

STADT MÜHLACKER



BEBAUUNGSPLAN „ALTE ZIEGELEI“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

STAND: 05.02.2024

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

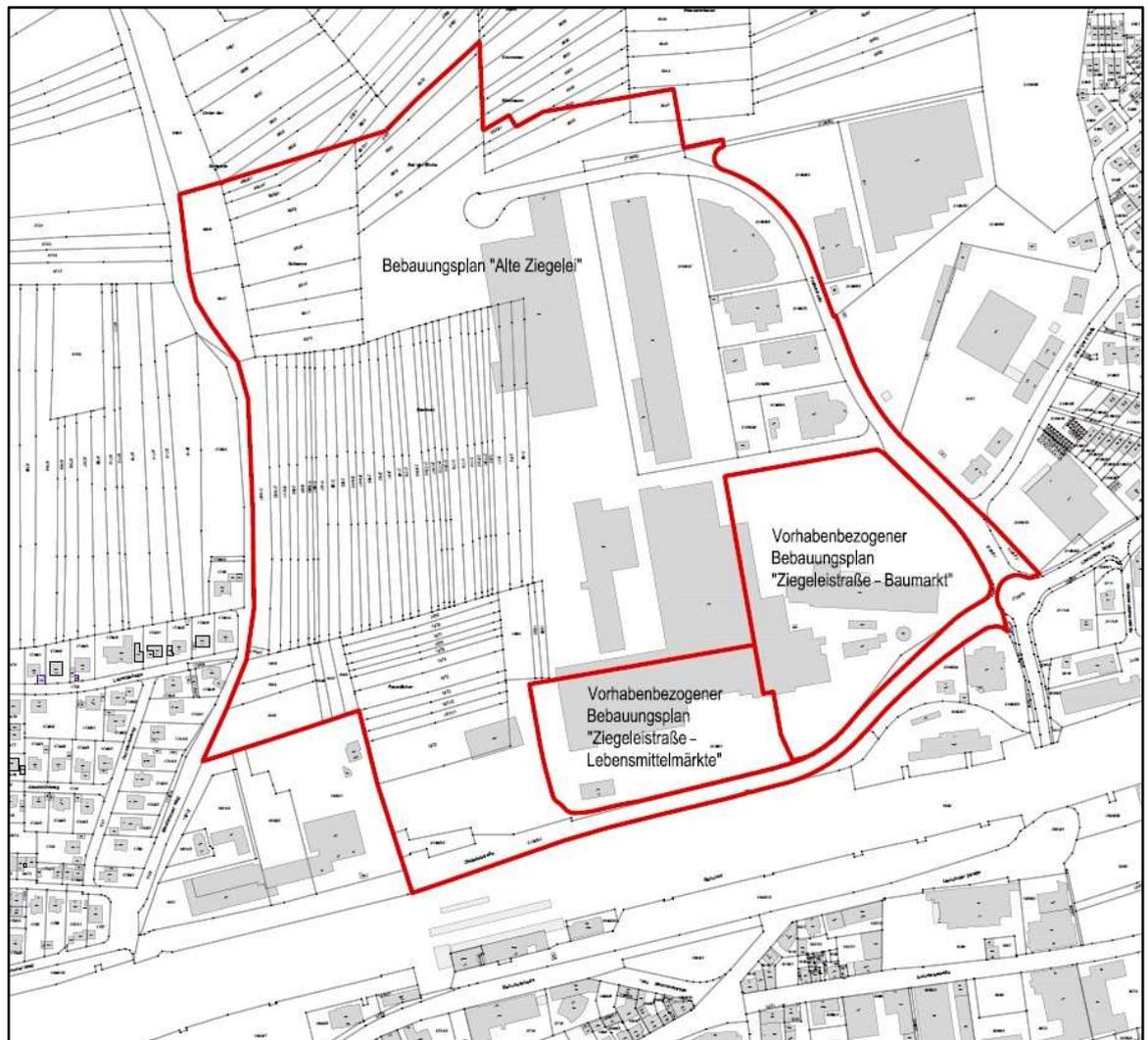


1. PRÄAMBEL

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. 20,6 ha auf. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet. Südlich der Ziegeleistraße schließen die Flächen der Deutschen Bahn an. Im Westen befinden sich ein Misch- und Wohngebiet. Im Nordwesten und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Großteil des Geländes des 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. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eignet sich die Fläche ideal als Handels- und Wohnstandort.

Darüber hinaus spürt auch die Stadt Mühlacker den Druck auf den Wohnungsmarkt. Flächenreserven im übrigen Stadtgebiet sind nahezu erschöpft. Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes wird daher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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 Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ 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 25.10.2022 durch den Gemeinderat der Stadt Mühlacker gefasst.

Auf dieser Grundlage erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.11.2022 bis zum 16.12.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.11.2022 bis zum 16.12.2022.

4.4 Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss und erneute, verkürzte Beteiligung

Aufgrund von Änderungen im Bebauungsplan nach der Durchführung der Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat der Gemeinderat am 25.04.2023 den erneuten Billigungsbeschluss sowie den Beschluss zur erneuten, verkürzten Beteiligung gefasst.

Die erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 08.05.2023 bis zum 31.05.2023 statt. Die erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.05.2023 bis 31.05.2023.

4.5 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ 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.

Die Grünflächen im Westen sind überwiegend ebenfalls ehemalige Abbauflächen der Ziegeleierwerke. Diese Flächen wurden mit Abfallstoffen aus der Produktion, überwiegend Tonscherben, aufgefüllt. Ein Belassen des Gebietes im Status quo würde bedeuten, dass die Auffüllungen im Boden verbleiben würden. Derzeit geht hiervon keine Gefährdung für Grundwasser oder Mensch aus. Im östlichen Bereich der Geltungsbereiche verbliebe das bestehende Planungsrecht mit einem Industriegebiet (GI).

Bei dieser Variante wäre eine Nutzung für den Menschen als Wohn- und Siedlungsraum nicht möglich.

Das Planungsgebiet eignet sich, aufgrund seiner Lagequalität, besonders für Wohnen. Es liegt zentral, unmittelbar in Bahnhofsnahe und ist durch die vorhandenen, bzw. die künftig verlagerten, Lebensmittelmärkte ideal mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt. Es kann daher ein Wohngebiet entstehen, welches weniger individuellen PKW-Verkehr benötigt als an anderer Stelle. Gleichzeitig befindet sich die ehemalige Ziegelei am Ortsrand und knüpft daher direkt an Naherholungsflächen an.

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

Durch die Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption entsteht auf dem Plangebiet neuer, hochwertiger Raum für ein allgemeines Wohngebiet. Die Abfallstoffe, 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. Zudem wird dem bereits erläuterte Wohnraummangel durch das neue Wohngebiet entgegengewirkt.

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 Abgrenzung Bebauungsplangebiet, Schöneberger Tal, Biotope „Hohlweg am Maulbronner Weg I“, „Flachland-Mähwiese“ und „Feldhecke“, Flächenverbrauch durch Wohnnutzung, Gebäudehöhen, Artenschutz, Gestaltung der Grünflächen, Stellplatzschlüssel, Wohngebiet „Ulmer Schanz“, Klima, Energiekonzept, Landschaftsbild, Barrierefreiheit, Fuß- und Radverkehr, Bahnunterführung, Öffentliche Parkplätze, Soziale Infrastruktur, Bodenqualität, Schutz der bestehenden gewerblichen Betriebe eingebracht.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden zusätzlich die Themen 110-kV-Leitung, Bahnstrecke, Ver- und Entsorgung, Kulturdenkmal, Einwohnerdichte, Klimaschutz, Immissionsschutz, Kampfmittel, Brandschutz, Bodenmanagement und Altlasten, Entwässerung, Müllabfuhr, bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum, Flächennutzungsplan, Mobilitätskonzept, Nahversorgung, ÖPNV und Dachbegrünung eingebracht.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes blieb unverändert. Die Baulandflächen wurden jedoch von der Westgrenze abgerückt. Die Planstraße West wurde abgerückt, damit die FFH-Mähwiese komplett erhalten bleiben kann. Sie ist nicht mehr zur Bebauung oder als Hausgarten vorgesehen. Gesichert wurde sie, entsprechend ihrem heutigen Zustand, als landwirtschaftliche Fläche. Um eine Zugänglichkeit dieser Flächen zu verhindern, ist in den Bebauungsplan auf den angrenzenden Grundstücken eine Abzäunung in Verbindung mit einer Randeingrünung auf den Hausgrundstücken festgesetzt.

Im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung sind die Baugrenzen, vor allem im Norden und ganz im Süden deutlich vom Maulbronner Weg abgerückt worden. Für einen weicheren Übergang von Bebauung zu freiem Feld ist die letzte Gebäudereihe im Norden in aufgelockerter Bauweise vorgesehen und das Gebäude im Nordwesten um ein Geschoss in der Höhe reduziert worden. Zusätzlich wird im Norden und Westen ein breites Pflanzgebot für eine entsprechende Eingrünung des Baugebietes festgesetzt. In Anbetracht der Größe der nördlich angrenzenden freien Landschaft, zusammen mit den im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen, wird die Planung damit als verträglich eingestuft.

Regional- und Landesplanung legen für Mittelzentren einen Ziel- und Orientierungswert von 80 Einwohnern / ha Bruttobauland zugrunde. Das Gebiet hat zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung eine Einwohnerdichte von ca. 85 EW / ha Bruttobauland. Dies liegt geringfügig über der vom Regionalverband geforderten Dichte. Die Stadt sieht daher mit diesem Bebauungsplan die Anforderungen an schonenden Umgang mit Grund- und Boden als erfüllt an.

Die vorhandenen Schallemissionen wurden umfangreich untersucht.

Im Bebauungsplan wurde großen Wert darauf gelegt, die nachteiligen Auswirkungen auf das Klima möglichst gering zu halten. Neben der Energieversorgung über einem Fernwärmenetz durch Biogas wird ein umfangreiches Mobilitätskonzept angeboten, ein Bodenmanagement durchgeführt und brach gefallene Flächen wieder nutzbar gemacht. Der Energiestandard der Gebäude ist mit KfW 40 vorgesehen. Dies liegt deutlich über den Anforderungen der aktuellen Energie-Einsparverordnung. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den CO₂-Ausstoß des Plangebietes zu reduzieren. Das Mobilitätskonzept besteht aus der Nähe zum Bahnhof, Car-Sharing-Angeboten und der überwiegenden Erstellung von nur einem Stellplatz am Gebäude / der Wohnung. Der Stellplatzüberhang wird in separaten Parkhäusern aufgefangen, die – sollten die Stellplätze nicht mehr benötigt werden – durch andere Nutzungen ersetzt werden können.

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

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wurden für die Grundstücke Abflussbeiwerte festgelegt. Um diese einhalten zu können, sind Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken erforderlich. In welcher Form diese umgesetzt werden, wird den späteren Bauherren überlassen.

Die öffentlichen Erschließungsflächen sowie die Wegeverbindungen in den öffentlichen Grünflächen, insbesondere dem zentralen Grünzug, sollen so weit wie möglich barrierefrei errichtet werden. Aufgrund der Topografie ist dies, z.B. bei der Zufahrtsstraße, nicht immer möglich. Ziel ist, möglichst alle Grundstücke und öffentlichen Plätze barrierefrei erreichbar zu machen.

Die 110-kV-Leitung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und beidseitig der entsprechende Schutzstreifen ausgewiesen. Die zulässigen Gebäudehöhen innerhalb des Schutzstreifens wurden abgestimmt. Die Schallemissionen von Bahn, Verkehr und angrenzendem Gewerbe wurden untersucht und entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wurden Luftbilder hinsichtlich möglicher Kampfmittelbelastung ausgewertet. Das vorhandene Kulturdenkmal „Siedlung der Bronzezeit und der Eisenzeit“ wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

7. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Bei der Beteiligung wurden von den Bürgern die Themen Abgrenzung Bebauungsplangebiet, Schöneberger Tal, Biotope „Hohlweg am Maulbronner Weg I“, „Flachland-Mähwiese“ und „Feldhecke“, Schadstoffbelastung, Verkehrsemissionen, Städtebau, Gebäudehöhen, Differenzen Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan (Cluster A0), Natur- und Artenschutz, Spielplätze, Gestaltung der Grünflächen, Stellplatzschlüssel, Wohngebiet „Ulmer Schanz“, Klima, Dachbegrünung, Regenwasserrückhaltung, Landschaftsbild, Öffentliche Parkplätze, Soziale Infrastruktur, Bürgerbeteiligung, Bodenqualität eingebracht.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden zusätzlich die Themen 110-kV-Leitung, Bahnstrecke, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Brandschutz, Bodenmanagement und Altlasten, Barrierefreiheit, bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum eingebracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes blieb unverändert. Für den Bereich des Clusters A0 im städtebaulichen Entwurf wurde ein WA 9 eingefügt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde reduziert und dem städtebaulichen Entwurf angepasst. Die Gebieteingrünung in Richtung Hohlweg sowie dem benachbarten Wohngebiet „Ulmer Schanz“ wurde verstärkt.

Aufgrund der Anregungen wurden weitere Untersuchungen zum Kammmolch vorgenommen. Ein Vorkommen wurde festgestellt und das weitere Vorgehen diesbezüglich in den Umweltbericht sowie die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus wurde der Schutzstatus für die im Plangebiet vorhandene Feldhecke aus formalen Gründen geändert und als Biotop gewertet sowie ein entsprechender Ausnahmeantrag für das Entfernen der Hecke gestellt.

8. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER ERNEUTEN, VERKÜRZTEN ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Aufgrund von Änderungen in der Planung wurde eine zweite, verkürzte Auslegung vorgenommen. Es konnten nur Anregungen zu den Themen Bebauung im WA 9 (Cluster A0), Gebieteingrünung im Westen sowie Artenschutz vorgebracht werden.

Bei der erneuten Beteiligung wurden von den Bürgern das Thema Kammmolch eingebracht.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden zusätzlich die Themen Bepflanzung im Bereich der 110-kV-Leitung, Monitoring, Ökopunkte, Sanierungsplan der Bodenverunreinigungen und Regionalplan eingebracht.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen waren keine weiteren Änderungen der Planung erforderlich.

9. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

9.1 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. Eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte erfolgt im Weiteren:

Es wurden Brutvögel, Reptilien und Amphibien vertiefend untersucht.

Vom Vorhaben betroffen sind die bestandsbedrohten Vogelarten Haussperling, Goldammer sowie die nicht in ihrem Bestand bedrohten Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Hausrotschwanz sowie weitere ungefährdete Baum- und Gebüschbrüter. Maßnahmen sind das Aufhängen von künstlichen Nisthilfen und die Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten sowie der Abrisszeiten.

Bei den Reptilien liegt eine Betroffenheit der Zauneidechse vor. Es wurden Ersatzhabitate hergestellt und die Eidechsen aus ihrem derzeitigen Lebensraum vergrämt bzw. abgesammelt und umgesiedelt. Um ein Rückwandern zu verhindern, wurden die Baufelder durch Reptilienschutzzaune von dem Ersatzlebensraum abgetrennt.

Bei den Amphibien ergab sich durch die Nachuntersuchungen lediglich noch eine Betroffenheit des Kammolchs. Teichfrosch war völlig verschwunden. Die beobachtete Anzahl an Larven beider Molcharten war in diesem Jahr sehr gering, adulte Molche konnten 2020 nicht mehr gekeschert werden. Gelbbauchunken wurden weder 2015 noch 2020 nachgewiesen. In der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung der Feldhecke im westlichen Bereich des Bebauungsplanes war die Aufstellung eines Amphibienzaunes sowie Lebendfallen (Eimer) im Abstand von 10 m gefordert, um eine ggf. aktuell stattfindende Hinwanderung zum Teich von Kammolchen feststellen zu können. Im untersuchten Zeitraum wurden insgesamt 24 Kammolche nachgewiesen. Es ist von einer regelmäßigen Nutzung des Teiches als Fortpflanzungsgewässer durch den Kammolch auszugehen. Die Hecke ist Teil des Landlebensraums des Kammolchs und wird zur Überwinterung genutzt. Als Maßnahmen für den Kammolch sind in Folge der Rodung der Hecke das Herstellen von Versteckplätzen als Tagesverstecke und Überwinterungsplätzen. Fang der Tiere in Lebendfallen und Verbringen in den Teich, ein Schutzzaun verhindert die Rückwanderung während der Bauzeit, zudem Wiederherstellung des Teiches als dauerhaft wasserführendes Element und somit Lebensraum für den Kammolch und anderer, dort lebende Amphibien.

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

Es sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen:

- Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten
- Beschränkung der Abrisszeiten/Gebäudekontrolle
- Vergrämung/Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Baufeld, Aufstellung eines Reptilienschutzzauns
- Fang/Verbringung der Kammolche
- Verbesserung des Brutplatzangebotes für höhlen- bzw. nischenbrütende Vögel durch künstliche Nisthilfen
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse
- Anlage von Gras-/Krautstreifen entlang von Gebüsch, Pflege von Brachflächen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten für die Goldammer
- Aufwertung des Teiches zur Schaffung und Sicherung eines dauerhaften Lebensraumes für den Kammolch

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen 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 „Alte Ziegelei“ ausgeschlossen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen werden dauerhaft gemäß den Maßnahmenbeschreibungen bzw. gemäß den Vorgaben des Artenschutzgutachtens gepflegt und funktionsfähig erhalten. Die Unterhaltungspflicht verbleibt bei der Stadt Mühlacker. Das Monitoring der Artenschutzmaßnahmen wurde mit der UNB (31.07.2023) abgestimmt. Das artspezifische Monitoring umfasst folgende Tiergruppen bzw. -arten: Vögel (ausgebrachte Nistkästen der Höhlen- und Nischenbrüter, Goldammer), Reptilien (Zauneidechse) sowie Amphibien (Kammolch) und ist zunächst für fünf Jahre (2024 bis 2028) vorgesehen.

9.2 **Biotop / Schutzgebiete**

„Hohlweg am Maulbronner Weg I“

Auf Flurstück-Nr. 8906 besteht eine geringfügige Flächenüberschneidung von ca. 80 m² des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ mit dem Biotop „Hohlweg am Maulbronner Weg I“. Dabei handelt es sich um Gehölzbestände, die ca. 2 m über die Flurstückgrenze in den Geltungsbereich vom Bebauungsplan hineinragen. Der Bereich wird nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommen und ist nachrichtlich als Biotop dargestellt. Der in diesem Bereich vorgesehene Fußweg als Anbindung des Wohngebietes an den

Maulbronner Weg ist so geplant, dass auch die Böschungflächen nicht in die Biotopstrukturen eingreifen. Es erfolgt somit kein Eingriff in geschützte Biotopflächen.

Flachland-Mähwiese

Die magere Flachland-Mähwiese, die als gesetzlich geschütztes Biotop gilt, befindet sich auf Flurstück 2192/1 und wird ebenfalls nicht als Siedlungsbereich in Anspruch genommen. Dieses Flurstück wird als Fläche für Landwirtschaft im Bestand gesichert. Es grenzen jedoch geplante Flächen des allgemeinen Wohngebietes direkt an. Es ist daher im Bebauungsplan unter Ziffer 3.3.5 eine Einzäunung des Biotops auf den angrenzenden Flächen festgesetzt. Derzeit können daher keine negativen Beeinträchtigungen des angesprochenen Grünlandes erkannt werden.

Feldhecke mittlerer Standorte

Im Westen des Plangebiets befinden sich mehrere Heckenzüge aus standortgerechten heimischen Gehölzarten, die inzwischen aus formalen Gründen als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen sind. Mit Realisierung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“, insbesondere durch das erforderliche Bodenmanagement, durch die Erschließung und die Lage der Bauflächen kommt es zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen von den gesetzlich geschützten Biotopflächen (Feldhecken mittlerer Standorte). Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen ist nach § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht gestattet. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, welche die Durchführung des Vorhabens bei Wiederherstellung gleichartiger und gleichwertiger Biotope ermöglicht, wurde gestellt und am 27.02.2023 von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Enzkreis mit Nebenbestimmungen erteilt.

Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Biotopflächen wird durch planinterne sowie eine planexterne Maßnahme gleichwertig und gleichartig ausgeglichen (siehe Angaben im Umweltbericht).

9.3 Eingriffsbilanzierung

Für die Bereiche, die dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB (insgesamt rund 24.000 m²) zuzuordnen sind, wurde zur Eingriffsbewertung der derzeitige Bestand, also das bereits Vorhandene, herangezogen und mit der Planung gemäß Bebauungsplanentwurf verglichen. Der Versiegelungsgrad wurde hier als Richtwert zur Beurteilung eines möglichen Eingriffs herangezogen. In den bebauten Bereichen (§ 34 BauGB) erfolgen nach dem Bebauungsplanentwurf keine zusätzliche Versiegelung bzw. es wird eine Entsiegelung erreicht. Die Entsiegelung von befestigten Flächen von ca. 4.800 m² (rund 20% des bebauten Bereichs) bewirkt eine Aufwertung der Bodenfunktionen und wird als planinterner Ausgleich im Schutzgut Boden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz angerechnet. Das entspricht, ausgedrückt in Ökopunkten: 4.800 m² x 16 ÖP = 76.800 ÖP.

Für den östlichen Teil des Plangebiets (rund 91.800 m²) besteht Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“, „Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“. Grundlage der Eingriffsbewertung ist nicht derzeitige Bestand, sondern das geltende Planrecht nach den planungsrechtlichen Festsetzungen. Da die zugrunde zu legenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne keine quantitative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen hatten, erfolgt die Bilanzierung für diese Teilbereiche in einer tabellarischen Gegenüberstellung verbal-argumentativ. Im Sinne einer verbal-argumentativen Bewertung von Eingriff zu Ausgleich kommt es im Vergleich zum geltenden Planrecht zu einer Verbesserung. Somit ergibt sich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 6 BauGB kein neuer Eingriff bzw. ist der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für diesen Bereich besteht keine Ausgleichspflicht.

Weiter erfolgt eine Eingriffsbewertung nach Vorgaben der LUBW bzw. ÖKVO BW für den Bereich, der als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu werten ist., für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. In der Gegenüberstellung Bestand – Planung verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und planinternen Ausgleichsmaßnahmen sowie der planexternen Ausgleichsmaßnahme ein Kompensationsbedarf von 170.719 Ökopunkten im Schutzgut Boden und 107.893 Ökopunkten im Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Dieser wird durch planinterne und planexterne Maßnahmen auf insgesamt 10.2683 Ökopunkte reduziert. Dieses verbleibende Defizit wird über die Ökokontomaßnahme „Enzrenaturierung und Durchgängigkeit des Erlenbachs im Bereich der Kernstadt Mühlacker (Herrenwaagbrücke bis Einmündung Erlenbach, Fluss-km 44+850 bis 45+450)“ des Ökokontos der Stadt Mühlacker ausgeglichen.