarf (im Detail siehe nachfolgendes Kapitel) für das Plangebiet ist gegeben, da

- Wanderungsgewinne erforderlich sind, um die in Lienzingen noch gut funktionierende soziale Infrastruktur tragfähig zu halten.
- bundesweit eine Tendenz zu schrumpfender (und auch alternder) Bevölkerung in ländlich geprägten Bestandsgebieten (Stichwort: Singularisierung, Wohnflächenzunahme pro Kopf) zu beobachten ist und dies durch die oben genannten Wanderungsgewinne auszugleichen ist.
- der Stadtteil Lienzingen seit zwei Jahrzehnten bei der Baulandentwicklung unberücksichtigt geblieben ist und die Innenentwicklungspotenziale im Siedlungsbereich sind bereits durch die erfolgten privaten Sanierungsmaßnahmen sowie der Bebauung von Baulücken ausgeschöpft.
- die Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan 2025 die tatsächliche eingetretene Bevölkerungsentwicklung und die immens gestiegene Nachfrage nach Bauland nicht berücksichtigen.

Das Gebiet zu einem späteren Zeitpunkt um nur einen Straßenzug (mit beidseitiger Bebauung) nach Norden hinzuerweitern, wäre im Übrigen auch aus erschließungswirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Da dann der Feldweg, der im ersten Bauabschnitt am nördlichen Ende des Gebietes hergestellt wird, wieder zurückgebaut werden müsste, um ihn dann am neuen nördlichen Gebietsende (des zweiten Bauschnittes) wiederherzustellen. Die Bildung von Bauabschnitten ist somit aufgrund des Feldweges unpraktikabel.

Bodenschutzklausel vs. städtebauliche Bedarfserklärung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft sowie neue Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden („Bodenschutzklausel“). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden („Umwidmungssperrklausel“). Diese Grundsätze sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Notwendigkeit zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Außenbereich entgegen den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, basiert im Wesentlichen auf zwei Aspekten:

- Geringe Wohnbauflächenreserven auf Ebene des FNPs, die auf Basis einer nicht eingetretenen Bevölkerungsentwicklung festgelegt wurden.
- Nicht genügend generierbare Innenentwicklungspotenziale.

Der Stadt Mühlacker wurden, bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 vom Regierungspräsidium anstatt der selbst ermittelten 42 ha, nur 32 ha Wohnbauflächen anerkannt. Am 31.12.2010 verfügte die Stadt Mühlacker über 25.369 Einwohner. Die Stadt Mühlacker war seinerzeit in ihrer Bevölkerungsprognose von einer Bevölkerungszahl von 26.500 für das Zieljahr 2025 ausgegangen. Das Regierungspräsidium hatte bei seiner Prognose hingegen auf die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes abgestellt, welche für Mühlacker bis zum Zieljahr 2025 einen Bevölkerungsrückgang auf 24.385 Einwohner prognostizierte.

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes wurden allerdings lokale Besonderheiten nicht berücksichtigt. So wurde in Mühlacker nach dem Wohngebiet „Stöckach“, rund ein Jahrzehnt kein neues Baugebiet mehr entwickelt. Dieser Umstand sowie die sinkenden Haushaltsgrößen (Trend der Singularisierung) mit einem stetig steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner, haben in Mühlacker zu rückläufigen Bevölkerungszahlen geführt. In der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes wurde diese rückläufige Entwicklung der 2000er Jahre fortgeschrieben, ohne zu berücksichtigen, dass zukünftig wieder Wanderungsgewinne durch Wohnbauflächenentwicklungen und innerstädtische Nachverdichtungen / Revitalisierungen zu erwarten sind. Mit den letztlich anerkannten 32 ha wurden fünf Wohnbauflächen von der Genehmigung ausgenommen.

Aktuelle Bevölkerungszahlen (26.777 Einwohner im Jahr 2022) zeigen, dass sogar die von der Stadt Mühlacker prognostizierten 26.500 Einwohner für das Zieljahr 2025 frühzeitig überschritten wurden. Ein Bevölkerungsrückgang kann nicht festgestellt werden.

Ferner ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung und somit auch die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Umland von Stuttgart/ Karlsruhe nicht abflachen wird.

Als Mittelzentrum muss die Stadt Mühlacker, um ihrer zentralörtlichen Funktion gerecht zu werden, neben dichtem und flächensparsamem Wohnungsbau in der Kernstadt, wie im Baugebiet „Ziegelei“, auch in den ländlich geprägten Stadtteilen Wohnbauland bereitstellen.

Der zweite zu Beginn angesprochene Aspekt betrifft die nicht vorhanden bzw. nicht generierbaren Innenentwicklungspotenziale. Die Stadt Mühlacker hatte Ende 2019 diesbezüglich eine Umfrage durchgeführt. Hierfür wurden alle Eigentümer der damals vorhandenen 254 Baulücken angeschrieben. Bei einem Rücklauf von 48% gaben 56 Eigentümer an, die Baulücke selbst bebauen zu wollen. Wobei hiervon 20 Baulückeneigentümer angaben, dass dies in 5-10 Jahren geschehe und bei 15 Baulückeneigentümern in über 10 Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei denjenigen Grundstücken, deren Eigentümer nicht geantwortet haben um

sogenannte „Enkelgrundstücke“ handelt. Ob all diese Grundstücke tatsächlich einmal von den Nachkommen bebaut werden, kann nicht beurteilt werden.

11 % der Rückläufer gaben an ihren Bauplatz später einmal verkaufen zu wollen. Die Bauplätze werden daher vorerst als Altersvorsorge/ Wertanlage im Eigentum gehalten (eine Bauverpflichtung für Neubaugebiete gibt es seit 2011). Um diesem Phänomen entgegenzuwirken, werden zukünftig und somit auch beim Baugebiet „Pferchäcker“ alle Bauplätze mit einer Bauverpflichtung versehen.

Runtergebrochen auf den Stadtteil Lienzingen stellt sich die Situation wie folgt dar: Im Jahre 2022 verzeichnete der Stadtteil rund 9 Baulücken, von denen allerdings 6 Stück als Hausgarten des benachbarten Wohnhauses genutzt werden. Zudem befinden sich sämtliche Baulücken in Lienzingen in privater Hand und somit außerhalb des Einflussbereichs der Stadt. Hinzu kommt, dass das letzte Baugebiet („Vordere Raith“) bereits in den 1990er Jahren aufgesiedelt wurde. Bauplätze für die Eigenentwicklung sind daher seit Jahren nicht verfügbar, mit der Konsequenz von Abwanderungstendenzen.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die in Lienzingen vorhandenen Baulücken dem Markt nicht zur Verfügung stehen bzw. ausgeschöpft sind.

Der Ortskern von Lienzingen ist seit 2006 ein Sanierungsgebiet. Das Förderprogramm lief Ende 2022 aus. Im Rahmen der Sanierung konnten viele Potenziale aktiviert werden. Hierbei wurden nicht nur bewohnte Häuser saniert, sondern auch leerstehende Häuser in Stand gesetzt und Scheunen in Wohnraum umgewandelt. Inzwischen sind die aktivierbaren Potenziale im Lienzinger Ortskern abgearbeitet.

Für den Ort Lienzingen, der bislang noch über eine funktionierende eigene soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Arztpraxen, etc.) verfügt und in dem es ein vielfältiges Vereinsleben gibt, ist es von immenser Bedeutung, dass die Bevölkerungszahlen nicht weiter sinken. Vielmehr muss diesem Trend, nachdem Lienzingen bei der Baulandentwicklung über zwei Jahrzehnte unberücksichtigt blieb, entgegengewirkt werden.

Sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel (hier die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen) sind als Abwägungsdirektiven zwar dahingehend zu verstehen, dass sie als gewichtige Belange in der Abwägung sorgsam zu prüfen sind. Sie können aber im konkreten Einzelfall gegenüber anderen, ebenfalls schützenswerten Belangen, zurückgestellt werden.

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel schließen somit die Neuausweisung von Bauland in bisher unbebauten Bereichen nicht aus, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden. § 1 a Abs. 2 BauGB enthält somit kein „Versiegelungsverbot“ und keine „Baulandsperr“, nach dem Verständnis, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, auch wenn grundsätzlich eine prioritäre Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale besteht. Die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich stellt das BauGB stattdessen in den Gesamtzusammenhang der Abwägung.

Im Flächennutzungsplan ist der Großteil des Plangebiets als zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt. Da die Ausweisung als Wohnbaufläche zu Lasten einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgte, wurde das Plangebiet im FNP-Verfahren wie andere Landwirtschaftsflächen auch, einer Abwägung unterzogen. Hierbei wurden alternative Standorte untersucht und bewertet. Die Kriterien, die bei dieser Bewertung angewendet wurden, wurden in der Begründung zum FNP dargelegt. Für die Hereinnahme der Fläche Pferchäcker wurde die Entwicklung einer anderen Baufläche in Lienzingen („Eichert“) nicht weiterverfolgt. Auch die alternativ

untersuchte Fläche „Eichert“ tangiert den Bodenschutz und weist gegenüber der Fläche „Pferchäcker“ mehr Nachteile auf:

- Schwierige Erschließung und Topographie des Geländes
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Dominierende Lage über dem „Schmietal“ und gegenüber dem historischen Ortskern
- Schwierige landschaftliche Einbindung aufgrund Topographie

Bodenschutzaspekte wurden insofern bereits bei der Standortwahl im FNP-Verfahren abgewogen.

Der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan weisen die Stadt Mühlacker als Mittelzentrum aus. Damit wurde Mühlacker mit seinen Stadtteilen als ein Siedlungsschwerpunkt bestimmt. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen hat somit eine entsprechend hohe Bedeutung.

Die Entwicklung von Flächen wie die des Plangebietes sind unabdingbar, um neben dem innerstädtischen Wohnungsbau (Plangebiet ehem. Ziegelei) in verdichteter Bauweise, auch der weiterhin starken Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in den Stadtteilen gerecht zu werden. Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Siedlungskörper angemessen erweitert werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungsabrundung im Nordosten von Mühlacker-Lienzingen, die städtebaulich geeignet und sinnvoll ist.

Um einer flächensparsamen Bauweise gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan für Teilbereiche eine Doppelhausbebauung festgesetzt

Im vorliegenden Fall wurde in Ermangelung geeigneter Innenbereichspotenziale bzw. weitestgehend ausgeschöpfter Potenziale auf Ebene des FNPs der Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Ermöglichung der Eigentumbildung weiter Kreis der Bevölkerung, Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens) stärker gewichtet.

Verfahren

Bislang wurde das Verfahren als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB betrieben. Jedoch hat das Bundesverwaltungsgericht abweichend von der Auffassung der Vorinstanz, des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim, in einem am Urteil 18.07.2023 ergangenen entschieden, dass der § 13b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar ist, da danach ein Bebauungsplan für eine bislang im Außenbereich gelegene Fläche aufgestellt wird, ohne dass dafür eine unionsrechtlich zwingend erforderliche Umweltprüfung vorgenommen worden ist.

Diese Entscheidung wird allgemein dahin verstanden, dass eine Bebauungsplanaufstellung nach einem Verfahren nach § 13b BauGB für ein außerhalb einer Siedlungsfläche gelegenes Areal auch dann nicht möglich ist, wenn in einem solchen Verfahren doch eine Umweltprüfung vorgenommen wird. In der Konsequenz können alle noch laufenden Verfahren nach § 13b BauGB nicht fortgeführt werden und müssen auf eine andere Verfahrensart, vorzugsweise das Regelverfahren, umgestellt werden. So auch im vorliegenden Fall. Die Umstellung auf das Regelverfahren nach den Vorgaben in §§ 1 ff. BauGB, insbesondere §§ 3,4 und 4a BauGB, erfordert die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung. Diese wurde, trotz der damaligen Verfahrenserleichterungen nach § 13b BauGB, durchgeführt.

Die frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung fand vom 04.10.2019 bis 31.10.2019 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Bürgerinformation am 10.10.2019 in der Turn- und Festhalle Lienzingen statt. Darüber hinaus konnten

die Planunterlagen im Internet auf der Website der Stadt Mühlacker sowie im Rathaus jeweils vom 07.10.2019 bis 31.10.2019 eingesehen werden.

Eine weitere Voraussetzung für den Wechsel in das Regelverfahren, ist die Erstellung eines Umweltberichts, welcher in der darauffolgenden Beteiligung nach §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB mit ausgelegt werden muss. Ferner muss die parallele Änderung des Flächennutzungsplans betrieben werden, da der Bebauungsplan durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs im Norden von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 abweicht. Darüber hinaus ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

Ein Umweltbericht mit der Bilanzierung des erforderlichen Kompensationsbedarfs wurde zwischenzeitlich erstellt und liegt der Begründung bei. Ferner wurde das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans angestoßen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Voraussetzungen zur Überführung des vorliegenden Bebauungsplans ins Regelverfahren sind demnach erfüllt.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Bearbeitung

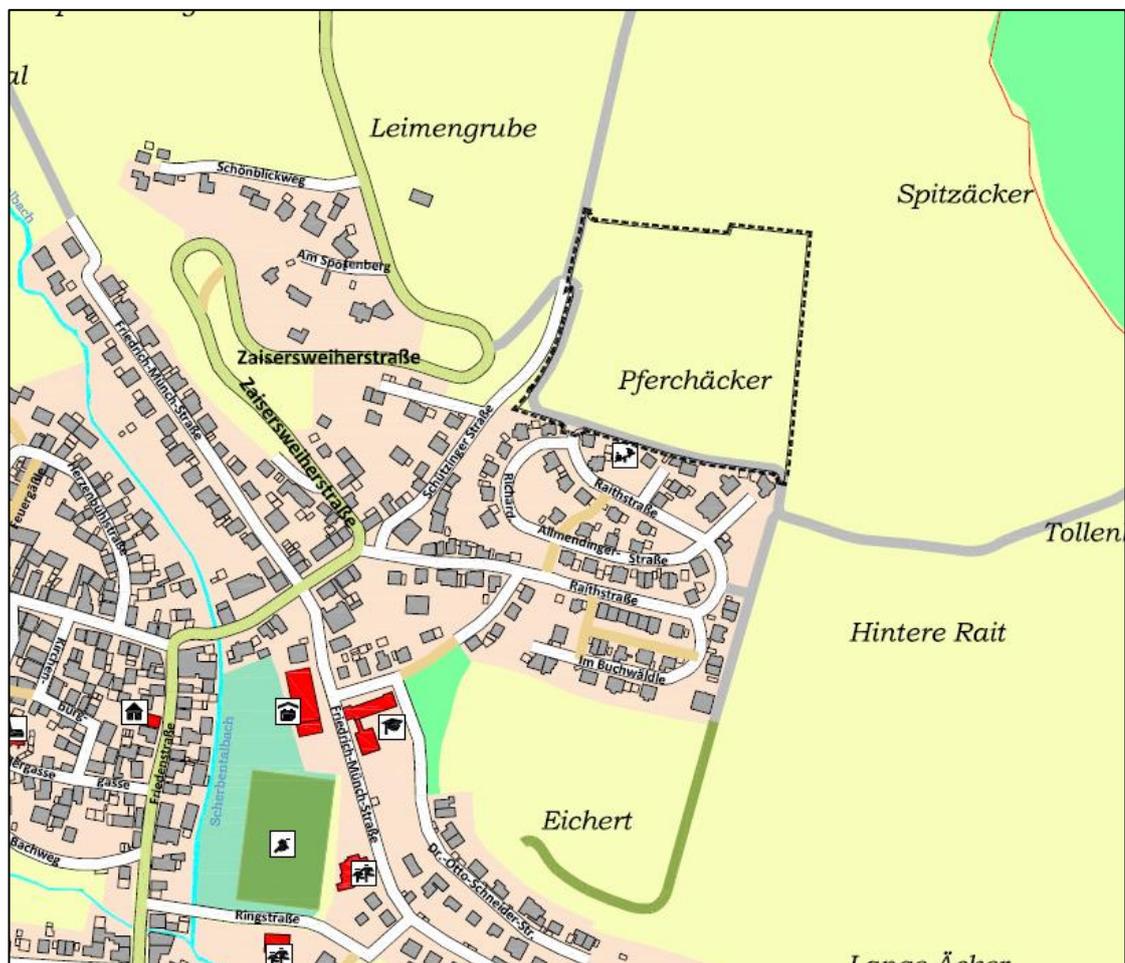
Die Weber-Consulting Beratungs GmbH, Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

2 Plangebiet/ Bestandssituation

Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst ca. 3,3 ha und liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Lienzingen. Topographisch steigt das Gelände von Süden nach Norden leicht an und bildet eine städtebaulich zusammengehörige Fläche aus. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft auf gesamter Länge entlang des Baugebietes „Vordere Rait“. Die westliche Begrenzung wird durch die tiefer verlaufende Schützinger Straße und die zum Geltungsbereich ansteigenden Straßenböschungen gebildet. Gegenüber dem ersten Verfahrensschritt (frühzeitige Beteiligung) wurde das Gebiet im Norden um einen Straßenzug (mit beidseitiger Bebauung) vergrößert. Somit endet die nördliche Geltungsbereichsgrenze nun an der Hangkuppe, welche unter topographischen Aspekten das natürliche Ende der Siedlungsentwicklung darstellt. Das östliche Ende des Plangebiets entspricht dem des südlich angrenzenden Wohngebietes.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Quelle: Stadt Mühlacker

Vorhandene und umgebene Nutzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes umfasst fast ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Am südlichen und westlichen Rand verläuft ein asphaltierter Weg für die Landwirtschaft, der in seinem weiteren Verlauf im Westen unterhalb der Trockenmauer auf die Schützinger Straße mündet. Weiter westlich schließt sich eine strukturreiche Mixtur aus Streuobstbeständen, Wiesenflächen, wegbegleitenden Gehölzbeständen und diversen landwirtschaftlichen Anlagen an.

Nördlich der Trockenmauer befindet sich eine Feldhecke, die als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist („Hecken am Schützingener Weg“). Unmittelbar nördlich und östlich grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an und im Süden die Wohnbebauung der Raithstraße.

Abbildung 2: Nutzungen im Umfeld



Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Topographie

Der Höhenunterschied innerhalb des Plangebietes beträgt rund 5 m. Das Areal steigt von Süden nach Norden von 277 m ü NN auf 282 m ü NN an.

Erreichbarkeit

Die großräumige Anbindung des Plangebietes erfolgt aus westlicher bzw. östlicher Richtung über die Bundesstraße B 35. Von hier aus erfolgt ein Anschluss an die Friedenstraße, die in ihrem weiteren Verlauf in die Zaisersweiherstraße (L 1134) und schließlich in die Raithstraße mündet. Der Autobahnanschluss an die A8 in Richtung Pforzheim/ Karlsruhe sowie Leonberg/ Stuttgart wird nach rund 12 km erreicht.

Erschließung

Die zukünftige Erschließung des Baugebietes soll über zwei Punkte erfolgen. Einerseits im Süden über die Raithstraße sowie in Norden über die Zaisersweiherstraße. Zwar existiert zwischen letzterer und dem Plangebiet eine direkte Verbindung. Allerdings ist die Nutzung derer als Zu- und Abfahrt des Baugebiets aufgrund der Kurvensituation der dortigen Landesstraße L 1134 aus Verkehrssicherheitsgründen suboptimal. Eine weitere potenzielle Anbindung, die Schützingener Straße, ist im nördlichen Bereich nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben.

Mittelfristig soll das Plangebiet eine leistungsfähige Nordanbindung an die L 1134 erhalten. Hierbei soll die Zaisersweiherstraße im nördlichen Verlauf begradigt (Baumaßnahme des Landes) und von diesem begradigten Teilstück eine direkte Zufahrt zum Baugebiet hergestellt werden. Diese Fallkonstellation sowie die Variante ohne eine solche Nordanbindung wurden gutachterlich untersucht. Ebenso wurde eine Öffnung der Schützinger Straße für den Anliegerverkehr des Baugebietes „Pferchäcker“ untersucht (siehe hierzu Kap. 4.1 Fachbeitrag Verkehr).

Eigentum

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine heterogene Eigentümerstruktur aus. Für die Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Umlegungsverfahren erforderlich. Dieses soll im freiwilligen Verfahren erfolgen. Die hierfür notwendigen Eigentümergespräche zur Eruerung der Mitwirkungsbereitschaft sind bereits weit vorangeschritten.

Schutzgebiete/ Natura 2000 Gebiete

Abbildung 3: Abgrenzung der gesetzlich geschützten Biotope



Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebietsausweisungen wie Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Vogelschutz bzw. FFH-Gebieten. Weiterhin sind keine Naturdenkmale im Vorhabengebiet anzutreffen. Allerdings befindet sich im Nordosten Nordwesten des Geltungsbereichs das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 170192360160 – „Hecken am Schützinger Weg“, in welches im Zuge der Baugebietsentwicklung eingegriffen wird. Für die Entwertung des gesetzlich geschützten Biotops (Feldhecke) durch Zerschneidung und dessen Lageänderung (nach Siedlungserweiterung nicht mehr im Offenland) wird ein Ausnahmeantrag gestellt. Es ist angedacht den hierfür notwendigen Ausgleich in Kombination mit der artenschutzfachlichen CEF-Maßnahme für die Goldammer zu kombinieren. Hierzu wird auf das Kapitel 4.4.4 verwiesen.

Direkt an die westliche Gebietsgrenze anschließend, liegt das gesetzlich geschützte Biotop 170192360161 – „Hohlweg am Schützinger Weg“, welches durch die Planung

allerdings nicht tangiert wird. In der näheren Umgebung fernab des Geltungsbereichs befinden sich die folgenden Biotope:

- Biotop-Nr. 170192360162 „Feldgehölz westl. des Schützingers Wegs“
- Biotop-Nr. 170192360163 „Hecke I nördlich Lienzingen“
- Biotop-Nr. 170192360164 „Hecke II nördlich Lienzingen“

Diese gesetzlich geschützten Biotope liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden von der Planung ebenfalls nicht tangiert.

Wasserschutzgebiete

Ferner liegt der Stadtteil Lienzingen und somit das Plangebiet innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brühl – Pfahlwiesen“ und ist der Wasserschutzgebietszone III B zuzuordnen. Auf die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung wird verwiesen. Gemäß dieser Rechtsverordnung sind u.a. das Errichten von Grundwasserwärmepumpen und Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme verboten. Zugelassen werden können solche Anlagen nur nach einer Einzelfallprüfung.

Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine fließenden oder stehende Gewässer. Das Plangebiet liegt weiterhin nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Hierbei handelt es sich um Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt werden. Die Nutzung innerhalb von Überschwemmungsgebieten ist durch wasserrechtliche Vorgaben eingeschränkt. Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.

Altlasten

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Fläche war vorher nicht bebaut. Ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Geologie

Das von dem Büro Geotechnik GmbH aus Stuttgart erstellte geotechnische Gutachten geht im gesamten mit Schürffgruben untersuchten Baugebiet von mächtig anstehenden Deckschichten aus. Hierbei handelt es sich überwiegend um Löss, Lößlehme, Fließerden und teilweise um Hangschutt sowie um bindige Auffüllungen. Bei den stellenweise angetroffenen Auffüllungen handelt es sich vermutlich um kleinere Geländeanpassungen oder um Verschleppungen von Material im Rahmen einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Die als Auffüllung klassifizierten Böden bestehen aus den vor Ort vorhandenen und umgelagerten lehmigen Deckschichten, in die vereinzelt Kalk- und Ziegelbröckchen aus dem nahen Wegebereich eingelagert sind.¹

Hydrogeologie

In den zwischen 4,1 m und 4,9 m tiefen Schürffgruben wurden keine Anzeichen beobachtet, die auf Wasser im Untergrund hindeuten. Einzig bei vereinzelt Schürfen (SG 1 ab 3,9 m unter Flur und SG 4 bei 2,3 – 2,5 m) wurde ein Einfluss durch

¹ Vgl. Geotechnik Stuttgart GmbH (2021): Untergrunderkundung und geotechnisches Gutachten für die Erschließung zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker Lienzingen, S. 2-3.

versickerndes Niederschlagswasser und Stauwasser vermutet. Auch die Bestimmung der Wassergehalte wies auf keine Wasserbewegungen hin.

Die nächstgelegene Vorflut wird, bedingt durch die Verebnungsstruktur mit fallendem Gelände nach Südwesten bis Südosten, vom Scherbentalbach im Südwesten sowie durch die im Süden nach Südosten zur „Enz“ fließende „Schmie“ gebildet.²

Die im Baugebiet angetroffenen Schichten sind in den obersten Metern durchweg als feinkörnig bindige Böden zu betrachten und gelten als sehr gering durchlässig. Zur Verifizierung wurden an zwei Proben aus dem Lößlehm und dem Löß Durchlässigkeitsversuche durchgeführt. Die Ergebnisse ergaben Durchlässigkeitsbeiwerte von $8,6 \cdot 10^{-11}$ und $2 \cdot 10^{-10}$ m/s und bestätigen die zu erwartende geringe Durchlässigkeit. Das DWA Arbeitsblatt „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ legt als Grenze, unter der solche Anlagen nicht mehr sinnvoll geplant werden können, einen Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s fest.³

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes gemäß einem Auszug aus der Denkmalkartierung, keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Die Fläche ist unbebaut. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16 DschG hingewiesen

Störfallbetrieb (Seveso III)

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb gemäß Seveso III – Richtlinie, weiterhin wird durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch nicht deren Zulässigkeit begründet. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Betriebes.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Hierbei sind die Darstellungen des Landesentwicklungsplans (LEP) 2002 des Landes Baden-Württemberg sowie des Regionalplans 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald zu beachten. Zusätzlich sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Landesentwicklungsplan

Für Baden-Württemberg gibt der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 als landesplanerisches Gesamtkonzept den Rahmen für die zukünftige Entwicklung vor. Er trifft Aussagen zu Verdichtungsräumen, Freiräumen, Siedlungsräumen, zentralen Orten und deren Verflechtungsbereichen sowie zu den Entwicklungsachsen.

Im LEP 2002 erfolgt eine dreiteilige Gliederung in Zentrale Orte oberer, mittlerer und unterer Stufe. Die Ausweisung von Kleinzentren bleibt der Regionalplanung überlassen. In den zentralen Orten sollen die Einrichtungen für die überörtliche Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen eines Verflechtungsbereiches gebündelt angeboten werden.

² Vgl. Geotechnik Stuttgart GmbH (2021): Untergrunderkundung und geotechnisches Gutachten für die Erschließung zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker Lienzingen, S. 3.

³ Vgl. Ebenda, S. 4.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen als rechtsverbindliche Vorgabe zu beachten. Sie unterliegen nicht der Abwägung.

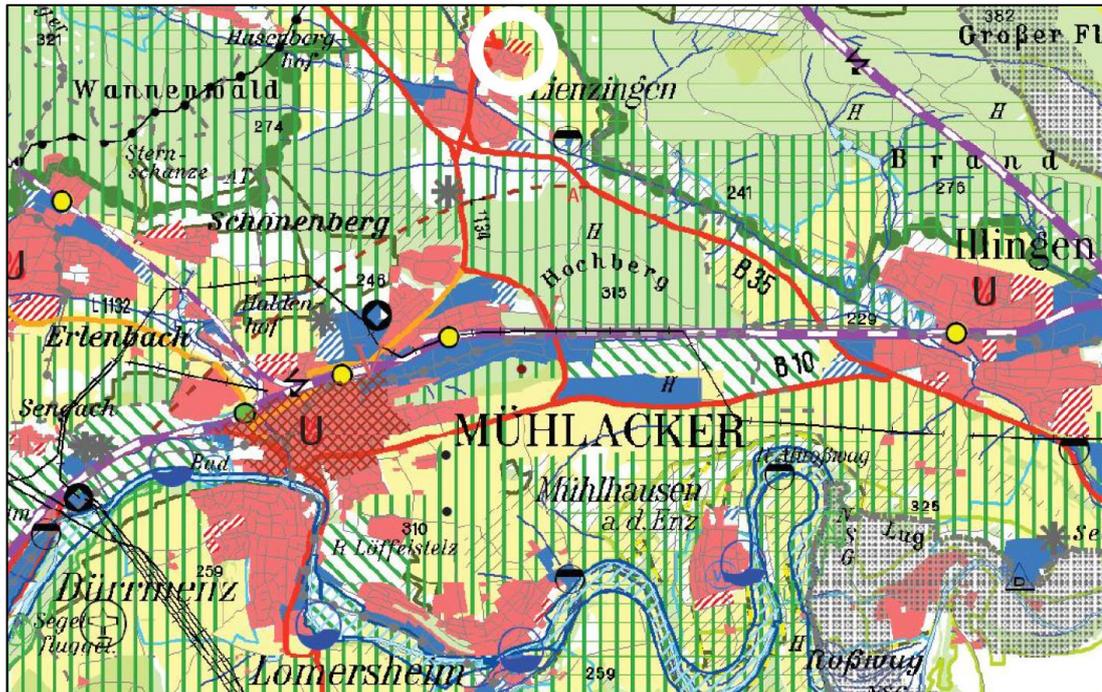
Die Stadt Mühlacker ist als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt am Achsenkreuz der Landesentwicklungsachsen Bruchsal / Bretten - Mühlacker und Pforzheim – Mühlacker - Vaihingen an der Enz. Nach dem LEP 2002 sind der Enzkreis und die Stadt Mühlacker dem Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim zugeordnet. Die Mittelzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie auch den gehobenen, seltener auftretenden spezialisierten Bedarf eines Verflechtungsbereiches mit i.d.R. mehr als 35.000 Einwohnern decken können. Weitergehende Regelungen trifft der LEP nicht.

Regionalplan Nordschwarzwald

Nach § 9 Abs. 1 ROG dient der Regionalplan (hier: „Regionalplan Nordschwarzwald 2015“) der Konkretisierung der landesplanerischen Zielvorgaben. Die bestehende und anzustrebende Siedlungs- und Freiraumstruktur werden in der regionalen Raumnutzungskonzeption dargestellt. Der Regionalplan 2015 enthält diejenigen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Verwirklichung der angestrebten Entwicklung des Verbandsgebietes dienen sollen.

Hinsichtlich der regionalplanerischen Ziel- und Grundsatzaussagen zur Ermittlung erforderlicher Bauflächen stuft der seit 2005 verbindliche Regionalplan 2015 Nordschwarzwald Mühlacker als Mittelzentrum ein. Zum Mittelbereich Mühlackers zählen: Illingen, Knittlingen, Maulbronn, Ötisheim, Sternenfels und als Vorschlag Wiernsheim. Der Regionalplan betont die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen (Verdichtung, Arrondierung, Baulückenschluss) vor Neuausweisungen. Zur Aufrechterhaltung der Freiraumfunktionen und einer flächensparenden Siedlungsstruktur soll bei Baulandausweisungen ein Dichtewert von 80 EW/ ha angestrebt werden. Innerstädtische Gebiete mit Geschossbauten (z.B. Ziegelei) weisen höhere Dichtewerte auf, wohingegen Neubaugebiete am Siedlungsrand aufgrund der städtebaulichen Struktur in Form von Einfamilienhausbebauungen, geringere Dichtewerte aufweisen. Regionalplanerische Ziele stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Fläche des Plangebietes ist im Regionalplan überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt. Durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs wächst das Baugebiet über die im Regionalplan ausgewiesene Siedlungserweiterungs-Fläche hinaus und tangiert somit den Randbereich des regionalen Grünzugs, der ganz Lienzingen einbettet. Im Vorfeld gab es Abstimmungen mit dem Regionalverband, mit dem Ergebnis, dass die Gebietserweiterung und das Tangieren des regionalen Grünzugs mitgetragen werden. Weiterhin wurde sich darauf verständigt, dass der Regionalverband im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens formell beteiligt wird. Daraufhin wird die Verbandsverwaltung den Sachverhalt im Planungsausschuss behandeln lassen und dem Gremium empfehlen der Erweiterung des Plangebietes zu zustimmen.

Zudem ist für den Planbereich ein Vorbehaltsgebiet für den Bodenschutz festgelegt. Vorbehaltsgebietsfestlegungen werden als Grundsätze der Raumordnung gewertet und können somit im Rahmen der Abwägung überwunden werden (siehe Ziffer 1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung - *Bodenschutzklausel vs. städtebauliche Bedarfserklärung*).

Abbildung 4: Raumnutzungskarte Regionalplan 2015 Nordschwarzwald (Plangebiet weiß umrandet)

Quelle: Homepage des Regionalverbandes Nordschwarzwald

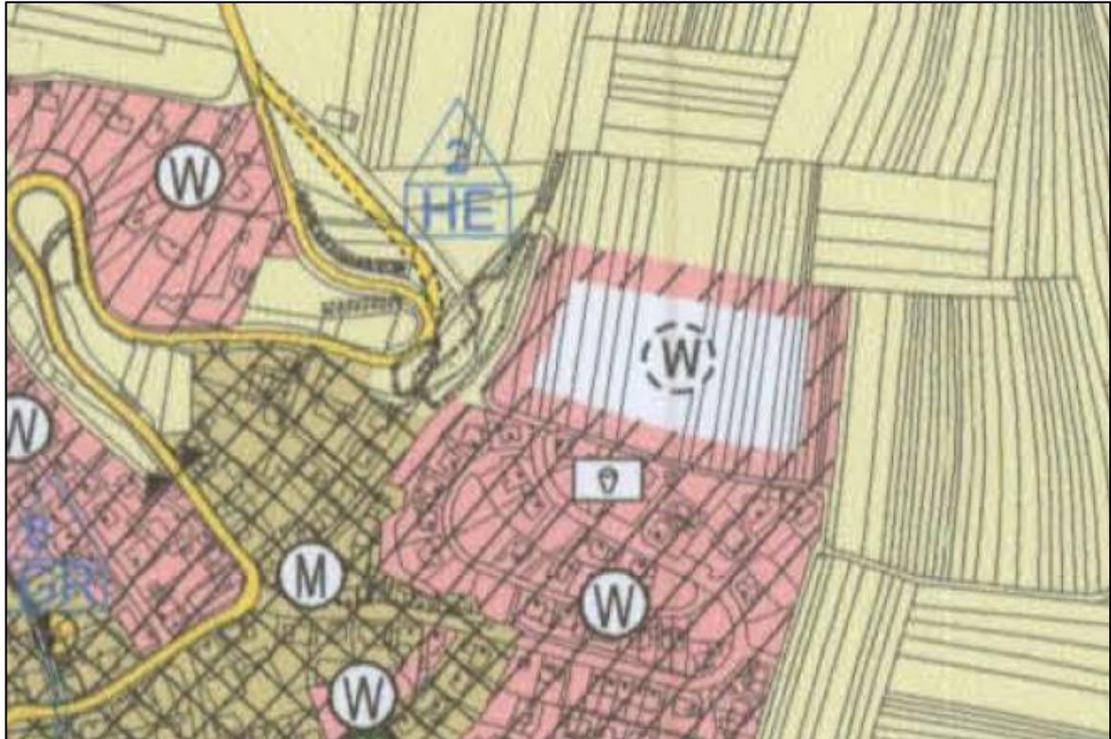
Flächennutzungsplan

Zur Steuerung der räumlichen Entwicklung dient der Stadt Mühlacker der seit dem 28.09.2013 rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker Ötisheim. Auf Grund vorhandener Innenbereichspotenziale (Umnutzung des „Scheunengürtels im Bereich Scherbentalbach“, „Herzenbühlstraße“ und „Spindelgasse“) und zur Stärkung der Ortsmitte erfolgte für Lienzingen auf Ebene des Flächennutzungsplans eine geringere Wohnbauflächenausweisung als nach dem Bevölkerungsentwicklungsmodell möglich gewesen wäre. Als einzige geplante Wohnbauflächen wurde die Fläche „Pferchäcker“ ausgewiesen. Für die Hereinnahme der Fläche „Pferchäcker“ wurde die Ausweisung anderer Baugebiete wieder aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Für die Realisierung der im FNP 2025 dargestellten, geplanten Bauflächen wurden insgesamt drei Zeitstufen empfohlen (siehe hierzu FNP Kapitel 12.1 Realisierung der Bauflächen). Die Planung in „Pferchäcker“ wurde der Zeitstufe II zugeordnet, deren Realisierungsbeginn / Inanspruchnahme zwischen 2016 und 2020 vorgesehen ist.

Der Realisierung von Neubauf Flächen sollten zunächst die Aktivierung von innerörtlichen Entwicklungspotenzialen vorangestellt werden, da die vorhandenen guten Böden möglichst lange von Bebauung freigehalten werden sollten. Die Maßnahmen der Reaktivierung von Innenbereichspotenzialen (Sanierungsgebiet Ortskern Lienzingen 2006-2022) wurden soweit möglich umgesetzt, sodass angesichts weiterhin bestehender Nachfrage nach Wohnbauland die Fläche „Pferchäcker“ entwickelt werden kann.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans deckt sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 entspricht der Abgrenzung des Geltungsbereichs zur Zeit der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens „Pferchäcker“. Im Bereich der hinzugenommenen Flächen (der Vergrößerung des Geltungsbereichs um einen Straßenzug mit beidseitiger Bebauung) sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

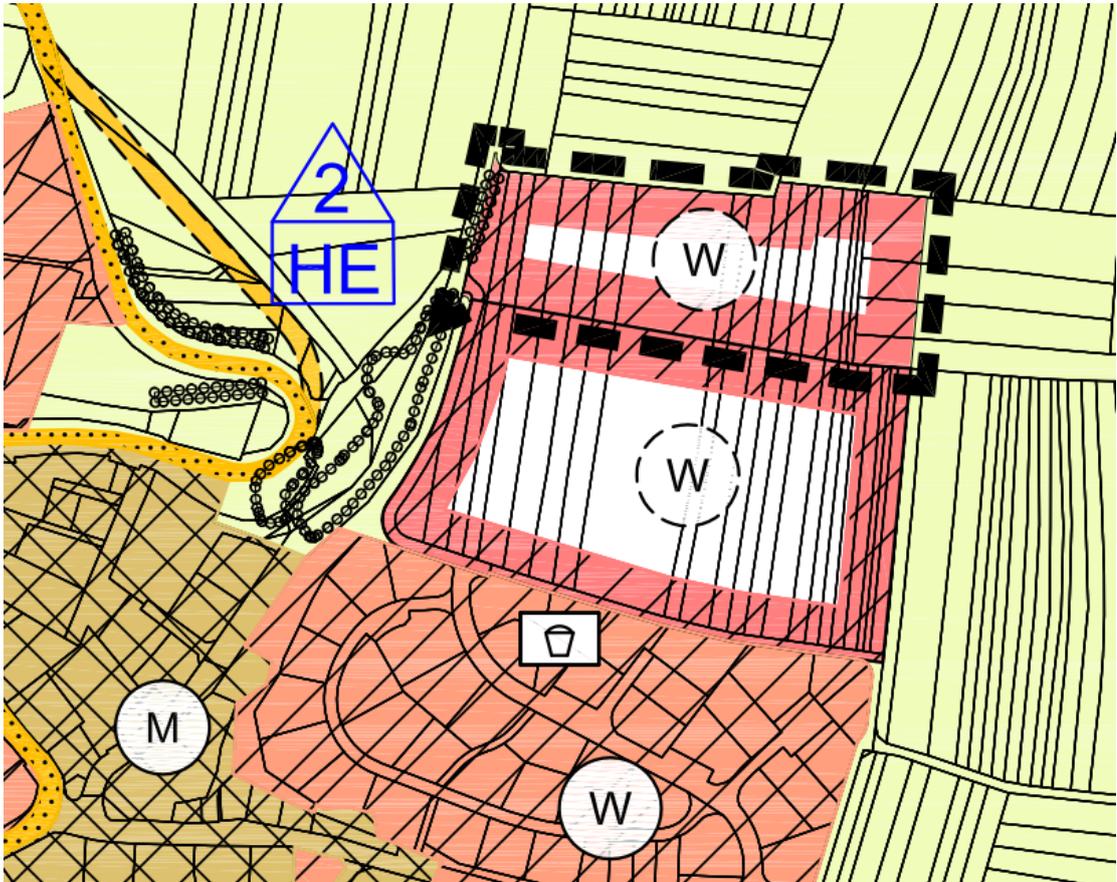
Abbildung 5: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Quelle: Stadt Mühlacker

Die Abweichung vom wirksamen Flächennutzungsplan 2025 durch die vergrößerte Wohnbaufläche liegt darin begründet, dass die Erweiterung des Plangebietes um einen Straßenzug städtebaulich sinnvoll ist und der Stadt Mühlacker bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Anfang der 2010er Jahre ein geringeres Kontingent zugesprochen wurde, als ihm nach der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung zugestanden hätte. Weiterhin sind die innerörtlichen Potenziale in Lienzingen abgearbeitet (Sanierungsgebiet Ortskern 2002-2023, keine verfügbaren Baulücken). Ebenso ist seit Jahren eine außergewöhnlich hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen zu beobachten. Näheres zum Thema Wohnbauflächenbedarf sowie der Gebietserweiterung kann den Ausführungen unter dem Kapitel 1 Vorbemerkungen / Ziele der Planung entnommen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird der Bereich der Gebietserweiterung im Parallelverfahren unter der Bezeichnung 8. Änderung "Wohnbaufläche Pferchäcker" des Flächennutzungsplans 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim geändert (siehe nachfolgende Abb. 6).

Abbildung 6: Darstellung der 8. FNP-Änderung „Wohnbaufläche Pferchäcker“



Quelle: Stadt Mühlacker

Landschaftsplan

Für die Stadt Mühlacker besteht seit 2012 ein Landschaftsplan. Grundlage für die Flächenausweisung ist der rechtswirksame FNP und der gestiegene Bedarf an Wohnbauflächen (Wohnungen). Der Landschaftsplan sieht den Erhalt der nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzung vor und schließt eine weitere Siedlungsentwicklung über die vorliegende Planungsgrenze in die offene Landschaft hinaus aus. Zur Zeit der Landschaftsplanerstellung lag kein konkreter Entwurf für den Bereich „Pferchäcker“ vor, sodass die Aussagen im Landschaftsplan –auch auf Grund der großen Maßstäblichkeit - teilweise allgemeiner und grundsätzlicher Natur sind. Weiterhin ist der Druck auf den Wohnungsmarkt im vergangenen Jahrzehnt gestiegen, dem stehen kaum aktivierbare Innenentwicklungspotenziale gegenüber.

Im Bereich des Plangebietes sieht der Landschaftsplan die folgenden Maßnahmen vor:

- Erhalt und Sicherung der §32 Biotop; Einhaltung von Schutzabständen zum Hohlweg und zu den Hecken; zwischen Wohngebiet und Schützinger Weg soll ein räumlicher Abstand erhalten bleiben,
- Eine Anbindung des Plangebietes an die L1134 darf die Besonderheit des geschützten Biotopes und den Hohlweg nicht beeinträchtigen,
- Grünordnerische Festsetzungen zur Einbindung des Gebietes und Ausbildung eines Ortsrandes,

- Ortsrandgestaltung mit einer verträglichen Festsetzung von Dachrichtung und reduzierter Gebäudegröße.

Im Landschaftsplan werden für die einzelnen auf gemeindeebene abgegrenzten Landschaftsräume unterschiedliche Entwicklungsziele festgelegt. Der Stadtteil Lienzingen ebenso wie das Plangebiet werden den Flachhängen des Gipskeupers zugeordnet. Allgemeine Entwicklungsziele für diesen Landschaftsraum sind:

- Erhaltung von landschaftsprägenden Streuobstwiesen.
- Ergänzung der großen Ackerflächen mit Landschaftselementen wie Feldgehölze, Baumreihen und Hecken.

4 Begleitende Fachgutachten

4.1 Fachbeitrag Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Neubaugebietes wurde gutachterlich von dem Büro MODUS CONSULT aus Karlsruhe betrachtet. Ausgangspunkt der Erschließung ist die Raithstraße aus dem südlich angrenzenden Siedlungsbereich. Im Norden ist eine weitere Zufahrt vorgesehen. Im Norden gibt es aktuell eine verkehrliche Verbindung zur L 1134 (Zaisersweiherstraße). Allerdings ist die Nutzung derer als Zu- und Abfahrt des Baugebiets aufgrund der Kurvensituation der dortigen Landesstraße L 1134 aus Verkehrssicherheitsgründen ungünstig. Die Schützingen Straße ist derzeit im nördlichen Bereich nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Vor diesem Hintergrund wurde unter anderem eine Variante betrachtet, bei welcher das vergrößerte Baugebiet eine leistungsfähige Nordanbindung an die L 1134 erhält. Hierbei wird die Zaisersweiherstraße im nördlichen Verlauf begradigt (Baumaßnahme des Landes) und von diesem begradigten Teilstück eine direkte Zufahrt zum Baugebiet hergestellt. Die Umsetzung der Nordanbindung erfolgt in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium. Bis zu deren Realisierung wird das Plangebiet im Nordwesten über die bestehende Wegestruktur an die Zaisersweiherstraße angebunden.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die folgenden Varianten bzw. Untervarianten betrachtet:

- Variante 1.1: kleine Variante (ursprünglicher Geltungsbereich) mit Nordanbindung an die L 1134,
- Variante 1.2: kleine Variante (ursprünglicher Geltungsbereich) ohne Nordanbindung an die L 1134,
- Variante 2.1: größere Variante (vergrößerter Geltungsbereich) mit Nordanbindung an die L 1134,
- Variante 2.2: größere Variante (vergrößerter Geltungsbereich) ohne Nordanbindung an die L 1134.
- Variante 2.3: größere Variante (1. + 2. BA) mit Nordausfahrt zur L 1134 und Öffnung Schützingen Straße ("Anlieger frei" für Neubaugebiet).
- Variante 2.4: größere Variante (1. + 2. BA) mit Nordausfahrt zur L 1134 und Öffnung Schützingen Straße ("Anlieger frei" für Neubaugebiet) als Einbahnstraße nach Süden.
- Variante 2.5: größere Variante (1. + 2. BA) mit Nordausfahrt zur L 1134 und Öffnung Schützingen Straße ("Anlieger frei" für Neubaugebiet) als Einbahnstraße nach Norden.

Für alle Varianten galt es die zu nachfolgenden Sachverhalte zu begutachten:

- Bewertung der Leistungsfähigkeit der Raithstraße und Schützinger Straße bei Erweiterung um das Plangebiet,
- Bewertung der Leistungsfähigkeit der Anschlussknotenpunkte an die L 1134 bei Erweiterung um das Plangebiet,
- Planbedingte Zunahme des Verkehrslärms in der Raithstraße und Schützinger Straße,⁴

Als Datengrundlage werden Verkehrszählungen am Knoten L 1134 / Raithstraße und Raithstraße / Schützinger Straße durchgeführt, wodurch die Situation für den Gesamttag, den Nachtzeitraum von 8 Stunden sowie die Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag dokumentiert werden kann. Wegen der coronabedingten Einschränkungen am Erhebungstag mussten die erhobenen Verkehrsmengen jedoch zusätzlich unter Zuhilfenahme alter Erhebungen auf den Normalwerktag umgerechnet werden. Für das Jahr 2035 wird anschließend zunächst die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen ermittelt, die durch die allgemeine Verkehrsentwicklung besteht. Daraufhin wird die Verkehrsmenge ermittelt, die durch das geplante Wohngebiet verursacht wird und auf das angrenzende Straßennetz verteilt.⁵

Für alle Varianten wird an den Anschlussknoten an die L 1134 in der Spitzenverkehrszeit am Nachmittag eine sehr gute Leistungsfähigkeit ermittelt. Probleme durch Rückstau oder Ausbaunotwendigkeiten der Bestandsknoten bestehen nicht. Auch die nach RAS 06 geforderten Sichtbeziehungen für wartepflichtige Fahrzeuge sind am Knoten L 1134 / Raithstraße gegeben. In der Raithstraße und der Schützinger Straße sind nach Bewertung der Querschnitte nach RAS 06 keine Leistungsfähigkeitsengpässe zu erwarten. Dies gilt auch für die Untervarianten ohne Nordanschluss bei denen die Raithstraße die maximale Verkehrszunahme erfährt oder die Schützinger Straße für den Anliegerverkehr des Baugebiets geöffnet wird. Aus verkehrsplanerischer Sicht steht dem Bau des Wohngebiets „Pferchäcker“ nichts entgegen. In allen untersuchten Varianten ist eine verträgliche Abwicklung des Neuverkehrs auf den bestehenden bzw. geplanten Straßen und Knotenpunkten möglich.⁶

Da das Baugebiet allein über die Raithstraße erschlossen werden kann, wird über den Gesichtspunkt „Öffnung der Schützinger Straße für den Anliegerverkehr des Baugebietes Pferchäcker“, losgelöst vom Bebauungsplan befunden.

4.2 Fachbeitrag Schall

Die im Fachbeitrag Verkehr untersuchten Varianten galt es auch einer schalltechnischen Untersuchung zu unterziehen, welche ebenfalls von dem Büro MODUS CONSULT aus Karlsruhe erbracht wurde.

Auf das Plangebiet wirken von Westen die Verkehrslärmimmissionen der Zaisersweiherstraße, von Südwesten der Schützinger Straße und von Süden der Raithstraße ein. Im Zuge des Schallgutachtens waren für die zu untersuchenden Planfälle (vgl. Fachbeitrag Verkehr) die Verkehrslärmimmissionen anhand der prognostizierten Verkehrsmengen zu ermitteln und nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beurteilen und - sofern erforderlich - Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen.⁷

⁴ Vgl. MODUS CONSULT (2022): Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker, S.5-6.

⁵ Vgl. MODUS CONSULT (2022): Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker, S.26

⁶ Vgl. MODUS CONSULT (2022): Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker, S.27

⁷ Vgl. MODUS CONSULT (2022): Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker, S.8.

Für die Bereiche der bestehenden Wohnbebauung entlang der Raithstraße sowie bei den Varianten 2.3 bis 2.5 zusätzlich auch entlang der Schützingen Straße entstehen aus dem zusätzlichen Fahrverkehr des Neubaugebietes dem Grunde nach keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen, sofern die Straße baulich nicht verändert wird.

Nichtsdestotrotz wurde zusätzlich für die maßgeblichen Planfallvarianten geprüft, ob im Sinne der 16. BImSchV durch den zusätzlichen Erschließungsverkehr des Baugebietes eine Pegelerhöhung um 3 dB(A), also eine wahrnehmbare Pegeländerung, im Sinne einer „Fernwirkung“ eintritt und die maßgeblichen Lärmvorsorgegrenzwerte überschritten werden.⁸

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms wurde auf die ermittelten Verkehrsmengen des Fachbeitrags Verkehr zum Bebauungsplan zurückgegriffen.

4.2.1 Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm:

Neben den Verkehrsmengen des fließenden Straßenverkehrs gehen weitere schalltechnische Parameter, wie die zulässigen Geschwindigkeiten, etc. in die Berechnung ein. Die relevanten Immissionspunkte des Plangebietes verteilen sich auf die äußeren Randbereiche sowie das Zentrum.⁹

Bei der Betrachtung der Berechnungsergebnisse wird an dieser Stelle nur auf die Ergebnisse der Varianten 2.1 (größere Lösung mit Nordanbindung) 2.2 (größere Lösung ohne Nordanbindung) sowie die Varianten 2.3 bis 2.5 (Öffnung Schützingen Straße für den Anliegerverkehr) eingegangen, da die Planung zwischenzeitlich von dieser vergrößerten Lösung ausgeht und mittelfristig eine direkte Nordanbindung an die Zaisersweiherstraße erfolgen soll. Schalltechnisch wird somit der „Worst-Case“ betrachtet. Die Ergebnisse des Schallgutachtens lassen sich wie folgt darstellen:

Im Plangebiet berechnen sich bei freier Schallausbreitung aus dem Straßenverkehrslärm an den relevanten Immissionsroten (größere Gebietsvariante 2):

- Beurteilungspegel von bis zu 54 / 46 dB(A) tags / nachts im Südwesten des Plangebietes,
- Beurteilungspegel von bis zu 43 / 35 dB(A) tags / nachts im Südosten des Plangebietes,
- Beurteilungspegel von bis zu 42 / 33dB(A) tags / nachts im Nordosten des Plangebietes und
- Beurteilungspegel von bis zu 48 / 40 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des Plangebietes,

Es zeigt sich, dass der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Lediglich bei der Variante (2.1 größerer Geltungsbereich mit Nordanbindung) kommt es zu nächtlichen Überschreitungen von max. 0,3 dB(A) im Südwesten des Plangebietes unter der Annahme einer III-Geschossigkeit. Bei zweigeschossigen Gebäuden wie es der Bebauungsplan vorsieht, werden die Orientierungswerte überall eingehalten.

⁸ Vgl. MODUS CONSULT (2022): Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker, S.8.

⁹ Vgl. MODUS CONSULT (2022): Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker, S.16f

Weiterhin wird der Lärmvorsorgewert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht für Wohngebiete, der aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der zumutbaren Belastung angesehen wird, auch in der Nacht deutlich unterschritten. Die Verkehrslärmbelastung des Plangebietes in allen Varianten wird von daher als zumutbar angesehen. Es erfolgt daher keine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen gegen auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmgeräusche.

Die Lärmbetrachtung ergab, dass im Plangebiet lediglich die Lärmpegelbereiche I – II auftreten. Dabei stellen die Lärmpegelbereiche I oder II aufgrund der heute üblichen Baustandards keine erhöhten Ansprüche an die Schalldämmung der Außenhaut des Gebäudes dar. Der Einbau von schallgedämmten Lüftern für Schlafräume wird daher nicht erforderlich.¹⁰

4.2.2 Fernwirkung (der Verkehrszunahme durch das Baugebiet auf benachbarte Wohngebiete)

Durch die Erschließung des Baugebietes ergeben sich zum Teil geänderte bzw. zusätzliche Verkehrsbeziehungen, die zu Mehrverkehr und in der Folge zur Lärmzunahme außerhalb des Plangebietes führen werden. Dies betrifft im besonderen Maße die Raithstraße (in den Planfällen 2.3 bis 2.5 auch die Schützingener Straße). Zur Beurteilung des Mehrverkehrs wird auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen. In seiner Urteilsbegründung führt das Bundesverwaltungsgericht Folgendes aus:

Besteht (...) zwischen den geplanten Straßenbaumaßnahmen [hier: Erschließung Baugebiet und Anschluss an das Bestandsstraßennetz] und den zu erwartenden Verkehrszunahmen auf anderen Straßen [hier: Raithstraße / Schützingener Straße] ein eindeutiger Ursachenzusammenhang und sind die hiervon ausgehenden Lärmzuwächse nicht unerheblich, sind diese in der Lärmuntersuchung zu berücksichtigen.¹¹

Erst bei einer Erhöhung um 3 dB(A) liegt eine wesentliche Änderung vor, die ihrerseits tatbestandliche Voraussetzung für die Anwendung der Grenzwerte nach der § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV wäre. Nur dann handelt es sich um einen erheblichen vorhabenkausalen Lärmerhöhungsbeitrag. Unterhalb dieser Erheblichkeitsschwelle ist davon auszugehen, dass eine Fernwirkung nicht gegeben ist. Dabei darf die Aufrundungsregel angewendet werden, so dass bereits ab einer Pegelzunahme von 2,1 dB(A) auf 3 dB(A) aufzurunden ist.

Nur wenn beide Kriterien erfüllt sind, (vorhabenkausaler Lärmsprung von 3 dB(A) und Grenzwertüberschreitung) ist Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche an Verkehrswegen geboten.

In vorliegendem Fall tritt entlang der Raithstraße in Folge der Verkehrszunahme an keinem Gebäude eine Pegelerhöhung um mehr als 2,0 dB(A) auf. Die Beurteilungspegel an den Gebäuden beiderseits entlang der Raithstraße liegen zudem unterhalb der maßgebenden Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 / 49 dB(A) tags / nachts.

Im Bereich der Schützingener Straße berechnen sich für den Planfall 2.3, d.h. mit Nordanbindung und Öffnung der Schützingener Straße (Anlieger frei), an wenigen Gebäuden Pegelerhöhungen von mehr als 2,0 dB(A). Die Beurteilungspegel an den betroffenen, der Schützingener Straße zugewandten Gebäudefassaden mit Pegelerhöhungen von mehr als 2,0 dB(A) liegen jedoch unterhalb der maßgebenden

¹⁰ Vgl. MODUS CONSULT (2022): Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker, S.18.

¹¹ Vgl. BVerwG vom 17. März 2005, Az. 4 A 18.04.

Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 / 49 dB(A) tags / nachts. Es liegt demnach an diesen Gebäuden zwar ein vorhabenskausaler Lärmsprung von 3 dB(A) vor, jedoch keine Grenzwertüberschreitung.

Somit liegt weder für die Raithstraße noch für die Schützinger Straße eine Voraussetzung vor, die in Folge der „Fernwirkung“ der Ausweisung des Bebauungsplangebietes im umliegenden Straßennetz einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen dem Grunde nach auslösen würde.¹²

4.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte im Jahre 2016 eine Untersuchung der Artengruppe der Brutvögel und Reptilien. Zudem wurde eine Biototypenkartierung erstellt. Die zwischenzeitliche Vergrößerung des Geltungsbereichs nach Norden machte Nachuntersuchungen der o.g. Artengruppen im Jahr 2020 erforderlich.

Zudem wurden die Flächen westlich des Geltungsbereichs, welche für eine mögliche Nordanbindung an die Zaisersweiherstraße benötigt werden, ebenfalls untersucht. Hierbei wurden die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Holzkäfer vertiefend betrachtet. Auf die Ergebnisse dieser Untersuchungen (Nordanbindung an die Zaisersweiherstraße) wird im Folgenden nicht weiter eingegangen.

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Neben vereinzelter Ruderalvegetation befinden sich im Geltungsbereich vereinzelte Verkehrsflächen, eine Trockenmauer und Feldhecken. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

4.3.1 Untersuchungsergebnisse

Reptilien

Bei den Begehungen wurden Zauneidechsen sowohl im Bereich der Trockenmauer als auch in der Böschung am gesetzlich geschützten Biotop „Hecken am Schützinger Weg“ verzeichnet. Weiterhin wurden im Bereich der Trockenmauer Mauereidechsen nachgewiesen. Die im Eingriffsbereich nachgewiesenen Zauneidechsen sind mit einem Korrekturfaktor (mindestens 6) zu multiplizieren, um die tatsächlich betroffene Populationsgröße ermitteln zu können. Nach Anwendung des Korrekturfaktors (2*6) kann von 12 Individuen ausgegangen werden. Für die Mauereidechsen kann keine Hochrechnung erfolgen, da es sich bei den angetroffenen Individuen um Jungtiere handelt. Es ist von einer kleinen Population unter 10 Individuen auszugehen.¹³

Avifauna

Im Rahmen der Begehungen konnten drei relevante Artengruppen nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die Arten der Feldlerche, Goldammer und Haussperling.

Insgesamt konnten vier Feldlerchen-Reviere im Gebiet bzw. in seiner Umgebung festgestellt werden. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Entwertung der Feldlerchen-Reviere, sodass CEF-Maßnahmen erforderlich werden.

Ein brütendes Goldammerpaar wurde im gesetzlich geschützten Biotop „Hecken am Schützinger Weg“ nachgewiesen. Auch für die Goldammer sind somit CEF-Maßnahmen notwendig.

Haussperlinge brüten im südlich an das Vorhabengebiet angrenzende Wohngebiet. Da sie unempfindlich gegenüber anthropogenen Störungen sind, wird nicht von einer

¹² Vgl. MODUS CONSULT (2022): Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker, S.27.

¹³ Vgl. BIOPLAN (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung im Vorhaben „Pferchäcker“ in Mühlacker-Lienzingen, S.37.

Beeinträchtigung dieser Brutpaare durch das Vorhaben ausgegangen. Des Weiteren nutzen sie die Gehölzstreifen an den Feldwegen, unter anderem das gesetzlich geschützte Biotop „Hecken am Schützinger Weg“ als Tagesaufenthalt und zur Nahrungssuche. Aufgrund der strukturreichen Umgebung ist bei Zerschneidung der Hecke oder gar Entfernung aufgrund von Wegebau von einer Verlagerung der Ruhestätte in die nähere Umgebung im ökologischen Funktionszusammenhang auszugehen. Es sind keine Maßnahmen notwendig.

Bei den übrigen, der im Gebiet und seiner direkten Umgebung festgestellten Brutvogelarten, handelt es sich um regional und lokal weit verbreitete und nicht bestandsbedrohte Arten, bei denen von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann.¹⁴

Fledermäuse

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans konnte eine Betroffenheit streng geschützter Fledermäuse ausgeschlossen werden. Es befinden sich hier keine für Fledermäuse relevanten Quartierbäume, essenzielle Nahrungshabitate oder Leitlinien, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

4.3.2 Erforderliche CEF-Maßnahmen

Zaun- und Mauereidechse

Auf Grund des Nachweises streng geschützter Zaun- und Mauereidechsen innerhalb des Untersuchungsraums, sind geeignete CEF-Maßnahmen erforderlich. Pro adulte Zauneidechse werden 100 – 150 m² Ausgleichsfläche erforderlich. In Anbetracht von 12 prognostizierten Zauneidechsen und ca. 100 – 150 m² Ausgleichsfläche ist daher eine CEF-Fläche von ca. 1.200 – 1.800 m² für Zauneidechsen vorzusehen (Jagdhabitat in Form von Grünland), auf die die Tiere umgesiedelt werden können. Die CEF-Fläche muss mit mehreren Zauneidechsenrefugien aufgewertet werden. Als Richtmaß dient hier 1 Refugium für 10 Individuen, somit sind mindestens 2 Refugien einzurichten.

Mangels eines Nachweises adulter Mauereidechsen konnte für diese Art keine Hochrechnung des Vorkommens durchgeführt werden. Trotz allem ist auch für diese Art eine CEF-Fläche herzustellen. Auf Grund des Konkurrenzdrucks um Ressourcen sollten zum Schutz der Zauneidechsen, keine Mauereidechsen auf die gleiche CEF-Fläche verbracht werden.

Bei einer geschätzten Größe der Population wäre eine Ausgleichsfläche von 800 m² erforderlich. Als Empfehlung wären, wie bei den Zauneidechsen, ebenfalls ein Vollrefugium und ein Holz-Reisig-Haufen anzulegen.¹⁵

Feldlerche

Auch für die Feldlerche werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Da das Feldlerchengelände überwiegend in einer ackerbaulichen Landschaft liegt, sind somit wiederum Ackerflächen für den Ausgleich heranzuziehen. Die Ausgleichsflächen sind fortan feldlerchenfreundlich zu bewirtschaften. Beabsichtigt ist die Anlage von Lerchenfenster in Kombination mit Blühstreifen.

Für die Blühstreifen wird eine Mindestbreite von 10 m vorgeschlagen, um eine ausreichende Pufferzone zwischen dem Nest und der Umgebung zu gewährleisten;

14 Vgl. BIOPLAN (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung im Vorhaben „Pferchäcker“ in Mühlacker-Lienzingen, S.47 - 48.

15 Vgl. BIOPLAN (2020): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung im Vorhaben „Pferchäcker“ in Mühlacker-Lienzingen, S.38.

Lerchenfenster sollten mindestens 25 m vom Ackerrand und mindestens 50 m entfernt von Gehölzen angelegt werden.

Goldammer

Auch für die in der geschützten Feldhecke „Hecken am Schützingener Weg“ brütende Goldammer werden CEF-Maßnahmen erforderlich, da es im Zuge der Realisierung der Planung zu einer Entwertung dieses Habitats kommen wird. Der Ausgleich für den Eingriff in das geschützte Biotop wird mit der CEF-Maßnahme für die Goldammer kombiniert. Beabsichtigt ist eine südexponierte Heckenpflanzung mit einem vorgelagerten Blühstreifen.

4.4 Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf den artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden die notwendigen Artenschutzmaßnahmen im Rahmen eines Maßnahmen- und Pflegekonzeptes (Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept, BIOPLAN, 10.02.2022) konkretisiert und ihnen konkrete Flächen zugewiesen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

4.4.1 Maßnahmen Feldlerche – ASM 3

Während der Kartierung konnten insgesamt 4 Feldlerchen-Reviere im Gebiet bzw. seiner näheren Umgebung festgestellt werden. Hiervon sind 2 Reviere unmittelbar vom Baugebiet betroffen. In der Literatur werden die Reviergrößen von Feldlerchen mit 0,5 – ca. 0,8 ha in Agrarlandschaften mit Getreidebau angegeben. Rechnerisch ist jedes entfallende Feldlerchenrevier mit ca. 1 ha Maßnahmenfläche auszugleichen.

Bei der Auswertung der Kartier-Daten zur speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung konnte jedoch festgestellt werden, dass die beiden angetroffenen und auszugleichenden Reviere jeweils eine Größe von höchstens 0,5 ha hatten. Folglich ergibt sich für den Entfall der 2 Feldlerchen-Reviere im Geltungsbereich ein Ausgleichsflächenbedarf von 1-2 ha.

Als Ausgleichsmaßnahme soll die Anlage von mehrjährigen Blühflächen und zusätzlichen Lerchenfenstern erfolgen. Pro Lerchenpaar wird die Anlage von 1.500 m² Blühfläche und 4-5 Lerchenfenster vorgesehen. Die Blühflächen dienen den Lerchen hauptsächlich zum Nahrungserwerb und der Erhöhung der Dichte und der Artenvielfalt von Insekten. Die Fläche wird jedoch im Rahmen der Anlage und Pflege so eingerichtet, dass sie sich nicht zu dicht entwickelt und zudem auch zur Brut genutzt werden kann. Die Lerchenfenster dienen hauptsächlich dem An- und Abflug zu den Nestern.

Flächenauswahl:

Auf Basis der nachfolgenden Eignungskriterien wurden im Gemeindegebiet entsprechende Potenzialflächen eruiert:

- Abstand zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen
- Offenes Gelände ohne bzw. mit wenig Gehölzbestand
- Abstand zu Vertikalstrukturen (Einzelbaum): 50 m
- Abstand zu Wald- und Siedlungsflächen: 60 – 120 m
- Abstand zu Feldwegen: 100 m
- Abstand zu Hochspannungsfreileitungen

Innerhalb der Potenzialflächen erfolgt die Auswahl der Maßnahmenflächen in zwei Varianten:

1. Ausgleichsmaßnahmen auf überwiegend städtischen Flächen

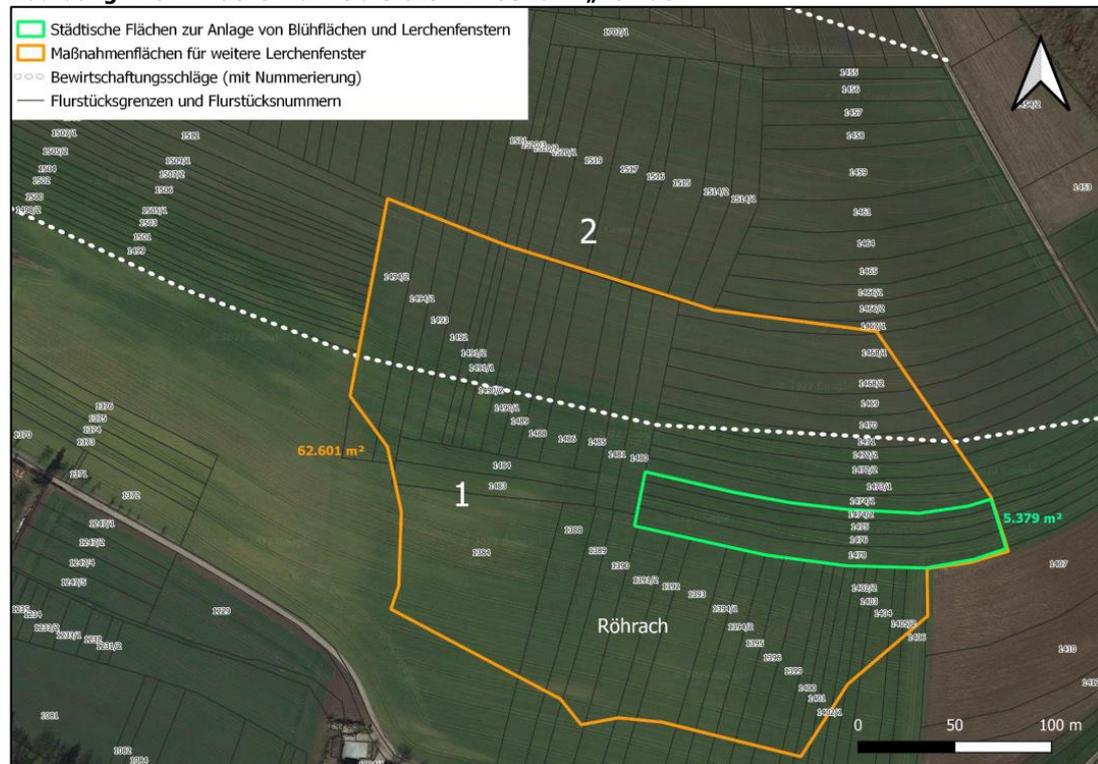
Aus Gründen der Flächenverfügbarkeit und der rechtlichen Sicherung werden in dieser Variante geeignete Flächen in städtischem Eigentum als Maßnahmenflächen ausgewählt. Der Pächter dieser Flächen, ein örtlicher Landwirt, konnte für die Maßnahmenumsetzung gewonnen werden.

- Gewinn „Röhrach“ - Flurstücke 1474/2, 1475, 1476 und 1478, jeweils Teilflächen (ca. 5.400 m²), siehe Abb. 7
- Gewinn „Unter dem Schützinger Weg“ - Flurstück 1834, 1832, 1831, 1830, 1829, jeweils Teilflächen (ca. 4.800 m²), siehe Abb. 8

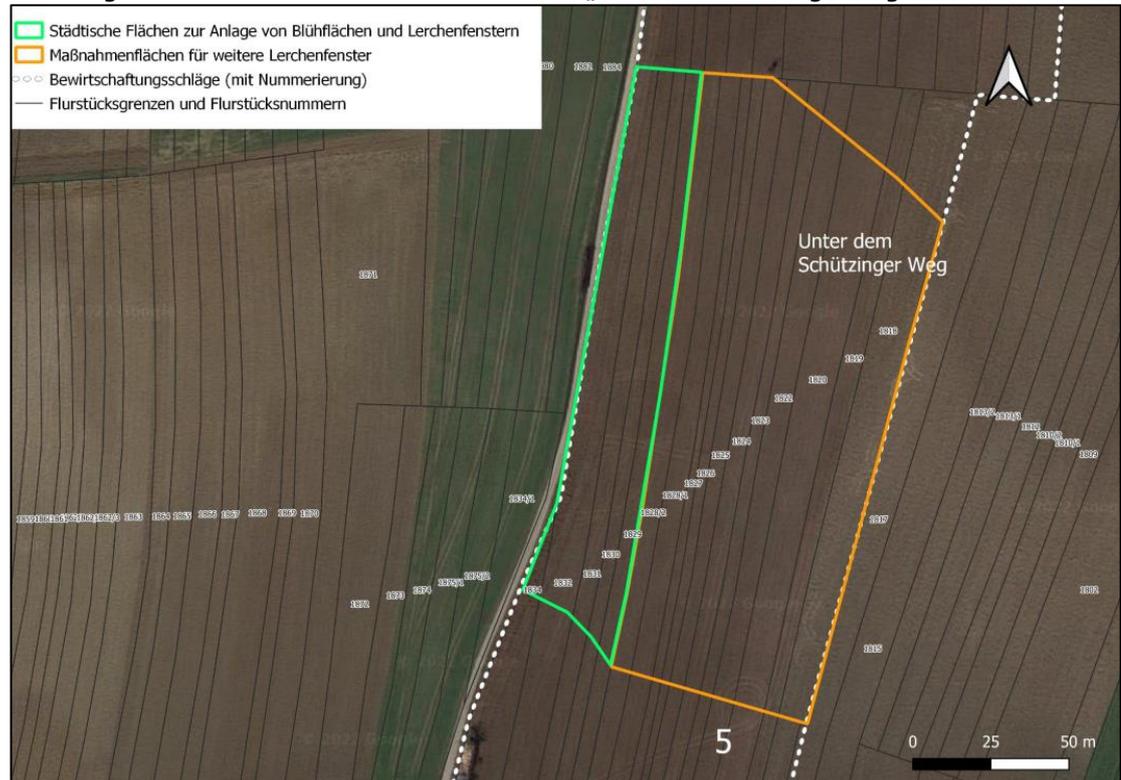
Die Flächen umfassen ca. 1,02 ha, auf welchen ca. 3.000 m² Blühfläche und bis zu 6 Feldlerchenfenster untergebracht werden.

Die weiteren erforderlichen Lerchenfenster der insgesamt 8-10 Lerchenfenster werden auf den umgebenen Flächen in Privateigentum angelegt, die von dem gleichen Landwirt bewirtschaftet werden (siehe Abb. 7 und 8).

Abbildung 7: CEF-Flächen für Feldlerchen im Gewinn „Röhrach“



Quelle: BIOPLAN Gbr

Abbildung 8: CEF-Flächen für Feldlerchen im Gewann „Unter dem Schützinger Weg“

Quelle: BIOPLAN Gbr

Bei der Auswahl der Flächen wurde der Umstand der Fruchtfolge, d.h. die jährliche Abfolge der Nutzpflanzen, die auf einer landwirtschaftlichen Fläche angebaut wird, berücksichtigt. So sind rotierende Maßnahmenflächen zeitweise erforderlich, um wirksame Maßnahmen in geeigneter Frucht garantieren zu können. Die Fruchtfolge des örtlichen Landwirtes liegt i.d.R. bei 1. Winterrapen, 2. Winterweizen, 3. Mais und 4. Wintergerste. Lerchenfenster sind vorzugsweise im Wintergetreide (Winterweizen, Wintergerste) anzulegen. Die Anlage in Mais ist ungeeignet und in Winterrapen ungünstig. Das gleiche gilt auch für die Anlage von Blühflächen, die vorzugsweise innerhalb von Flächen mit Wintergetreide angelegt werden sollen. Vor diesem Hintergrund sind zusätzliche Alternativ- oder Ausweichflächen für die Anlage der Maßnahmen bei ungeeigneter Fruchtfolge vorzuhalten. Dieser Umstand wurde bei beiden Varianten berücksichtigt (vergl. artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept)

2. Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen (Vorzugsvariante):

Es handelt sich um für die Maßnahmenumsetzung ebenfalls fachlich geeignete Flächen in Bewirtschaftung desselbigen Landwirtes, die aus Bewirtschaftungsgründen und aufgrund von Betriebsabläufen von diesem aber bevorzugt werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum Dritter (Privateigentümer), siehe Abb. 9.

- Anlage der Blühflächen:
im Gewann „Pferchäcker“ - Flurstücke 1655 – 1662, 1735 – 1737, jeweils Teilflächen (4.700 m²)
- Anlage der Lerchenfenster:
im Gewann „Hintere Rait“ auf den Flurstücken 1661/1, 1663 – 1666, 1668, 1671/1 – 1682, 1534 – 1544, 1732, 1733/1, und 1734, jeweils Teilflächen, (ca. 3,6 ha) und zusätzlich

im Gewann „Pferchäcker“ auf den Flurstücken 1643,1644, 1646, 1648, 1650, 1651, 1652, 1655 -1662 und 1735 – 1737, jeweils Teilflächen (ca. 0,58 ha)

Abbildung 9: CEF- Flächen auf privaten Flächen (Vorzugsvariante)



Quelle: BIOPLAN Gbr

Die städtischen Flächen fungieren dabei als sog. „Ankergrundstücke“, auf denen die Maßnahmen vollumfänglich umgesetzt und sichergestellt werden können. Zur rechtlichen Sicherung der Maßnahmen und Flächen in den Gewannen „Röhrach“ und „Unter dem Schützingen Weg“ wird zwischen dem Landwirt als Pächter und Bewirtschafter der Flächen und der Stadt Mühlacker eine Nutzungsvereinbarung über die Durchführung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahme abgeschlossen.

Das Vorhalten einer Alternativfläche (Vorzugsvariante auf privaten Flächen) dient der räumlichen Flexibilisierung der Maßnahmen aufgrund betrieblicher Abläufe und Bewirtschaftungsgründen des Landwirtes. Auch dieser Sachverhalt wird in der o.g. Nutzungsvereinbarung geregelt.

Hinsichtlich der Anlage der Blühflächen und Lerchenfenster einschließlich deren Pflege, des Mahdregimes und des Monitorings wird auf das beiliegende Maßnahmenkonzept verwiesen.

Vermeidungsmaßnahme Vergrämung

Baumaßnahmen bzw. Baufeldvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche stattfinden. Sollte die Erschließung nicht im Herbst, sondern erst zwischen März und Juli stattfinden, ist durch Vergrämungsmaßnahmen sicherzustellen, dass Feldlerchen in den Eingriffsbereichen keine Brutmöglichkeiten finden. Eine mögliche Vergrämungsmaßnahme ist das je nach Witterung 1 – 2 wöchentliche Schleppen, Grubbern oder Eggen auf Ackerflächen ab dem Zeitraum der Reviergründung (Anfang Februar bis Ende März) und muss je nach Baubeginn ggf. bis Ende der Brutzeit (mindestens Juli) durchgeführt werden. Eine Feldlerchenvergrämung ist unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

4.4.2 Maßnahmen für die Zauneidechse – ASM1

Wie die artenschutzfachliche Betrachtung gezeigt hat, ergibt sich nach Hochrechnung ein Ausgleichsbedarf für die Zauneidechse von ca. 1.200 m². Da in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet keine Fläche dieser Größenordnung aufgewertet werden kann, ist eine Umsiedlung auf eine CEF-Fläche auf den städtischen Flurstücken Nr. 1070, 1071, 1073, 1075, 1076, 1078, 1079, 1080 und 1237 (jeweils Teilflächen) auf der Gemarkung Lienzingen, innerhalb des Gewanns „Am Mühlweg“ vorgesehen. Da sich die Flächen in städtischem Eigentum befinden, ist ein Zugriff gesichert. Die Flächen befinden sich ca. 700 – 800 m südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Hierbei handelt es sich hauptsächlich um eine süd- und teilweise ostexponierte Grasböschung. Diese liegt südlich des Sportplatzes an der Friedrich-Münch-Straße zur Schmiebachaue.

Zur Aufwertung des Grünlandes und damit der Insektenvielfalt (Nahrung der Zauneidechsen) sind 10 Streifen mit Kräutermischung längs an der Grasböschung jeweils à ca. 7 m Länge und 1 m Breite anzulegen. Zur Anlage der Streifen sind die Bereiche zu mähen, das Mahdgut abzuräumen und der Boden zu bearbeiten, um das Saatgut ausbringen zu können. Darüber hinaus ist die Fläche mit vier Minirefugien auszustatten. Hierbei handelt es sich um schräg eingegrabene Holzbündel, welche mit groben Steinen vorgeschüttet werden. Die Refugien sind in der oberen Hälfte der Böschung einzurichten.

Bei günstiger Witterung werden die Zauneidechsen auf dem Gebiet aktiv gefangen, in Faunenboxen zwischengehärtet, gegebenenfalls gefüttert und am gleichen Tag auf die bereitgestellte Ausgleichsfläche gebracht. Bis Baubeginn müssen alle Zauneidechsen umgesiedelt sein. Die Umsiedlung der Zauneidechsen konnte bereits in den Jahren 2022 und 2023 durchgeführt werden.

Hinsichtlich der Pflegemaßnahmen, des Mahdregimes und des Monitorings wird auf das beiliegende Maßnahmenkonzept verwiesen.

Abbildung 10: Aufwertung CEF- Fläche Zauneidechse



Quelle: BIOPLAN Gbr

4.4.3 Maßnahmen für die Mauereidechse – ASM2

Neben der Zauneidechse ist auch eine Ausgleichsfläche von 800 m² für die Mauereidechse vorzusehen. Auf Grund des Konkurrenzdrucks um Ressourcen sollen Mauer- und Zauneidechsen nicht auf die gleiche CEF-Fläche verbracht werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine separate CEF-Fläche (Teilfläche von Flurstück 1834) ca. 200 m nördlich des Geltungsbereichs eruiert (Das Flurstück wurde nun von der Stadt erworben). Als Ausgleichsfläche wird lediglich der Ackerabschnitt dieses Flurstücks für Mauereidechsen eingerichtet. Der Grünlandbereich auf dem Flurstück 1834 ist durch die vorhandenen Bäume verschattet und kann daher nur zeitweise von Mauereidechsen genutzt werden. Die Teilflächen sollen durch Ansaat einer Blühfläche aufgewertet werden. Der Grünlandstreifen wird nicht für die Ausgleichsmaßnahme in Anspruch genommen. Weiterhin ist die Ausgleichsfläche mit zwei Refugien für Mauereidechsen aufzuwerten. Hierbei handelt es sich um Steinschüttungen, welche von Norden mit ausgehobenem Erdmaterial angeschüttet werden und südlich eine Sandlinse aufweisen.

Die Umsiedlung kann erst nach Herstellung der Habitatstrukturen auf der CEF-Fläche erfolgen. Bei günstiger Witterung werden die Mauereidechsen auf dem Gebiet aktiv gefangen, in Faunenboxen zwischengehalten, gegebenenfalls gefüttert und am gleichen Tag auf die bereitgestellte Ausgleichsfläche gebracht. Bis Baubeginn müssen alle Mauereidechsen umgesiedelt sein. Die Umsiedlung der Mauereidechsen konnte bereits in den Jahren 2022 und 2023 durchgeführt werden.

Es ist des Weiteren ein Reptilienzaun, um die CEF-Fläche zu stellen. Dieser sollte drei Jahre, mindestens jedoch über die Bauzeit stehen bleiben, um das Abwandern von Mauereidechsen und damit auch potenziell das Einwandern zurück ins Baugebiet zu verhindern. Hinsichtlich der Pflegemaßnahmen, des Mahregimes und des Monitorings wird auf das Maßnahmenkonzept verwiesen.

Abbildung 11: Aufwertung CEF-Fläche für Mauereidechsen



Quelle: BIOPLAN Gbr

4.4.4 Maßnahmen für die Goldammer – ASM4/ Ausgleich für gesetzlich geschütztes Biotop

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Für den teilweisen Entfall des geschützten Biotops „Hecken am Schützinger Weg“ (Feldgehölz) und somit der Brutstätte eines Goldammerpaares sind ebenfalls Maßnahmen erforderlich. Dabei wird die CEF-Maßnahme (Goldammer) mit dem Ausgleich für den Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop „Hecken am Schützinger Weg“ kombiniert. Der Ausgleich soll durch eine Heckenpflanzung mit vorgelagertem Blühsaum erfolgen. Dabei ist die Hecke südexponiert auszurichten, sodass auf der Südseite der Hecke zusätzlich ein 5m breiter Blühsaum zur Nahrungssuche für die Goldammer angelegt werden kann.

Die Heckenpflanzung wird auf Flurstück Nr. 2441/2 und 2139/2 im Gewinn „Hintere Reut“ umgesetzt. Diese Flurstücke befinden sich ca. ein Kilometer nördlich des Eingriffsbereichs, östlich der L 1134 (Zaisersweiherstraße) und damit noch innerhalb des Aktivitätsradius der Goldammer. Die Flächen befinden sich im städtischen Eigentum.

Die Hecke wird ca. 47 m lang und ca. 8 m breit gepflanzt. Der hierfür notwendige Flächenbedarf beläuft sich auf 376 m². Für die Anpflanzung werden gebietsheimische Gehölze und Sträucher verwendet.

Der südlich angrenzende Blühsaum wird mit einer Breite von 5 m auf der gesamten Länge der Hecke angelegt und erstreckt sich somit auf 235 m². Die Blühmischung für die Ansaat sollte ein Verhältnis von 70 % Kräuter zu 30 % Gräser haben.

Hinsichtlich der Pflegemaßnahmen, des Mahregimes und des Monitorings wird auf das Maßnahmenkonzept verwiesen.

Abbildung 12: CEF-Maßnahme Goldammer – Heckenpflanzung mit vorgelagertem Blühsaum



Quelle: BIOPLAN Gbr

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Städtebau, verkehrliche Erschließung

Die städtebauliche Konzeption basiert im Wesentlichen auf einer Ringerschließung, welche im Südwesten an den Bestand, die Raithstraße und im Nordwesten an die verlängerte Schützinger Straße anbindet. Der letztgenannten Anbindung kommt insbesondere bei der mittelfristig vorgesehenen Nordanbindung an die L 1134 (Zaisersweiherstraße) eine besondere Rolle zu. Hierbei soll die Zaisersweiherstraße im nördlichen Verlauf begradigt werden (Maßnahme des Landes Baden-Württemberg) und von diesem begradigten Teilstück eine direkte Verbindung zur nördlichen Zufahrt des Baugebiets hergestellt werden. Für eine potenzielle Erweiterung Richtung Osten sind an den Enden der südlichen und nördlichen Achsen zwei weitere Erschließungsansätze vorgesehen. Entsprechend ihrer Funktion innerhalb des Ringsystems wurden für die einzelnen Achsen unterschiedliche Querschnitte vorgesehen.

So erfüllt die westliche Achse (Planstraße D) mit Anbindung an die Raithstraße sowie die nördlich verlaufende Achse (Planstraße A) die Hupterschließungsfunktion. Über diese Achsen werden zukünftig – auch im Falle einer Erweiterung nach Osten – die meisten Verkehrsmengen aufgenommen und auf die Bestandsstraßen verteilt. Für diese beiden Achsen wurde daher ein Querschnitt von 9,70 m (im Norden – beidseitiger Gehweg) bzw. 7,60 m (im Westen – einseitiger Gehweg) inkl. Randsteine vorgesehen. Hierbei entfallen jeweils 2,1 m auf den Gehweg. Die übrigen Achsen insbesondere die mittleren Querspangen (Planstraße B und C) sollen als Mischverkehrsflächen ohne separaten Gehweg ausgebildet werden. Der Querschnitt beläuft sich hier inkl. der Randsteine auf 6,00 m.

Darüber hinaus wurde ein von Süden nach Norden verlaufender und 2,50 m breiter Fußweg vorgesehen. Dieser befindet sich im Zentrum des Gebietes. Somit besteht zukünftig eine direkte fußläufige Verbindung vom bestehenden Spielplatz zum nördlichen Gebietsrand bzw. dem Landwirtschaftsweg. Im Bereich der nördlichen Achse schließt der Fußweg auf die fahrbahnbegleitenden Gehwege.

Mit Baumquartieren in den Straßenräumen wurden die Eingänge der in Süd-Nord verlaufenden Fußwegeverbindung betont, gleichzeitig wurden so Engstellen geschaffen, die mittig in den Ost-West-Achsen (Planstraßen A, B, C) zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Da der bestehende Landwirtschaftsweg am südlichen Rand im Zuge der Entwicklung durch die zukünftigen Wohnbauflächen in Anspruch genommen wird, wurde am östlichen und nördlichen Rand ein Ersatzweg mit einer Gesamtbreite von 5,0 m vorgesehen. In der weiteren Abfolge verläuft dieser parallel zur nördlichen Achse (Planstraße A) und mündet ebenfalls auf die Schützinger Straße. Zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser ist der besagte Weg mit einer kleinen Wallschüttung gegenüber den angrenzenden Wohnbauflächen abgegrenzt.

Der bestehende Landwirtschaftsweg im westlichen Teilbereich des Gebietes soll teilweise zurückgebaut werden und zukünftig vom städtischen Bauhof zur Pflege der angrenzenden Hecken genutzt werden.

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs, insbesondere für Besucher von außerhalb, wurden im Westen und Osten (entlang der Planstraße A, C und E) 25 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Bei einem Teil der Stellplätze handelt es sich um behindertengerechte Stellplätze.

Das Baukonzept sieht eine Verdichtung von außen nach innen vor. So sind insbesondere im Inneren des Erschließungsrings sowie im Anschluss an die Bestandsbebauung verdichtete Bautypologien in Form von Doppelhäusern vorgesehen. In den Randbereichen im Westen, Norden und Osten sind hingegen freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Je nach späterer Parzellierung entstehen bis zu 61 neue Baugrundstücke. Die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser belaufen sich auf 400 m² - 500 m². Die der Doppelhäuser auf 250 m² - 300 m².

Zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft wurden die nördlichen und östlichen Baufelder mit einem Pflanzgebot (Ortsrandeingrünung) belegt. Weiterhin ist bei sämtlichen Baufeldern im Vorgartenbereich ein Pflanzstreifen vorgesehen. Abgerundet werden die Pflanzmaßnahmen durch vereinzelte Straßenbäume im Bereich der öffentlichen Stellplätze sowie im Bereich des Gehweges.

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf



Quelle: Stadt Mühlacker

5.2 Ver- und Entsorgung

Mangels vorhandener Ableitungsmöglichkeiten in Richtung eines Gewässers soll das Neubaugebiet an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Demnach ist im Gebiet selbst ein Mischwassersystem vorgesehen. Im Vorfeld wurden die Versickerungsmöglichkeiten geprüft. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers scheidet aufgrund der bestehenden geologischen Verhältnisse aus.

~~Das Neubaugebiet wird an die Kanalisation der Schützinger Straße angeschlossen. Um die bestehende Kanalisation nicht zu überlasten, soll das Neubaugebiet an zwei Stellen an die Kanalisation angeschlossen werden. Die besagten Anschlusspunkte befinden sich in der Raith- und der Schützinger Straße. Insbesondere für~~ Für den Anschluss an die Schützinger Straße werden private Grundstücksflächen in Anspruch genommen, die über ein Leitungsrecht gesichert werden müssen. Darüber hinaus sollen über zwangsentleerende Zisternen auf den Privatgrundstücken ein Rückhaltevolumen geschaffen und Abflussspitzen reduziert werden.

6 Begründung der Planinhalte

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption und somit an den zukünftigen Grenzen des Wohnbaugebietes. Er umfasst die Flächen, die nach Form, Lage und Verfügbarkeit für eine dem Umfeld entsprechende Wohnbebauung in Frage kommen (s. auch Kapitel 2 „Plangebiet - Lage und Größe“). Gegenüber dem ersten Verfahrensschritt (frühzeitige Beteiligung) wurde der Geltungsbereich Richtung Norden um einen Straßenzug (mit beidseitiger Bebauung) vergrößert (s. Kapitel 1 und 2). Die westliche Begrenzung wird durch den bestehenden Wirtschaftsweg bzw. die dahinterliegende Schützinger Straße gebildet. Im Norden und im Osten schließen Ackerflächen an, somit bestehen hier keine natürlichen Begrenzungen. Die östliche Ausdehnung entspricht dem Gebietsende des südlichen angrenzenden Gebietes „Vordere Raith“. Im Norden endet das Gebiet an der Hangkuppe. Im Norden verläuft der Geltungsbereich entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen sowie dem notwendigen Flächenbedarf zur Verlegung des Landwirtschaftsweges. Des Weiteren bildet der Landwirtschaftsweg zukünftig die östliche und nördliche Gebietsgrenze. Im Süden ragt der Geltungsbereich bis an das bestehende Baugebiet „Vordere Raith“. Der bestehende Landwirtschaftsweg wurde ebenfalls miteinbezogen.

Abb. 14: Abgrenzung Geltungsbereich



Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs

1332 Teilbereich	1610	1611	1612	1613	1614	1615	1616/1
1616/2	1618	1622	1623	1624	1625	1626	1627
1628	1629	1630	1631	1632	1633/1	1633/2	1634
1761 Teilbereich	1762 Teilbereich	1763 Teilbereich	1764 Teilbereich	1777 Teilbereich	1837 Teilbereich	4812	4813 Teilbereich
4845 Teilbereich							

Art der baulichen Nutzung

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Unterteilung in drei Teilbereiche basiert auf der Festsetzung unterschiedlicher Bauweisen bzw. der Zuordnung von unterschiedlichen Bezugsebenen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Neben der reinen Wohnnutzung sollte auch eine damit zusammenhängende technische Infrastruktur zulässig sein. Demnach wurde der Katalog zulässiger Nutzungen wie folgt, festgelegt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke begründet sich mit dem von diesen Nutzungen vermehrt ausgelösten Zielverkehr, Flächenverbrauch und Emissionen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO in dem allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (max. Traufhöhe) bestimmt.

Hierfür wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was eine effiziente Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Die GFZ wurde entsprechend der geplanten II Vollgeschosse auf 0,8 festgesetzt. Die GRZ entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete; bei der GFZ wird der Orientierungswerte unterschritten. Der südliche angrenzende Bebauungsplan „Vordere Raith“ setzt ebenso eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 fest, womit diese städtebauliche Vorgabe mit der Siedlungserweiterung fortgeführt wird.

Zur Vermeidung übermäßig hoher Baukörper, wurde ergänzend zur GRZ und GFZ noch die Höhe der baulichen Anlagen, in Form der maximalen Traufhöhe, normiert. Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist die interpolierte Straßenhöhe, gemessen in Gebäudemitte.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll der Anschluss und das Einfügen der neuen Bebauung an die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet werden.

Den Bauherren verbleiben ausreichend Spielräume zur Verwirklichung ihrer Bauvorstellungen. Gleichzeitig wird ein verantwortungsvolles Maß definiert, das der Nachbarschaft zum Landschaftsraum und dem angemessenen Umgang mit der Umwelt und ihren Funktionsräumen Rechnung trägt.

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Entgegen ursprünglichen Planungen sieht der Bebauungsplan nunmehr insbesondere im Zentrum eine stärkere Verdichtung vor. Planerischer Leitgedanke war es die Bebauung nach außen, insbesondere nach Norden und nach Osten hin, zur Ausbildung eines neuen Siedlungsrandes aufzulockern. Hierfür wurde im gesamten Baugebiet die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen erfährt die offene Bauweise dahingehend, dass in den Teilbereichen

des WA1 und WA3 nur Einzelhäuser und in den Bereichen des WA2 nur Doppelhäuser zulässig sind.

Die Stellung der Hauptgebäude wurde durch die Festsetzung Stellung baulicher Anlagen vorgegeben. Die Längsseite der Gebäude erfolgt entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, d.h. die Längsseite verläuft in Ost-Westrichtung. Die in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Hauptfirstrichtung folgt der Längsseite der Gebäudestellung. Nach Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs sind die Gebäude am südlichen und am nördlichen Rand sowie im mittleren Bereich traufständig zur Erschließungsstraße auszurichten. Eine Ausnahme bilden hierbei die westliche und die östliche Bauzeile, für die eine giebelständige Ausrichtung vorgesehen ist. Die getroffenen Festsetzungen tragen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild von Bebauung und Straßenraum bei. Gleichzeitig erhalten die Gebäude eine optimale Südausrichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen.

Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen wurden entsprechend der Gebäudeanordnung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts festgelegt. Sie helfen dabei, die städtebauliche Qualität zu sichern und eine ungeordnete Bebauung der Grundstücke zu vermeiden. Dabei wurde überwiegend auf grundstücksübergreifende Baufenster zurückgegriffen. Sie unterstützen einerseits die einheitliche Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück sowie die Ausbildung von Fluchten entlang der Verkehrsflächen. Andererseits lassen sie den späteren Bauherren noch ausreichend Gestaltungsspielraum. Die Baufenster haben im Durchschnitt mit Ausnahme der nördlichsten Baureihe eine Tiefe von 12 m. Aufgrund der Topographie und der Prämisse möglichst wenig zu versiegeln, sind die Baufenster der nördlichsten Baureihe im Süden der Grundstücke angeordnet. Um hier dennoch angemessene Freisitze zwischen Straße und Gebäudesüdseite zu ermöglichen, wurde hier die Tiefe der Baufenster von 12 m auf 13 m erhöht.

Zu Gunsten der Gestaltung der Freisitze sind Überschreitungen der Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 15 m² zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze

Im Hinblick auf die Positionierung von Garagen und Carports soll den Bauwilligen ein gewisser Spielraum eingeräumt werden.

Vor diesem Hintergrund sind Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen in diesem Fall aber nur auf die der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite sowie innerhalb den seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Als seitlicher Grenzabstand gilt auch der Zwischenraum zwischen der seitlichen Begrenzung des Baufensters und der seitlichen Grundstücksgrenze. Zu Gewährleistung eines vorgelagerten Stellplatzes müssen Garagen (sofern nicht in das Wohngebäude integriert) und Carports mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße einhalten. Hoffflächen, Wege und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen. Die Festsetzung trägt dazu bei, die über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten. Stellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt anzulegen. Begrünt bedeutet, dass durch Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen nicht nur die Bodenversiegelung reduziert wird, sondern die Stellplätze beherbergen gleichzeitig eine grüne Vegetation die für ein grünes Erscheinungsbild sorgt. Begrünte Stellplätze heizen zudem weniger auf als herkömmliche Beläge.

Nebenanlagen

Nebenanlagen werden sinnvollerweise auf den Flächen angeordnet, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Um nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion dieser Bereiche sowie das Erscheinungsbild des Straßenraums zu vermeiden, soll das maximale Bauvolumen von Nebenanlagen auf 40 m³ Brutto-Rauminhalt begrenzt werden.

Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes „Pfg 4“ Pflanzstreifen entlang der öffentlicher Erschließungsstraßen (Vorgarten) sowie der Fuß- und Pflegewege sind keine Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen (Wärmepumpen, Müllstandplätze, Fahrradstellplätze/-boxen, etc.) zulässig, damit die ökologische und gestalterische Qualität der Vorgärten nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird. Ebenso unzulässig sind Nebenanlagen im pfg 1 „Randeingrünung“ um eine geschlossene Eingrünung zur Landschaft hin zu gewährleisten.

Die volumenmäßige Begrenzung gewährleistet, dass Nebenanlagen ihre untergeordnete Funktion wahrnehmen können und die raumbildenden Kanten im Plangebiet sowie die städtebauliche Gestalt von den Hauptbaukörpern geformt werden.

Zahl der höchstzulässigen Wohnungen

Um einerseits den Gebietscharakter, maßgebend geprägt durch die angrenzende Bebauung mit einer Einzelhausbebauung, zu wahren und andererseits ein gewisses Maß an baulicher Verdichtung zu erzeugen, wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaus begrenzt. Demnach wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei pro Einzelhaus bzw. eine pro Doppelhaushälfte begrenzt. Darüber hinaus sollen somit unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe sowie Verkehrsentwicklungen vermieden werden.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes (Planstraße A-E) nebst Gehwegen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Querschnitte betragen, je nach Funktion der einzelnen Straßenabschnitte 6,00 – 9,70 m. Insbesondere die mittleren Erschließungsstraßen (Planstraße B und C) sollen als Mischverkehrsflächen ohne separate Gehwege ausgebaut werden. Der im Zentrum verlaufende Fußweg, der neu herzustellende Landwirtschaftsweg am östlichen und nördlichen Rand sowie der Wartungsweg im Westen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Gleiches gilt für die entlang der Planstraße D, C und E vorgesehenen öffentlichen Stellplätze. Mit ihrer Hilfe soll auch Besucherverkehr bestmöglich aus dem Straßenraum ferngehalten werden.

Zur Vereinheitlichung der Erschließungssituation wurden insbesondere für Bereiche mit Eckgrundstücken, welche an mehrere Erschließungsstraßen angrenzen, Bereiche ohne Ein- Ausfahrt festgesetzt. So wird garantiert, dass die Zufahrt zu allen Baugrundstücken innerhalb einer Bauzeile von der gleichen Straße (die auch der Ermittlung der Bezugshöhe dient) aus erfolgt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die hier getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere stadtökologischen Belangen (wasserdurchlässige Beläge / begrünte Stellplätze) bzw. fungieren als

Vermeidungsmaßnahmen (Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung). Die notwendigen Artenschutzmaßnahmen sind in den Hinweisen aufgeführt.

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zur Sicherung des Anschlusses an die Bestandskanalisation sowie zur Sicherung der bestehenden Wasserversorgungsleitung wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht (L1) festgesetzt. Das Leitungsrecht beträgt 2,5 m beidseits der Leitungsmittelpunkt und erfolgt zu Gunsten des Trägers der Abwasserentsorgung und der Wasserversorgung. Innerhalb der geschützten Flächen für den Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können. Weiterhin ist die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens untersagt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan wurden mehrere Pflanzgebote festgesetzt, welche sich neben dem öffentlichen Raum vorwiegend auf die privaten Baugrundstücke beziehen. Neben der Pflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken und der Vorgartenbegrünung ist eine Randeingrünung sowie eine Begrünung der Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen vorgesehen. Um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten, dürfen die Pflanzstreifen im WA 1 und WA3 auf einer Breite (Summe aller Unterbrechungen) um 6,00 m sowie im WA 2 um 4,50 m unterbrochen werden. Die Unterbrechung ist nur zur Anlage von Zufahrten, Hauszugängen sowie quer zur Fahrbahn ausgerichtete unüberdachte Stellplätze zulässig. Damit das grünplanerische Ziel einer Eingrünung der seitlichen Grundstücksflächen nicht beeinträchtigt wird, dürfen Pflanzstreifen die entlang des Fußweges sowie entlang von Verkehrsflächen mit Zufahrtsverboten liegen, nicht zur Anlage von Stellplätzen und anderen baulichen Anlagen unterbrochen werden. Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept die Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum vor. Diese sind insbesondere im Bereich der Parkstände sowie am Schnittpunkt von Fußweg und Erschließungsstraße vorgesehen. Sie bilden somit den Auftakt zu den jeweiligen Fußwegen und tragen durch ihr Hereinragen in den Straßenraum zur Verkehrsberuhigung bei.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten soll eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebiets und damit die Förderung eines lebenswerten Wohnumfeldes sichergestellt werden. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes wird so auch auf eine Verbesserung des örtlichen Klimas sowie eine Reinhaltung der Luft bewirkt. Das Ortsgrün übernimmt zudem eine Funktion als Habitat für Tiere und Pflanzen und trägt somit zum Artenschutz und zum Erhalt der Biodiversität bei.

Die Bäume sind in mind. 12m³ Baums substrat zu pflanzen, damit sie bei den mittlerweile vorherrschenden klimatischen Bedingungen im Straßenraum überlebensfähig sind.

Heckenstöcke die direkt an der Grenze stehen haben keine Entwicklungsmöglichkeiten und ragen schnell in den öffentlichen Verkehrsraum hinein. Im pfg 4 sind die Heckenpflanzungen daher mit 50cm Abstand zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Besonders die Festsetzung zur Dachbegrünung trägt dazu bei ein zusätzliches Rückhaltevolumens im Falle von Starkregenereignissen zu schaffen. Weiterhin wird die Verdunstung gefördert. Bei Nebenanlagen mit einer Dachfläche von unter 10m² kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden. Hierdurch sollen kleinere, kostengünstigere Geräteschuppen - bei denen der Effekt einer Dachbegrünung geringer ist - ermöglicht werden.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur technischen Umsetzbarkeit des Ausbaus der Erschließungsstraßen wird festgesetzt, dass angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig sind.

Flächenbilanz**Tabelle 3: Flächenbilanz gemäß Planzeichnung vom 06.12.2023**

	Flächengröße	Anteil
Wohnbauflächen	24.344 m²	74 %
Verkehrsflächen	8.213 m²	25 %
Grünflächen	319 m²	0,9 %
Versorgungsflächen (Trafostation)	24 m²	0,1 %
Geltungsbereich	32.900 m²	100 %

7 Begründung örtlicher Bauvorschriften

Zur Verwirklichung baugestalterischer Ziele werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist das in Einklang bringen zeitgemäßer, individueller Bauabsichten mit einem gewissen einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Maßgebend wirkt an dieser Stelle die umgebende Bebauung, die an dieser Stelle im Wesentlichen durch Satteldächer geprägt ist. Diese grundsätzliche Prägung wird deshalb auch auf das Plangebiet übertragen.

Die Dachneigungen innerhalb des recht exponiert liegenden Geländes sollen in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zwischen 30° und 40° betragen.

Zur Dachgestaltung erfolgen Vorgaben zu Zwerchhäusern und Dachgauben, zur Anordnung von Solaranlagen und zur Ausrichtung des Dachfirstes. Das Ortsbild negativ beeinflussende Dachgestaltungen werden durch die Vorgaben (Abstände zum Ortsgang und Dachfirst, maximale Breiten, etc.) ausgeschlossen

Verzichtet wird auf Vorgaben für die Gestaltung der Fassaden bezogen auf deren Struktur und Farbgebung.

Zur Erreichung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Einheitlichkeit erfolgten Vorgaben zur Ausführung der Vorgartenzone, von Einfriedungen und der Abfallbehälter.

Zum sparsamen Umgang mit Erdaushub, zur besseren Einbindung der Gebäude ins Gelände und an die neu zu bauende Straße wie auch zur höhenmäßigen Einbindung der Grundstücke erfolgten Vorgaben zu Aufschüttungen und Abgrabungen. Das gestalterische Ziel ist hierbei auch, dass der charakteristische natürliche Geländeverlauf im Wesentlichen erhalten bleibt.

Als Teil des Entwässerungskonzeptes und zur Schaffung eines gewissen Rückhaltevolumens sind auf den privaten Grundstücken zwangsentleerende Zisterne vorgesehen.

Hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung werden vom § 37 LBO BW abweichende Vorgaben zur Erstellung der Stellplätze festgelegt. Dabei sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen.

8 Prüfung von Planungsalternativen

8.1 Standortvarianten

Die Standortbetrachtung erfolgte im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und vorbereitenden Bauleitplanung.

In den Stadtentwicklungsplan 2020 wurden für den Stadtteil Lienzingen mehrere Flächen für mögliche Wohnbauentwicklungen aufgenommen. Eine weitergehende Standortabwägung erfolgte im Rahmen der anschließenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans (wirksamer FNP 2025), im Rahmen dessen entschieden wurde, nur das in Rede stehende Gebiet „Pferchäcker“ als geplante Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Vor diesem Hintergrund erübrigen sich weitere Standortbetrachtungen. Für die Entwicklung eines Wohngebietes in dieser Größenordnung kommen im Stadtteil Lienzingen daher keine weiteren Standorte in Frage.

8.2 Konzeptvarianten

Die tatsächlich vorherrschenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und ihre Darstellungen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche schließen unterschiedliche Nutzungsvarianten aus. Die Schutzbedürftigkeit dieser Nutzungen erlauben an dem besagten Standort nur eine Wohnbauentwicklung.

Industrielle oder gewerbliche Nutzungen sind insbesondere dort sinnvoll, wo störepfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen und eine verträgliche Erschließung gewährleistet werden kann. Diese Nutzungen scheiden auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung ohnehin aus.

Mischgebietsnutzungen sind in innerörtlichen Lagen (z.B. Orts- und Stadtteilzentren) sowie Gemengelagen bestehend aus Wohnen und Gewerbe zu finden. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt. Das städtebauliche Ziel ist daher eine klassische Siedlungserweiterung im Stil eines Einfamilienhausgebietes. Insofern stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet auch als Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet als Mischgebiet zu entwickeln – bei denen Wohnen und Gewerbe in einem ausgeglichenen Verhältnis stehen müssen - scheidet daher ebenfalls aus.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden unterschiedliche Entwurfsvarianten diskutiert. So wurde das Gebiet nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach Norden hin vergrößert, sodass eine weitere Erschließungsachse und zwei weitere Bauzeilen hinzukamen. Des Weiteren wurden im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die von Norden erschlossenen Grundstücke nachverdichtet, indem dort anstatt freistehenden Einfamilienhäusern, nun Doppelhäuser vorgesehen werden.

Diskutiert wurde auch im Nordwesten des Plangebietes einen leistungsfähigen Anschluss an die Landesstraße (L 1134) herzustellen. Allerdings beabsichtigt das Land Baden-Württemberg die Zaisersweiherstraße in diesem Bereich zu begradigen. Da das Plangebiet gemäß der Fachbeiträge Verkehr und Schall allein über die Raithstraße erschlossen werden kann, wurde entschieden diese Maßnahme zurückzustellen, bis der genaue Trassenverlauf (Begradigung L 1134 durch Land BW) feststeht.

9 Planverwirklichung

Zur Neuordnung der bestehenden Grundstückszuschnitte ist eine Bodenordnung erforderlich. Diese wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in einem freiwilligen Umlegungsverfahren auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags durchgeführt. Weiterhin soll die spätere Erschließung auf einen privaten Erschließungsträger übertragen werden, der die Erschließungsanlagen auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung herstellt. Dieser wird sich über privatrechtliche mit den Eigentümern abzuschließende Kostenerstattungsverträge refinanzieren.

10 Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht mit einer detaillierten Schutzgutbewertung, einschließlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie der Darlegung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung.

10.1 Kompensationsbedarf

Mit dem Wechsel in das Regelverfahren besteht die Notwendigkeit die entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die entstandenen Eingriffe unterliegen der Eingriffsregelung nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz.

Ausgleich für Eingriff in gesetzlich geschütztes Biotop

In das gesetzlich geschützte Biotop „Hecke am Schützinger Weg“ (Biotop-Nr. 170192360160) wird insbesondere durch die spätere Anlage einer Straße eingegriffen. In diesem Zuge kommt es zu einer Beseitigung (Rodung) von 113 m³ großen Teilflächen. Gemäß § 30 (2) BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Nach § 30 (3) BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. I. d. R. sind die Biotopfunktionen gleichartig und gleichwertig auszugleichen.

Für den Eingriff wurde bereits ein Ausnahmeantrag gestellt. Eine gleichwertige Wiederherstellung des Biotops ist naturgemäß nicht möglich. Um ökologisch hochwertige Gehölzbestände zu schaffen, ist ein gewisser Entwicklungszeitraum notwendig. In der Ausgleichspraxis wird dieses sog. „Timelag“ damit ausgeglichen, indem eine größere Fläche als die ursprüngliche Biotopfläche entwickelt wird. Im vorliegenden Fall wurde ein „Timelag-Zuschlag“ von 100 % (113 m²) angenommen. Die verbleibende Fläche des Biotops von 79 m² verliert die Biotopwürdigkeit. Für diesen Teilbereich ist ein Ausgleich von 1:1 anzusetzen. Der Kompensationsbedarf beläuft sich somit auf 305 m² (113 m² Eingriffsfläche + 113 m² Timelag-zuschlag + 79 m² für Verlust der Biotopwürdigkeit).

Der Ausgleich erfolgt durch eine Heckenpflanzung (auf den Flurstücken Nr. 2193/2 und 2441/2) und wird kombiniert mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für die Goldammer. Näheres hierzu ist dem Kapitel 4.4.4 zu entnehmen.

Abbildung 7: Eingriffsbereich und Biotopabgrenzung gesetzlich geschütztes Biotop



Quelle: Bioplan GbR

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung ergeben, dass durch die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht vollständig kompensiert werden kann. Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von **15.955 ÖP**, welches extern ausgeglichen werden muss. Die Kompensation erfolgt durch externe Maßnahmen und durch Ökokontomaßnahmen der Stadt Mühlacker.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden

Die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt anhand ihrer Leistungsfähigkeit. Bei der Ermittlung der Wertstufe eines Bodens werden somit folgende Bodenfunktionen betrachtet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Mithilfe von Kenngrößen des Bodens werden diese Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für das Plangebiet entsteht ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **237.206 ÖP**. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird beim Schutzgut Pflanzen und Tiere schutzgutübergreifend durch weitere externe Maßnahmen und durch Ökokontomaßnahmen der Stadt Mühlacker ausgeglichen.

Kompensationsmaßnahmen

Um das rechnerische Gesamtdefizit von **253.161 ÖP** auszugleichen, werden externe Maßnahmen für den Artenschutz auf gemeindeeigenen und privaten Flächen umgesetzt (vgl. Kapitel 4.4.). Diese Maßnahmen dienen einerseits dem Artenschutz und andererseits der Bewältigung des baurechtlichen Eingriffs. Das verbleibende Defizit wird durch die Ökokontomaßnahme „Enzrenaturierung und Durchgängigkeit des Erlenbachs im Stadtgebiet Mühlacker“ kompensiert.

Bei der Maßnahme zur Enzrenaturierung im Stadtgebiet Mühlacker wurde auf einem ca. 600 m langen Abschnitt eine natürliche Flusscharakteristik wiederhergestellt. Die Renaturierungsmaßnahmen bestanden in der Rückverlegung der Sicherheitslinie, der Ausbildung flacher Uferböschungen und einer verschwenkten Uferlinie mit Buhnen. Eine Übersicht der einzelnen Kompensationsmaßnahmen und die damit verbundenen Ökopunkte, sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Abbildung 8: Ökopunkte der einzelnen Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsdefizit Pflanzen und Tiere:	15.955 ÖP
Ausgleichsdefizit Boden	237.206 ÖP
Ausgleichsdefizit gesamt:	253.161 ÖP
E 1 / ASM 4 Ausgleich Biotop „Hecke am Schützinger Weg“	1.786 ÖP
ASM 1: CEF-Maßnahmenfläche Zauneidechsen	2.400 ÖP
ASM 2: CEF-Maßnahme Mauereidechse	7.200 ÖP
ASM 3: CEF-Maßnahmenfläche Feldlerche	24.000 ÖP
E 2: Enzrenaturierung und Durchgängigkeit des Erlenbachs im Stadtgebiet Mühlacker	217.775 ÖP
Ausgleich gesamt:	253.161 ÖP

Quelle: Bioplan GbR

11 Auswirkung der Planung/ Abwägung

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Den Forderungen nach gesunden Wohn- Arbeitsverhältnissen wurde dabei Rechnung getragen.

Hierzu zählt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und dennoch eine flexible und verdichtete Bebauung zu gewährleisten. Des Weiteren zählen hierzu die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen zur Vermeidung gegenseitiger Verschattungen. Das Vorhandensein von Altlasten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt, da die Fläche bisher unbebaut ist.

Im Kontext des Belangs der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde auch ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden einerseits die vom städtebaulichen Umfeld auf das Plangebiet einwirkende Lärmemissionen betrachtet sowie die vom Plangebiet ausgehenden (verkehrsbedingten) Lärmemissionen. Ferner wurde untersucht, ob sich für das Umfeld ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten lässt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungs- bzw. Grenzwerte innerhalb des Wohngebietes eingehalten werden können und demnach keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Bei der Beurteilung der verkehrsbedingten Lärmbelastung auf das Umfeld wird auf das von der Rechtsprechung begründete Wesentlichkeitsmerkmal abgestellt. Dieser Grundsatz besagt, dass es sich erst bei einer Erhöhung um 3 dB(A) um einen erheblichen vorhabenskausalen Lärmerhöhungsbeitrag handelt, der einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen begründet.

Durch die planungsbedingte Verkehrszunahme tritt an keinem der Gebäude entlang der Raithstraße eine Pegelerhöhung um mehr als 2,1 dB(A) auf. Ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen für das Umfeld lässt sich daher nicht ableiten.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Eine der Hauptzielsetzungen des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von Wohnbauflächen. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch das Vorhaben explizit gestärkt und das Wohnraumangebot erhöht. Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete und somit die Förderung des Eigenheims verbessert die Wohnsituation bzw. Wohnbedürfnisse mehrerer Haushalte, da durch „Umzugsketten“ und „Sickereffekte“ ebenso einkommensschwächere Haushalte profitieren.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung

Für Bildung, Sport und Freizeit steht die Fläche bisher nicht zur Verfügung. Der am jetzigen nördlichen Rand verlaufende Fußweg/ Feldweg wird wohlmöglich von Spaziergängern als auch der Landwirtschaft genutzt. Im Zuge der Planung wird dieser Weg an den östlichen und nördlichen Rand verlegt. Weiterhin sieht der Bebauungsplan einen zentralen Fußweg vor, der später eine Verbindung vom Spielplatz im Süden bis hin zu den angrenzenden Feldern im Norden herstellen wird.

In Anbetracht dessen lassen sich aus der Planung keine negativen Auswirkungen für Freizeit- und Erholungssuchende ableiten.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Durch das städtebauliche Konzept wird der Siedlungskörper des Stadtteils Lienzingen arrondiert und fortentwickelt. Einzelhandelsnutzungen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans, ein Einfluss auf zentrale Versorgungsbereiche daher ausgeschlossen. Der Stadtteil Lienzingen verfügt bislang noch über eine intakte eigene soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Arztpraxen, etc.) und ein vielfältiges Vereinsleben. Die Erschließung neuer Wohngebiete führt zu einer

innerörtlichen Belebung, Aufwertung und Verjüngung der Strukturen sowie zur Stärkung der Ortsmitte und zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen. Gleichzeitig kann somit einem „Abwanderungstrend“ mangels verfügbarer Bauplätze entgegengewirkt werden.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege - Orts – und Landschaftsbild

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine denkmalgeschützten Bestandsgebäude befinden. Bodendenkmäler sind ebenso keine bekannt. Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einschließlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich das Vorhaben in das vorherrschende Landschaftsbild, das städtebauliche Umfeld sowie in die regionale Baukultur einfügt. Maßstab hierfür ist die angrenzende Bestandsbebauung.

Kirchliche Belange

Die Belange der Kirche und von Religionsgemeinschaften werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Bebauungsplan nicht zulässig.

Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j BauGB)

- a) *Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft*

Die hier aufgeführten Belange erfolgen einer gesonderten Betrachtung im Rahmen des Umweltberichts.

- b) *Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Natura 2000 -Gebietes.

- c) *Schutzgut Mensch*

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelastungen sowie Belastungen der Luft und des Bodens. Auf Grund seiner Lage wirken auf das Plangebiet unterschiedliche Verkehrslärmemissionen ein, welche gutachterlich untersucht wurden. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass innerhalb des Geltungsbereichs die Orientierungs- und Grenzwerte eingehalten werden können. Gesonderte Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich direkt an die Wohnbebauung des derzeitigen Siedlungsraums (Neubaugebiet „Vordere Raith“). Von dieser Umgebungsnutzung gehen keine Nutzungskonflikte aus.

Da die Flächen bisher noch nicht baulich genutzt waren, ist mit dem Antreffen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen nicht zu rechnen.

Zum Schutz vor zufließendem Außengebietswasser sieht der Bebauungsplan am nördlichen Gebietsrand eine Aufwallung vor. Naherholungssuchende erhalten mit dem geplanten zentralen Fußweg eine direkte Anbindung zum Spielplatz (sowie im weiteren Verlauf zum bestehenden Fußweg in Richtung Ortsmitte) und zu den umliegenden Feldern.

d) *Kultur- und Sachgüter*

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. Denkmalschutzgesetz eine Meldepflicht. Bedeutende Landschaftselemente sind auf der Fläche ebenso wenig vorhanden.

e) *Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern*

Von der geplanten Wohnnutzung gehen – mit Ausnahme der Bauphase - keine nennenswerten (Lärm)emissionen aus. Diese beschränken sich auf den mit Umsetzung einhergehenden Anlieger-, Besucher-, und Lieferverkehr. Die schalltechnischen Auswirkungen auf das Umfeld im Zuge der Umsetzung der Planung wurden gutachterlich untersucht, mit dem Ergebnis, dass die auf das Umfeld einwirkenden Lärmimmissionen unterhalb der „Schwelle der Wesentlichkeit“ liegen (Erhöhung um 3dB (A)). Daraus lassen sich keine Schallschutzmaßnahmen ableiten.

Während der Abbruch-, Erschließungs- und Hochbauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Die Ver- und Entsorgung ist durch die neu herzustellenden und angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

f) *Nutzung erneuerbarer Energien*

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich gewährleistet. Von einer expliziten Festsetzung wurde allerdings abgesehen, da den privaten Bauherren durch die entsprechenden Fachgesetze ohnehin diesbezüglich Vorgaben gemacht werden – welche sich zudem immer mal wieder ändern.

g) *Darstellung von Landschaftsplänen*

Der Landschaftsplan sieht am nördlichen und östlichen Siedlungsrand „Maßnahmen zur Einbindung von Siedlungsgebieten und zur grünordnerischen Gestaltung“ vor. Diesem Belang wurde im Rahmen des Bebauungsplans mit dem Pflanzgebot (Pfg 1) entsprochen.

h) *Erhaltung der Luftqualität*

Der Bereich des Plangebietes ist im Landschaftsplan, entsprechend seiner ackerbaulichen Nutzung, als Fläche mit hoher Bedeutung für die Kaltluftentstehung gekennzeichnet. Mit Umsetzung der Planung und der damit einhergehenden Versiegelung gehen diese Eigenschaften verloren. Kleinräumig sind Veränderungen der Luftqualität nicht auszuschließen (zusätzlicher Verkehr). Allerdings grenzen im nördlichen und östlichen Umfeld weitere Ackerbauflächen an, sodass dieser Effekt nicht sonderlich ins Gewicht fallen wird.

i) *Wechselwirkungen*

Der hier genannte Belang erfährt eine gesonderte Betrachtung im Rahmen des Umweltberichts.

j) *Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.*

Mit der Normierung eines allgemeinen Wohngebietes werden nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes geschaffen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs

befinden sich dabei auch keine Störfallbetriebe von denen Auswirkungen im Falle eines Unfalls ausgehen werden. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Dieser Belang wird von der Planung daher nicht berührt.

Belange nach (§ 1 Nr. 8 a – f)

- a) *Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden die Belange der Wirtschaft einschließlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Durch den Zuzug neuer Bewohner werden regionale Wertschöpfungsketten gestärkt und Wohnfolgeeinrichtungen werden besser ausgelastet. Neben Wohngebäuden lässt der Bebauungsplan auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden zu. Ungeachtet dessen verfügt der Stadtteil noch über eine gut ausgestattete Infrastruktur.

- b) *Land- und Forstwirtschaft*

Im Plangebiet sind fast ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen anzutreffen. Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (Bodenschutz-Klausel). Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel).

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel sind als Abwägungsdirektiven zwar dahingehend zu verstehen, dass sie als gewichtige Belange in der Abwägung sorgsam zu prüfen sind. Sie können aber im konkreten Einzelfall gegenüber anderen, ebenfalls schützenswerten Belangen zurückgestellt werden (z. B. Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Ermöglichung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch).

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel schließen somit die Neuausweisung von Bauland in bisher un bebauten Bereichen nicht aus, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden. § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) enthält somit kein „Versiegelungsverbot“ und keine „Baulandsperr“, nach dem Verständnis, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, auch wenn grundsätzlich eine prioritäre Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale besteht. Die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich stellt das Baugesetzbuch stattdessen in den Gesamtzusammenhang der Abwägung. Im vorliegenden Fall wurde dem Belang „Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ Vorrang gewährt. Zu den genauen Beweggründen wird auf das Kapitel 1 (hier: Unterkapitel - „Bodenschutzklausel vs. städtebauliche Bedarfserklärung“ verwiesen.

- c) *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der Bebauungsplan dient primär der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und nicht der Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch den Zuzug neuer Bewohner

werden allerdings regionale Wertschöpfungsketten gestärkt und die Bestandsinfrastruktur besser ausgenutzt.

d) Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer bedeutenden Richtfunkstrecke, welche durch hohe Bauwerke gestört werden könnte. Die Gebäudehöhen bleiben unter den für Richtfunkstrecken kritischen Höhen zurück. Die Belange des Post- Telekommunikationswesens werden daher nicht beeinträchtigt.

e) Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen in den angrenzenden Bestandstraßen gewährleistet. Darüberhinausgehende Versorgungsinfrastrukturen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließung errichtet.

f) Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet hat keine Bedeutung hinsichtlich der Versorgung und Sicherung von Rohstoffvorkommen. Der genannte Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

Personen- und Güterverkehr – und Mobilität

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geht zwangsläufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher. Entscheidend dabei ist die Frage, ob die daraus resultierenden Änderungen im Verkehrsaufkommen zumutbar sind.

Mittelfristig soll das Plangebiet eine leistungsfähige Nordanbindung an die L 1134 erhalten. Hierbei soll die Zaisersweiherstraße im nördlichen Verlauf begradigt werden (Baumaßnahme des Landes) und von diesem begradigten Teilstück eine direkte Zufahrt zum Baugebiet hergestellt werden. Diese Fallkonstellation sowie die Variante ohne eine solche Nordanbindung wurden gutachterlich untersucht.

Für sämtliche Varianten wird an den Anschlussknoten an die L 1134 in der Spitzenverkehrszeit am Nachmittag eine sehr gute Leistungsfähigkeit ermittelt. Probleme durch Rückstau oder Ausbaunotwendigkeiten der Bestandsknoten bestehen nicht. Auch die nach RAST 06 geforderten Sichtbeziehungen für wartepflichtige Fahrzeuge sind am Knoten L 1134 / Raithstraße gegeben.

In der Raithstraße und der Schützingener Straße sind nach Bewertung der Querschnitte nach RAST 06 keine Leistungsfähigkeitsengpässe zu erwarten. Dies gilt auch für die Variante ohne Nordanschluss bei denen die Raithstraße die maximale Verkehrszunahme erfährt. Eine etwaige Öffnung der Schützingener Straße für den Anliegerverkehr „Pferchäcker“ wäre gemäß der gutachterlichen Betrachtung ebenso möglich.

Die Raithstraße mit ihren Knotenpunkten ist selbst dann, wenn der gesamte Verkehr ausschließlich über die Raithstraße fließen würde, (ohne Nordanbindung) weit von ihrer maximalen Leistungsfähigkeit entfernt.

Neben dieser gutachterlichen Betrachtung wurden auf der Ebene des Bebauungsplans weitere Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung ergriffen. Hierfür wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt, was sich auch in einer Minderung der

Fahrzeubbewegungen niederschlagen wird. Mit Baumquartieren in den Straßenräumen wurden die Eingänge der in Süd-Nord verlaufenden Fußwegeverbinding betont, gleichzeitig wurden mit den Baumquartieren Engstellen geschaffen, die mittig in den Ost-West-Achsen (Planstraßen A, B, C) zur Verkehrsberuhigung beitragen. Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf dem Grundstück organisiert. Für Besucher werden weiterhin öffentliche Parkplätze vorgehalten.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Das Plangebiet ist nicht von Bedeutung für militärische Zwecke bzw. den Zivilschutz. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Im Stadtentwicklungsplan 2020 ist das Plangebiet als mögliche Wohn- /Mischfläche dargestellt. Die Belange weiterer städtebaulicher Entwicklungskonzepte, etwa das bestehende Einzelhandelskonzept, werden ebenso nicht beeinträchtigt.

Küsten – und Hochwasserschutz, Vermeidung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines HQ-100-Gebietes. Zum Schutz vor zufließendem Außengebieteswasser wurde am nördlichen Rand des Plangebietes eine Aufwallung vorgesehen.

Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden und ihrer Unterbringung

Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Auf Grund der Nähe zum bestehenden Spielplatz im angrenzenden Baugebiet „Vordere Raith“ und dem erklärten Ziel auf eine stärkere bauliche Verdichtung zu setzen, wurde auf die Ausweisung zusätzlicher Grün- und Freiflächen verzichtet.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der öffentlichen Auslegung möglich.

12 Anlagen

Anlage 1 – Fachbeitrag Verkehr, Stand 10.02.2022

Anlage 2 – Fachbeitrag Schall, Stand 18.02.2022

Anlage 3 – Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen 2020 und 2016

Anlage 4 – Artenschutzrechtliche Maßnahmen – und Pflegekonzept 02/2022

Anlage 5 – Geotechnisches Gutachten, Stand 12.02.2021