

**STADT MÜHLACKER**



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„ZIEGELEISTRASSE - BAUMARKT“**

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**



---

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

---

**STAND: 05.02.2024**

---

RE2AREA GMBH, WIEBLINGER WEG 21, 69123 HEIDELBERG  
PLANUNG UND BERATUNG ZUR REVITALISIERUNG & REINTEGRATION VORGENUTZTER STANDORTE

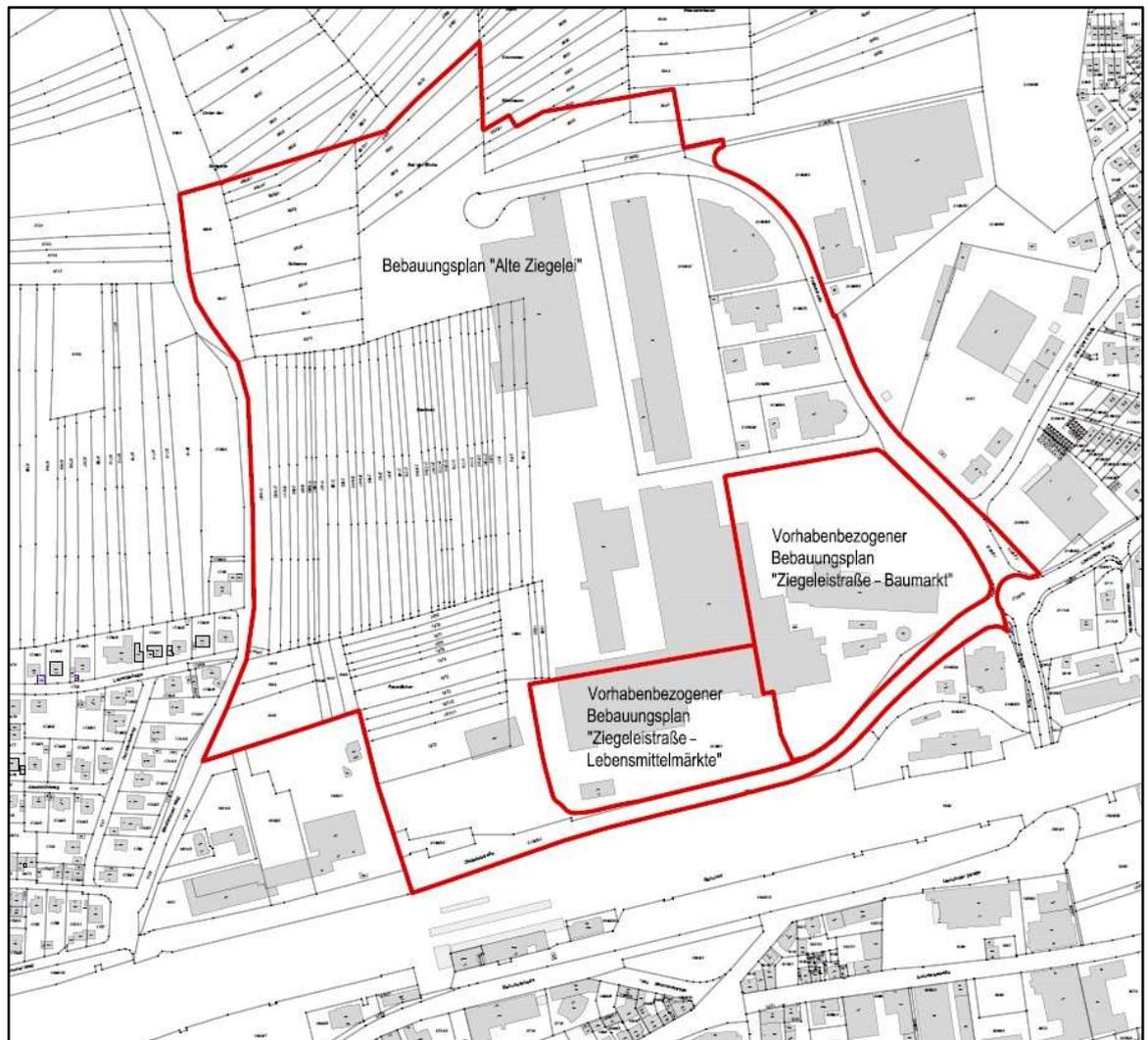


## 1. PRÄAMBEL

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei befindet sich am Nordrand der Stadt Mühlacker. Ende 2010 wurde die Nutzung endgültig aufgegeben. Seither gibt es Bemühungen, das Plangebiet für eine andere Nutzung zu entwickeln.

2013 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Der beste Beitrag wurde zur weiteren Umsetzung beauftragt. Die Rahmenbedingungen sind inzwischen geklärt und das städtebauliche Konzept soll über 3 Bebauungspläne umgesetzt werden.

Es handelt sich um den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ und die beiden Vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ sowie „Ziegeleistraße – Baumarkt“. Die Bebauungspläne befinden sich in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang. Die Verfahren der 3 Bebauungspläne werden parallel durchgeführt.



Übersichtsplan Abgrenzung Bebauungspläne

## 2. LAGE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das überplante Grundstück befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt von Mühlacker und weist eine Größe von ca. 3,0 ha auf. Unmittelbar nördlich und östlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet. Südlich der Ziegeleistraße schließen die Flächen der Deutschen Bahn an. Im Westen befinden sich die Flächen der ehemaligen Ziegelwerke, die über den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ überplant werden.

### **3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Das Gelände des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans war ursprünglich von einem Ziegelwerk genutzt. Das Grundstück der ehemaligen Ziegelei stellt daher eine Brachfläche am Siedlungsrand der Stadt Mühlacker, in direkter Nähe zum Bahnhof, dar.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumarkt“ wird ein bestehender Baumarkt verlagert und vergrößert. Das Warensortiment in der Stadt Mühlacker wird damit erweitert.

### **4. VERFAHREN**

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren entsprechend den Vorgaben des BauGB als Vollverfahren aufgestellt, so dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB Teil des Verfahrens sind.

#### **4.1 Städtebaulicher Wettbewerb**

Im Jahr 2013 wurde ein Städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben. Es wurden insgesamt 30 unterschiedliche Konzepte ausgearbeitet. Die Beiträge wurden von einer Fachjury und anschließend vom Gemeinderat bewertet. Der beste Beitrag wurde zur weiteren Umsetzung beauftragt. Anschließend wurde der Städtebauliche Entwurf weiter ausgearbeitet und an geänderte Rahmenbedingungen angepasst.

#### **4.2 Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung / Scoping**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) der Stadt Mühlacker hat am 22.02.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ziegeleistraße - Baumarkt“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 erfolgte vom 14.03.2022 bis zum 14.04.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.03.2022 bis 14.04.2022. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden auch aufgefordert sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 zu äußern (Scoping).

#### **4.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss und Beteiligung**

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 25.04.2023 durch den Gemeinderat der Stadt Mühlacker gefasst.

Auf dieser Grundlage erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.05.2023 bis zum 09.06.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.05.2023 bis zum 09.06.2023.

#### **4.4 Satzungsbeschluss**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ziegeleistraße - Baumarkt“ wurde am 24.10.2023 vom Gemeinderat beschlossen und gemäß § 10 BauGB am 28.10.2023 öffentlich bekanntgemacht. Er ist somit am 28.10.2023 in Kraft getreten.

### **5. ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Bei Betrachtung alternativer Planungsmöglichkeiten ist zunächst die „Nullvariante“ zu betrachten. Hierbei kann von einem möglichen Szenario ausgegangen werden: Die gewerbliche Brachfläche bleibt weiterhin bestehen.

Bei dieser Variante wäre eine Verlagerung des Baumarktes, mit Vergrößerung der Verkaufsfläche, nicht möglich.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bietet die einmalige Möglichkeit auf vorgenutztem Gelände eine größere, zusammenhängende Fläche für die Ansiedelung eines Baumarktes anbieten zu können. Sie liegt zentral und in nur geringem Abstand (ca. 300m) zum bisherigen Grundstück des Baumarktes.

Für Gewerbe und Industrie hingegen liegt das Gelände ungünstig. Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sind ausschließlich durch die Stadt vorhanden und führen zu unnötigen Belastungen. Weiterhin befindet sich sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung vorhandene Wohnbebauung, wodurch immissionsschutzrechtliche Einschränkungen der gewerblichen Flächen zu erwarten wären.

Der geplante Baumarkt dagegen wird seine Anlieferung sowie den Kundenverkehr ausschließlich während des Tagzeitraums haben und wird daher durch vorhandene Wohnbebauung nicht eingeschränkt.

Die Abfallstoffe aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“, überwiegend Tonscherben, werden aus dem Boden entnommen und in den Bereich der künftigen Sondergebiete, den beiden Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, verlagert. In allen Bereichen wird tragfähiger Boden hergestellt. Die Bereiche des geplanten Wohngebietes sind künftig frei von Bodenbelastungen, den Wohnbedürfnissen und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wird Rechnung getragen.

Mit der Umnutzung der bestehenden Brachfläche wird zudem dem Grundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen. Vorgenutzte Flächen werden erneut bebaut und hochwertiger Raum im Außenbereich geschont.

Die Darstellung der alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet zeigt, dass die Inhalte des Bebauungsplanes die sinnvollste planerische Option darstellen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes im Jahre 2013 wurden insgesamt 30 unterschiedliche Konzepte ausgearbeitet. Die Beiträge wurden von einer Fachjury und anschließend vom Gemeinderat bewertet. Der beste Beitrag wurde zur weiteren Umsetzung beauftragt. Anschließend wurde der Städtebauliche Entwurf weiter ausgearbeitet und an geänderte Rahmenbedingungen angepasst. Die Untersuchung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist damit hinreichend erfolgt.

## **6. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Bei der frühzeitigen Beteiligung wurden von den Bürgern die Themen effiziente Nutzung von Gewerbeflächen, Barrierefreiheit, Fahrradverkehr, Schallemissionen, Entwässerung und Schulwegverbindung eingebracht.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden zusätzlich die Themen 110-kV-Leitung sowie deren Maste, Bahnstrecke, Immissionsschutz, Kulturdenkmal, Klimaschutz, Biodiversität, Wärmeversorgung, wasserdurchlässige Beläge, Gestaltung der unbebauten Flächen, Pflanzgebote, Außenbeleuchtung, Fassadenbegrünung, Vogelschlag, Zäune, artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Zufahrt Baumarkt, Bodenmanagement und Altlasten, Flächennutzungsplan, Müllentsorgung, einzelhandelsbezogene raumordnerische Vorgaben / Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot, Kampfmittel, ÖPNV und Bestandsleitungen.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gingen in die weitere Ausarbeitung des Entwurfs der Satzung ein.

Die Leitungstrasse der 110-kV-Leitung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vorhandenen Schallemissionen wurden umfangreich untersucht und eine gutachterliche Beurteilung des Bau- und Gartenmarktes erarbeitet und dadurch das Randsortiment des Baumarktes eingeschränkt. Hinweise zum Denkmalschutz wurden ergänzt und die Zufahrt zum Baumarkt überarbeitet.

Auf die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen wurde verzichtet, da ein umfangreiches Bodenmanagement vorgesehen ist und die im angrenzenden Wohngebiet vorkommenden Schadstoffe u.a. im Bereich des Parkplatzes vom Baumarkt untergebracht und dauerhaft versiegelt werden.

Der Bebauungsplan übernimmt ökologische Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung, Vogelschlag, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Pflanzgebote und untersagt die Verbrennung fossiler Brennstoffe zu Heizzwecken.

## **7. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Bei der Beteiligung wurden von den Bürgern keine Themen eingebracht.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden erneut die Themen 110-kV-Leitung sowie deren Maste, Bahnstrecke, Immissionsschutz, Denkmalschutz, effiziente Nutzung von Gewerbeflächen, Klimaschutz, Biodiversität, Wärmeversorgung, wasserdurchlässige Beläge, Gestaltung der unbebauten Flächen, Pflanzgebote, Außenbeleuchtung, Fassadenbegrünung, Vogelschlag, Zäune, artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Zufahrt Baumarkt, Bodenmanagement und Altlasten, Entwässerung, Flächennutzungsplan, einzelhandelsbezogene raumordnerische Vorgaben / Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot, Kampfmittel, ÖPNV und Bestandsleitungen.

In Folge der Anregungen wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

## **8. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

### **8.1 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits 2015 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro Beck und Partner durchgeführt. Diese wurde 2020 überprüft und eine FFH-Vorprüfung erstellt. Die FFH-Vorprüfung wurde 2023 aufgrund von kritischen Nachfragen aus der frühzeitigen Beteiligung, insbesondere des BUND, nochmalig geprüft, kommt aber zum selben Ergebnis wie 2020.

Aufgrund der angetroffenen geschützten Tierarten wurde vom IUS, Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, ein Maßnahmenkonzept entwickelt. Die Ergebnisse sind im Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (IUS 2023) dargestellt.

Da im Plangebiet keine Brutvögel und Reptilien nachgewiesen wurden, sind bezogen auf den Geltungsbereich keine CEF-Maßnahmen für Vogelarten sowie keine Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Reptilien erforderlich. Ferner befindet sich das Regenrückhaltebecken, das als Lebensraum für den Kammmolch und andere Amphibienarten dient, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Grundsätzlich denkbar wäre, dass im Zuge von Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Abrissarbeiten es zu Tötung oder Verletzung von Gelegen und Jungvögeln kommen könnte. Durch Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten sowie der Abrisszeiten kann jedoch eine Tötung oder Verletzung von Vögeln vermieden werden.

Für detailliertere Informationen siehe auch das separate Dokument „Umweltbericht“.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten im Zuge der Durchführung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegeleistraße - Baumarkt“ ausgeschlossen werden.

### **8.2 Biotop / Schutzgebiete**

Im Plangebiet oder angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 ff BNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW) befinden sich ebenfalls nicht im Geltungsbereich oder angrenzend.

### **8.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Gegenstand und Inhalt der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG, ist die Gegenüberstellung von Bestand und Planung sowie die quantitative Ermittlung von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Für die Flächen im Geltungsbereich besteht bereits Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“ und „Ziegelei – 1. Änderung“. Die Eingriffsregelung ist so anzuwenden wie in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB formuliert: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Diese Regelung verpflichtet zum Ausgleich nur insoweit, als

zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Die Eingriffsdarstellungen beziehen sich somit auf das geltende Planrecht.

Im Sinne einer verbal-argumentativen Bewertung von Eingriff zu Ausgleich erfolgt im Vergleich zum geltenden Planrecht nach dem Bebauungsplanentwurf eine zusätzliche Versiegelung von ca. 5 % des Geltungsbereichs. Somit ergibt sich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 6 BauGB ein neuer Eingriff. Für diesen Bereich besteht eine Ausgleichspflicht. Als Minimierungsmaßnahme ist eine extensive Dachbegrünung der Gebäude festgelegt, die zumindest teilweise verlorengegangene Boden- und Biotopfunktionen ersetzt und als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung sowohl im Schutzgut Boden als auch im Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt herangezogen wird. Damit sind keine weiteren Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern wird durch die Pflanzung von mehrreihigen Hainbuchenhecken, die Eingrünung mit heimischen Sträuchern im Westen, die Baumpflanzungen auf den Parkplatzflächen sowie die Pflanzung der Obst- oder Blütenbäume ausgeglichen

Die zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen entlang der Ziegeleistraße und extensive Dachbegrünung), die nicht für den Ausgleich des entfallenden Pflanzstreifens und der zusätzlichen Versiegelung herangezogen werden, bewirken eine Aufwertung und werden daher im Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als planinterner Ausgleich bzw. Aufwertung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz angerechnet. Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen, u.a. auch der naturschutzfachlichen Anrechnung der zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen, verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 21.792 Ökopunkten, der in das Ökokonto der Stadt Mühlacker übertragen wird.