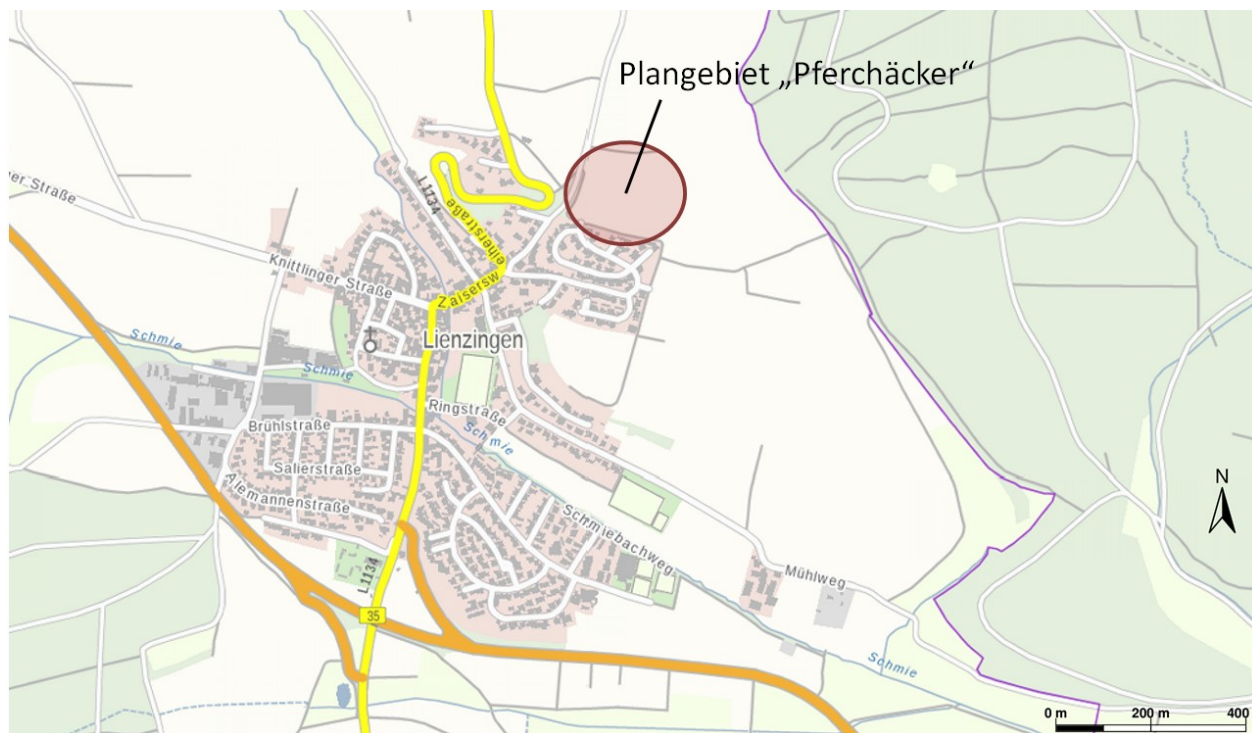


Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Pferchäcker“, Gemarkung Lienzingen

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 19.03.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Pferchäcker“ sowie den Entwurf der zusammen mit ihm aufzustellenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.



Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Pferchäcker“:

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							

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs hat eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



**Stadt Mühlacker
Planungs- und Baurechtsamt**

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Das bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt werden muss. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):

Anlass der Planung ist wie in anderen Gemeinden in der Region auch, die starke Nachfrage an Wohnraum. Die Stadt Mühlacker hat im Norden des Stadtteils Lienzingen die Möglichkeit diesem Druck entgegenzuwirken.

Im Plangebiet sollen ca. 61 Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen. Für die von Norden erschlossenen Grundstücke wird eine flächensparsame Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt über die planerische Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie weiteren Festsetzungen zur Art- und dem Maß der baulichen Nutzung

und ist an das südlich angrenzende Wohngebiet angelehnt. Pro Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

Das Plangebiet wird über die Raithstraße an den südlich angrenzenden Siedlungskörper angeschlossen. Im Gebiet selbst erfolgt die Erschließung der Grundstücke über eine Ringstraße. Die Erschließung der nördlich des neuen Gebiets beginnenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch einen neuen, das Plangebiet einrahmenden, landwirtschaftlichen Weg bewerkstelligt.

Im Bebauungsplan werden zur Erreichung eines qualitätvollen Übergangs zur Landschaft (Gebietseingrünung) Pflanzgebote festgesetzt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung vom 06.12.2023 (mit Korrektur vom 03.04.2024), Textteil vom 06.12.2023, Begründung vom 06.12.2023 (mit redaktioneller Korrektur vom 07.03.2024) und Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 21.12.2023 sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 06.12.2023 können in der Zeit vom

16.12.2024 bis 24.01.2025 (je einschließlich)

im Internet unter <https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/laufende-planungsverfahren.php>

abgerufen werden.

Darüber hinaus werden die Planunterlagen vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 – je einschließlich – auch im Foyer des Planungs- und Baurechtsamts der Stadt Mühlacker, Rathaus, 2. Obergeschoss, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker während folgender

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag

8.00 bis 12.00 Uhr

Donnerstag

8.00 bis 18.00 Uhr öffentlich ausgelegt.

Eine Einsichtnahme am Nachmittag ist montags, dienstags und mittwochs nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Planungs- und Baurechtsamt (07041/876-252) möglich.

Bestandteil der Auslegungsunterlagen sind neben dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und dem Entwurf der Begründung, auch die bereits vorhandenen umweltbezogenen Informationen in Stellungnahmen (Schriftstück Abwägungsempfehlung), Gutachten und dem Entwurf des Umweltberichts.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

1.) Umweltbezogene Informationen in Gutachten:

Untergründerkundung und Geotechnisches Gutachten für die Erschließung (Stand 12.01.2021): Im Gutachten werden die Baugrundverhältnisse dargestellt und Angaben zur Erschließung (Straßenbau-, Kanal- und Leitungsbau), Versickerungsmöglichkeiten sowie zur Entsorgung/Wiederverwendung von Aushubmaterialien sowie ein Ausblick zur Gründung von Gebäuden gegeben. Das Gutachten stellt schlechte Durchlässigkeitsbeiwert

des Untergrundes fest, weshalb von Versickerungsanlagen im Gebiet Abstand genommen wird.

Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ / Schalltechnische Untersuchung zur Begradigung der L 1134 (Stand 18.02.2022): Schalltechnische Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplangebiet zur Verwirklichung von Wohnnutzungen nicht erforderlich. Ebenso liegt keine Voraussetzung vor, aufgrund derer das Bebauungsplangebiet im umliegenden Straßennetz einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen dem Grunde nach auslösen würde.

Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ (Stand 10.02.2022) Probleme durch Rückstau oder Ausbaunotwendigkeiten der Bestandsknoten konnten nicht festgestellt werden. Auch die nach RASSt 06 geforderten Sichtbeziehungen für wartepflichtige Fahrzeuge sind am Knoten Zaisersweiherstraße / Raithstraße gegeben. Nach Bewertung der Querschnitte nach RASSt 06 sind ebenso keine Leistungsfähigkeitsengpässe zu erwarten.

Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung (Stand 18.05.2020): Befunde wurden keine festgestellt.

Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ (Stand 18.02.2020) und artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept (Stand 10.02.2022): Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst. Für Vögel und Reptilien müssen CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Für den Eingriff in ein Biotop (Feldhecke) im Nordwesten des Geltungsbereichs werden ebenso Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Des Weiteren sind Baufeldfreimachungen sowie Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

Bodenschutzkonzept Neubaugebiet „Pferchäcker“ (Stand 12.07.2024): Das Bodenschutzkonzept wurde sowohl auf Grundlage von Felduntersuchungen und geotechnischen Berichten als auch von ökologischen Komponenten erarbeitet. Für die Bodenmieten wird eine unmittelbare Begrünung empfohlen, eine direkte Bodenbefahrung außerhalb der geplanten Bauflächen soll streng vermieden werden und die Witterung bei Erdarbeiten ist zu berücksichtigen. Es wird eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) empfohlen. Aufgrund des unbestätigten PCB-Verdacht mit ungeklärter Ursache sind Oberbodenaufwerke vor der zu dokumentierenden Verbringung durch die BBB zu beproben.

2.) Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch: u.a. vom Landesnaturschutzverband, Landratsamt Enzkreis, Regierungspräsidium Karlsruhe, Freiburg und Stuttgart; Regionalverband Nordschwarzwald zu insbesondere folgenden Themen: Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Biotope, ökologische Festsetzungen, Vorbehaltsgebiet Bodenschutz, Kampfmittel, Baugrund, Grundwasser, Wasserschutzgebiet, Versickerung, Siedlungsdichte, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, verkehrliche Anbindung, ÖPNV, Barrierefreiheit, Immissionsschutz.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Thematik der verkehrlichen Anbindung des Neubaugebietes sowie in dem Zusammenhang mit dem Hohlweg „Schützinger Straße“.

3.) Umweltbezogene Informationen im Entwurf des Umweltberichts

Zur Klärung der Auswirkungen auf die Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde ein Umweltbericht erstellt. In diesem werden der Umweltzustand sowie die Eingriffe in die Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie daraus notwendige Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation abgeleitet, mit dem Ziel, eine ausgeglichene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu erhalten. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden erfolgt nach dem Ökokontoverfahren. Bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wurde eine verbale Argumentation von Eingriff und Ausgleich erstellt.

Kurzbeschreibung der schutzgutbezogenen Auswirkungen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Durch die geplante Bebauung geht ein Biotopkomplex aus Ackerflächen, Feldhecke, Trockenmauer, Wirtschafts- und Graswegen und Grasreicher Ruderalvegetation verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Artenschutz: Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Vermeidungs-/Minimierungs- und vorgezogener Maßnahmen (Feldleche, Goldammer, Mauer- und Zauneidechsen) nicht ausgelöst.

Schutzgut Landschaftsbild: Aufgrund einer entsprechend gestalteten Ein- und Durchgrünung sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche/ Boden: Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-) versiegelter Flächen auf ca. 67 % der Planungsgebietsfläche. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 2,06 ha.

Schutzgut Wasser: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird zentral in Regenwasserzisternen auf den privaten Grundstücken und in die Kanalisation eingeleitet.

Schutzgut Klima: Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Kaltluftentstehung bei, sondern ist selbst eine Wärmeinsel. Es ist jedoch aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse von Lienzingen mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu rechnen.

Schutzgut Mensch: Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Die Öffentlichkeit kann die Planunterlagen einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen. Während der Auslegungsfrist sollen von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen auf elektronischem Wege unter folgender Adresse abgegeben werden: stadtplanung@stadt-muehlacker.de

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg beim Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker, Rathaus 2. OG, Zimmer 233, 238, 239 und 240, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung der Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift dauerhaft gespeichert werden. Der Öffentlichkeit werden die vorgebrachten Stellungnahmen nur anonymisiert vorgelegt.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde den Inhalt der verspäteten Stellungnahme nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und dieser außerdem für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Zusätzlich liegen die Planunterlagen im Auslegungszeitraum vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 im Stadtteilrathaus Lienzingen (Dr. Otto-Schneider-Straße 2, 75417 Mühlacker-Lienzingen) während dessen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.

Die Öffnungszeiten des Stadtteilrathauses Lienzingen finden Sie unter:

<https://www.muehlacker.de/stadt/rathaus-politik/buergerservice/kontakt.php>

Derzeit ist das Stadtteilrathaus Lienzingen geschlossen.

Bitte beachten Sie, dass Auskünfte zur Planung nur im Planungs- und Baurechtsamt im Rathaus Mühlacker, Kelterplatz 7 erteilt werden können.

Mühlacker, den 10.12.2024

gez. D a u n e r (Bürgermeister)