

Anlage 1 zu Sivola 101/2023

Abwägung

Bebauungsplan „Alte Ziegelei“

Formelle Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Behördenbeteiligung	Übersicht
Behörde bzw. TÖB / Anregungen, Empfehlungen und Hinweise	Empfehlung der Verwaltung (Abwägungsbeschluss)
B1. Arbeitsgemeinschaft Naturfreunde Kein Eingang	-
B2. Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Kein Eingang	-
B3. Bauernverband Enzkreis e. V. Kein Eingang	-
<p>B4. Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Schreiben vom 07.12.2022</p> <p>[...] Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ der Stadt Mühlacker bestehen von Seiten der DB AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zum o. g. Bebauungsplanverfahren mit Aktenzeichen TÖB-BW-22-128005 vom 13.04.2022, diese behält weiterhin ihre Gültigkeit. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Berücksichtigung Die Stellungnahme vom 13.04.2022 wurde Gegenstand der formellen Beteiligung.</p> <p>Berücksichtigung Die Deutsche Bahn AG wird weiter am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.</p>
<p>[Schreiben vom 13.04.2022:] Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>Im östlichen Bereich verläuft eine Bahnstromfreileitung der DB Energie GmbH, wir verweisen hierzu inhaltlich auf das Schreiben vom 28.06.2016 [siehe unten] Az.: I.ET-S-SW 3 RS zu o.g. Thema, das beigefügt ist.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung Die Freileitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das Schreiben vom 28.06.2016 wird Gegenstand der formellen Beteiligung.</p> <p>Berücksichtigung Die Schalltechnischen Emissionen sind gutachterlich untersucht und im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch den Schienenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags bis rund 1 dB(A) und nachts bis rund 8 dB(A) überschritten. Im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags bis rund 1 dB(A) und nachts bis rund 3 dB(A) überschritten. An der Bebauung im Süden des Plangebietes sind daher in Ziffer 2.15.3 und 2.15.4 passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehr festgesetzt.</p>

<p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Die o.g. Planung befindet sich nördlich der Bahnlinie Stuttgart – Bretten (4800) und ist nur durch die Ziegeleistraße getrennt.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen (z.B. Kranschwenkbereich, etc.) zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung auf Bahngelände kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Eisenbahnen des Bundes sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) § 4 (1) und (3) verpflichtet, die Eisenbahninfrastruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Da im südlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 in der Nacht die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sind darüber hinaus in Ziffer 2.15.2 an den entsprechenden Fassadenteilen Schlaf- und Übernachtungsräume ausgeschlossen.</p> <p>In Ziffer 5 Hinweise ist unter Nummer 5.6 zudem ein entsprechender Hinweis auch auf die anderen möglichen Emissionen aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.2 Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die vorgebrachten Ausführungen sind Gegenstand der Erschließungsplanung.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung ist bereits Kontakt zur Deutschen Bahn AG aufgenommen worden. Die Deutsche Bahn AG wird rechtzeitig vor Baubeginn Ausbau Ziegeleistraße informiert.</p> <p>Berücksichtigung Die Erschließung ist entsprechend geplant.</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung Das Ergebnis der Abwägung wird nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wird weiter am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sollte diese im Rahmen der Auslegung erneut eine Stellungnahme abgeben, so wird dieses Abwägungsergebnis mitgeteilt.</p>
---	---

[Schreiben vom 28.06.2022:]

[...] die Planung haben wir als Beteiligte nach Erhalt der Unterlagen mit Ihrem Schreiben vom 06.06.2016 sowie den ergänzenden Informationen aus Ihrem E-Mail vom 16.06.2016 auf die Belange der DB Energie GmbH hinsichtlich der öffentlich rechtlichen Vorschriften überprüft.

Das geplante Bebauungsgebiet liegt im Bereich der o.g. planfestgestellten 110-kVBahnstromleitung. Die Leitung verfügt über einen Schutzstreifenbereich von 40 Meter (je 20 m beiderseits der Trassenachse). Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Übernehmen Sie bitte in den Bebauungsplan als Festsetzungen:

1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf **Meter über NN** zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungssachse ist anzugeben.
2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
6. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
7. Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für

Keine Anregung**Berücksichtigung**

Ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils 24,30 m im Bereich der gemeinsamen 110-kV-Leitung mit der Netze BW GmbH bzw. von 20,0 m im Bereich der 110-kV-Leitung, die ausschließlich der DB Energie GmbH gehört, ist in der Planzeichnung eingetragen.

Keine Berücksichtigung

Die Entscheidung über eine Beteiligung der DB AG am Baugenehmigungsverfahren obliegt dem Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker.

Berücksichtigung

Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.1 Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Berücksichtigung

Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.2 Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Berücksichtigung

Es wird um Übermittlung der Lage der Erdungsbänder gebeten.

Berücksichtigung

Die einzuhaltenden Abstände werden zusammen mit der Netze BW GmbH abgeklärt.

Berücksichtigung

Die einzuhaltenden Abstände werden zusammen mit der Netze BW GmbH abgeklärt.

Keine Berücksichtigung

Die Freileitung führt bereits heute zu großen Teilen über bestehende Bebauung. Im Bebauungsplan wird

<p>die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.</p> <p>8. Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16.Dez. 1996. Darin sind Schutz und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kVBahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ - 26. BImSchV vom 16. Dez.1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 p.T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.</p> <p>9. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsgebietes befinden.</p> <p>10. Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.</p> <p>11. Wir bitten dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und regen an, im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte“ den gekennzeichneten Text mit aufzunehmen.</p> <p>12. Im Übrigen werden wir unsere Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich darlegen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können.</p> <p>Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.</p>	<p>nur ein sehr geringer Teil Bauland mit zusätzlich möglicher Bebauung ausgewiesen.</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.2 Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung Die relevanten Teile der Stellungnahme sind unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wird das Thema unter Nr. 9.5 der Begründung bei den fachlichen Vorabstimmungen behandelt.</p> <p>Keine Anregung Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die vorgebrachten Ausführungen sind Gegenstand der Erschließungsplanung. Wird im Rahmen des Bodenmanagements, der Erschließung sowie der Hochbaumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die Entscheidung über eine Beteiligung der DB AG am Baugenehmigungsverfahren obliegt dem Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker.</p>
---	---

<p>B5. Deutsche Telekom, Schreiben vom 01.12.2022</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21 Betrieb vom 29. März 2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Das Schreiben vom 29.03.2022 war Bestandteil des Abwägungsprotokolls zur frühzeitigen Beteiligung. Die darin vorgenommene Abwägung der Stadt Mühlacker hat weiterhin ihre Gültigkeit. Insofern wird an dieser Stelle auf das Abwägungsprotokoll, welches im Rahmen der Sivola 167-2022 vom Gemeinderat am 27.09.2022 beschlossen wurde, verwiesen.</p>
<p>B6. Eisenbahn Bundesamt Außenstelle Stuttgart/Karlsruhe, Schreiben vom 09.11.2022</p> <p>[...] Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Ich verweise auf mein Schreiben 591pt/020-2022#050 vom 14.03.2022 und bitte die Anregungen von DB Immobilien und DB Energie aus ihrem Abwägungsergebnis zu befolgen.</p>	<p>Das Schreiben vom 14.03.2022 war Bestandteil des Abwägungsprotokolls zur frühzeitigen Beteiligung. Die darin vorgenommene Abwägung der Stadt Mühlacker zur Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes und der Deutschen Bahn haben weiterhin ihre Gültigkeit. Insofern wird an dieser Stelle auf das Abwägungsprotokoll, welches im Rahmen der Sivola 167-2022 vom Gemeinderat am 27.09.2022 beschlossen wurde, verwiesen.</p>
<p>B7. EnBW Regionalzentrum Nordbaden Kein Eingang</p>	<p>-</p>
<p>B8. Netze BW GmbH, Schreiben vom 14.12.2022</p> <p>[...] für unsere Stellungnahme (Sparte 110-kV-Netz und Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung)) vom 16.05.2022 mit der Vorgangs-Nr.: 2022.0278 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung besteht weiterhin Gültigkeit. Die Inhalte der o.g. ergänzenden Stellungnahme (s. Anhang) wurden entsprechend berücksichtigt und umgesetzt, daher haben wir zum o.g. Verfahren keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns weiter am Verfahren zu beteiligen. [...]</p>	<p>Das Schreiben vom 16.05.2022 war Bestandteil des Abwägungsprotokolls zur frühzeitigen Beteiligung. Die darin vorgenommene Abwägung der Stadt Mühlacker hat weiterhin ihre Gültigkeit. Insofern wird an dieser Stelle auf das Abwägungsprotokoll, welches im Rahmen der Sivola 167-2022 vom Gemeinderat am 27.09.2022 beschlossen wurde, verwiesen.</p>
<p>B8. Netze BW GmbH, Schreiben vom 14.12.2022</p> <p>[...] für unsere Stellungnahme (Sparte 110-kV-Netz und Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung)) vom 16.05.2022 mit der Vorgangs-Nr.: 2022.0278 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung besteht weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Die Inhalte der o.g. ergänzenden Stellungnahme (s. Anhang) wurden entsprechend berücksichtigt und umgesetzt, daher haben wir zum o.g. Verfahren keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns weiter am Verfahren zu beteiligen. [...]</p>	<p>Berücksichtigung Die Stellungnahme vom 16.05.2022 wird Gegenstand der Auslegung.</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung Die Netze BW GmbH wird weiter am Bebauungsplanverfahren beteilig.</p>

[Schreiben vom 16.05.2022]

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans verläuft eine 110-kV-Leitungsanlage der Netze BW GmbH.

Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist unsere 110-kV-Leitungsanlage einschließlich des Schutzstreifens mit je 24,3 m rechts und links der Leitungsachse (Mast 013 – Mast 014) und mit je 16,1 m rechts und links der Leitungsachse (Mast 014 – UW Mühlacker) nach Ziffer 8 und 15.5 der Planzeichenverordnung (PlanZV) als Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) bzw. unser 110-kV-Umspannwerk nach Ziffer 7 der Planzeichenverordnung (PlanZV) als Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB) darzustellen.

Auf dem Schutzstreifen ist sowohl im zeichnerischen als auch im textlichen Teil ein Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der Netze BW festgesetzt.

Die Maststandorte sind lagerichtig im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans darzustellen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes vom 26.04.2022 ist der Schutzstreifen sowie die Leitungsachse unserer 100-kV-Leitungsanlage nicht lagerichtig dargestellt. Die Lage unserer 110-kV-Leitungsanlagen geht aus beigefügtem Lageplan hervor.

Im gesamten Bebauungsplan ist der Leitungsanschrieb mit „110-kV Netze BW“ zu versehen.

Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens / der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

Um die nicht sinnvoll bebaubaren Flächen im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitungsanlage zu nutzen, empfehlen wir die Flächen im Schutzstreifen als öffentliche und private Grünflächen (z.B. als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft) oder als Verkehrsflächen festzusetzen.

Berücksichtigung

Die 110-kV-Leitung sowie ihr Schutzstreifen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Teilweise Berücksichtigung

Die 110-kV-Leitung sowie der bestehende Mast und der Schutzstreifen sind mit den entsprechenden Symbolen der Planzeichenverordnung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Umspannwerk liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Berücksichtigung

Der Schutzstreifen ist im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht belegt.

Berücksichtigung

Der Maststandort ist lagerichtig im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes enthalten.

Berücksichtigung

Im Bebauungsplanentwurf wird die Leitungsachse entsprechend dem Lageplan dargestellt. Des Weiteren ist die Leitungsachse der DB Energie GmbH in den Bebauungsplan übernommen.

Berücksichtigung

Der Anschrieb ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Berücksichtigung

Die Freileitung führt bereits heute zu großen Teilen über bestehende Bebauung sowie Baumpflanzungen. Im Bebauungsplan wird nur ein sehr geringer Teil Bauland mit zusätzlich möglicher Bebauung ausgewiesen. Die neu überplanten Flächen sind am 05.05.2022 mit der Netze BW abgestimmt worden.

Keine Berücksichtigung

Das innerhalb des Schutzstreifens zusätzlich ausgewiesene Bauland dient der Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers. Eine Ausweisung als Grünfläche wäre nicht zielführend.

Jegliche Nutzungsänderungen im Schutzstreifen sind mit uns abzustimmen, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.

Nach dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitung Wohnbauflächen, Gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen vorgesehen. Ferner sind im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitung Gebäude sowie eine Lärmschutzwand vorgesehen.

Der o.g. Ausweisung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung können wir nur unter nachfolgenden Voraussetzungen zustimmen:

1. Nachstehenden Auflagen sind im textlichen Teil des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind entsprechend anzupassen bzw. zu verfassen:
 - 1.1. Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 014 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.
Die Kreisfläche sollte nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 24 BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist, und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private oder öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.
 - 1.2. Eine Zufahrt zu den Maststandorten mit Lastkraftwagen muss sichergestellt sein. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen. Die Zufahrtsfläche sollte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht, festgesetzt werden.

1.3. Im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzu-

Berücksichtigung

Die neu überplanten Flächen sowie die erforderlichen Mindestabstände für die neuen Flächen und die Bestandsgebiete sind am 05.05.2022 mit der Netze BW abgestimmt worden.

Keine Anregung

Berücksichtigung

Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.1 Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Keine Berücksichtigung

Der Mast Nr. 014 befindet sich auf einem privaten, bereits bebauten Grundstück. Der Bebauungsplan übernimmt in diesem Bereich das geltende Planrecht und weist Bauland aus. Im direkten Umfeld des Mastes sind Stellplätze vorhanden. Eine nachträgliche Änderung in eine private Grünfläche ist daher nicht zielführend.

Teilweise Berücksichtigung

Der Mast Nr. 014 befindet sich auf einem privaten, bereits bebauten Grundstück. Die Zufahrtssituation ändert sich durch den Bebauungsplan nicht. Eine zusätzliche Ausweisung von Geh- und Fahrrechten ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Zufahrt ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.1 Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Berücksichtigung

<p>lässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühligen Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstalltionen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator, Einbindung in die Masterdungsanlage)</p> <p>1.4. Die max. zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>1.5. Die nachfolgenden Höhenangaben beziehen sich auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes vom 26.04.2022.</p> <p>Die max. zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 013 und Mast Nr. 014 (im GEe nördlich der Vetterstraße) beträgt 254,2 m üNN. Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe beträgt 252,2 m üNN. Diese Höhe ist textlich und zeichnerisch mittels Höhenlage und Bezugshöhe (in m üNN) nach § 9 Abs. 3 BauGB festzusetzen und in Form einer Nutzungsschablone darzustellen.</p> <p>Die max. zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 013 und Mast Nr. 014 (im WA, Grundstück mit Flst-Nr.: 2136/47) beträgt 254,2 m üNN. Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe beträgt 252,2 m üNN. Sollte das geplante Parkhaus keine Bedachung aufweisen, gilt hier ebenfalls die max. zulässige Höhe der Verkehrsflächenhöhe. Eine Höhenbegrenzung der Fahrzeuge kann in diesem Fall ebenfalls notwendig sein.</p> <p>Die max. zulässige Höhe des geplanten Lärmschutzwalls (im WA, Grundstück mit der Flst-Nr.: 2136/47) beträgt 254,2 m üNN. Die max. zulässige Höhe der geplanten (nicht begehbaren) Lärmschutzwand auf dem Lärmschutzwall beträgt 256,2 m üNN. Diese Höhe ist textlich und zeichnerisch mittels Höhenlage und Bezugshöhe (in m üNN) nach § 9 Abs. 3 BauGB festzusetzen und in Form einer Nutzungsschablone darzustellen.</p> <p>Im Spannungsfeld zwischen Mast 013 – UW Mühlacker dürfen Personen, Baugeräte oder andere Gegenstände</p>	<p>Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.1 Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Teilweise Berücksichtigung Die im Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Schutzstreifens sind mit der Netze BW GmbH am 05.05.2022 abgestimmt. Die Entscheidung über eine Beteiligung der DB AG am Baugenehmigungsverfahren obliegt dem Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker.</p> <p>Berücksichtigung Die im Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Schutzstreifens sind in Ziffer 2.2.4 entsprechend begrenzt.</p> <p>Die Vetterstraße bleibt in ihrer Höhenlage unverändert und ist mit ca. 248 m üNN deutlich unterhalb der von der Netze BW GmbH vorgegebenen Höhe.</p> <p>Berücksichtigung Die im Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Schutzstreifens sind in Ziffer 2.2.4 entsprechend begrenzt.</p> <p>Die Vetterstraße bleibt in ihrer Höhenlage unverändert und ist mit ca. 248 m üNN deutlich unterhalb der von der Netze BW GmbH vorgegebenen Höhe.</p> <p>Teilweise Berücksichtigung Der Lärmschutzwall wird in eine Lärmschutzwand geändert und verläuft nicht mehr bis in den Leitungsschutzstreifen. Die Höhen der Lärmschutzwand sind daher für die EnBW / Netze BW nicht mehr relevant. Im Übrigen wird die Höhenlage der Lärmschutzwand textlich genau definiert.</p> <p>Berücksichtigung</p>
--	---

<p>eine Höhe von 256,2 m üNN nicht überschreiten. Können beim Baugeräte- / Kraneinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden, so kann geprüft werden, ob eine arbeitstägliche Abschaltung der 110-kV-Leitung oder einzelner Stromkreise möglich ist. Eine solche Abschaltung kann nicht oder nur bedingt unter Berücksichtigung betrieblicher Belange und nur zeitweise vorgenommen werden. Aufgrund nichtbeeinflussbarer Faktoren muss berücksichtigt werden, dass geplante Abschaltungen kurzfristig abgesagt oder verschoben werden müssen. Etwaige Abschaltungen für Baugeräte sind mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten mit unserer Betriebsstelle abzustimmen. Die Kosten etwaiger Abschaltungen (Personal, Fahrzeuge) sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Die max. zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 013 und UW Mühlacker (im SO, Grundstück mit der Flst-Nr.: 2136/66) beträgt 256,0 m üNN. Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe beträgt 254,0 m üNN. Diese Höhe ist textlich und zeichnerisch mittels Höhenlage und Bezugshöhe (in m üNN) nach § 9 Abs. 3 BauGB festzusetzen und in Form einer Nutzungsschablone darzustellen.</p> <p>Eine Überschreitung dieser max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z.B. Oberlichter, Überdachungen, Kamine, PV-Module, Lärmschutzwände usw.) ist nicht zulässig, da dies zur Unterschreitung der erforderlichen Mindestabstände führt.</p> <p>1.6. Bei Gebäuden im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung mit einer Dachneigung größer 15° sind Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoss und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15° Dachterrassen nur unter Einhaltung der 26. BImSchV und nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.</p> <p>1.7. Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.</p> <p>1.8. Jegliche untergeordneten Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW. Hierauf ist in der Begründung darauf hinzuweisen. Eine uneingeschränkte Überschreitung der Baugrenzen ist daher nicht zulässig.</p> <p>1.9. Veränderungen des derzeitigen Geländenniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.</p>	<p>Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Wird im Rahmen der Erschließung sowie des Hochbaus beachtet.</p> <p>Berücksichtigung Die im Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Schutzstreifens sind in Ziffer 2.2.4 entsprechend begrenzt. Die Vetterstraße bleibt in ihrer Höhenlage unverändert und ist mit ca. 249 m üNN deutlich unterhalb der von der Netze BW GmbH vorgegebenen Höhe.</p> <p>Berücksichtigung Ziffer 2.2.4 der textlichen Festsetzungen untersagt eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen.</p> <p>Berücksichtigung Im Bereich des Schutzstreifens sind ausschließlich gewerbliche Gebäude zulässig. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Dachterrassen errichtet werden.</p> <p>Teilweise Berücksichtigung Die Entscheidung über eine Beteiligung der Netze BW GmbH am Baugenehmigungsverfahren obliegt dem Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker. Die DIN EN 50341 wird zur Bemessung der Mindestabstände herangezogen.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die Entscheidung über eine Beteiligung der DB AG am Baugenehmigungsverfahren obliegt dem Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker.</p> <p>Berücksichtigung Das nördliche Ende der Vetterstraße befindet sich deutlich unterhalb der von der Netze BW gestatteten Ge-</p>
---	--

<p>1.10 Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen.</p> <p>1.11 Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.</p> <p>1.12 Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausstümpfungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Die max. Endwuchshöhe von Sträuchern darf eine Höhe von 254,2 m üNN nicht überschreiten, Bäume sind nicht zulässig. Baumkronen benachbarter Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.</p> <p>2. Folgende Hinweise bitten wir in den textlichen Teil des Bebauungsplans mit aufzunehmen:</p> <p>2.1 Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, bauleitplanung@netze-bw.de</p> <p>2.2 Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Hier betrifft dies insbesondere das Grundstück mit der Flst.-Nr.: 2136/47. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Die Neuregelung der Dienstbarkeit ist mit der Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Duracher Allee 93, 76131 Karlsruhe sowie der DB Energie GmbH, Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe zu klären.</p> <p>2.3 Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, bauleitplanung@netze-bw.de</p> <p>2.4 Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.</p> <p>2.5 Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung</p>	<p>lände Höhe. Das neu hinzukommende Bauland beidseitig der Vetterstraße wird maximal auf Höhe der Vetterstraße aufgeschüttet.</p> <p>Berücksichtigung Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.2 Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.2 Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Teilweise Berücksichtigung Für die Bäume im Bereich des Leitungsschutzstreifens ist eine extra Pflanzliste (Pflanzliste 7) generiert, die kleinere Bäume vorsieht.</p> <p>Keine Berücksichtigung Die Entscheidung über eine Beteiligung der DB AG am Baugenehmigungsverfahren obliegt dem Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker.</p> <p>Berücksichtigung Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Grunddienstbarkeit wird neu geregelt bzw. auf Flächen, in denen diese noch nicht enthalten ist, eingetragen.</p> <p>Berücksichtigung Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie im Zuge der Erschließungsplanung ist Kontakt mit der Netze BW GmbH zur Abstimmung der Planungen aufgenommen worden.</p> <p>Berücksichtigung Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.2 Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung</p>
---	--

<p>von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.</p> <p>2.6 Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.</p> <p>2.7 Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.</p> <p>2.8 Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hier für übernimmt die Netze BW keine Haftung.</p> <p>2.9 Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.</p> <p>2.10 Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.</p> <p>Unsere Erfahrungen im aktuellen Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hochspannungsfreileitungen ein vermeidbares Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, eine geplante Ausweisung von Wohngebieten im direkten Umfeld unserer 110-kV-Leitungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.</p> <p>Stellungnahme der Netzentwicklung Nord (Nordbaden) Netzplanung Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TENN)</p>	<p>Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.2 Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung Die Grunddienstbarkeit wird auf allen erforderlichen Flächen eingetragen.</p> <p>Berücksichtigung Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.2 Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.2 Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die vorgebrachten Ausführungen sind Gegenstand der Erschließungsplanung. Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Berücksichtigung Es ist ein entsprechender Hinweis unter 4. Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 4.1.2 Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung Im direkten Umfeld der 110-kV-Leitung (Schutzstreifen) ist kein Wohnen zulässig.</p>
---	---

<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH, Region Nordbaden keine Anlagen. Unsere Belange werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Bebauungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Bebauungsplans in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse bauleitplanung@netze-bw.de zuzusenden. Hierzu geben Sie bitte jeweils die o.g. Vorgangs-Nr. an. [...]</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung Die abgegebene Stellungnahme wird im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Sollte sich die EnBW Regionalzentrum Nordbaden / Netze BW im Rahmen der Auslegung erneut beteiligen, so wird dieses Abwägungsergebnis mitgeteilt. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ortsüblich bekannt gemacht. Bei Bedarf wird die Endfassung des Bebauungsplanes an die Netze BW GmbH übersandt.</p>
<p>B9. Ev. Gesamtkirchengemeinde Mühlacker Kein Eingang</p>	-
<p>B10. Feuerwache Mühlacker Kein Eingang</p>	-
<p>B11. Handelsverband Württemberg e. V. Kein Eingang</p>	-
<p>B12. Handwerkskammer, Schreiben vom 06.12.2022</p> <p>[...] die Handwerkskammer Karlsruhe begrüßt die zukunftsorientierte und nachhaltige Revitalisierung des Ziegeleigeländes, um den stetig wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>B13. Industrie- und Handelskammer NSW Kein Eingang</p>	-
<p>B14. Unitymedia BW GmbH / Vodafone Schreiben vom 29.11.2022</p> <p>[...] Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Schreiben Nr. 1 vom 13.12.2022</p> <p>[...] Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Schreiben Nr. 2 vom 13.12.2022</p> <p>[...] Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc.</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die vorgebrachten Ausführungen sind Gegenstand der Erschließungsplanung.</p> <p>Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung-. Die vorgebrachten Ausführungen sind Gegenstand der Erschließungsplanung.</p>

<p>oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	
<p>B15. Katholisches Pfarramt Kein Eingang</p>	-
<p>B16. Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Ref. 8 Kein Eingang</p>	-
<p>B17. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, Schreiben vom 14.12.2022</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 05.04.2022 (LGRB-Az. 2511 // 22-01156) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Geotechnik</p> <p>Keine Anregung</p>

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Da es um ein ehemaliges Rohstoffabbaugebiet handelt, ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Von rohstoffgeologischer Seite wird daraufhin gewiesen, dass sich das Plangebiet fast vollständig im ehemaligen Abbaugebiet der seit 2005 stillgelegten Tongrube Mühlacker (mit der LGRB-Rohstoffgewinnungsstellen-Nr. RG 7019-3) befindet. Nur ganz am Rande wird das direkt westlich der stillgelegten Tongrube Mühlacker (mit der LGRB-Rohstoffgewinnungsstellen-Nr. RG 7019-3) nachgewiesene Ziegeleirohstoffvorkommen mit der Vorkommens-Nr. L 7118-27, Bearbeitungsstand 10/2003) von den Planungen berührt. Es ist in der vom LGRB landesweit

Geotechnik

Keine Berücksichtigung

Für das gesamte Gelände des Bebauungsplangebietes wird ein umfangreiches Bodenmanagement durchgeführt. Im Rahmen des Wiedereinbaus werden die entsprechend der Nutzung erforderlichen Bodenverdichtungen vorgenommen.

Boden

Keine Anregung

Mineralisch Rohstoffe

Keine Anregung

digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In den dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.

Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/ Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Aufruf der Vorkommensbeschreibungen durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].

Die Geodaten des Themenbereiches Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000 und <https://produkte.lgrb-bw.de/docPool/WMS-Handout.pdf>). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <https://produkte.lgrb-w.de/informationssysteme/neuigkeiten> und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (https://www.lgrbbw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index_html?download_art_down=8).

Gegen das Vorhaben bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.

Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten. Im Norden grenzt die Planfläche unmittelbar an die Wasserschutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „TB III-V, Stadtwerke Mühlacker“ (LUBW-Nr. 236-115).

Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.

Teilweise Berücksichtigung

Ein abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Untersuchungsbericht liegt vor. Der Bericht mit Stand vom 30.10.2020 war Bestandteil der Beteiligungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. BauGB.

Die Ausarbeitung eines Abfallverwertungskonzeptes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.



Grundwasser

Keine Anregung

Berücksichtigung

Es ist ein entsprechender Hinweis unter Ziffer 5.4 im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

<p>Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>Bergbau Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Bergbau Keine Anregung</p>
<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Geotopschutz Keine Anregung</p> <p>Allgemeine Hinweise Keine Anregung</p>

 **REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.



4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort „TöB“ und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

Bez.: Ueb_1	Stand: Juni 2022	Seite 1 von 2
-------------	------------------	---------------

 **REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 

6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten

Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen unter https://www.lgrb-bw.de/geologiedaten/index_html?lang=1 zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr- bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <https://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotop
- Als WMS-Dienst: https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotop

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <https://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<https://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrb_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

Bez.: Ueb_1	Stand: Juni 2022	Seite 2 von 2
-------------	------------------	---------------

<p>B18. Landesnaturschutzverband Ba-Wü, Schreiben vom 25.11.2022 [der Landesnaturschutzverband Arbeitsgruppe Enzkreis hat in seiner E-Mail vom 15.12.2022 mitgeteilt, dass sich der LNV-Arbeitskreis Pforzheim/Enzkreis inhaltlich der nebenstehenden Stellungnahme der BUND Ortsgruppe Mühlacker und des BUND-Regionalverband Nordschwarzwald anschließt]</p> <p>Stellungnahme der BUND Ortsgruppe Mühlacker und des BUND Nordschwarzwald – Regionalverband zum Bebauungsplanentwurf „Alte Ziegelei“</p> <p>Der Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ sieht vor, dass sich auf dem ehemaligen Ziegeleigelände etwa 1.400 Menschen ansiedeln können. Diese Tatsache lässt einen sehr hohen Erholungs- und Freizeitdruck auf die an das Baugelände angrenzende Natur mit Biotopen und FFH-Gebiet erwarten und entsprechende negative Konsequenzen befürchten. Daraus ergibt sich zwingend der Schluss, dass für einen anhaltenden und sicheren Schutz der wertvollen angrenzenden Naturflächen gesorgt werden muss.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall 2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung
<p>Zu B18. Landesnaturschutzverband Ba-Wü, Schreiben vom 25.11.2022</p> <p>Der aktuelle Umweltbericht (30.09.22, S. 51) sieht deswegen im Norden des Gebietes „eine klare Trennung über eine durchgängige Gehölzpflanzung“ vor, „um ein Betreten der nördlich gelegenen wertvollen Fläche zu vermeiden.“</p> <p>Dagegen sieht die Gemeinde keinen Bedarf an einer durchgängigen Gehölzpflanzung, folgt hier nicht dem Umweltbericht. Der im Norden vorhandene Teich (Regenrückhaltebecken) sowie die angrenzende Vegetation könne über eine Pflanzbindung gesichert und erhalten werden. „Aufgrund des geplanten Bodenmanagements mit Geländemodellierung der geplanten Baukörper und Erschließungsflächen ist der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Feldhecken nicht möglich. Der Eingriff in die Hecken soll durch die Festsetzung des Pflanzgebots einer flächigen Gehölzpflanzung im Norden und Westen des Baugebiets minimiert werden. Für die Pflanzungen werden standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten entsprechend den Arten im Bestand festgesetzt und somit ein Ausgleich für den Entfall geleistet.“ (aus der Abwägung der Frühzeitigen Beteiligung, S 87/88.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall 3. Trennung Landschaft Siedlung durch Gehölzpflanzung 4. Widerspruch Umweltbericht <p>Keine Berücksichtigung</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Schutz bestehender Feldhecken/ Heckenstrukturen
<p>Zu B18. Landesnaturschutzverband Ba-Wü, Schreiben vom 25.11.2022</p> <p>Besondere Rücksicht würde durch den Bebauungsplanentwurf auf die vorhandene Mähwiese hinter dem Hohlweg im Westen und auch auf das Biotop Hohlweg selbst genommen: Im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung sei eine Anpassung des städtebaulichen Entwurfs vorgenommen worden.</p> <p>Als weitere Schutzmaßnahme wertet die Gemeinde ein breites Pflanzgebot im Norden und Westen für eine entsprechende Eingrünung des Baugebietes.</p> <p>Die Mähwiese (an der Seite des Hohlwegs im Westen) wird allein durch die Tatsache, dass sie eine landwirtschaftliche Fläche darstellt, von der Gemeinde als gesichert betrachtet. Um wirklich eine Zugänglichkeit dieser Fläche zu verhindern, sei „in den Bebauungsplan (...) auf den angrenzenden Grundstücken eine Abzäunung in</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg 7. Schutz der bestehenden Mähwiese/Zugänglichkeit 8. Lebensraumverlust 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kamm-

<p>Verbindung mit einer Randeingrünung auf den Hausgrundstücken festgesetzt“ (als Pflanzgebot) worden. (Aus der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, S. 109)</p> <p>Der Gehölzstreifen, der sich an die Mähwiese von Nord nach Süd verlaufend entlang des Zaunverlaufs der ehemaligen Grenze des Ziegeleigeländes hinzieht, soll gerodet werden. Auch diese Absicht widerspricht dem Umweltbericht, der die Hecke im Plangebiet als von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung bewertet. Der Verlust dieser Heckenstrukturen bedeutet den „Lebensraumverlust für Pflanzen- und Tierarten sowie (zu einem) den Verlust von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsbeständen.“ (Umweltbericht 30.09.22, S. 48)</p> <p>Wir können in den Vorschlägen der Gemeinde nicht erkennen, dass die wertvollen Gebiete, die an die Wohnsiedlung im Norden und Westen angrenzen, allein durch Zäune und Pflanzgebote geschützt werden können. Insgesamt erscheinen die Vorschläge und Ideen der Gemeinde ungenau, zweifelhaft und fraglich in der Umsetzung, möglicherweise auch teuer und aufwändig. Vorhandene Strukturen, die den notwendigen Zweck des Schutzes übernehmen könnten, sollen vernichtet werden, um zweifelhaften, schwer einforderbaren alternativen Maßnahmen Platz zu machen. Aus Naturschutzgründen scheint das wenig sinnvoll - zumal damit auch bedeutende Lebensräume unwiederbringlich vernichtet werden.</p>	<p>molch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen</p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhecken/ Heckenstrukturen</p>
<p>Zu B18. Landesnaturschutzverband Ba-Wü, Schreiben vom 25.11.2022</p> <p>Die Hecke im Westen hinter der Mähwiese, die an das Biotop Hohlweg angrenzt, hat eine hohe Funktionalität: Sie schützt diese genannten Bereiche, indem sie ungewünschte Besucherinnen und Besucher abhält, zumindest den Zugang zu den geschützten Bereichen erheblich erschwert. Dadurch stellt sie eine sinnvolle Barriere dar. Weiterhin dient sie als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für verschiedene Vogelarten. Zunächst ist die auf der Vorwarnliste stehende Goldammer zu nennen, die neben weiteren Brutplätzen im betroffenen Gebiet Brutplätze an der Hecke besetzt. Bei der Goldammer ist anzumerken, dass bei einer Rodung des Gehölzes billiger in Kauf genommen wird, dass diese Plätze einer gefährdeten Art zerstört werden. Für weitere Brutreviere im Baugebiet, die ebenfalls zerstört werden, ist eine Fläche für die Errichtung einer CEF-Maßnahme vorgesehen. Weiterhin nutzen der ebenfalls auf der Vorwarnliste stehende Haussperling, Amseln, Dorngrasmücken, Mönchsgrasmücken, Zilpzalp, Rotkehlchen, Sumpfrohrsänger die Hecke als ihren Lebens- und Schutzraum. Daneben nehmen Durchzügler wie Schwärme von Bergfinken und auch Schwärme von Goldammern immer wieder im Winter in der Hecke Quartier (im Umweltbericht nicht erwähnt, aber von Anwohnern beobachtet). Über viele Insekten, die sich in der Hecke aufhalten, finden die Vögel auch die notwendige Nahrung. Sie bietet Schutz vor Licht- und Lärmemissionen. Die Hecke ist multifunktional, indem sie sowohl Lebens-, Fortpflanzungs- und Ruheraum für eine große Anzahl von Mitbewohnern bietet als auch wertvolle Naturbereiche sicher zu schützen vermag. Eine ihrer wesentlichen Aufgaben ist es weiterhin, die Funktionalität und Lebensräume der anschließenden Mähwiese und des Biotops Hohlwegs sicherzustellen. Auch deshalb ist die Feldhecke zu erhalten und zu schützen. – Und sie muss nicht erst kostenaufwändig erstellt werden, sondern sie ist jetzt schon da.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhecken/ Heckenstrukturen,</p> <p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg,</p> <p>7. Schutz der bestehenden Mähwiese/Zugänglichkeit,</p> <p>8. Lebensraumverlust</p> <p>9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen</p>

<p>Zu B18. Landesnaturschutzverband Ba-Wü, Schreiben vom 25.11.2022</p> <p>Im Norden des Plangebietes sollte unbedingt dem Umweltbericht gefolgt werden, der eine klare Trennung zwischen Wohngebiet und zu schützendem Naturraum fordert. Die dazu notwendige durchgängige Gehölzstruktur ist als Fortführung der o.g. Feldhecke im Westen zu gestalten. Die Gehölzstruktur ist jedoch nicht im Rahmen eines Pflanzgebotes zu schaffen, sondern muss von der Gemeinde verbindlich geplant und zugesagt werden. Zusätzlich muss die vorgegebene Struktur des Geländes im Sinne einer sichernden und schützenden Barriere genutzt und modelliert werden (z.B. durch ausreichend großzügige Aufschüttungen in Form eines Walls, Höherlegungen bestimmter Bereiche). Auch dieses ist als verpflichtend anzusehen, da gewährleistet sein muss, dass die Funktionalität dieser Barriere gesichert ist. Denn sie hat die überaus wichtige Funktion, die angrenzenden wertvollen Naturbereiche sicher vor Zugänglichkeit und vor Licht- und Schallemissionen zu schützen. Ebenso kann sie wie die Feldhecke im Westen Lebens-, Ruhe- und Fortpflanzungsraum für viele unserer tierischen Mitbewohner bieten.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>4. Widerspruch Umweltbericht</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhecken/Heckenstrukturen</p> <p>1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotop und FFH-Gebiet/Erdwall</p> <p>3. Trennung Landschaft Siedlung durch Gehölzpflanzung</p> <p>13. Schutz vor Lichtverschmutzung</p>
<p>Zu B18. Landesnaturschutzverband Ba-Wü, Schreiben vom 25.11.2022</p> <p>Will man dem Leitbild und Grünordnungskonzept des Untersuchungsberichtes folgen, widersprechen diesem die Bestrebungen der Gemeinde grundsätzlich: „...allerdings haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eine herausgehobene Bedeutung. Eine Zurückstellung bedarf einer besonderen Rechtfertigung im Rahmen der Abwägung“. (Umweltbericht 30.09.22, S. 52).</p> <p>Von einer solchen Abwägung, ist uns nichts bekannt. Wurde im Gemeinderat in den einzelnen Fraktionen ernsthaft diese Problematik abgewogen, hat der Gemeinderat sich damit angemessen auseinandergesetzt? Wir möchten gern das entsprechende Protokoll einsehen?</p> <p>Die Thematik ist ernst: Wir leben in der Zeit des Artensterbens, welches auch für unser menschliches Dasein eine erhebliche Bedrohung darstellt. Daraus entspringt unsere Verantwortung und die Notwendigkeit dafür zu sorgen, dass keine Art ohne Not bedrängt, gestört oder vernichtet wird.</p> <p>Hier ist das Beispiel der auf der Vorwarnliste stehenden Goldammer zu nennen, deren Brutplätze an der vorhandenen Hecke mit der Rodung zerstört werden (entgegen §§ 44 BNatSchG).</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>4. Widerspruch Umweltbericht</p> <p>12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält.</p> <p>Abwägung Belange des Naturschutzes</p> <p>12.1 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p> <p>9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen</p>
<p>Zu B18. Landesnaturschutzverband Ba-Wü, Schreiben vom 25.11.2022</p> <p>Im Gegensatz zum Leitbild des Umweltberichtes scheint das BNatSchG vor allem auf Lücken und Ausnahmeregelungen geprüft worden zu sein. Damit trägt die Stadt aktiv zum Artensterben bei. Dabei handelt die Gemeinde durchaus gesetzzestreu. Aber was spricht dagegen, das BNatSchG als das zu sehen, was es ist: ein Gesetz zum Schutze der Natur. Wenn man bei der Betrachtung von Sachlagen diesen Schutz in den Fokus rückt, gibt dieses Gesetz Hilfe und Orientierung, um für beide Seiten (Natur und Mensch) verträgliche Lösungen zu finden.</p> <p>Unser Lösungsvorschlag will auch so verstanden werden: der Schutz der Natur muss vorrangig berücksichtigt</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>4. Widerspruch Umweltbericht</p>

<p>werden, sie hat ein Recht darauf.</p> <p>B19 Landratsamt Enzkreis - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.12.2022</p> <p>[...] die Stadt Mühlacker sieht für die zukünftige Entwicklung des Ziegeleiareals die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ überwiegend als Wohngebiet, kleinflächig als Misch- und Gewerbegebiet vor. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen FNP 2025 der VG Mühlacker-Ötisheim entwickelt und hat eine Größe von 20,6 ha. Gegenwärtig wird im Parallelverfahren der FNP mit der Änderung 3A „Ziegeleigelände Wohnen“ aktualisiert.</p> <p>Für den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ liegt mit Stand vom 30.09.2022 der Umweltbericht mit Grünordnungsplan im Entwurf vor. Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich deshalb explizit auf den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“.</p> <p>Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ beinhaltet eine Betrachtung der Schutzgüter, zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf und enthält eine qualitative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der ÖKVO. Schutzgebiete (Natura 2000, NSG, LSG, NP, ND, geschützte Landschaftsbestandteile) sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Die FFH-Vorprüfung Stand 2020 und aktualisiert in 2022 kommt nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten, von Lebensstätten oder von Lebensraumtypen gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG – auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten („Summationseffekt“) - infolge der Planung nicht bestehen. Mit nachteiligen Auswirkungen auf das nördlich liegende FFH-Gebiet 7018-342 „Enztal bei Mühlacker“ ist nicht zu rechnen. Insofern wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte. Dabei handelt es sich von der Biotoptypenkartierung um Ackerflächen und versiegelte Flächen. Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ werden gemäß der Bestandsaufnahme keine Flächen mit Biotopverbundfunktion der trockenen Standorte überplant.</p> <p>Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotop 170192360116 „Hohlweg am Maulbronner Weg I“. Der geomorphologische Biotoptyp „Hohlweg“ mit Gehölzbeständen wird infolge der Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Auf Flurstück-Nr. 8906 besteht eine geringfügige Flächenüberschneidung mit ca. 80 m² vom Geltungsbereich BBP „Alte Ziegelei“ mit dem Biotop „Hohlweg am Maulbronner Weg I“. Dabei handelt es sich um Gehölzbestände, die ca. 2 m über die Flurstücksgrenze in den Geltungsbereich vom BBP hineinragen. Dieser Bereich wird nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommen und ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Die magere Flachlandmähwiese (LRT 6510) wird im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt und umzäunt. Eine Beeinträchtigung des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops ist unter Beibehaltung der extensiven Grünlandbewirtschaftung nicht anzunehmen.</p>	<p>Keine Anregung</p>
---	------------------------------

Zu B19 Landratsamt Enzkreis - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.12.2022

Die Betrachtung der Schutzgüter im Umweltbericht mit Grünordnungsplan ist umfassend und nicht zu beanstanden. Die im Umweltbericht aufgezeigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V1 – V12) sind umzusetzen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der ÖKVO für die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ ist plausibel. Das ermittelte Gesamtdefizit in Höhe von 126.398 Ökopunkten wird über das baurechtliche Ökokonto der Stadt Mühlacker ausgeglichen. Die entsprechende Abbuchung und Zuordnung ist der UNB anzuzeigen.

Für das Gesamtplangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG aus dem Jahr 2015 vor; aktualisiert 2020 und darauf aufbauend liegt ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Stand 2022 vor.

Relevante Tierarten im Plangebiet sind nach Abschichtung die Tiergruppen Vögel, Reptilien und Amphibien. Die CEF-Maßnahmen „Ausbringen von künstlichen Nisthilfen für höhlen-/nischenbrütende Vögel“ (CEF 1) und „Anlage eines Ersatzlebensraums für die Zauneidechse“ (CEF 2) wurden bereits vollständig umgesetzt. Der räumlich-funktionale Zusammenhang bleibt bei der Anlage der Ersatzhabitats für die Zauneidechse gewahrt (Legal Ausnahme nach § 44 BNatSchG greift).

Die CEF-Maßnahme 3: „Anlage von Gras-/Krautstreifen entlang von Gebüsch, Pflege von Brachflächen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitats für die Goldammer“ wird auf den Flurstück-Nr. 2136/58, 8989 und 8988 durch eine einschürige Mahd mit Abräumen ohne Düngung im August und dem Belassen von Altgrasinseln und -streifen realisiert.

Die Maßnahmen zur Förderung der Amphibien und speziell des Kammmolchs am nordöstlich gelegenen Teich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhalten neben der Sicherstellung der Wasserversorgung, Ertüchtigungs- sowie Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen um das Amphibienhabitat zu optimieren.

Nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt ein 5-jähriges Monitoring durch ein Planungsbüro, das den Erfolg dokumentiert und ggfls. eingreift wenn sich Fehlentwicklungen abzeichnen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und kompensatorische Maßnahmen (FCS) müssen ihre Funktion solange erfüllen, wie die vorhabenbedingte Beeinträchtigung wirksam ist. Hierzu können auch wiederkehrende Maßnahmen zur Funktionserfüllung erforderlich werden.

Die Anforderungen an die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bestehen somit darin, dass der Erfolg beziehungsweise die Funktionalität der Maßnahmen gesichert sein muss. Die Prognosesicherheit muss hoch, der Maßnahmen Erfolg möglichst durch (Gelände-) Erfahrungen belegt sein. Zum Risikomanagement gehört im Einzelfall das Monitoring, es stellt ein wichtiges Instrument dar, um diese gesetzliche Forderung erfüllen zu können. Neben den Umsetzungs- und Funktionskontrollen der Maßnahmen müssen im Zuge des Monitorings Möglichkeiten für Gegensteuerungsmaßnahmen gegeben sein. Das Risikomanagement hat bei artenschutz-

Berücksichtigung

Die Maßnahmen werden umgesetzt.

Die entsprechende Abbuchung und Zuordnung wird der UNB angezeigt.

<p>rechtlichen Maßnahmen im Einzelfall entsprechende Entscheidungen zu treffen.</p> <p>Zu B19 Landratsamt Enzkreis - Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.12.2022</p> <p>Alle bereits genannten Maßnahmen dienen als Ausgleich bzw. Ersatz für die entfallenden Funktionen im Naturhaushalt und sind wie der Eingriff auch, daher auf Dauer auszulegen.</p> <p>Ihre Funktionsfähigkeit muss daher 25 Jahre lang gewährleistet werden (Vollzugshinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA).</p> <p>Das für das Monitoring zuständige Planungsbüro ist der UNB mit Kontaktdaten zu benennen.</p> <p>Die jährliche Reinigung der Vogelnistkästen und die Belegung (Artnachweise) sind zu dokumentieren. Die Entwicklung der CEF-Maßnahmen 1 - 3 sowie die Ergebnisse der Maßnahmen zur Förderung der Amphibien (bzw. die Ergebnisse der ggf. erfolgten Anpassungsmaßnahmen) sind der UNB in einem jährlichen Monitoringbericht unaufgefordert mitzuteilen. Nach 5 Jahren ist der UNB unaufgefordert ein Prognosebericht mit einer Empfehlung vorzulegen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich nach dem 5-jährigen Monitoring abzeichnet, dass dieses verlängert werden muss. Die UNB behält sich daher vor, eine Verlängerung zu verlangen.</p> <p>Parallel zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ wird der Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim geändert. Die Änderung 3A „Ziegeleigelände Wohnen“ passt die Darstellungen im derzeit rechtskräftigen FNP den geplanten Nutzungsabgrenzungen vom Baugebiet „Alte Ziegelei“ an. Die Änderungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <p>25. Monitoring</p>
<p>Zu B19 Landratsamt Enzkreis - Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zur FFH-Vorprüfung</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right;">5</p> <p>Stand: 01 / 2013 Formblatt zur Natura 2000 – Vorprüfung in Baden-Württemberg</p> <p>9. Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Auf der Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.</p> <p>Begründung: <i>Eine Beeinträchtigung von FFH-LET und Arten nach Anlage II der FFH-RL infolge der Planung ist nicht gegeben. Aus fachlich-sachverständlicher Sicht wird auch ohne Berücksichtigung der Maßnahmen aus dem Umweltbericht keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Das Vorhaben ist geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung muss durchgeführt werden.</p> <p>Begründung:</p> </div>	

<p>B20 Landratsamt Enzkreis Schreiben vom 20.12.2022</p> <p>Baurecht:</p> <p>Vorbeugender Brandschutz:</p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen den geplanten städtebaulichen Entwurf keine Bedenken, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:</p> <p><u>Flächen/ Zufahrten für die Feuerwehr</u></p> <p>Gemäß § 4 (1) LBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn Grundstücke in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei Wohnwegen kann auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. Bedenken bestehen dann nicht, wenn trotz fehlender Befahrbarkeit des Wohnweges wirksame Löschangriffe und Rettungsdienste der Feuerwehr ohne Schwierigkeiten möglich sind. Dies ist u.a. gemäß § 2 (3) LBOAVO gegeben, wenn Gebäude nicht mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.</p> <p>Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten für die Feuerwehr zu schaffen. Die Zufahrten müssen den Anforderungen der VwV Feuerwehrflächen entsprechen.</p> <p>Liegen die Zufahrten auch im Bereich der Gehwege, müssen die Gehwege entsprechend abgesenkt werden. Bordsteine im Zuge von Zufahrten dürfen nicht höher als 8 cm sein.</p> <p>Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Bei einer Überfahung der Gehwege müssten diese ebenfalls einen entsprechend ausreichenden Straßenoberbau für Schwerlastverkehr erhalten. Das wäre auch bei einer eventuellen Verlegung von <u>Versorgungsleitungen im Gehweg zu beachten</u>.</p> <p><u>Nachweis 2. Rettungsweg bei Gebäuden mit einer anleiterbaren Höhe von mehr als 8 m</u></p> <p>Im BPl-Gebiet befinden sich Gebäude mit 4 bzw. 5 Geschossen (z.B. Cluster A0). Gebäude mit einer anleiterbaren Höhe von mehr als 8 m können nicht mehr mit den tragbaren Leitern der Feuerwehr evakuiert werden. Bei diesen Gebäuden muss der Nachweis des 2. Rettungswegs entweder über das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr erfolgen, was entsprechende Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen voraussetzt, oder über bauliche Rettungswege (notwendige Treppen).</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Gemäß den Angaben im städtebaulichen Entwurf wird als überwiegende Art der baulichen Nutzung ein Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 5 Vollgeschossen angegeben. Weiterhin befindet sich ein Seniorenheim im BPl-Gebiet.</p> <p>Gemäß den Angaben im DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden auszugehen (Mindestbetriebsdruck 1,5 bar bei Löschwasserentnahme).</p>	<p><u>Flächen/ Zufahrten für die Feuerwehr</u></p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Die vorgetragenen Ausführungen zu Flächen und Zufahrten für die Feuerwehr sind Gegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauausführung.</p> <p><u>Nachweis 2. Rettungsweg bei Gebäuden mit einer anleiterbaren Höhe von mehr als 8 m</u></p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Die vorgetragenen Ausführungen zu Rettungswegen ... sind Gegenstand der nachfolgenden Ebene der Bauausführung.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Keine Anregung</p>
---	--

<p>B21. Landratsamt Enzkreis - Amt für Landwirtschaft, Schreiben vom 20.12.2022</p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ bestehen aus agrarstruktureller und/oder landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis:</u></p> <p>Im Zuge der geplanten Änderung von Lage und Größe der Grünfläche innerhalb des Gebietes ist eine Ortseingrünung Richtung Norden (landwirtschaftliche Flächen) nicht mehr vorgesehen. Emissionen aus der Landwirtschaft (Geruch, Staub, Lärm) ausgehend einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Nutzflächen sind durch die neue Wohnbebauung hinzunehmen.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>3. Trennung Landschaft Siedlung durch Gehölzpflanzung</p>
<p>B22. Landratsamt Enzkreis - Amt für nachhaltige Mobilität Kein Eingang</p>	<p>-</p>
<p>B23. Landratsamt Enzkreis - Umweltamt, Schreiben vom 20.12.2022</p> <p>Grundwasserschutz, Bodenschutz und Altlasten</p> <p>Aus der Sicht des Grundwasser- und Bodenschutzes bestehen hinsichtlich dem vorgesehenen BBP „Alte Ziegelei“ keine Einwendungen, wenn die nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt werden.</p> <p>Der Geltungsbereich „Alte Ziegelei“ wird derzeit im Bodenschutz- und Altlastenkataster Enzkreis unter der Flächen Nr. 2344 „Ziegelei Mühlacker“ als entsorgungsrelevant geführt. Im Planbereich sind zum Teil großflächig Auffüllungen (z. Teil Verfüllung der ehemaligen Tongrube) vorhanden. Die Flächen können aus den Bodenschutzkataster entfernt werden, wenn der unteren Bodenschutzbehörde der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass dort keine entsorgungsrelevanten Materialien mehr vorhanden sind.</p> <p>Das Umweltamt unterstützt grundsätzlich die Vorgehensweise, dass die im Bereich des Ziegeleigeländes angefallenen Verunreinigungen unter den gewerblichen Flächen der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne – Baumarkt, Lebensmittelmärkte - untergebracht und somit dauerhaft versiegelt werden sollen. In diesem Zusammenhang werden die vorgesehenen Wohnbauflächen (BBP Ziegeleistr.) von „Bodenverunreinigungen“ (überwiegend entsorgungsrelevant/untergeordnet > Z 2 Material) soweit wie möglich befreit.</p> <p>Das vorliegende abfallrechtliche Verfüllkonzept (Entwurf/Stand 30.09.2022) wurde dem Umweltamt von Re2aerea am 04.11.2022 vorgelegt. Aus der Sicht des Bodenschutzes ist der gesicherte Einbau von > Z 2 Material (abfallrechtlich relevant) im Bereich des ehemaligen Ziegeleigeländes Mühlacker nur möglich, soweit gemäß § 13 BBodSchG ein Sanierungsplan erstellt und von der unteren Bodenschutzbehörde als verbindlich erklärt wird. Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer soll ein Sanierungsplan erstellt und als verbindlich erklärt werden. Derzeit wird der Sanierungsplan (ehemals Bodenmanagement) vom Ing. Büro Re2aerea,</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 21. Erhalt des Schutzgutes Boden</p> <p>40. Gutachten zur Schadstoffbelastung</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p>

<p>Esslingen erstellt. Das vorliegende abfallrechtliche Verfüllkonzept wird dahingehend überarbeitet und im Sanierungsplan eingearbeitet. In dem Sanierungsplan wird auch die ehemalige Spedition Craiss mit einbezogen.</p> <p>Das Umweltamt geht davon aus, dass der Sanierungsplan voraussichtlich Anfang 2023 (März) als verbindlich erklärt werden kann.</p> <p>Das Umweltamt regt im Weiteren an, dass der dann verbindliche erklärte Sanierungsplan im Textteil zum BBP „Alte Ziegelei“ unter Ziffer 5 Hinweise (Punkt 5.2 Bodenschutz) aufgenommen und als Punkt ergänzt wird.</p> <p>Abwasser / Gewässer:</p> <p>Die fachliche Stellungnahme im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 (1) BauGB gilt im Grundsatz weiter. Der nun übermittelten Abwägungstabelle ist zu entnehmen, dass unsere damaligen Anregungen berücksichtigt wurden. Eine weitere Stellungnahme unsererseits ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Immissionsschutz:</p> <p>Innerhalb des Plangebietes „Alte Ziegelei“ soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Im südlichen Bereich des WA sollen der Quartiersplatz, eine Kita und ein Seniorenwohnheim sich anschließen. Südlich davon ist ein kleines Mischgebiet (MI) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen und im Osten des Allgemeinen Wohngebiets soll ein Parkhaus, welches auch als aktiver Lärmschutz dienen kann, errichtet werden. Zusätzlich zu diesem Parkhaus ist eine im Osten gelegene Lärmschutzwand von 7 m Höhe geplant. Südlich des gesamten Gebiets verläuft die Ziegeleistrasse und parallel dazu weiter südlich die Bahnschienen (Verbindung Pforzheim / Stuttgart).</p> <p>Es sind die Umwelteinwirkungen (Immissionen) des bereits bestehenden Schienen- und Straßenverkehrs im Süden, die Emissionen der neu zu errichteten Gewerbebetriebe (Baumarkt und Lebensmittelmärkte) und dem bestehenden Gewerbegebiet im Osten auf die hinsichtlich der neu entstehenden Misch- und Allgemeinen Wohngebiete, zu beurteilen. Hier spielen die Lärmimmissionen eine übergeordnete Rolle.</p> <p>Der abschließende Bericht der Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud (Projekt 3155/1) liegt vor. Durch die östlich gelegenen Gewerbegebiete wird weder im geplanten Mischgebiet noch im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm Tags noch nachts überschritten. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der östlich geplanten Wohnbebauung erfordert laut des vorgenannten Gutachtens neben dem geplanten aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand) auch einen passiven Lärmschutz für die Geschosse 3 und 4. Um hier die Gebietsausweisung WA - wie ausgewiesen - auch umsetzen zu können, sind die aufgeführten Maßnahmen in Kapitel 9 der Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud (Projekt 3155/1) zu berücksichtigen. Das Gutachten nennt in der Zusammenfassung in Kapitel 11 eine Reihe von passiven Lärmschutzmaßnahmen als geeignete Mittel zur Minimierung des</p>	<p>Keine Anregung Berücksichtigung Unter Punkt 5.2 wird ein Hinweis auf den Sanierungsplan aufgenommen.</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p>
---	---

<p>Straßen- und Schienenlärms.</p> <p>Die Berechnungen zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln an den ganz südlich geplanten Wohnhäusern ergeben Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und erreichen fast die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). In der Gesamtlärmbetrachtung (Karte 14) nachts liegt der südliche Bereich des allgemeinen Wohngebiets deutlich über einem Gesamtpegel von 50 dB(A). Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die ermittelten Belastungen durch den vorhandenen Verkehrslärm im südlichen Teil des geplanten allgemeinen Wohngebietes als sehr kritisch einzustufen.</p> <p>Die im Bebauungsplan Entwurf (Stand: 30.09.2022) beschriebene Vorgehensweise zum Lärmschutz und zur Gebietsausweisung ist plausibel dargestellt. Die dort beschriebenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind aus Immissionsschutzsicht zwingend erforderlich und müssen aus unserer Sicht im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.</p> <p>Hierbei handelt es sich um die im Textteil des Bebauungsplanentwurfs unter 2.15 genannten Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.15.1 Lärmschutzwand ▪ 2.15.2 Grundrissorientierung ▪ 2.15.3 passiver Schallschutz ▪ 2.15.4 Lärmpegelbereiche III nach DIN 4109 ▪ 2.15.5 Schallemissionen Sondergebiete und eingeschränktes Gewerbegebiet ▪ 2.15.6 Schallschutzmaßnahmen Parkhaus, <p>Im zeichnerischen Teil sind die dabei zu beachtenden Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109 ausgewiesen.</p> <p>Um die Schallimmissionen von Schiene und Verkehr insbesondere im geplanten WA noch weiter zu mindern, wird angeregt, hier ergänzend aktiven Lärmschutz im südlichen Bereich angrenzend an das geplante Gewerbe (Lebensmittel) zu überdenken und umzusetzen. Eine geänderte Gebietsausweisung als MI mit Gewerbebetrieben in den oberen Geschossen wäre auch denkbar.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>In Kapitel 2.15 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgt (sowohl textlich als auch zeichnerisch) die Festsetzung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Durch die getroffenen Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.</p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Aufgrund des Abstandes von Straße und Schiene zur geplanten Bebauung sowie aufgrund der topographischen Verhältnisse ist ein aktiver Schallschutz nicht möglich. Es wird daher – wo nötig -passiver Schallschutz festgesetzt.</p>
<p>B24. Landratsamt Enzkreis Amt für Abfallwirtschaft</p> <p>Kein Eingang</p>	<p>-</p>
<p>B25. Landratsamt Enzkreis - Stellungnahme der Ehrenamtlich Behindertenbeauftragten des Enzkreises, Schreiben vom 14.11.2022</p> <p>[...]</p>	<p>Keine Anregung</p>

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderung keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwendungen.

Gerne möchte ich jedoch folgende Anregung geben:

Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum

Aus der Begründung geht hervor, dass mit dem Vorhaben der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Mühlacker begegnet werden soll. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass die Mieten von neu gebauten barrierefreien Wohnungen und/oder Bauplätze für Menschen mit Behinderung, Familien mit einem behinderten Kind bzw. einem pflegebedürftigem Angehörigen sowie für ältere Menschen oftmals nicht finanzierbar sind. Die Entwicklung hin zu neuem Wohnbauland sollte daher auch zum Ziel haben, Wohnraum zu schaffen, der die vielfältigen Bedarfe, insbesondere auch den Bedarf an barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum deckt und ein „Wohnen für alle“ ermöglicht.

Schaffung durchgängiger, barrierefreier Wegeketten

Bei den angedachten Maßnahmen im Verkehrsraum sollte grundsätzlich auf eine barrierefreie Gestaltung geachtet werden. Barrierefreie Geh- und Radwege sowie Quermöglichkeiten erhöhen die Verkehrssicherheit von Menschen mit Behinderung, älteren Menschen sowie Familien mit kleinen Kindern und Kinderwagen. Generell empfiehlt es sich, durchgängig barrierefrei nutzbare Wegeketten vorzusehen.

Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass §7 des Landes-Behindertengleichstellungsgesetzes (L-BGG) Baden-Württemberg die Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr fordert. Zur Sicherstellung, dass alle neu errichteten Bereiche im geplanten Baugebiet barrierefrei zugänglich und nutzbar sind, empfiehlt es sich, Barrierefreiheit von Anfang an in den Entwurf zu integrieren. Dadurch können teure Umgestaltungsmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt vermieden werden. Nicht nur ältere Menschen und Menschen mit Behinderung, sondern auch Familien mit kleinen Kindern und Kinderwagen profitieren von einer barrierefrei gestalteten Umwelt.

Sollten ebenfalls ein Spielplatz innerhalb des Gebietes geplant sein bitte ich Sie, bei der Gestaltung der Spielfläche mit Spielgeräten insbesondere auch an Kinder mit Behinderung zu denken, so dass die Möglichkeit zum gemeinsamen Spielen von Kindern mit und ohne Behinderung besteht. Ein barrierefreier Zugang zu den Spielgeräten ermöglicht zudem Eltern mit Behinderung den Besuch des Spielplatzes mit ihren Kindern. Um ein Spiel- und Bewegungsangebot für alle im Wohngebiet lebenden Bevölkerungsgruppen bereitzustellen, könnte der Spielplatz beispielsweise auch um einen inklusiven Bewegungsparcours/inklusive Bewegungsgeräte bereichert werden. Solche Gemeinschaftsorte haben einen hohen Aufforderungscharakter für Bewegung und Spaß

Keine Berücksichtigung

Die Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die vorgesehenen Gebäudetypen lassen aber die Schaffung von barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum ohne Weiteres zu.

Keine Berücksichtigung

Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Eine barrierefreie Gestaltung kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht umgesetzt werden. Sie ist Gegenstand der Erschließungsplanung. Hinweis: 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.

Keine Berücksichtigung

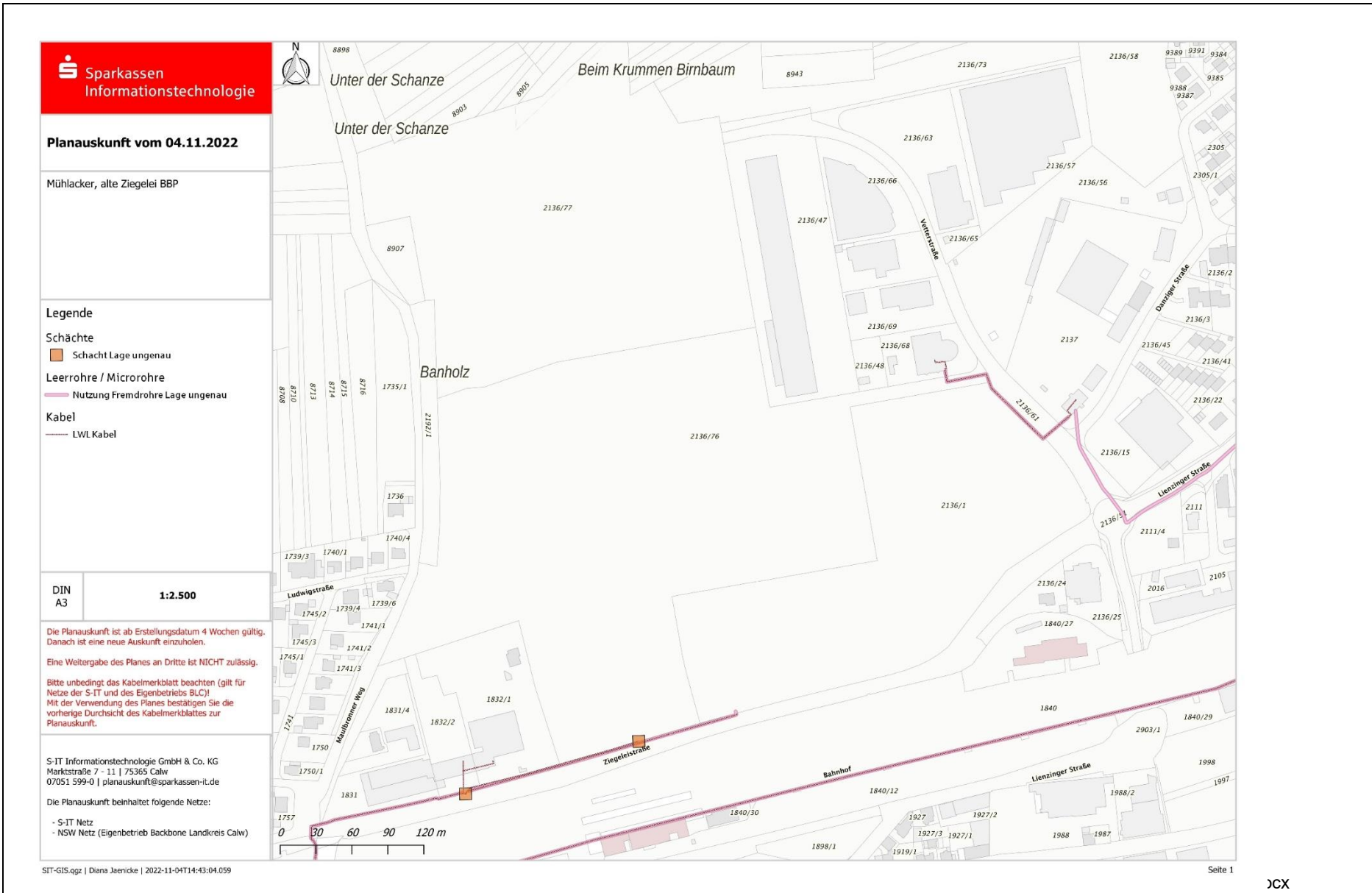
Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Für die öffentlichen Freianlagen mit Spielflächen wird ein separater Wettbewerb durchgeführt. Im dessen Rahmen wird auf eine entsprechende Gestaltung der Spielflächen geachtet.


<p>und ermöglichen vielseitige Begegnungen innerhalb des Wohngebietes.</p> <p>Parkmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung Im Zuge des Bauvorhabens sollte auch die Parksituation für Menschen mit Behinderung analysiert werden. Es wird empfohlen, bedarfsgerecht ausreichend Parkmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung vorzusehen. Da „Behindertenparkplätze“ nur mit einem Berechtigungsschein genutzt werden dürfen, der sehr schwer zu erhalten ist, gleichzeitig aber weitaus mehr Personen mit Behinderung als die offiziell Berechtigten breitere und zielnahe gelegene Parkmöglichkeiten benötigen, sollten ergänzend auch Parkmöglichkeiten für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zur Verfügung gestellt werden. Bei der Klärung der privaten Stellplätze für hochwertige Zweiräder (E-Bikes, Motorräder) sind ebenfalls die Handbikes o. ä. zu berücksichtigen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Behindertenparkplätze werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>B26. Landratsamt Enzkreis Amt für Vermessung und Flurneuordnung Kein Eingang</p>	<p>-</p>
<p>B27. Landratsamt Enzkreis Gesundheitsamt, Schreiben vom 17.11.2022 Gegen das aufgeführte Vorhaben bestehen seitens des Gesundheitsamtes aus hygienischen und gesundheitlichen Gesichtspunkten keine Einwände.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>B28. Naturschutzbund Deutschland (NABU) Kein Eingang</p>	<p>-</p>
<p>Schreiben vom 25.11.2022 B29. Naturschutzzentrum (BUND) Schreiben vom 27.09.2022 [Schreiben vor der formellen Beteiligung] Mit unserem Schreiben vom 24.06.2022 haben wir die Einleitung einer Verträglichkeitsprüfung gefordert, da wir durch das Bauvorhaben „Alte Ziegelei“ und die „Norderweiterung Vetterstraße“ erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die FFH-Gebiete, Biotop und die angrenzenden Lebensräume befürchten. Im Antwortschreiben vom 31.8.2022 steht: „Zur Zeit werden beide FFH-Prüfungen von 2020 durch das Büro Beck&Partner auf den aktuellen Planungsstand angepasst, so dass wir vorschlagen, Ihnen die überarbeiteten Gutachten im Rahmen der dann anstehenden Öffentlichen Auslegung zur Verfügung zu stellen.“ Mit Blick auf die vielen zu prüfenden Inhalte bitten wir, die überarbeiteten Gutachten so früh wie möglich zu bekommen und um einen angemessenen Bearbeitungszeitraum. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die uns bisher bekannten Änderungen der Bauplanungen aus unserer Sicht nicht ausreichen, um erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensräume und Arten zu verhindern. Entscheidend für den unzureichenden Schutz ist das Fehlen schützender Barrieren – sowohl im Norden als auch im Westen des Plangebietes. Ein ca. 3 m hoher Deich, der so zu bepflanzen ist, dass er unzugänglich ist, kann den notwendigen Schutz im Norden des Plangebietes bieten. Nun ist es sicher so, dass der unter den gesetzlichen Biotopschutz fallende „Hohlweg am Maulbronner Weg“, die Mähwiese, der besondere Artenschutz hier und weitere naturschutzfachliche Belange für die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung keine Rele-</p>	<p>Die „Norderweiterung Vetterstraße“ ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.</p> <p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung 8. Lebensraumverlust 3. Trennung Landschaft Siedlung 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen 10. Schutz der in unmittelbarer Nähe lebenden Gelbbauchunke, Kammmolch und Springfrosch 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammmolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen

<p>vanz besitzen. Jedoch ist der gesetzlich gebotene Schutz für diese speziellen Lebensräume und ihrer Funktionalität nicht mehr gewährleistet, wenn die Feldhecke wegfällt. Deshalb muss die Feldhecke im Westen des Plangebietes notwendigerweise erhalten bleiben. Sowohl der bepflanzte Deich als auch die Feldhecke bieten neben dem Schutz vor Störung notwendigen Lebensraum und geschützten Brutraum. Diese Barrieren sind zu Lasten des Baugebietes (um eine Verkleinerung des Schutzareals zu verhindern, was eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen würde) verbindlich zu planen und zuzusagen.</p> <p>Entgegen der Aussage von Beck & Partner, dass auch eine Beeinträchtigung von Arten des Anhang II nicht zu erwarten sei, stellen wir fest, dass sowohl die Gelbbauchunke als auch der Kammmolch, die lt. FFH-Richtlinie Anhang IV und II nicht nur als Art, sondern auch in ihrem Lebensraum zu schützen sind, in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes zu finden sind. Ebenso lebt hier der geschützte Springfrosch (Anhang IV).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>BUND Ortsgruppe Mühlacker und BUND Regionalverband Nordschwarzwald [Stellungnahme im Rahmen der formellen Beteiligung]</p> <p><i>Schreiben vom 25.11.2022</i> <i>[siehe oben Zif. 18 Landesnaturschutzverband]</i></p>	
<p>B30. Polizeidirektion Pforzheim, Schreiben vom 12.12.2022</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht gibt es zu den Planungen keine neuerlichen Einwände oder Anregungen.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>B31a. Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 16.12.2022</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren mit Schreiben vom 04.11.2022. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnraum im Bereich eines ehemaligen Ziegeleigeländes geschaffen werden. Die Planung ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Areal, welches neben Wohnnutzung zwei Lebensmittelmärkte und einen Baumarkt vorsieht und dessen Umsetzung in drei Bebauungsplänen planerisch vorbereitet werden soll. Im Nordosten des Plangebiets befinden sich darüber hinaus gewerbliche Nutzungen, die über den Plan gesichert werden sollen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfs umfasst eine Fläche von ca. 20,6 ha am nördlichen Ortsrand von Mühlacker.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht ergeben sich aus der aktualisierten Planung keine neuen Erkenntnisse. Wie bereits</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG ... wie</p>

<p>in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Nordschwarzwald die betreffende Fläche teils als bestehende, teils als geplante Siedlungsfläche (Gewerbe/Industrie) dargestellt. Die Entwicklung von Wohnbauflächen widerspricht dieser lediglich nachrichtlichen Darstellung nicht.</p> <p>Im nördlichen Bereich ergibt sich eine Überschneidung des Geltungsbereichs mit einem Regionalen Grünzug gem. Plansatz 3.2.1 Z des Regionalplans, laut städtebaulichem Entwurf von einer Bautiefe. Eine Überschneidung in diesem Umfang tragen wir mit, den Regionalen Grünzug betrachten wir an dieser Stelle damit als abschließend ausgeformt.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker/Ötisheim wird aktuell im Parallelverfahren durchgeführt.</p> <p>Belange der Raumordnung stehen der Planung weiterhin nicht entgegen. Wir regen allerdings an, die Belange der Raumordnung in die Planbegründung mitaufzunehmen.</p>	<p>folgt ergänzt: 4.1 Raumordnung In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Nordschwarzwald ist die betreffende Fläche teils als bestehende, teils als geplante Siedlungsfläche (Gewerbe / Industrie) dargestellt. Die Entwicklung von Wohnbauflächen widerspricht dieser lediglich nachrichtlichen Darstellung nicht.</p> <p>Im nördlichen Bereich ergibt sich eine Überschneidung des Geltungsbereichs mit einem Regionalen Grünzug gemäß Plansatz 3.2.1 Z des Regionalplans von einer Bautiefe. Eine Überschneidung in diesem Umfang wird vom Regierungspräsidium (höheren Raumordnungsbehörde) mitgetragen. Der Regionale Grünzug ist damit abschließend ausgeformt.</p>
<p>B31b. Regierungspräsidium Karlsruhe -Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen, Schreiben vom 14.11.2022, eingegangen am 16.11.2022</p> <p>Die von der Abteilung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vertretenen Belange werden vom Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ nicht berührt. Dem entsprechend haben wir auch keine Anregungen. Eine Beteiligung von uns am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>B32. Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst Kein Eingang</p>	<p>-</p>
<p>B33. Regionalverband Nordschwarzwald, Schreiben vom 12.01.2023</p> <p>Die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans sind nahezu identisch. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind über den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hinaus ein bestehendes Gewerbe- und Sondergebiet sowie bestehende Straßen enthalten, was regionalplanerische Belange nicht berührt. Daher erfolgt eine gebündelte Stellungnahme zu beiden Verfahren.</p> <p>Im Regionalplan sind die Geltungsbereiche als „Gewerbe / Industrie Bestand“ und der westliche Bereich als „Gewerbe / Industrie Planung“ festgelegt. Die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes widerspricht nicht den Darstellungen des Regionalplans.</p> <p>Der nördliche Rand des Gebietes liegt mit einer Bautiefe im Regionalen Grünzug. Hier handelt es sich um Ausformungsspielraum. Der Regionale Grünzug ist an dieser Stelle damit abschließend ausgeformt (siehe auch Stellungnahme vom 23.12.2015).</p> <p>Wie in unserer Stellungnahme vom 11.04.2022 erwähnt, werden die Dichtewerte für Bauflächenausweisungen</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p>

<p>für Mittelzentren des Regionalplans erreicht. Hierauf wurde in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen.</p> <p>Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Nordschwarzwald ist für den nordwestlichen Teil der Fläche das Ziel „Erhaltung und Weiterentwicklung klimatischer Ausgleichsräume“ dargestellt. Im Umweltbericht wird erläutert, wie in der Planung hierauf eingegangen wurde.</p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p>
<p>B34. Sparkassen Informationstechnologie GmbH und Co Planauskunft, Schreiben vom 04.11.2022</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Im angefragten Bereich haben wir Infrastruktur verlegt. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem Plan im Anhang. Bitte holen Sie weitere Planauskünfte bei anderen Leitungsträgern ein.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen dieses Verfahren, uns liegen keine Planungen vor.</p> <p>Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass die beigefügte Planauskunft aufgrund von Veränderungen vor Ort, welche sich in einzelnen Fällen unserer Kenntnis entziehen, nicht zwingend dem momentanen Ist-Zustand entspricht und deshalb nur zu Übersichtszwecken dient. Die Planauskunft befreit Sie somit nicht davon, vor Baubeginn die Maße zu prüfen und darauf zu achten, dass unsere Kabel nicht beschädigt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bei der Durchführung Ihrer Arbeiten die Anweisungen unseres Kabelmerkblattes.</p> <p>Unsere Leitungsauskünfte sind vier Wochen gültig. Bei Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Berücksichtigung Sämtliche Leitungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung angehört und um Auskunft gebeten.</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Keine Berücksichtigung Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Ist Gegenstand der Erschließungsplanung.</p> <p>Keine Berücksichtigung Ist Gegenstand der Erschließungsplanung.</p> <p>Keine Anregung</p>



 <h2 style="text-align: right;">Kabelmerkbblatt</h2>	<p>7) Wenn in Baugruben Kabel der Sparkassen-IT liegen, dürfen diese erst verschlossen und verfüllt werden, wenn ein Beauftragter der Sparkassen-IT diese zuvor auf evtl. Beschädigungen untersucht hat. Danach ist darauf zu achten, dass die Auflage des Kabels frei von Steinen und glatt ist. Das Kabel ist auf eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen. Eignet sich der Bodenaushub nicht zum Wiederauffüllen, ist feinkiesiger Sand (nicht größer als 6 mm) zu verwenden. Zum Einbetten des Kabels wird der Sand 5 cm unter und 15cm über diesem angebracht. Beim Stampfen ist besondere Vorsicht geboten, nur mittels hölzerner Flachstampfer ist fortzufahren. Während des Feststampfens kann steiniger Boden das Kabel leicht beschädigen. Das Warnband ist in einem Abstand von 30 cm bis 40 cm über dem Kabel anzubringen.</p>
<p>Merkblatt zum Schutz unterirdischer Kabelanlagen der Sparkassen Informationstechnologie GmbH & Co. KG – nachfolgend Sparkassen-IT</p>	<p>8) Bei neu zu verlegenden anderen Kabeln oder Leitungen, wie beispielsweise Gas, Wasser und Strom ist ein Mindestabstand von 50 cm in alle Richtungen zu den Kabeln der Sparkassen-IT einzuhalten um zu gewährleisten, dass diese nicht beschädigt werden.</p>
<p>Die im Erdreich verlegten Telekommunikationsanlagen der S-IT Informationstechnologie Betreiber GmbH & Co. KG sind öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationsanlagen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Sie können bei Arbeiten, die am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der S-IT Informationstechnologie Betreiber GmbH & Co. KG erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§ 316b und 317 StGB strafbar, und zwar entsprechend § 317 StGB auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der S-IT Informationstechnologie Betreiber GmbH & Co. KG gem. § 823 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden.</p>	<p>9) Der Bauunternehmer oder andere Veranlasser der Arbeiten übernehmen jegliche Haftung und Verantwortung. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Sparkassen-IT hat keine Auswirkung auf die Verantwortlichkeit bei den Aushubarbeiten. Der Beauftragte der Sparkassen-IT hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber des die Arbeiten durchführenden Betriebes und deren Arbeitskräften.</p>
<p>1) Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationsanlagen der S-IT Informationstechnologie Betreiber GmbH & Co. KG beschädigt werden.</p>	<p>Calw, 19.04.2012</p>
<p>2) Die Kabel oder Anlagen der Sparkassen-IT sind sowohl auf öffentlichen Wegen als auch auf privaten Grundstücken zu finden. Für gewöhnlich liegen die Kabel in einer Tiefe von 60 cm bis 100 cm, in Einzelfällen sogar in 40 cm Tiefe. Eine abweichende - insbesondere geringere - Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und der gleichen und aus anderen Gründen möglich. Es können Kabel in Röhren eingezogen, in andere Abdeckungen eingearbeitet oder frei im Erdreich liegen. Jedoch schützen diese Röhren oder andere Abdeckungen die Kabel nicht vor mechanischer Einwirkung, sie sollen lediglich vor ihnen warnen.</p>	<p>Sparkassen-IT</p>
<p>3) Vor Beginn der Arbeiten im Erdreich muss mit der Sparkassen-IT Kontakt aufgenommen werden um Auskunft über die verlegten Kabel und Anlagen in Form einer Planauskunft zu erhalten (planauskunft@sparkassen-it.de). Die Gültigkeit der Planauskunft beträgt 4 Wochen. Wird die Baumaßnahme nicht innerhalb dieser 4 Wochen begonnen, ist eine erneute Planauskunft einzuholen. Werden trotz eines Kabels oder einer Anlage im Boden die Arbeiten dort aufgenommen, ist die Sparkassen-IT rechtzeitig schriftlich oder in dringenden Fällen auch telefonisch über das Bauvorhaben zu benachrichtigen, damit genauere Hinweise über die Lage der Kabel und Anlagen gegeben werden können.</p>	
<p>4) Liegen im Bereich der Arbeiten Kabel oder Anlagen der Sparkassen-IT und sind jedoch nicht oder nur ungenau in den Karten verzeichnet, müssen im Voraus Suchschlitze ohne maschinellen Einsatz angefertigt werden.</p>	
<p>5) Werden dennoch bei Arbeiten unbeabsichtigt Kabel freigelegt oder gar beschädigt, ist dies der Sparkassen-IT umgehend zu melden, um den Schaden zu beheben. Freigelegte Kabel sind vor Diebstahl und Beschädigung zu schützen. Weitere Arbeiten sind mindestens bis zum Eintreffen eines Beauftragten der Sparkassen-IT einzustellen. Bei Glasfaserkabel ist eine besondere Kennzeichnung auf der Außenhülle des Kabels (). Wird in ein offenes Glasfaserkabel hineingeschaut, drohen Schädigungen der Augen, deshalb haben sich alle Arbeiter bei einer Beschädigung der Kabel sofort aus dem Gefahrenbereich zu entfernen.</p>	
<p>6) Wenn Erdarbeiten in der Nähe von Kabeln oder Anlagen der Sparkassen-IT vorgenommen werden, sind spitze oder scharfe Gegenstände nur bis zu einer maximalen Tiefe von 10 cm über den Kabeln anzuwenden. Für weitere Arbeiten sind nur stumpfe Geräte, z.B. Schaufeln zu verwenden und dies möglichst nur waagrecht und mit äußerster Vorsicht in Handarbeit. Bei Anwendung von maschinellen Baugeräten in der Nähe von Kabeln und Anlagen muss ein solcher Abstand gewahrt werden, dass eine Beschädigung derer ausgeschlossen werden kann. Spitze Geräte wie Dorne oder Schnurpfähle dürfen nur dann oberhalb von Kabel und Anlagen der Sparkassen-IT eingetrieben werden, wenn sie einen Teller oder Querriegel besitzen, der nicht mehr als 30 cm von der Spitze entfernt angebracht ist und somit das weitere Eindringen in die Erde und eine Beschädigung der Kabel verhindert.</p>	
<p style="text-align: right;">Seite 1</p>	<p>urf - Offenlage\3 Abwägung\2023-04-20 Stellungnahmen Dokument-Abwägung.docx</p>

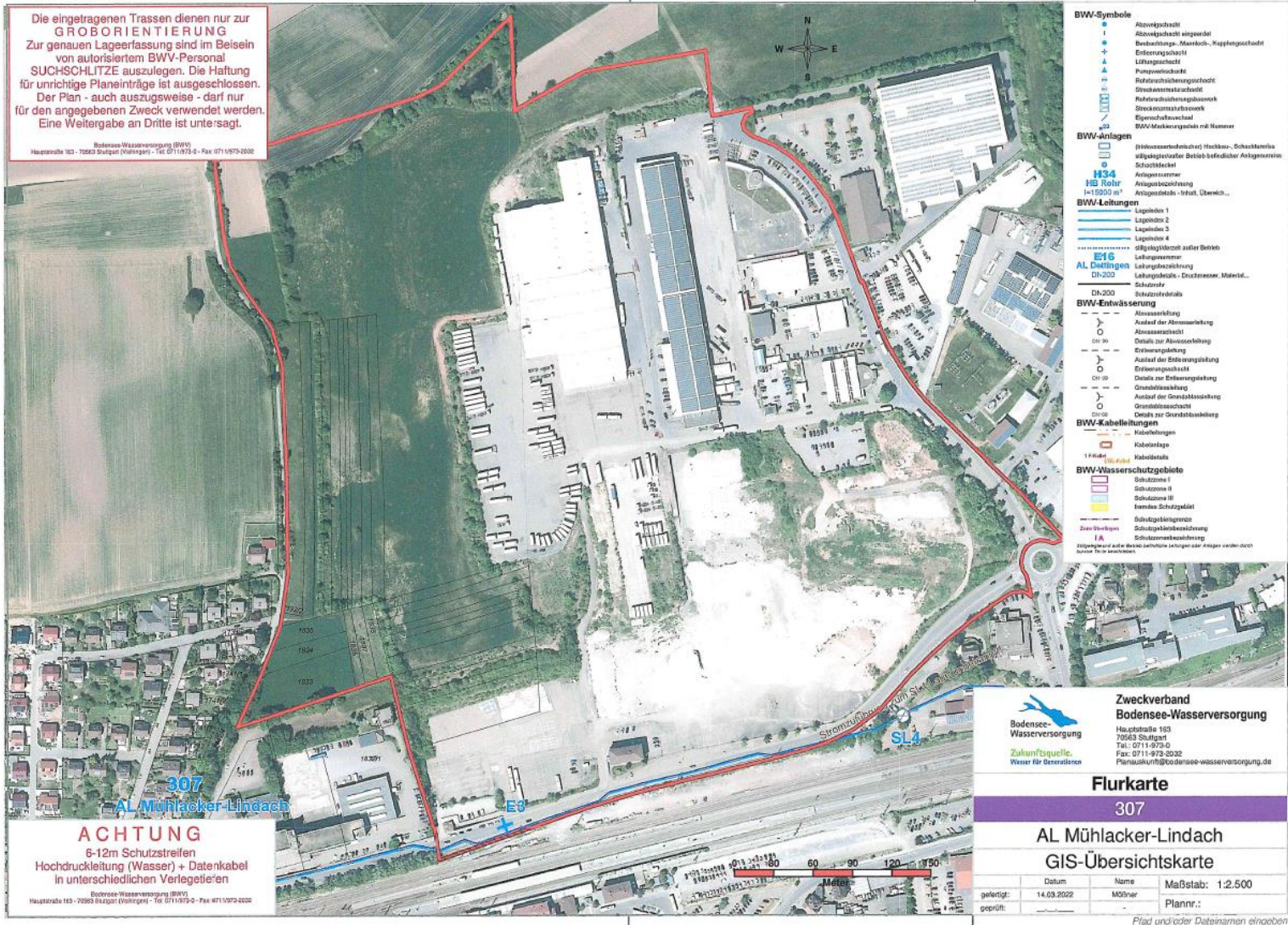
B35. Stadtwerke Mühlacker, Schreiben vom 07.11.2022

Gegen den oben genannten Bebauungsplan haben die Stadtwerke keine Belange.

Keine Anregung

<p>B36. Stadtwerke Mühlacker – Stadtverkehr Kein Eingang</p>	<p>-</p>
<p>B37. Stadtwerke Mühlacker – Stadtbus Kein Eingang</p>	<p>-</p>
<p>B38. Südwestrundfunk SWR Kein Eingang</p>	<p>-</p>
<p>B39. Verkehrsclub Deutschland Kein Eingang</p>	<p>-</p>
<p>B40. Zweckverband Bodenseewasserversorgung, Schreiben, 07.12.2022 [...] Hier: AL Mühlacker-Lindach DN 250 666 Ty Entleerungsschacht E3 mit Entleerungsleitung in Kanalisation [...] den Entwurf des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ auf der Gemarkung Mühlacker haben wir geprüft. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Anlagen des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung (BWV). Im südlichen Bereich der Planungsgebiete verläuft unsere Versorgungsleitung AL Mühlacker-Lindach DN 250 666 Ty mit Anlagen, entlang bzw. in der Ziegeleistraße. Diese Bestandsleitung sowie deren Schutzstreifen ist bei der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Im Übrigen gelten unsere bisher abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens, sowie unsere darin genannten Sicherheitsbestimmungen in Bezug auf unsere Anlagen. Die Anlagen der BWV befinden sich mittig innerhalb eines Schutzstreifens von 6 Meter Breite. Dieser ist in der Regel über beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bzw. entsprechende Vereinbarungen rechtlich gesichert. Hier gelten Nutzungseinschränkungen die unseren Schutz- und Sicherheitshinweisen [Broschüre ist der STN als Anlage beigefügt] zu entnehmen sind. Die im Zuge der Erschließung anfallenden Maßnahmen, die zu Beeinträchtigungen der Versorgungsanlagen führen können, wie z.B. das Einbringen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Wege- und Straßenbauarbeiten etc., sind der Bodensee- Wasserversorgung in Form von Detailausführungsplänen frühzeitig zur Freigabe vorzulegen. Für die Berücksichtigung unserer Belange möchten wir uns im Voraus bedanken. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p> <p>Keine Berücksichtigung Die Bestandsleitung sowie deren Schutzstreifen befinden sich heute und künftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Ziegeleistraße. Eine zeichnerische Darstellung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Keine Anregung zum Bebauungsplan Nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Betrifft die Erschließungsplanung</p> <p>Berücksichtigung Der Zweckverband Bodenseewasserversorgung wird weiter an den Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>

Anlagenplan der BSW [gemäß Vermerk oben links ist die Weitergabe an Dritte untersagt]



<p>B41. Eigenbetrieb Stadtentwässerung Schreiben vom 11.11.2022</p> <p>Unsere im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits abgegebene Stellungnahme und Anregungen vom 28.03.2022 sind nach erfolgter Abwägung (Sivola 167/2022) weitgehend in die Planung eingegangen, so dass wir keine weiteren Bedenken und Anregungen anzumelden haben.</p> <p>Vorsorglich allerdings nochmals der bereits mehrfach eingebrachte Hinweis unsererseits: Im Bebauungsplan nicht dargestellt und behandelt sind ggf. privat erforderliche Leitungsrechte für gemeinsame Entwässerungsleitungen/Sammelanschlussleitungen über Privatgrundstücke bis zum öffentlichen Kanal.</p> <p>Alle Hausanschlussleitungen sind nur bis zur ersten Grundstücksgrenze an die privaten Flächen in öffentlicher Hand. Dies gilt für alle Anschlüsse, also Regen-, Schmutz- und Mischwasser und soll ggf. projektbezogen mit den jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch die Eigentümer/Antragsteller dann weiter geregelt werden.</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Derzeit sind weder private gemeinsame noch öffentlichen Leitungen auf Privatgrund vorgesehen.</p> <p>Keine Anregung</p>
<p>B42. Untere Straßenverkehrsbehörde Kein Eingang</p>	
<p>Nachbargemeinden</p>	
<p>G1. Gemeinde Illingen (Schreiben vom 28.11.2022)</p> <p>Die Gemeinde Illingen äußert keine Anregungen und Bedenken zum Verfahren. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig, da nicht ersichtlich ist, dass Belange der Gemeinde betroffen sind.</p> <p>Wir wünschen der Stadt Mühlacker viel Erfolg bei der Entwicklung der Wohnbaufläche für 1.450 Einwohnern auf 20,6 ha zwischen dem Wohngebiet der Ulmer Schanz und den Gewerbeflächen des Bannholz.</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Keine Anregung</p>
<p>G2. Gemeinde Kieselbronn Kein Eingang</p>	-
<p>G3. Nachbarschaftsverband Pforzheim Kein Eingang</p>	-
<p>G4. Gemeindeverwaltung Niefern-Öschelbronn Kein Eingang</p>	-
<p>G5. Gemeinde Öllbronn-Dürrn Kein Eingang</p>	-
<p>G6. Gemeindeverwaltung Wiernsheim Kein Eingang</p>	-
<p>G7. Stadt Vaihingen an der Enz Schreiben vom 09.11.2022</p> <p>seitens der Stadt Vaihingen an der Enz gibt es hierzu keine Einwände oder Bedenken.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>G8. Gemeinde Ötisheim Kein Eingang</p>	-
<p>Ämter</p>	
<p>Ä1. Umwelt- und Tiefbauamt der Stadt Mühlacker Kein Eingang</p>	-

Ä2. Stadtkämmerei/Zentrale Dienste Kein Eingang	-
Ä3. Amt für Bildung und Kultur Kein Eingang	-
<p>Ä4. Planungs- und Baurechtsamt/Abteilung Anliegerbeiträge, Schreiben vom 23.11.2022</p> <p>Das Plangebiet wird durch die Ziegeleistraße und die Vetterstraße erschlossen. Auf die Stellungnahme vom 09.02.2016/ 29.03.2022 wird verwiesen.</p> <p>Die innere Erschließung des Baugebiets einschl. der Gewerbestraße, der Lärmschutzeinrichtungen und der Grünanlagen sowie der eigenständigen Parkflächen wird vom Erschließungsträger auf eigene Kosten und eigene Rechnung realisiert (Erschließungsvertrag).</p> <p>Die Vetterstraße zwischen Kreisverkehr Lienzinger Straße und nördlich der Einmündung Danziger Straße ist bereits erstmalig hergestellt und abgerechnet.</p> <p>Die Vetterstraße von nördlich der Einmündung Danziger Straße bis zur Einmündung des Feldwegs F1St. Nr. 2136/60 wurde 1998 technisch endgültig hergestellt. Für diesen Bereich wurde daher mit GR-Beschluss vom 28.06.22 ein Erschließungsabschnitt gem. § 38 Abs. 1 KAG gebildet, sodass dieser Anfang 2023 als separate Erschließungsanlage unter Berücksichtigung der seinerzeit erhobenen Vorausleistungen abgerechnet wird (Beitragsentstehung mit GR-Beschluss).</p> <p>Der später evtl. vorgesehene Einbau eines nördlichen Gehwegs zwischen F1St. 2136/65 und Einmündung Feldweg F1St. Nr. 2136/60 außerhalb des Bebauungsplangebiets ist damit (nach endgültiger Herstellung der EA) für die Beitragspflicht nicht mehr von Belang. Sie sollte vertraglich dem Erschließungsträger aufgegeben werden, da sie überwiegend dem Baugebiet dient. U. U. könnte eine Beteiligung der Stadt Mühlacker vereinbart werden, um dem Angemessenheitsprinzip Rechnung zu tragen.</p> <p>Zum Abwasserbeitrag wird auf den Aktenvermerk vom 19.01.21/ Kalkulation s. E-Mail vom 30.05.22 verwiesen. Die Kalkulation der Abwasserbeiträge vom 30.05.22 ist auf Grundlage der neuen Planung noch zu überarbeiten. Die Festsetzung der Geschossigkeit weicht vom städtebaulichen Entwurf vom 09.02.22 ab und die Cluster wurden verschoben, sodass der Abwasserbeitrag zu überrechnen ist. Vor dem Hintergrund einer vorgesehenen, konkretisierenden Planung wird die Kalkulation bis dahin zurückgestellt.</p> <p>Da die Kanalisation im Gebiet vom Erschließungsträger realisiert werden wird, sind die entsprechenden, üblichen Regelungen im Erschließungsvertrag zu treffen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.</p>
<p>Ä5. Planungs- und Baurechtsamt/Abteilung Umweltplanung, Schreiben vom 13.12.2022</p> <p>Angeregt wird, dem Rechtsplan Teilpläne über die planexternen Flächen und Standorte der artenschutzrechtlichen Maßnahmen beizufügen (analog der Handhabung im BP-Entwurf Pferchäcker).</p> <p>Die Maßnahmenflächen/Standorte sind in den textlichen Festsetzungen unter 5. Hinweise bisher nur für die CEF-Flächen Goldammer und Zauneidechse mit Flurstücksnummern angegeben (nicht für die CEF-Maßnahmen Nisthilfen für Brutvögel).</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Die Teilpläne Teilplan Kompensationsflächen sowie Teilplan CEF-Flächen mit Verortung der CEF-Maßnahmen wurden im Umweltbericht redaktionell ergänzt.</p>

<p>Weiterhin wird angeregt den Lageplan für den Standort der CEF-Maßnahme 1 (Nisthilfen für Vögel) sowie für die Fläche der CEF-Maßnahme 3 (Goldammer) im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan einzufügen. Die Standorte/ Flächen sind bereits definiert, die Maßnahmen sind umgesetzt.</p> <p>Die genannten Ergänzungspläne der planexternen Artenschutzmaßnahmen dienen durch eine verbesserte Sichtbarmachung und Information nicht zuletzt auch der Sicherung der Maßnahmen und Maßnahmenflächen.</p>	
<p>Ä6. Planungs- und Baurechtsamt/Abteilung Baurecht</p> <p>Kein Eingang</p>	-
<p>Ä7. Amt für Grundstücks- und Gebäudemanagement</p> <p>Kein Eingang</p>	-

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Offenlage vom 07.11.2022 bis 16.12.2022

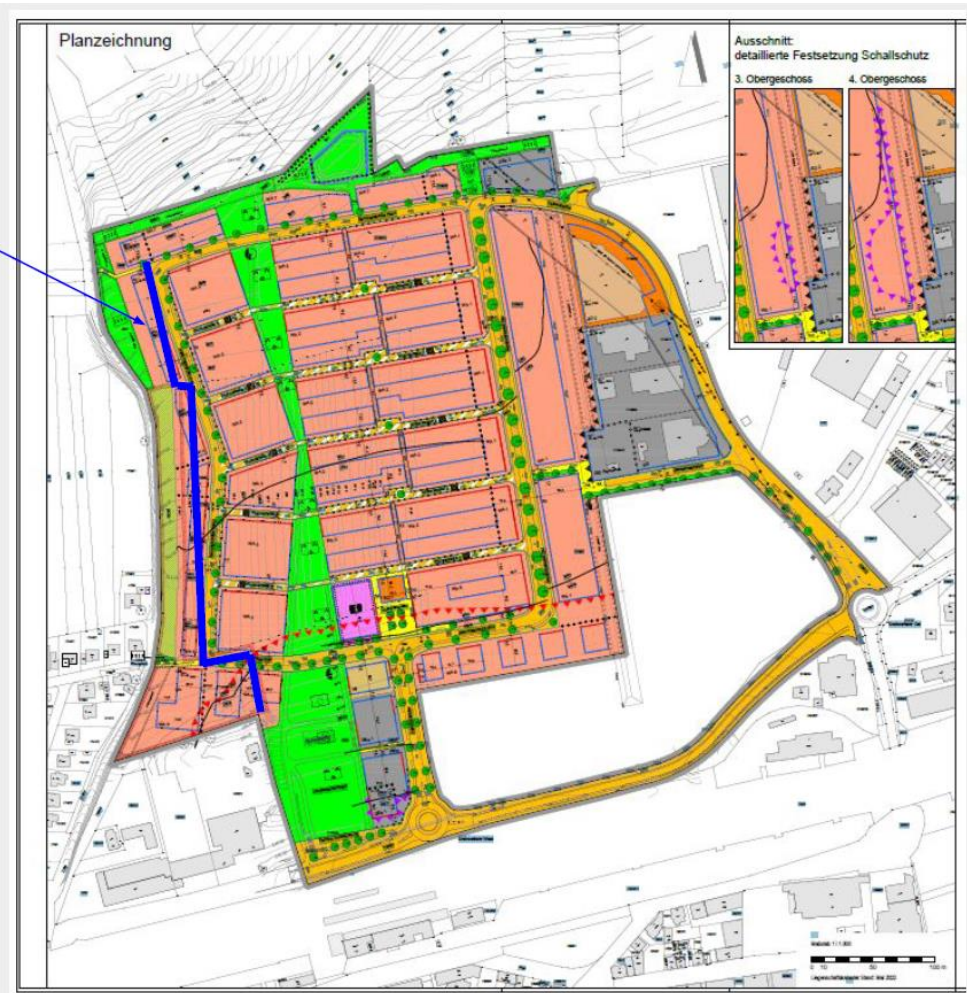
Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentlichkeit	
<p>Ö1 [Schreiben vom 22.10.2022, eingegangen am 22.10.2022]</p> <p>als Bürger der Stadt Mühlacker und Bewohner der Ulmer Schanz möchten wir uns als erstes für die Überarbeitung des Bebauungsplanes bedanken. Dank der Auflockerung der westlichen Bebauung fügt sich diese teilweise besser ins Landschaftsbild ein. Wir freuen uns, dass das Engagement der Interessengemeinschaft Ulmer Schanz zu einer Verbesserung der Bauweise geführt hat. Wir möchten betonen, dass wir die Planung des Wohngebiets „Alte Ziegelei“ aus vielen Aspekten befürworten.</p> <p>Unsere Kritik an der westlichen Bebauung basiert auf bereits existierenden offiziellen Stellungnahmen und Unterlagen wie z.B. die des BUND, des LNV oder des vorbereitenden Umweltberichts.</p> <p>Anbei ein Auszug: „Gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 33 NatSchG Abs. 1 Nr. 6) sind diese Biotopflächen geschützt, da es sich um Feldhecken mit standorttypischen Arten in der freien Landschaft handelt und mehr als 20 m Länge aufweisen.“ (vorbereitender Umweltbericht, 24.01.2022, S. 20).</p> <p>Deswegen würden wir es sehr begrüßen, wenn ein Entwurf erarbeitet wird, mit dem Ziel die Feldhecken, die Feldgehölzen, die Mähwiese bzw. den kompletten Grünstreifen sowie den Acker an der westlichen Grenze zu erhalten.</p> <p>Unsere Bitte ist es, die Erarbeitung dieses Entwurfes, nicht unversucht zu lassen.</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

Nachtrag zum Schreiben der IG vom 22.10.2022

Natürliche Grenze:



Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

Hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit durch die ausgeprägte Offenheit des Geländes gegenüber dem Bereich „**Schönenberger Tal**“ und durch die Kuppenlage

Quelle:
Umweltbericht Entwurf - Stand 30.09.2022 - Seite 14

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt trotz Durchführung der im Rahmen der Planung möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen **ein Defizit von 126.398 Ökopunkten**.

Quelle:
Umweltbericht Entwurf - Stand 30.09.2022 - Seite 56

Als landschaftsplanerisches Leitbild wird im Landschaftsplan formuliert:
- **Erhaltung der hochwertigen Biotopflächen**, insbesondere der Lehmwände und Rohböden (zumindest in Restflächen)
- Sicherung von **Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion**
- Erhaltung der **Erholungsfunktion** des „**Schönenberger Tals**“

Quelle:
Umweltbericht Entwurf - Stand 30.09.2022 - Seite 14

Im Westen des Plangebiets war bis zur Aktualisierung der Datensätze der LUBW im November 2021 eine FFH-Mähwiese ausgewiesen. Diese Fläche wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme im Juli 2021 überprüft sowie im Mai 2022 vor dem 1. Schnitt kartiert. **Die Ergebnisse der Nachkartierung im Mai 2022 ergaben, dass das Flurstück als artenreiches Grünland zu bewerten ist und daher als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist.**

Quelle:
Umweltbericht Entwurf - Stand 30.09.2022 - Seite 20

Im **westlichen Teil** ist die Planung mit den Zielen der Landschaftsplanung nur bedingt vereinbar. **Hier sollten gemäß Landschaftsplan Alternativen zur Abgrenzung geprüft werden.** Es bestehen vor allem Zielkonflikte wegen der hohen **Gefährdung des Landschaftsbildes** durch die besondere Exposition sowie durch die Überprägung der Landschaft. Ferner besteht eine **Gefährdung der besonderen klimatischen Situation** und der klimatischen Ausgleichsflächen in Stadtkernnähe. Zudem werden **Flächen mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Rohböden und Brachflächen – Bedeutung insbesondere für Insekten- und Reptilienfauna) beansprucht.**

Quelle:
Umweltbericht Entwurf - Stand 30.09.2022 - Seite 15

➤ **Deswegen würden wir es sehr begrüßen, wenn ein Entwurf erarbeitet wird, mit dem Ziel die Feldhecken, die Feldgehölzen, die Mähwiese bzw. den kompletten Grünstreifen sowie den Acker an der westlichen Grenze zu erhalten.**

Ö1 [Schreiben vom 22.10.2022, eingegangen am 22.10.2022]

Hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit durch die ausgeprägte Offenheit des Geländes gegenüber dem Bereich „Schönenberger Tal“ und durch die Kuppenlage

Quelle:
Umweltbericht Entwurf - Stand 30.09.2022 - Seite 14

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt trotz Durchführung der im Rahmen der Planung möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen **ein Defizit von 126.398 Ökopunkten**.

Quelle:
Umweltbericht Entwurf - Stand 30.09.2022 - Seite 56

Als landschaftsplanerisches Leitbild wird im Landschaftsplan formuliert:
- **Erhaltung der hochwertigen Biotopflächen**, insbesondere der Lehmwände und Rohböden (zumindest in Restflächen)
- Sicherung von **Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion**
- Erhaltung der **Erholungsfunktion** des „Schönenberger Tals“

Quelle:
Umweltbericht Entwurf - Stand 30.09.2022 - Seite 14

Im Westen des Plangebiets war bis zur Aktualisierung der Datensätze der LUBW im November 2021 eine FFH-Mähwiese ausgewiesen. Diese Fläche wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme im Juli 2021 überprüft sowie im Mai 2022 vor dem 1. Schnitt kartiert. **Die Ergebnisse der Nachkartierung im Mai 2022 ergaben, dass das Flurstück als artenreiches Grünland zu bewerten ist und daher als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist.**

Quelle:
Umweltbericht Entwurf - Stand 30.09.2022 - Seite 20

Im **westlichen Teil** ist die Planung mit den Zielen der Landschaftsplanung nur bedingt vereinbar. **Hier sollten gemäß Landschaftsplan Alternativen zur Abgrenzung geprüft werden.** Es bestehen vor allem Zielkonflikte wegen der hohen **Gefährdung des Landschaftsbildes** durch die besondere Exposition sowie durch die Überprägung der Landschaft. Ferner besteht eine **Gefährdung der besonderen klimatischen Situation** und der klimatischen Ausgleichsflächen in Stadtkernnähe. Zudem werden **Flächen mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Rohböden und Brachflächen – Bedeutung insbesondere für Insekten- und Reptilienfauna) beansprucht.**

Quelle:
Umweltbericht Entwurf - Stand 30.09.2022 - Seite 15

Deswegen würden wir es sehr begrüßen, wenn ein Entwurf erarbeitet wird, mit dem Ziel die Feldhecken, die Feldgehölzen, die Mähwiese bzw. den kompletten Grünstreifen sowie den Acker an der westlichen Grenze zu erhalten.

Berücksichtigung

Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:

- 15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans
- 10. Schutz der in unmittelbarer Nähe lebenden Gelbbauchunke, Kammmolch und Springfrosch
- 14. Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflächen/Situation

Teilweise Berücksichtigung

Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:

- 1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdbwall
- 2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung
- 3. Trennung Landschaft Siedlung durch Gehölzpflanzung
- 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen
- 6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg
- 7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit
- 8. Lebensraumverlust
- 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammmolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen

Keine Berücksichtigung

Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>ge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache</p>
<p>Ö2 [Schreiben vom 17.11.2022 an des Regierungspräsidium Karlsruhe, eingegangen bei der Stadtverwaltung am 21.11.2022]</p> <p>[...] In dem erwähnten Bauvorhaben handelt es sich, im Wesentlichen, um eine Industriebrache, welche in ein großes Wohngebiet für ca. 1200 Menschen mit Gewerbeansiedlung umgewandelt werden soll. Grundsätzlich begrüße ich, auch als Bürger der Stadt Mühlacker, den Gedanken, diese Industriebrache in ein neues Stadtquartier zu gestalten.</p> <p>Allerdings sehe ich zahlreiche Punkte äußerst kritisch, die den Eingriff und die damit verbundenen Auswirkungen in die Umwelt, inklusive geschützter Biotope, betreffen. Das Bauvorhaben geht deutlich über die Grenze der Industriebrache hinaus und beansprucht Feldhecken, Feldgehölze, Mähwiesen und Ackerflächen, die gemeinsam einen Biotopverbund bilden. Aufgrund der Größe des aktuell geplanten Bauvorhabens ist darüber hinaus eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung in angrenzende, wertvolle Naturräume zu erwarten. Die Störungen der angrenzenden Naturräume und die nachhaltige Beeinträchtigung aktueller und zukünftiger, funktionaler Biotopverbundnetzwerke durch Erholungssuchende sind dabei noch nicht berücksichtigt, aber natürlich ebenso zu erwarten.</p> <p>Einige engagierte Bewohner des angrenzenden Wohngebietes haben sich zu der Interessengemeinschaft "Ulmer Schanz" zusammengeschlossen. Im Anhang finden Sie das letzte Schreiben der Interessengemeinschaft [siehe Ö1] sowie eine Beschreibung, die an die Stadtverwaltung, den Gemeinderat, die Fraktionen und den Investor gingen. Unter diesem Link, finden Sie die von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen: https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/laufende-planungsverfahren.php</p> <p>Ich würde es sehr begrüßen, wenn Sie diese Anliegen prüfen. Für einen persönlichen Austausch wäre sicherlich auch ein Vor-Ort Termin sinnvoll, alternativ wäre ja auch ein Treffen bei Ihnen im Büro möglich.</p> <p>Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung und bedanke mich, auch im Namen der Interessengemeinschaft, für Ihr Engagement.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache 3. Trennung Landschaft Siedlung durch Gehölzpflanzung 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen 29. Verlust landwirtschaftlicher Flächen 6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg 7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit 8. Lebensraumverlust 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen 13. Schutz vor Lichtverschmutzung 1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotop und FFH-Gebiet/Erdwall 2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung 27. Beteiligungswerkstatt / Bürgerbeteiligung 41. Ortstermine</p>
<p>Ö3 [Schreiben vom 23.11.2022, eingegangen am 23.11.2022]</p> <p>Anmerkungen zum Bebauungsplan Ziegelei:</p> <p>1. Das Gutachten zur Schadstoffbelastung erscheint mir nicht ganz ausreichend, wenn man ehemalige Mitarbeiter hört. Ich möchte Sie bitten dies lediglich zu bedenken. Schließlich gab es da im Bereich des Bannholzes ungute Erfahrungen nach der Bebauung.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 40. Gutachten zur Schadstoffbelastung</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>2. Ich finde die grundsätzliche Gestaltung langweilig, selbst wenn die Ausschreibung der einzelnen Baureihen etwas Farbe bringen wird. Dem menschlichen Maß und Empfinden tun diese Reihen nicht gut. Sie wünschen sich ein gut gestaltetes Baugebiet, dass sich auch verkaufen lässt mit geringer Fluktuation. Die Zeiten ändern sich gerade, die Zinsen steigen und die Inflation wird nicht so schnell beendet sein. Insofern ist eine gute Gestaltung wichtig, die sich nicht nur an den Interessen der Investoren orientieren sollte.</p> <p>3. Ein weiterer Punkt, weshalb bezieht man nicht die Uni Stuttgart mit ein, um neue Ideen entwickeln zu können, die Studenten für ihre Masterarbeit nutzen können. Es gibt Konzepte auch bei der Uni München, die zur Nachhaltigkeit und Artenschutz Vorschläge erarbeitet haben. Man könnte beim Bau der Häuser für Nistplätze für Spatzen z. B. sorgen, Insektenhotels verankern und entsprechende Bepflanzungen vorbereiten für bestimmte Tierarten und Insekten.</p> <p>4. Die Begegnungsräume auf der Anlage müssten großzügiger gestaltet sein. Statt eines Cafés wäre ein Raum als Treffpunkt angebracht. Zum Beispiel für Lesungen, kleine Kulturprogramme, Veranstaltungen der VHS und des Familientreffs oder Initiativen der neuen MitbürgerInnen. Damit der Ort nicht zu Schlafstatt wird sollten die sozialen und gesellschaftlichen Belange der Menschen schon im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Wer sich an einen Ort wohl fühlt übernimmt auch Verantwortung für sich und das Gemeinwesen.</p>	<p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 30. Verteilung der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets / Städtebau</p> <p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 42. Interessen des Investors 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen 12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält. 46. Einbeziehung von Studenten</p> <p>Berücksichtigung 16. Versorgung: Spielplatz und Begegnungsräume</p>
<p>Ö4 [Schreiben vom 27.11.2022, eingegangen am 08.12.2022] [...] In Mühlacker soll das Wohngebiet „Alte Ziegelei“ für ca. 1400 Einwohner entwickelt werden. Der aktuelle Bebauungsplan geht über die Grenze der Industriebrache der „Alten Ziegelei“ hinaus und beansprucht natürliche Flächen. Eine geschützte, ca. 600 Meter lange Feldhecke, die dem Biotopverbund dient und zahlreiche Vögel und Kleinlebewesen beheimatet, soll vernichtet werden. Das Anliegen der Interessengemeinschaft möchte ich unterstützen und bitte Sie um den Erhalt des Verbunds aus Hohlweg mit dessen Feldgehölzen, Mähwiese bzw. dem kompletten Grünstreifen sowie dem Feldgehölz, das entlang der Grenze des ursprünglichen alten Ziegelei-Geländes verläuft. Als Konsequenz fordern wir eine Umplanung, sodass die Bebauung ausschließlich innerhalb der Industriebrache</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen 7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit 15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>der „Alten Ziegelei“ erfolgt. Dabei muss sich die Höhe der Gebäude ins Landschaftsbild einfügen.</p> <p>Wir appellieren an die Mitglieder des Gemeinderates und der Stadtverwaltung zum Wohle der Natur und der zukünftigen Generationen umzudenken und neue Varianten zu entwickeln.</p> <p>Naturschutz muss auch vor der eigenen Türe stattfinden.[...]</p>	<p>Bestand der Industriebrache</p> <p>3. Trennung Landschaft Siedlung durch Gehölzpflanzung</p> <p>12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält.</p> <p>19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7</p>
<p>Ö5 [Schreiben vom 11.12.2022, eingegangen am 15.12.2022]</p> <p>Wir begrüßen grundsätzlich das Vorhaben, weiteren Wohnraum zu schaffen. Wir finden es wichtig und erfreulich, neue Wohnräume in der aktuellen Situation zu schaffen.</p> <p>So wie es im Bebauungsplan vom 30.09.2022" dargestellt ist, hat das Vorhaben insbesondere am westlichen und nördlichen Rand aus unserer Sicht Verbesserungspotential.</p> <p>Unsere Kritik an der westlichen und nördlichen Bebauung basiert auf bereits existierenden offiziellen Stellungnahmen und Unterlagen wie z.B. die des BUND, des LNV oder des Umweltberichts.</p> <p>Besonders hervorheben möchten wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhalt der natürlichen Luftwege und damit der guten klimatischen Situation für die gesamte Stadt Mühlacker. – Erhalt der Landschaft und des Landschaftsbilds. – Erhalt der Umgebung des geschützten Hohlwegs, der Grünzone inklusive des Feldgehölzes. – Erhalt der Lebensräume von vielen Tieren, die mitunter auf der Vorwarnliste stehen. – Erhalt von Feldern mit einer reichen Diversität an Pflanzen, Bäumen, Kräutern. – Erhalt der Bodenqualität. 	<p>Keine Anregung</p> <p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erddwall</p> <p>2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung</p> <p>3. Trennung Landschaft Siedlung durch Gehölzpflanzung</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen</p> <p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg</p> <p>7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit</p> <p>8. Lebensraumverlust</p> <p>14. Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflächen/Situation</p> <p>15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans</p> <p>21. Erhalt des Schutzgutes Boden</p> <p>29. Verlust landwirtschaftlicher Flächen</p>
<p>Ö5 [Schreiben vom 11.12.2022, eingegangen am 15.12.2022]</p> <p>Anbei ein paar relevante Auszüge aus dem Umweltbericht Entwurf - Stand 30.09.2022:</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt trotz Durchführung der im Rahmen der Planung möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von 126.398 Ökopunkten. (Seite 56)</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Im Westen des Plangebiets war bis zur Aktualisierung der Datensätze der LUBW im November 2021 eine FFH-Mähwiese ausgewiesen. Diese Fläche wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme im Juli 2021 überprüft sowie im Mai 2022 vor dem 1. Schnitt kartiert. Die Ergebnisse der Nachkartierung im Mai 2022 ergaben, dass das Flurstück als artenreiches Grünland zu bewerten ist und daher als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist. (Seite 20)</p> <p>Im westlichen Teil ist die Planung mit den Zielen der Landschaftsplanung nur bedingt vereinbar. Hier sollten gemäß Landschaftsplan Alternativen zur Abgrenzung geprüft werden. Es bestehen vor allem Zielkonflikte wegen der hohen Gefährdung des Landschaftsbildes durch die besondere Exposition sowie durch die Überprägung der Landschaft. Ferner besteht eine Gefährdung der besonderen klimatischen Situation und der klimatischen Ausgleichsflächen in Stadtkernnähe. Zudem werden Flächen mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Rohböden und Brachflächen – Bedeutung insbesondere für Insekten- und Reptilienfauna) beansprucht. (Seite 15)</p>	<p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit</p> <p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>4. Widerspruch Umweltbericht</p> <p>8. Lebensraumverlust</p> <p>9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen</p> <p>12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält.</p> <p>14. Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflächen</p> <p>15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans</p> <p>18. Reduzierung Plangebiet auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache (bis Feldhecke)</p> <p>21. Erhalt des Schutzgutes Boden</p>
<p>Ö5 [Schreiben vom 11.12.2022, eingegangen am 15.12.2022]</p> <p>Hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit durch die ausgeprägte Offenheit des Geländes gegenüber dem Bereich „Schönenberger Tal“ und durch die Kuppenlage. (Seite 14)</p> <p>Als landschaftsplanerisches Leitbild wird im Landschaftsplan formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung der hochwertigen Biotopflächen, insbesondere der Lehmwände und Rohböden (zumindest in Restflächen) – Sicherung von Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion – Erhaltung der Erholungsfunktion des „Schönenberger Tals“ (Seite 14) 	<p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>3. Trennung Landschaft Siedlung durch Gehölzpflanzung</p> <p>13. Schutz vor Lichtverschmutzung</p> <p>21. Erhalt des Schutzgutes Boden</p> <p>14. Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflächen</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Deswegen fordern wir den Erhalt des Verbunds aus Hohlweg mit dessen Feldgehölzen, Mähwiese bzw. dem kompletten Grünstreifen sowie dem Feldgehölz, das entlang der Grenze des ursprünglichen alten Ziegelei-Geländes verläuft.</p> <p>Als Konsequenz müssen die Cluster AO bis A7 ausschließlich innerhalb der Industriebrache der “Alten Ziegelei” geplant werden.</p>	<p>chen/Situation</p> <p>1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen</p> <p>7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit</p> <p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg</p> <p>18. Reduzierung Plangebiet auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache (bis Feldhecke)</p> <p>4. Widerspruch Umweltbericht</p>
<p>Ö5 [Schreiben vom 11.12.2022, eingegangen am 15.12.2022]</p> <p>Des Weiteren fordern wir, dass die Cluster AO bis A7 innerhalb der Industriebrache der “Alten Ziegelei” auf maximal 2 Stockwerke über den heutigen Grund begrenzt werden.</p> <p>Wir sehen es als eine Pflicht, die Erarbeitung dieses Bebauungsplan-Entwurfes nicht unversucht zu lassen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7</p>
<p>Ö5 [Schreiben vom 11.12.2022, eingegangen am 15.12.2022]</p> <p>Schließlich fordern wir, dass noch 2 Punkte detailliert überprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es leben viele Fledermäuse in und um dieses Gebiet. Der Einfluss des Bauvorhabens wurde dahingehend nicht gründlich genug untersucht. – Der Einfluss der Lichtverschmutzung für die Insekten und die komplette Nahrungskette wurde auch nicht gründlich genug untersucht. <p>Wir bitten diese beiden Punkte tiefergehender zu untersuchen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>11. Fehlende Kartierungen von Fledermaus und Haselmaus/Untersuchung des Vorkommens der Haselmaus Fledermaus</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>13. Schutz vor Lichtverschmutzung</p>
<p>Ö6 [Schreiben vom 13.12.2022, eingegangen am 15.12.2022]</p> <p>Als Eigentümer des Flurstücks 8907 auf der Gemarkung Mühlacker, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans Alte Ziegelei liegt, bin ich in Verkaufsverhandlungen mit der Stadt Mühlacker. Ich hoffe auf ein baldiges und positives Ergebnis für beide Seiten.</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Ansonsten behalte ich mir alle Rechte vor. Die Zufahrt zu meinem Grundstück erfolgt über die Flurstücke 2191/1 und 8912. Diese beiden Flurstücke liegen ebenfalls im Bereich des Bebauungsplans.</p>	<p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 48. Zufahrt Flurstück 8907</p>
<p>Ö7 [eingegangen am 14.12.2022] Der folgende Einwand bezieht sich ausschließlich auf das Cluster AO. Die Stadt Mühlacker hat in den letzten Wochen gegenüber der Öffentlichkeit mehrmals betont, dass im Vergleich zum alten Planstand im Cluster AO deutlich nachgebessert wurde. Konkret wurde dies in der Zeitung, bei der Informationsveranstaltung am 24.11.2022 und als Antwort auf Einwände der Öffentlichkeit zum alten Planstand kommuniziert. Kernaussage der Stadt ist, dass die Einwände zum Cluster AO zumindest teilweise gerechtfertigt sind und im neuen Planungsentwurf deshalb ein Pflanzstreifen (Pflanzgebot 6 im Planungsentwurf) als Abgrenzung zum Biotop „Hohlweg am Maulbronner Weg“ eingezogen, sowie das südlichste Gebäude im Cluster AO deutlich nach Osten versetzt wurde.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>Ö7 [eingegangen am 14.12.2022] Die Stadt bezieht sich hierbei jedoch stets auf den „Städtebaulichen Entwurf“ (Stand 22.09.2022) und versucht der Öffentlichkeit klar zu machen, dass dadurch der Maulbronn Weg deutlich stärker geschützt wird und sich das neue Wohngebiet im Cluster AO besser in die bestehende Natur integriert. Der Städtebauliche Entwurf, den die Stadt grundsätzlich für ihre Argumentation im Austausch mit der Öffentlichkeit nutzt, hat für den Bauträger allerdings keinerlei rechtliche Bindung. Rechtsgrundlage ist der Bebauungsplan. Wie kann es dann aber sein, dass die angesprochenen Anpassungen im Cluster AO in der „Planzeichnung“ vom 30.09.2022 überhaupt nicht berücksichtigt werden? Hier wird vielmehr ein einziges Baufenster mit ca. 1400 (!) Quadratmetern vorgegeben, ebenso keinerlei Begrenzung auf vier Stockwerke für das südlichste Gebäude sondern eine maximale Gebäudehöhe von 271,5 NHN im gesamten Cluster. Somit erfolgt keinerlei Eingrenzung der Bebauung auf zwei ohnehin sehr große, massive Gebäude mit 4 bzw. 5 Stockwerken, wie im Städtebaulichen Entwurf dargestellt. Vielmehr ermöglicht dies dem zukünftigen Bauträger ein erheblich größeres Gebäude zu bauen, indem die komplette Fläche des Baufensters ausgenutzt wird. Die in WA 5 festgelegte offene Bauweise gemäß 8 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht ein maximal 50 Meter langes und 34 Meter breites Gebäude! Diese Dimension für ein Gebäude an dieser Stelle, in direkter Angrenzung zum Maulbronner Weg, ist völliger Wahnsinn!!! Dieses Gebäude gleicht nachher einer Industriehalle, aber sicherlich keinem Wohngebäude. Es ist traurig und enttäuschend, dass die Stadt Mühlacker lediglich immer mehr Zugeständnisse für den Bauträger einräumt, um endlich die Unterschrift unter die Verträge zu bekommen, anstatt nach tatsächlich guten und ansprechenden Lösungen für unsere Stadt zu suchen.</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7 20. Reduzierung des Baufensters in Cluster A0 / Festsetzungen des Bebauungsplans 24. Schnitte Ansichten Gestaltungsplan</p>
<p>Ö7 [eingegangen am 14.12.2022] Wir fordern deshalb ausdrücklich: 1. Eine Verringerung der Fläche des Baufensters im Cluster AO im Bebauungsplan und eine erhebliche Eingren-</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>zung der Geschossflächenzahl. Die von der Stadt kommunizierten, gestalterischen Anpassungen (aktuell zwei Gebäude, die die Fläche des Baufensters im Bebauungsplan jedoch deutlich unterschreiten!) müssen sich auch im rechtlich bindenden Bebauungsplan widerspiegeln. Ein 50 x 34 Meter großes Gebäude mit einer durchgängigen, absoluten Höhe von 271,5 NHN darf hier nicht entstehen!</p> <p>2. Die absolute Gebäudehöhe muss der Topographie des Maulbronner Wegs angepasst sein. Die absolute Gebäudehöhe von 271,5 NHN ist im nördlichen Teil des Clusters AO noch vertretbar, da somit ungefähr das Niveau der Gebäude in der Ludwigstraße erreicht wird. Am südlichen Teil des Clusters AO liegt der Maulbronner Weg jedoch deutlich tiefer, wodurch eine absolute Gebäudehöhe von 271,5 NHN den Baumbestand des Maulbronner Wegs deutlich überragen würde. Das Biotop „Hohlweg am Maulbronner Weg“ wird an dieser Stelle somit erheblich gefährdet</p>	<p>insbesondere:</p> <p>20. Reduzierung des Baufensters in Cluster A0 / Festsetzungen des Bebauungsplans</p> <p>19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7</p> <p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg</p>
<p>Ö8 [Schreiben vom 14.12.2022, eingegangen am 15.12.2022]</p> <p>Stellungnahme zum aktuellen Bebauungsplanentwurf „Alte Ziegelei“ in Mühlacker</p> <p>Die Absicht der Gemeinde auf dem ehemaligen Ziegeleigelände ca. 1.400 Menschen ansiedeln zu wollen, ist nicht problemlos.</p> <p>U.a. ist ein hoher Freizeit- und Erholungsdruck auf die angrenzenden Naturflächen zu erwarten und zu befürchten. Es geht dabei sowohl um geschützte Flächen – wie das Biotop Hohlweg im Westen des geplanten Gebietes mit der angrenzenden Mähwiese als auch die FFH-Gebiete im Norden des zu bebauenden Bereiches. Die Gemeinde hält sich – natürlich – an die Gesetze, die Hinweise darauf geben, was möglich ist und was nicht. Dabei nutzt die Gemeinde allerdings jede Lücke, um auszugleichen, umzusiedeln, statt Bestehendes so einzuplanen, dass es weder gestört oder vertrieben wird (Pflanzen und Tiere). Da es so doch eine ganze Reihe von Möglichkeiten gibt, durchzusetzen, was gewünscht ist (auch aus ökonomischen Gründen) werden unsere – noch vorhandenen – Naturschätze ohne große Bedenken in Gefahr gebracht. Und das umso leichter, wenn Bereiche nicht durch Gesetz geschützt sind. Diese werden dann als weniger wertvoll erachtet, Bedenken haben eine noch geringere Chance beachtet zu werden.</p> <p>Um sowohl geschützte Naturflächen im Westen und Norden des Baugebietes als auch die abfedernden, aber ungeschützten Bereiche zwischen FFH-Gebiet und Baugebiet in ihrer Multi-Funktionalität zu sichern (u.a. Lebensraum, Schutz- und Rückzugsraum, Abmilderung von Störungen), sehe ich es als unbedingte Pflicht der Gemeinde, für einen anhaltenden uns sicheren Schutz dieser Flächen zu sorgen. Denn ein Schutzraum kann als solcher nur gut sein, wenn die anschließenden Naturflächen dafür sorgen können, dass er Wirkung entfalten kann. Ansonsten ist von einer Minderung des geschützten Bereiches auszugehen (und das will das Naturschutzgesetz verhindern. Das bedeutet,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die hinter der Mähwiese gewachsene Feldhecke (Abgrenzung zum Baugebiet) nicht gerodet werden darf. Denn die anschließenden Biotope Mähwiese und Hohlweg sind als unmittelbar gefährdet zu betrachten, wenn sie keine Abfederung/Milderung durch eine dichte Barriere erfahren. In Zeiten des Artensterbens können wir es uns nicht leisten, sehenden Auges einen zukünftigen absehbaren Schaden nicht 	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <p>1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall</p> <p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <p>2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung</p> <p>3. Trennung Landschaft Siedlung durch Gehölzpflanzung</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen</p> <p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg</p> <p>7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit</p> <p>8. Lebensraumverlust</p> <p>9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>zu verhindern. Den in die baulichen Planungen und Umsetzungen eingebundenen kompetenten Architekten ist eine entsprechende Planungsveränderung sicher möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auch im Norden des Plangebietes muss es in diesem Sinne eine klare Trennung zwischen Wohngebiet und Naturraum geben. Dazu ist es notwendig, die Feldhecke im Westen als dichte Gehölzstruktur im Norden durchgängig weiter zu führen, unterstützt durch entsprechend hilfreiche Gestaltung der Landschaft (Aufschüttung in Form eines Walls mit dichter Bepflanzung bspw.). <p>Auch dies eine lohnende uns sinnvolle Aufgabe der beauftragten Architekten und Gestalter.</p> <p>Von sehr starker Bedeutung ist die Verpflichtung der Gemeinde, diese Schutzmaßnahmen umzusetzen, durchzuführen - anstatt zu roden und in den Bereich der Freiwilligkeit zu stellen (Pflanzgebote).</p> <p>Sicher schützende, die Anforderungen der unmittelbaren Natur beachtende Maßnahmen vereinfachen auch erheblich die zukünftige Besucherlenkung – und sparen möglicherweise Personal und Kosten.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall</p> <p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 25. Monitoring</p>
<p>Ö9 [Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 15.12.2022]</p> <p>Das Baufenster Cluster AO kann nach dem vorliegenden Bebauungsplan vom Bauherren fast vollständig ausgefüllt werden (40% der Grundstücksfläche). Gleichzeitig wurde die Geschoßhöhe um 1 Geschoß erhöht. Im Vergleich zu dem der Öffentlichkeit präsentierten Entwurf weicht der jetzige Plan sowohl in der Grundfläche, in der Höhe und in der Baumasse erheblich, z.T. um mehr als 200% ab, wenn das Baufenster maximal ausgenutzt wird. Es wurden keinerlei Restriktionen vorgegeben. Klar ist, dass jeder Bauherr die Möglichkeiten nutzt, die ihm geboten werden. Es gibt nur die unverbindliche Aussage des Bauamtes, das sei so nicht angedacht. Zusammen mit der möglichen Nähe zur Westgrenze wird sich ein so riesiges Gebäude architektonisch nicht einfügen, ein Fremdkörper sein. Es wird u.a. auch das Biotop Hohlweg fast ganztägig verschatten, mit entsprechenden Folgen für Pflanzen und Tiere.</p> <p><u>Alternativen.</u> Cluster AO + Gebäude: Das jetzige Baufenster, das durch die Vorgaben des Bauamtes fast gänzlich bebaut werden kann, sollte unter keinen Umständen vom Gemeinderat so beschlossen werden, sondern durch Vorgaben begrenzt werden (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, 4 Geschosse). In etwa so, wie es in der Entwurfsplanung der Öffentlichkeit präsentiert wurde. Durch eine Begrenzung der Geschoss- und Grundflächenzahl könnte aus der unverbindlichen Absichtserklärung eine festgesetzte Vorgabe werden. Dann ist eine spätere, „nicht angedachte“ Vergrößerung durch den Bauherrn nicht mehr möglich. Möglich wäre vielleicht auch eine gestufte Bauweise, nach Westen niedriger und nach Osten höher (aber nur 4-stockig) dafür vielleicht in der Grundfläche etwas größer. Zusätzlich könnte auch aufgelockert gebaut werden, wie die anderen Gebäude am Westrand Richtung Norden. Das Gebäude selbst sollte noch einige Meter vom Westrand in Richtung Osten verschoben werden. Dazu müsste wohl das gesamte Baufenster einige Meter nach Osten verschoben werden? Falls es der Stadtverwaltung und der Hofkammer noch nicht genug ist, könnte man an anderer, nicht so sensibler Stelle, ein Stockwerk draufsetzen</p>	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7</p> <p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg 20. Reduzierung des Baufensters in Cluster A0</p> <p>20. Reduzierung des Baufensters in Cluster A0 19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Ö9 [Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 15.12.2022]</p> <p>Die Hecke am Ostrand der Mähwiese, etwa ab Höhe der Ludwigstraße Richtung Norden, sollte so weit als möglich erhalten bleiben. Diese Hecke ist vernetzt und Teil des Gesamtbiotops Hohlwegs und des FFH-Gebiets im Norden. Eine angedachte Neupflanzung wird erst in etwa 10 bis 20 Jahren entsprechenden Schutzraum für Pflanzen und Tiere bieten. Bis dahin werden u.a. Goldammern, Zeisige und verschiedene Fledermausarten auf der Roten Liste stehen oder ausgestorben sein. Das FFH Gebiet, die Mähwiese und die Hecke sind Teil eines Gesamtverbunds, der sowohl geschützte und vom Aussterben bedrohte Arten beherbergt, aber auch zahlreiche, momentan noch nicht vom Aussterben bedrohte Arten. Artenschutz heißt, dass auch die wenig verbliebenen Lebensräume von Pflanzen und Tiere bewahrt werden, ob das Hecken, Wiesen, Äcker oder Wälder sind.</p> <p><u>Alternativen</u>. Hier könnte geprüft werden, ob ein Teil (Nähe FFH-Gebiet) erhalten werden und an anderer Stelle ein Ausgleich für Wohnraum gefunden werden kann. Eine zusätzliche Möglichkeit wäre, wenn sowieso am Westrand der Hecke abgegraben wird, einen Teil der vorhandenen Hecke auch abzugraben und einige Meter in Richtung Westen (Mähwiese) zu versetzen. M.E. sind dort überwiegend Gehölze, die robust und dafür geeignet sind. Vorteile: Das kostet möglicherweise viel weniger (kein Verlust von Bauland, keine Neubepflanzung) und könnte gleichzeitig Barrierefunktion zum Baugebiet haben. Das müsste allerdings geprüft werden, sowohl finanziell als auch durch einen Baumexperten/-prüfer?</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 3. Trennung Landschaft Siedlung durch Gehölzpflanzung 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen 6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg 7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit 8. Lebensraumverlust 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache 12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält 12.1 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 12.2 Abwägung Alternativen Keine Berücksichtigung 5.1 Versetzen der Hecke nach Westen / Teilerhalt der Hecke</p>
<p>Ö10 [Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>Der o.g. Bebauungsplan sieht eine Neubebauung des alten Ziegelei-Geländes, also einer vormals industriell genutzten Fläche, vor. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen.</p> <p>Darüber hinaus werden aber durch den Bebauungsplan, zu den vormals industriell genutzten und damit für Natur und Landwirtschaft bereits verlorenen Flächen, zusätzlich bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche und Naturräume mit Feldgehölzen, zerstört. Es ist nicht nachvollziehbar und begründbar, weshalb über die Umnutzung einer Industriebrache hinaus, Flächen zur Produktion unserer Nahrungsmittel zerstört werden sollen. Auch vor dem Hintergrund, dass im Stadtgebiet von Mühlacker in diversen bestehenden Wohngebieten (z.B. Senderhang, Halde- Dürrmenz etc.) seit Jahrzehnten Wohnbaugrundstücke unbebaut liegen und die Schließung dieser Baulücken von der Stadt offensichtlich nicht durch entsprechende Regelungen (Baugebot, Abgaben oder Ähnliches) forciert wird.-</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kamm-</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Die Verwaltung der Stadt Mühlacker will mit der vorliegenden Planung ein großes neues Wohnbau- Potential realisieren. Wir fordern sie jedoch dazu auf, nur das kleinere Wohnbaupotential auf der Industriebrache zur Umsetzung zu bringen. Denn es fehlt in der Planung eine angemessene Berücksichtigung der sensiblen Schutzgüter Boden, Tiere und biologische Vielfalt, Klima und Luft sowie Landschaftsbild. Die Sorge für diese einzigartigen, fragilen sowie endlichen Güter und die Bewahrung der Schöpfung in ihrer Vollkommenheit ist unserer Überzeugung nach die ureigenste Pflicht aller Menschen gleichermaßen, insbesondere aber die der gesellschaftlichen Entscheidungsträger, die Ihrem Gewissen und dem Wohl ihrer Schutzbefohlenen (hier: die Bürger und zukünftige Generationen), verpflichtet sind.</p>	<p>molch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen 6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg 7. Schutz der bestehenden Mähwiese 8. Lebensraumverlust 14. Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflächen/Situation 15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet 21. Erhalt des Schutzgutes Boden 29. Verlust landwirtschaftlicher Flächen 12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält 12.1 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 12.2 Abwägung Alternativen 47. Schließung von bestehenden innerörtlichen Baulücken</p>
<p>Ö10 [Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 16.12.2022] Schutzgut Boden: Die Stadt Mühlacker sollte erkennen, dass wir uns die Vernichtung von landwirtschaftlichen Flächen und von wertvollem Naturraum nicht mehr leisten können. Wir haben heutzutage eine Situation, in der sich viele Bürger berechnigte Sorgen machen, ob unsere Versorgung mit Lebensmitteln noch gesichert ist. Nur durch den bedingungslosen Schutz von landwirtschaftlichen Flächen kann man die regionale Versorgung der Bevölkerung zumindest ansatzweise ermöglichen. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist aus diesem Grunde nicht zu rechtfertigen und zu vertreten. Wir bitten die Verwaltung und den Gemeinderat der Stadt Mühlacker diese Zeichen der Zeit zu erkennen und die Neubebauung auf die ehemals industriellen Flächen zu beschränken.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 21. Erhalt des Schutzgutes Boden 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache</p>
<p>Ö10 [Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 16.12.2022] Tiere und biologische Vielfalt: Durch die Inanspruchnahme der Naturflächen, Feldgehölze etc. wird Natur unwiederbringlich zerstört. Auf die Erhaltung dieser Natur haben die nach uns kommenden Generationen ein Anrecht und wir die Pflicht dies zu gewährleisten.</p>	<p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg 7. Schutz der bestehenden Mähwiese 8. Lebensraumverlust 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kamm- molch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen</p>
<p>Ö10 [Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 16.12.2022] Klima und Luft: Der Klimawandel ist nicht mehr abstrakt und fern, sondern real und lokal wahrnehmbar. Daher ist es nicht verantwortbar, wertvolle Naturräume für eine Bebauung in Anspruch zu nehmen und neue Flächen zu versiegeln.- Darüber hinaus ist das Schönenberger Tal für das lokale Klima von großer Bedeutung, da es sich hier u.a. um eine wichtige Kalt- bzw. Frischluftschneise handelt, bei der eine empfindliche Störung durch die ins Tal ausgedehnte Bebauung zu erwarten ist. Die diesbezügliche Darstellung bzw. Einschätzung im Umweltbericht (S. 32/33) basiert lediglich auf Vermutungen. Nähere Untersuchungen scheinen nicht erfolgt zu sein. Daher liegt der Verdacht nahe, dass diese Aspekte bislang nicht der herausragenden Bedeutung entsprechend berücksichtigt und abgewogen wurden.- Die globale Klimaerwärmung wird auch durch das lokale Klima beeinflusst und durch jedes einzelne solcher kleinen Versiegelungsprojekte weiter angeheizt. Ziel sollte vielmehr, eine Entsiegelung und Begrünung anstatt weiterer Überbauung und Flächenversiegelung, sein. Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz stehen der vorliegenden Planung entgegen.</p>	<p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 14. Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflächen/Situation</p>
<p>Ö10 [Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 16.12.2022] Landschaft: Die Landschaft wird durch die Ausdehnung der Bebauung in den Naturraum des Schönenberger Tales erheblich gestört. Ein bei Tier und Mensch allseits beliebtes Kleinod würde unwiederbringlich zerstört bzw. empfindlich gestört. Zudem würden die zum Teil sehr großen Baukörper das Landschaftsbild sehr negativ beeinträchtigen. Wünschenswert wäre grundsätzlich eine Zonierung der Bebauung, die zur freien Landschaft hin weniger Geschosse aufweist und sich mit einem Grüngürtel harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen würde. Hohe Baukörper sollten vornehmlich entlang der Bahnlinie vorgesehen werden, da sie hier aufgrund der Geländesituation deutlich weniger stören und zudem eine Lärmschutzwirkung für die dahinterliegende Wohnbebauung entfalten können.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans 19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7 20. Reduzierung des Baufensters in Cluster A0 / Festsetzungen des Bebauungsplans 30. Verteilung der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets / Städtebau</p>
<p>Ö10 [Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Im Hinblick auf die Ermittlung und Bewertung der durch die Planung betroffenen Interessen sollte die Stadt Mühlacker den oben genannten, zukunftsrelevanten sensiblen Faktoren unbedingt größeres Gewicht beimessen.</p> <p>Deshalb fordern wir die Stadt Mühlacker auf, die Ausdehnung Ihrer Planung auf die Industriebranche zu beschränken und hierfür einen angepassten Entwurf zu erstellen. Insbesondere auch um die besonderen Schutzinteressen der jungen Generation — unserer Kinder und Jugendlichen — angemessen zu berücksichtigen. Auch kommende Generationen haben langfristig ein Recht auf „freie Landschaft“, die hier im „Schönenberger Täle“ unwiederbringlich verloren ginge. Wir appellieren daher an alle Verantwortlichen in Verwaltung und Gemeinderat den Bebauungsplan zukunftsgerichtet zu denken und nachhaltig zu handeln.</p> <p>Noch ist es nicht zu spät, alles richtig zu machen!</p>	<p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebranche</p> <p>12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält</p> <p>12.1 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p> <p>12.2 Abwägung Alternativen</p> <p>2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet / FFH-Vorprüfung</p>
<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>in der Anlage sende ich Ihnen 4 Stellungnahmen zum Bebauungsplan Alte Ziegelei zu, mit der Bitte deren Inhalt bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Wegen der optischen Veranschaulichung sende ich Ihnen noch zusätzlich Pläne in einer weiteren Mail zu, die verdeutlichen, wie umfangreich die Abweichungen im Bereich des Clusters A0 bzw. WR 5 zwischen Gestaltungsplan und Rechtsplan sind. Die Pläne sind Bestandteil der Stellungnahme und mit dieser auch in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>Keine Anregung</p>
<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>1. In diesem Zusammenhang war von der Stadtverwaltung immer wieder vorgetragen worden, die Einwände kämen viel zu spät. Das mag aus der Sicht der planenden Behörde so sein. Es gibt allerdings Argumente, die dagegensprechen</p> <p>2. Die Stadt hat sich vor dem April 2022 nie bemüht ein Bürgerbeteiligungsformat aufzulegen.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>23. Einwände zu spät</p> <p>27. Beteiligungswerkstatt / Bürgerbeteiligung</p> <p>41. Ortstermine</p>
<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>3. Anregungen, die vor diesem Termin kamen, wurden nicht berücksichtigt. Beispiele: Spielplatz auf dem Cluster A 0. Wurde sogar vom Gemeinderat beschlossen. Und der Verwaltung als idealer Standort gepriesen. Mehr Eigeninitiative und Beteiligung geht ja wohl nicht. Was die Stadt davon gehalten hat? Der Gemeinderatsbeschluss wurde unter den Teppich gekehrt. Bürgerbeteiligungsbestreben seitens der Stadt: gleich null!</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>16. Versorgung: Spielplatz und Begegnungsräume</p>
<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>4. Eine sehr wichtige geradlinige OstWest Verbindung zur Danziger Straße für die Schüler zur Haidenwäldeschu-</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschlä-</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>le wurde zuletzt wegen dem Baumarkt gekänzelt. Auch das war der Verwaltung vorgetragen und nicht berücksichtigt worden.</p> <p>5. In den letzten zwei Jahren hat sich ein dynamischer Wandel der Bewohnerstruktur Ulmer Schanz vollzogen. Die meisten, die jetzt aktiv sind, sind erst kürzlich neu in das Gebiet gezogen.</p>	<p>ge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>22. Wegeverbindung zur Heidenwäldle Schule</p>
<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>6. Im Übrigen war die häufig vorgetragene Botschaft, dass jetzt keine Änderungen mehr möglich sind, irreführend, da diese Botschaft nach außen, aber auch gegenüber dem Gemeinderat nicht der Abfolge eines Planaufstellungsverfahrens entspricht.</p> <p>7. Daraus konnte entnommen werden, dass alle Entscheidungen bereits getroffen wurden. Das bedeutet natürlich, dass keine unvoreingenommene Abwägung mehr möglich ist. Auch die Gemeinderäte haben durch die Bank signalisiert, dass es kein „zurück“ mehr gibt. Der OB hat mit seinem Zeitungsinterview am 08.06.2022 selbiges Signal gesetzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>23. Einwände zu spät.</p> <p>27. Beteiligungswerkstatt / Bürgerbeteiligung</p> <p>12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält</p> <p>12.1 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p> <p>12.2 Abwägung Alternativen</p>
<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>8. Da die Stadt mit dem zweiten Aufstellungsbeschluss im Februar 2022 alle maßgeblichen Gutachten, Stellungnahmen und Abstimmungen mit Behörden vorliegen hatte, war aus Ihrer Sicht diese Darstellung verständlich, aber für die Öffentlichkeit absolut kontraproduktiv. Die Eile mit der die weiteren Planungsschritte jetzt vollzogen werden sollten, war spürbar, in der ersten Bürgerinformation wurde demzufolge jegliche Kritik mit dem Argument „zu Spät“ abgetan. Dabei war der Entwurf, der dort vorgelegt wurde, mit heißer Nadel gestrickt – wenig überzeugend am Westrand viergeschossig vorzugehen. Auch das Gedränge der Stadtverwaltung bei beiden Veranstaltungen jetzt endlich zu einem Schluss zu finden, belegt nicht nur das Unbehagen mit der die Verwaltung diese Veranstaltung durchgeführt hat, sondern auch die nicht gegebene Bereitschaft Argumente der Öffentlichkeit erst mal in Ruhe anzuhören, sondern gleich polemisierend abzulehnen.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>23. Einwände zu spät.</p> <p>19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7</p> <p>49. Eile der Planung</p> <p>Keine Anregung</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>1. In der Begründung zum Bebauungsplan werden auf Seite 5 Alternativen angesprochen, die die Stadt im Laufe des Verfahrens geprüft hat. In Zeile 4 wird festgestellt: „Die Grünflächen im Westen sind überwiegend ebenfalls ehemalige Abbauflächen der Ziegeleiwerke“. Wohlgermerkt: überwiegend. Die noch nicht berührten Böden am Westrand des Gebietes, das sind 1,5 ha von 20,6 ha oder auch 7 % der Gesamtfläche, beherbergen im Anschluss an das bestehende Hohlwegbiotop einen ca. 600 m langen Geländestreifen, der von Trockenrasen geprägt ist und abschließend von einer 600 m langen zum Teil schon bis zu 8 Meter hohen Heckenstruktur, die nach § 33 BNschG als Feldhecke geschützt ist.</p>	<p>Keine Anregung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 29. Verlust landwirtschaftlicher Flächen 12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält. 12.2 Abwägung Alternativen</p>
<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>2. Nur nicht in Mühlacker, weil die Stadt hier den Naturschutz dem Schwerpunkt Wohnungsbau unterordnet, auch wenn nur ein kleiner Teil (7 %) der Gesamtfläche geschützt werden müsste. Wohnungsbau wäre immer noch immer in mehr als ausreichendem Umfang möglich – auf 93 % der Gesamtfläche. Zwar hat der Plangeber gem. § 1 Abs. 5 BauGB die Verpflichtung: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern?“, aber er kann ja abwägen, wenn er die betreffenden Alternativen vorgelegt bekommt. Die von der Öffentlichkeit geforderte Alternative, die den oben beschriebenen Grünstreifen am Westrand beinhaltet, sowie eine Wohnbebauung innerhalb der ehemaligen Abbaufäche hat die Stadtverwaltung dem Gemeinderat als Alternativplanung aber erst gar nicht vorgelegt. Eine entsprechende Abwägung zu dieser Alternative konnte somit auch gar nicht stattfinden. Das stellt einen eklatanten Informationsmangel dar, der eine Auswahlmöglichkeit zu diesem Thema gar nicht erst zugelassen hat.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält 12.1 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 12.2 Abwägung Alternativen 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebranche</p>
<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>3. Um eine gerechte Abwägung aller Alternativen zu ermöglichen, sollte diese Alternative nachgeholt werden, will die Stadt sich nicht dem Vorwurf aussetzen, sinnvolle Alternativen gar nicht geprüft zu haben und demzufolge einem Abwägungsmangel zu unterliegen.</p> <p>Der Öffentlichkeit wurde bei den Veranstaltungen im Umlandbau, bei einem Ortstermin auf der Ulmer Schanz am 22. Juni 2022, als auch bei öffentlichen Terminen mit dem Gestaltungsbeirat sowie dem Gemeinderat für die Planung Alte Ziegelei grundsätzlich immer der Gestaltungsplan (Version ist vom 22.09.2022), vorgestellt.</p> <p>Dass letztendlich aber der sogenannte Rechtsplan vom 30.09.2022 verbindlich ist, ist den meisten Bürgern und Gemeinderäten nicht bekannt und das wurde so auch nicht kommuniziert. In der Regel gibt es zwischen diesen beiden Planarten keine gravierenden Unterschiede. Dann spielt das evtl. auch keine Rolle.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält 12.1 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 12.2 Abwägung Alternativen 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

Beim Bebauungsplan Alte Ziegelei sind die Unterschiede und **Abweichungen des Rechtsplanes vom Gestaltungsplan** jedoch gravierend und erheblich. Das bezieht sich insbesondere auf das Cluster A0 des Gestaltungsplanes, das im Rechtsplan die Bezeichnung WR 5 hat.

Um das überhaupt aus dem Rechtsplan herauslesen und herausrecherchieren zu können, bedarf es spezieller Kenntnisse im Bereich der Stadtplanung. Als erstes fällt dabei das extrem große Baufenster auf, das weit mehr Überbauung zulässt, als es der Gestaltungsplan darstellt.

Da die Abweichungen erheblich sind und die Verwaltung bei der Beschlussfassung darauf nicht ausdrücklich, sondern, wenn überhaupt höchstens am Rande hingewiesen hat, entsteht in diesem Punkt ein Informationsdefizit, dass die Verwaltung sowohl der Öffentlichkeit, als auch dem Gemeinderat schuldet.

In Zahlen ausgedrückt, stellt sich die Abweichung zwischen Gestaltungsplan und Rechtsplan folgendermaßen dar:

	Gestaltungsplan	Rechtsplan	Abweichung
Grundstücksgröße Cluster A= bzw. Baufenster WR 5		3503 m ²	
Gebäudegrundfläche	570 m ²	1300 m ²	228 %
Grundflächenzahl GRZ	0,165	0,4	242 %
Geschoßfläche	2690 m ²	6500 m ²	241 %
Geschoßflächenzahl GFZ	0,77	1,85	240 %
Gebäudehöhe maximal	4- bzw. 5 geschossig	272,22 ü.NN	1 Geschoss
Maximale Gebäudelänge	20 Meter	50 Meter	250 %
Maximale Gebäudetiefe	12 bzw. 18 Meter	20 bzw. 35 Meter	170 %
max. Wohnfläche	2152 m ²	5200 m ²	241 %

Die Abweichungen zwischen dem Gestaltungs- bzw. dem Rechtsplan liegen bei den Dichtekennzahlen alle in einem Bereich mindestens von Faktor 2,3.

Auf Nachfrage bei der Verwaltung wurde erklärt, dass das große Baufenster einen Spielraum bildet, um die optimale Position für die vorgesehene Bebauung zu finden. Mit der Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl, sowie einer Geschoßflächenzahl wäre dieses Vorgehen glaubhaftnachzuvollziehen. Diese beiden Einschränkungen wurden im Rechtsplan aber nicht vorgenommen.

Folglich entsteht für den Bauträger die Chance auf diesem Grundstück eine mehr als 2,3 fache Bebauungsverdichtung oder Baukubatur gegenüber der bis dahin kommunizierten vorzusehen.

Daher stellt sich auch die Frage, ob die Beschlussfassung zur Offenlage in diesem Punkt korrekt durchgeführt wurde. Jedenfalls bedarf dieses Vorgehen eventuell auch einer juristischen Überprüfung.

Die Abweichungen stellen nur für den Bauträger eine Verbesserung dar. Wenn derartig gravierende Änderungen

Bestand der Industriebrache

19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7

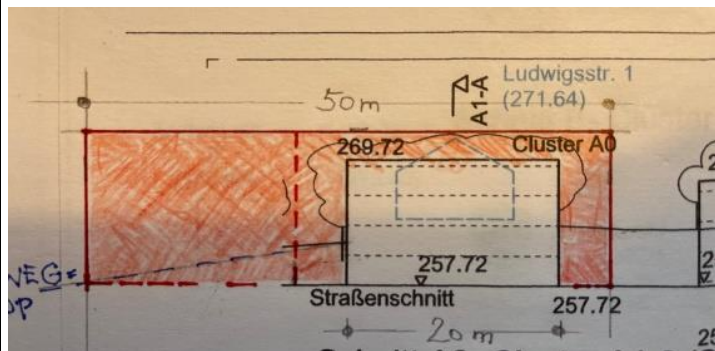
20. Reduzierung des Baufensters in Cluster A0 / Festsetzungen des Bebauungsplans

24. Schnitte Ansichten Gestaltungsplan

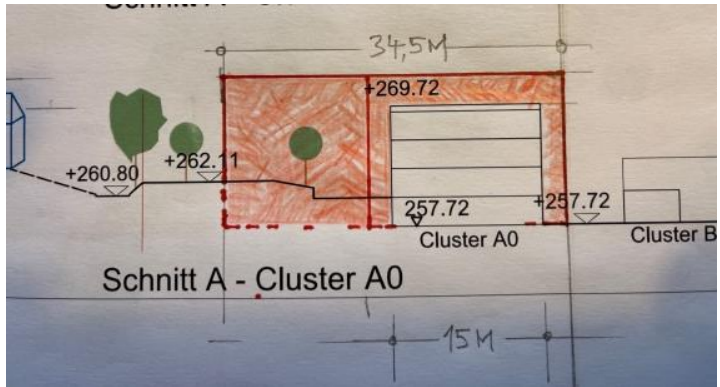
Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ohne offene Kommunikation gegenüber dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vorgenommen werden, stellt sich die Frage ob das Bauleitplanverfahren gem. Baugesetzbuch korrekt durchgeführt wurde.</p> <p>Wenn das große Baufenster bleiben soll, schlage ich vor, der Rechtsplan wird mit entsprechenden GRZ und GFZ - Werten an die Aussagen des Gestaltungsplanes angepasst.</p> <p>Dafür reicht es aus, eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,8 festzusetzen.</p>	
<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>Zum Natur -und Artenschutz ist festzuhalten, dass die Fledermauskartierungen fehlen. Offenbar weil ein Mitarbeiter der Ziegelwerke Fehlanzeige gemeldet hat. Als Bewohner der Ulmer Schanz kann ich mich über diese Vorgehensweise nur wundern, da hier sowohl in der Ludwigstraße, im Bereich der des Hohlweges, der Feldhecke, aber auch bis zur Ulmer Schanz runter umfangreiche Populationen der Fledermaus vorkommen. Welches renommierte Büro hat hier kartiert?</p> <p>Haselmauskartierungen sind nicht vorgenommen worden.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <p>11. Fehlende Kartierungen von Fledermaus und Haselmaus/Untersuchung des Vorkommens der Haselmaus</p>
<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>Die Feldhecke wurde zu Unrecht als künstlich angepflanzte Hecke beurteilt. Sie wächst seit mindestens den sechziger Jahren. Das Argument, der Zaun würde die Durchlässigkeit stören, ist hinfällig, da er in großen Teilen kaputt und völlig durchlässig ist. Rehe passieren den Zaun seit Jahren tagtäglich.</p> <p>Es entsteht der Eindruck, dass die seitens der Gutachter vorgenommenen Beobachtungen unzutreffend sind. In der Feldhecke wohnen zahlreiche Tierarten. Offenbar ist das alles den „Beobachtern entgangen.“</p> <p>Offenbar hat die Untere Naturschutzbehörde aufgrund dieser Fehlbeurteilungen an dem Status Feldhecke nicht festgehalten. Wir fordern eine erneute Prüfung unter Hinzuziehung der Anlieger.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhecke / Heckenstrukturen</p>
<p>Ö11 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>Der Grundriss sowie der Längsschnitt und der Querschnitt verdeutlichen die erheblichen Abweichungen im Bereich Cluster A0 zwischen den Aussagen des Gestaltungsplanes und dem WR 5 des Rechtsplanes.</p> <p>In Weiß ist jeweils die maximale Überbauung bzw. Kubatur des Gestaltungsplanes zu sehen. In Rot die zusätzliche Überbauung und Kubatur, die maximal nach dem Rechtsplan möglich wäre.</p> <p>der Grundriss sowie die Schnitte verdeutlichen die Abweichungen der Bebauungsdichte zwischen dem Gestaltungsplan und dem Rechtsplan. Damit sind wir nicht einverstanden.</p>	<p>Keine Berücksichtigung:</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <p>24. Schnitte Ansichten Gestaltungsplan</p> <p>15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans</p> <p>19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7</p> <p>20. Reduzierung des Baufensters in Cluster A0</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB



Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

 <p>Ansonsten besteht die Gefahr, dass auf dem höchsten Geländepunkt des gesamten Baugebietes eine riesige Kubatur entsteht: die hier jetzt vom Plangeber im letzten Moment eingefügte 5- Geschossigkeit mit einer sehr hohen Grundfläche von 1300 m². Wenn der Plan so rechtskräftig wird, ist eine maximale Ausnutzung für den Bauträger Rechtsanspruch.</p> <p>Wir fordern aufgrund dieser erheblichen Abweichung den Bebauungsplan hier mittels einer GRZ von 0,2 und GFZ von 0,8 zu beschränken oder zwei entsprechend angepasste Baufenster vorzusehen.</p> <p>Außerdem muss die 5 Geschossigkeit für das untere Baufenster auf 4 Geschosse reduziert werden, wie im Gestaltungsplan dargestellt.</p>	
<p>Ö12 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>[...]</p> <p>in Bezug auf das Bauvorhaben "Alte Ziegelei" in Mühlacker nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich begrüße ich die Umwandlung der Industriebrache in ein Wohngebiet, besteht doch die dringende Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum und der gleichsam hohen Wichtigkeit, weiteren Flächenverbrauch und die damit verbundene Zerstörung von Lebensräumen und Verlust von Biodiversität zu vermeiden.</p> <p>Folgende Punkte sehe ich in den vorgelegten Unterlagen kritisch und unzureichend berücksichtigt:</p> <p>1.) Das Bauvorhaben geht deutlich über die Grenze der Industriebrache hinaus und beansprucht Feldhecken, Feldgehölze, Mähwiesen und Ackerflächen, die gemeinsam einen Biotopverbund bilden. Dieses gesamte Gebiet steht in besonderem Maße im Kontakt mit dem FFH-Gebiet „Enztal bei Mühlacker“, inklusive den sensiblen FFH-Mähwiesenkomplexen im nördlichen Bereich und den angrenzenden Waldstrukturen. Bei der aktuell geplanten Größenordnung wird sich alleine schon durch den massiven Besucherdruck von über 1200 Menschen in diese Gebiete hinein der Zustand von lokalen Populationen zahlreicher gefährdeter als auch (bislang) ungefährdeter Arten</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <p>18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache</p> <p>29. Verlust landwirtschaftlicher Flächen</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>verschlechtern (§44(1) BNatSschG).</p>	<p>insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall 2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung 3. Trennung Landschaft Siedlung durch Gehölzpflanzung 6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg 7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit 8. Lebensraumverlust 47. Schließung von bestehenden innerörtlichen Baulücken
<p>Ö12 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>2.) Das Bauvorhaben steht somit im unmittelbaren Konflikt des im Rahmen von Natura 2000 entwickelten und 2020 abgeschlossenen Managementplanes für das o.g. Gebietes und somit zu den Europäischen Naturschutzrichtlinien. Vor dem Hintergrund des dramatischen Artenrückgangs, verbunden mit der Verarmung der genetischen Vielfalt in immer kleiner werdenden Populationen muss es daher das oberste Ziel sein, funktionale Biotopverbundnetze zu schützen und weiter zu entwickeln. Die in diesem Zusammenhang vorliegende Erläuterung zur FFH-Vorprüfung berücksichtigt z.B. nur unzureichend die Beeinträchtigung von streng geschützten, im angrenzenden Gebiet vorkommende, Fledermäuse (Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus) durch o.g. Punkt 1, und Punkt 4 (s.u.).</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung 8. Lebensraumverlust <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. Fehlende Kartierungen von Fledermaus und Haselmaus/Untersuchung des Vorkommens der Haselmaus
<p>Ö12 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>3.) Die Störung von besonders geschützten Vogelarten (z.B. Goldammer) ist im Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung angezeigt. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen reichen jedoch bei weitem nicht an die, für eine optimale Entwicklung in so wichtigen, gewachsenen Heckenstrukturen am westlichen Rand heran, als dass sich der Zustand der lokalen Population nicht weiter verschlechtern wird (§44(1) BNatSschG).</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammmolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen
<p>Ö12 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>4.) Durch die aktuell geplante Bebauung am westlichen Rand wird das geschützte Biotop „Hohlweg“ in seiner Gesamtheit beeinträchtigt und eine wertvolle Mähwiese. Dies bezieht sich sowohl auf die dort lebenden, und im Fachgutachten ausgewiesenen z.T. geschützten Arten (Vögel, Zauneidechsen), als auch durch die zu erwartenden Lichtverschmutzung, auf Insekten, Pflanzen und Fledermäuse (zu den Folgen siehe https://www.paten-der-nacht.de/folgen-lichtverschmutzung/).</p>	<p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg 7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit 13. Schutz vor Lichtverschmutzung 1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammmolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen</p>
<p>Ö12 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>5.) Es fehlen überzeugende Daten, dass auf dem geplanten Baugebiet keine Fledermäuse vorkommen. Äußerst fragwürdig ist, besonders bei einem jahrelangen Planungsvorhaben in dieser Größe, dass sich in diesem Zusammenhang auf eine mündliche Aussage aus dem Jahre 2015 eines ehemaligen Mitarbeiters der Ziegelei bezogen wird (S. 8, Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung). Darüber hinaus wurde das Gelände als Nahrungshabitat für Fledermäuse <i>a priori</i> nur durch Betrachtung ausgeschlossen. Dieser eklatante Mangel an gebotener Sorgfaltspflicht zum Schutz von besonders geschützten Arten kann nicht akzeptiert werden.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>11. Fehlende Kartierungen von Fledermaus und Haselmaus/Untersuchung des Vorkommens der Haselmaus</p>
<p>Ö12 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>Aus den o.a. Punkten sehe ich daher unmittelbare Notwendigkeit von i.) Begrenzung der Bebauung auf die Größe der Industriebrache und somit Anpassung der Cluster A0-A7; ii.) Erstellung eines Fledermausmonitorings in und um das geplante Gelände; iii.) Erstellung eines Konzeptes zum nachhaltigen Schutz von betroffenen Lebensräumen, die unter Bundesnaturschutz- und Europäischen Schutzrichtlinien fallen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache 11. Fehlende Kartierungen von Fledermaus und Haselmaus/Untersuchung des Vorkommens der Haselmaus 25. Monitoring</p>
<p>Ö13 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022]</p> <p>Im Folgenden möchte ich meine Bedenken zur geplanten Bebauung des Geländes „Alte Ziegelei“ äußern.</p> <p>1. Fehlende Angaben im Bebauungsplan bei Baufenster WA 4 und WA 5</p> <p>Bei den Baufenstern WA 4 und WA 5 werden im aktuellen Bebauungsplan, Stand 30.09.2022, keine Angaben zur Geschossflächenzahl oder der Anzahl der Vollgeschosse gemacht. Dies würde eine vollflächige Bebauung der Bau-</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>fenster bis zur gekennzeichneten Höhe zulassen, was dem städtebaulichen Entwurf „Alte Ziegelei Mühlacker“, Stand 22.09.2022, widerspräche. Bei Laien kann so der Eindruck erweckt werden, dass die Baufenster wie auf dem städtebaulichen Entwurf genutzt werden. Die Darstellungen auf den Längsschnitten sind ebenfalls widersprüchlich zum Bebauungsplan und lassen hier rechtliche Lücken zu. Da der Bebauungsplan nicht vollständig definiert ist, ist er als Dokument zur Beschlussfassung vor allem bei nicht fachkundigen Entscheidungsträgern nicht ausreichend. Speziell das Cluster A0 könnte von der Bebauungsfläche deutlich größer ausfallen, wie bisher geäußert wurde. Auch die Cluster A1 bis A6 dürften mit dem zugrunde liegenden Bebauungsplan deutlich von den geäußerten Vorhaben abweichen. So könnte die geplante verzahnte Bauweise entfallen, oder die Gesamthöhe wie im Bebauungsplan vollständig ausgenutzt werden.</p>	<p>20. Reduzierung des Baufensters in Cluster A0 24. Schnitte Ansichten Gestaltungsplan</p>
<p>Ö13 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022] 2. Zerstörung von Natur und Landschaftsbild Die Zerstörung der gewachsenen Feldhecke erscheint mir unzureichend begründet, jedoch rechtlich zulässig. So könnten die Cluster A0 bis A7 weiter Richtung Osten rücken, unter Ausnutzung der geplanten Flächen „grüne Mitte“. Dies würde den Erhalt der gewachsenen Feldhecke ermöglichen, sowie eine deutliche Trennung der Wohngebiete „Ulmer Schanz“ und „Alte Ziegelei“ herbeiführen. Eine Trennung der beiden Wohngebiete wäre äußerst wünschenswert, da sie architektonisch stark voneinander abweichen. Derartige Unterschiede in Wohngebieten, die so nah zusammenliegen sind nicht der Standard und würden für gewöhnlich auch nicht bewilligt werden (siehe Auflagen der Bebauung des Wohngebiets „Aischbühl Ost“). Darüber hinaus gibt es deutlich mehr Argumente für den Erhalt der Feldhecke als dagegen, siehe bspw. die Argumente von Hr. Prof. Dr. Hasselmann. Dem gegenüber stehen Aussagen, wie dass das Umplanen zum Erhalt der Hecke nicht möglich sei. Die betroffenen Gebäude machen nur ca. 7% der Gesamtfläche aus. Meiner Meinung nach nicht stichhaltig und aussagekräftig.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache 31. Trennung vom Baugebiet „Ulmer Schanz“, unterschiedlicher Bauungsstil</p>
<p>Ö13 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022] 3. Parkplatzsituation für Anwohner der Ulmer Schanz Mehrfach wurde bekräftigt, dass ausreichend Stellplätze für die neuen Anwohner verfügbar seien. Der Parkplatzschlüssel erscheint mir aber unzureichend. In einem üblichen Familienhaushalt mit zwei erwerbstätigen Erwachsenen sind für gewöhnlich zwei PKW nötig, selbst wenn ein Arbeitsplatz durch den ÖPNV erreichbar ist. Die Möglichkeit weitere Stellplätze zu erwerben, ist zwar zu begrüßen, jedoch liegt der Verdacht nahe, dass der Anreiz einen Stellplatz am anderen Ende des Wohngebiets kostenpflichtig zu erwerben sehr gering ist, wenn auch kostenlos und näher im angrenzenden Wohngebiet geparkt werden kann. Dieser Umstand könnte durch die explizite Ausweisung von Anwohnerstellplätzen im Wohngebiet „Ulmer Schanz“ verhindert werden.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 32. Parkplatzschlüssel, Besucherparkplätze, Anwohnerstellplätze „Ulmer Schanz“</p>
<p>Ö13 [Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022] 4. Kontrollinstanzen für Bauträger und Stadtverwaltung Durch die vorliegenden Informationen, die über Dokumente, öffentliche Veranstaltungen sowie Äußerungen der Stadtverwaltung über jegliche andere Art der Informationsverbreitung getroffen wurden, wird deutlich, dass die</p>	<p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Stadtverwaltung und der Bauträger die gleichen Interessen vertreten. Üblich ist, dass die Stadtverwaltung die Interessen von Stadt und Bürger vertritt und dementsprechend als oppositionelle Instanz zu privaten Bauträgern bei den üblichen Bebauungen durch einzelne Privatpersonen vertritt. Wie oben erläutert, ist dieser Umstand entsprechend bei der Bebauung des Baugebiets „Alte Ziegelei“ nicht gegeben. De jure hat das Regierungspräsidium die Aufgabe, als Kontrollinstanz über die Stadtverwaltung zu wachen, de facto gewinnt man den Eindruck, dass dies nicht der Fall ist. Es werden ausschließlich Entscheidungen getroffen, die die Interessen des Bauträgers, sowie der potenziell zukünftigen Anwohner vertreten.</p>	<p>26. Kontrollinstanzen 42. Interessen des Investors 12.1 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p>
<p>Ö14: Schreiben vom 12.12.2022, eingegangen am 15.12.2022</p> <p>Einwendung zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ Stand 30.09.2022 Wir lehnen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form ab. Wir fordern eine Beschränkung der Bebauung auf den Bereich der tatsächlichen Industriebrache.</p> <p>Begründung: <i>Natur- und Artenschutz:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fledermauskartierungen fehlen. Die bestehende Feldhecke kann als Jagdstruktur für Fledermäuse dienen. In den Gärten der Ulmer Schanz können regelmäßig Fledermäuse beobachtet werden. Die Begründung im Fachgutachten zur SaP für einen Verzicht einer Fledermauskartierung ist falsch: „Auf eine Fledermauskartierung wurde verzichtet, da eine Betroffenheit durch das Planungsbüro Beck & Partner als unwahrscheinlich eingeschätzt wurde. In persönlichen Gesprächen hat Herr Haberbosch (Kontaktperson der Fa. Koramic Dachprodukte GmbH & Co.KG, Werk Mühlacker) mitgeteilt, dass er früher (vor 2015) auch nachts keine Fledermäuse dort gesehen hat.“ Fledermauskartierungen sind durchzuführen, da besonders die stark gefährdete Bechsteinfledermaus Heckenstrukturen als Jagdrevier nutzt. 	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache 11. Fehlende Kartierungen von Fledermaus und Haselmaus/Untersuchung des Vorkommens der Haselmaus 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen</p>
<p>Ö14: Schreiben vom 12.12.2022, eingegangen am 15.12.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Haselmaus als nach FFH-Richtlinie streng geschützte Art steht auf der roten Liste der gefährdeten Arten. Sie wurde nicht kartiert, obwohl die Feldhecke als Habitat der Haselmaus in Frage kommt. Haselmauskartierungen sind nachzuholen. • Die Feldhecke am West- und Nordrand des Gebietes ist schützenswert nach § 33, Abs.1, Nr. 6 NatSchG BW und dient dem Biotopverbund. Das Argument, der Zaun innerhalb der Hecke würde die Durchlässigkeit stören, ist hinfällig, da der Zaun in großen Teilen kaputt und löchrig ist. Beobachtungen zeigen, dass Hasen, Füchse, Rehe und Dachse die Hecke passieren. Für Vögel und Kleinsäugetiere ist der Zaun ohnehin irrelevant. Die Funktionalität der Hecke ist auf jeden Fall gegeben. Der Erhalt des Biotopverbundes ist für die Artenvielfalt besonders wichtig. • Beeinträchtigung der umliegenden Schutzgebiete durch die massive Bebauung. 1400 neue Einwohner werden in den naheliegenden Wäldern und Feldern Erholung suchen. Dies bedingt eine Störung der Schutzgebiete durch Lärm, Müll, frei laufende Hunde und Überlastung der Natur durch zu viele Erholungssuchende. 	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>11. Fehlende Kartierungen von Fledermaus und Haselmaus/Untersuchung des Vorkommens der Haselmaus 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen</p> <p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<ul style="list-style-type: none"> • Der Hohlweg ist ein geschütztes Biotop und in der Karte vom Biotopverbund (LUBW) als wichtige Vernetzungsstruktur, als Kernfläche verzeichnet. Die angrenzenden Wiesen und die Hecke dienen als Puffer zwischen Bebauung und Biotop und sind zu erhalten. • Beeinträchtigung der Böschungen des Hohlweges durch Beschattung durch massive Bebauung. Hierdurch wird sich das Kleinklima an den Böschungen verändern und die Lebensbedingungen für die Zauneidechsen beeinträchtigen. Nach 844 Bundesnaturschutzgesetz löst dies einen Verbotstatbestand aus. • Lichtverschmutzung durch das neue Wohngebiet bewirkt Insektensterben. Die Insekten werden von den beleuchteten Straßen und Wohnungen aus den Schutzgebieten angezogen und verenden. Sie stehen nicht mehr in der Nahrungskette zur Verfügung. 	<p>1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall</p> <p>2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung</p> <p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg</p> <p>13. Schutz vor Lichtverschmutzung</p>
<p>Ö14: Schreiben vom 12.12.2022, eingegangen am 15.12.2022</p> <p>Klimaschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die westliche Bebauung stoppt die Westwinde und somit die Frischlufzufuhr ins Innere des Gebietes. • Natürliche Böden dienen als CO₂- und Wasserspeicher und sind daher zu erhalten. • In welcher Form wird klimafreundliches Bauen im Bebauungsplan vorgeschrieben? 	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>14. Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflächen/Situation</p> <p>21. Erhalt des Schutzgutes Boden</p> <p>33. Klimafreundliches Bauen</p>
<p>Ö14: Schreiben vom 12.12.2022, eingegangen am 15.12.2022</p> <p>Landschaftsbild:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu massive Bebauung am Westrand des Gebietes. Umweltbericht Entwurf vom 30.09.2022 S.15: „Zur geplanten damaligen Bauflächenausweisung im Bereich des Ziegeleigeländes wird im Landschaftsplan 2012 zusammenfassend festgestellt, dass die Flächenausweisung und Bebauung mit den Zielen der Landschaftsplanung nur im östlichen und südlichen Teil vereinbar sind. Hier können durch eine Wohnbebauung die Verhältnisse sogar verbessert werden. Im westlichen Teil ist die Planung mit den Zielen der Landschaftsplanung nur bedingt vereinbar. Hier sollten gemäß Landschaftsplan Alternativen zur Abgrenzung geprüft werden. Es bestehen vor allem Zielkonflikte wegen der hohen Gefährdung des Landschaftsbildes durch die besondere Exposition sowie durch die Überprägung der Landschaft. Ferner besteht eine Gefährdung der besonderen klimatischen Situation und der klimatischen Ausgleichsflächen in Stadtkernnähe. Zudem werden Flächen mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Rohböden und Brachflächen — Bedeutung insbesondere für Insekten- und Reptilienfauna) beansprucht.“ Dies gilt nach wie vor. Der der Öffentlichkeit und dem Gemeinderat präsentierte Gestaltungsentwurf entspricht nicht den Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Tatsache, dass bei W4 und W5 die Geschossflächenzahl nicht angegeben (d.h. unbegrenzt) ist, bei offener Bauweise Gebäude bis zu einer Länge von 50 Metern Länge zulässig sind, die maximale Gebäudetiefe oder Gebäudelänge nicht angegeben (d.h. bis zu 50 x 35 Metern im Winkel als ein Baukörper zulässig) ist lässt eine 	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>4. Widerspruch Umweltbericht</p> <p>15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans</p> <p>12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält</p> <p>12.1 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p> <p>12.2 Abwägung Alternativen</p> <p>14. Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflächen/Situation</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>viel massivere Bebauung zu, als im Gestaltungsplan unverbindlich dargestellt ist. Seitens der Stadt wurde immer wieder argumentiert, dass die Höhe des Baukörpers im Bereich Ludwigstraße 1 unterhalb der Firsthöhe der bestehenden Wohngebäude liegt. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die Ansicht einer maximal 50m langen Gebäudefront parallel zum Hohlweg optisch gleichwertig sein soll wie die Sicht auf die gegenüberliegenden eineinhalbgeschossigen bestehenden Gebäude, deren Firstrichtung senkrecht zum Hohlweg ist.</p>	<p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg 8. Lebensraumverlust 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen 24. Schnitte Ansichten Gestaltungsplan 20. Reduzierung des Baufensters in Cluster A0 19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7 31. Trennung vom Baugebiet „Ulmer Schanz“, unterschiedlicher Bauungsstil</p>
<p>Ö14: Schreiben vom 12.12.2022, eingegangen am 15.12.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht bezieht sich auf die Innensicht des Gebietes. Die Bebauung am Westrand fügt sich nicht in das Landschaftsbild aus Sicht des Schönenberger Tals ein. Das angrenzende Wohngebiet Ulmer Schanz wird gar nicht erwähnt. Hier würde eine lockere ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Giebeln in ost-west Richtung passen. <p>Bodenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • « Ein Bodenschutzkonzept ist nach dem Bodenschutzgesetz BW für Eingriffe in nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha für Planung und Ausführung zu erstellen. Ein Bodenschutzkonzept fehlt bis dato und muss zur Planungsphase erstellt werden. 	<p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans 19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7 31. Trennung vom Baugebiet „Ulmer Schanz“, unterschiedlicher Bauungsstil 21. Erhalt des Schutzgutes Boden</p>
<p>Ö14: Schreiben vom 12.12.2022, eingegangen am 15.12.2022</p> <p><i>Versorgung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • « Schon jetzt ist der Hausarztmangel ein Problem. Welche Maßnahmen werden seitens der Stadt ergriffen, um die vielen Neubürger ausreichend ärztlich zu versorgen? • Der Mühlacker Stadtteil Mühlhausen hat ca. 1000 Einwohner, eine Grundschule und Kindergarten (und eine Kirche). Was ist für die Kinder des neuen Stadtteils „Alte Ziegelei“ geplant? • Lange Zeit wurden die Bewohner der Ulmer Schanz immer wieder vertröstet, es würde einen Spielplatz auf dem Gelände östlich des Hohlweges geben. Statt dessen ist nun ein Baufenster von 1390 m² vorgesehen. Dies lehnen wir ab. Zusagen sollten eingehalten werden. • Wo treffen sich die Jugendlichen? Es ist zu befürchten, dass sich der Hohlweg zu einem Treff der Jugendlichen mit all den bekannten Nachteilen wie Müll, Lärmbelästigung etc. entwickeln wird. Erfahrungen aus der Vergangenheit beim Stromkasten im südlichen Hohlweg bestätigen dies. 	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 43. Hausarztmangel</p> <p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 44. Kindergarten / Grundschule</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 16. Versorgung: Spielplatz und Begegnungsräume 6.1 Belastung des Hohlwegs/Jugendlichen-Treff/soziale Brennpunkte</p>
<p>Ö14: Schreiben vom 12.12.2022, eingegangen am 15.12.2022 Wohnqualität in der Ulmer Schanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die massive Bebauung und die vielen zukünftigen Bewohner der alten Ziegelei sinkt die Wohnqualität in der Ulmer Schanz. Die Naherholung ist beeinträchtigt, mit zusätzlichem Parkdruck ist zu rechnen, die ruhige Wohnlage gibt es nicht mehr. • Der Wasserdruck in der Ulmer Schanz ist bereits jetzt zu gering. Wie soll das mit weiteren 1400 duschenden Menschen funktionieren? <p>Aufgrund all dieser Punkte fordern wir eine Alternativplanung des Gebietes auf der tatsächlichen Industriebrache. Naturschutz muss vor der eigenen Haustüre stattfinden.</p>	<p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 17. Verlust an Wohnqualität in der Ulmer Schanz Siehe hierzu: 1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall 32. Parkplatzschlüssel, Besucherparkplätze, Anwohnerstellplätze „Ulmer Schanz“ Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 34. Wasserdruck</p>
<p>Ö15: Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 16.12.2022 Bebauungsplan Ziegelei v.22.9.2022 Anregungen und Bedenken Die im Bereich Al-A6 reduzierten Geschosse werden an anderer Stelle aufgeschlagen. Bei AO gibt es jetzt ein sehr großes Baufenster, das nicht der Darstellung im Bebauungsplan (2 Gebäude) entspricht. Es gibt keine begrenzenden Angaben (z.B. GFZ), somit kann das Baufenster komplett ausgefüllt werden, was mit der nur angegebenen max. Gebäudehöhe einen massiven Gebäudekomplex von 5-7 Geschossen ergibt. Um dieses Vorgehen nicht als eine Art Täuschungsversuch erscheinen zu lassen sind, wie bei den anderen Clustern, Vorgaben zu Begrenzung des Baukörpers und der Geschößzahl auf 3 maximal 4 erforderlich.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7 20. Reduzierung des Baufensters in Cluster A0</p>
<p>Ö15: Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 16.12.2022</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Entlang des Hohlwegs ist in A0 kein Grünzug als Schutzstreifen vorgesehen. Lediglich ein Pflanzgebot auf dem dann privaten Gelände, was die sichere Zerstörung des Hohlwegbiotops bedeuten wird aufgrund der möglichen Anzahl von Bewohnern.</p> <p>-Wie soll der Hohlweg im Bereich von AO-A7 geschützt werden?</p> <p>-Wie soll ein sozialer Brennpunkt im Bereich AO vermieden werden?</p> <p>In der Ulmer Schanz ist dann mit vermehrtem Park- und Zugangsverkehr z.B für 2. Fahrzeuge zu rechnen.</p> <p>-Wie soll das geregelt werden?</p> <p>Die geplante Bebauung entlang des Maulbronner Wegs beeinträchtigt unbestritten hochgradig das Landschaftsbild. Zielsetzung im Sinne von Mensch und Natur muß doch sein eine neue Bebauung in die vorhandene Umgebung bestmöglich einzufügen.</p> <p>-Weshalb muß das Gebiet mit 3-5 geschossigen Gebäudekomplexen (A0, A4, A7) als „Burgtürme“ gegenüber den direkt angrenzenden Schutzgebieten unnötig markiert werden? Sind die Bausünden der 70er als „retro“ wieder aktuell?</p>	<p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg</p> <p>39. Pflanzgebote</p> <p>6.1 Belastung des Hohlwegs/Jugendlichen-Treff/soziale Brennpunkte</p> <p>15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans</p> <p>1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall</p> <p>2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung</p> <p>32. Parkplatzschlüssel, Besucherparkplätze, Anwohnerstellplätze „Ulmer Schanz“</p> <p>19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7</p> <p>30. Verteilung der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets / Städtebau</p>
<p>Ö15: Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 16.12.2022</p> <p>- Wie sollen Hohlweg und FFH gebiete geschützt werden?</p> <p>Die über 100m lange, in mehr als 30 Jahren auf natürliche Weise gewachsene Hecke ist ein wertvolles Landschaftselement und wichtiger Bestandteil des Biotopverbunds entlang des Hohlwegs. Dieser Bereich ist als Biotop kartiert, weshalb seinerzeit der Lehmbau aus Naturschutzgründen nur bis zum Bereich der jetzigen Hecke genehmigt wurde.</p> <p>-Weshalb wird dieser bis dato unveränderte Bereich und insbesondere die Hecke nicht mehr als schutzwürdig eingestuft? Bitte eine konkrete Antwort mit Angabe der maßgeblichen Gesetzesstellen bzw. Vorschriften.</p> <p>Die Bebauung des eigentlichen Ziegeleigeländes als Industriebrache mit Auffüllungen u.a. ist ökologisch sinnvoll und wird auch nicht in Frage gestellt. Ökologisch fatal ist der Verbrauch des außerhalb des Ziegeleibesitzes befindlichen, gewachsenen Bodens des noch intakten Biotopverbunds.</p> <p>Naturschutz ist Klimaschutz (siehe derzeitige Veranstaltungen der Stadt) Wie wäre es, auch wenn das Stadtsäckel im Weg ist, damit vor der eigenen Haustüre anzufangen?</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen</p> <p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg</p> <p>18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache</p> <p>21. Erhalt des Schutzgutes Boden</p> <p>14. Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflächen/Situation</p> <p>33. Klimafreundliches Bauen</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Ö15: Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 16.12.2022</p> <p>Laut Herrn OB Schneider ist der Investor auf Qualität bedacht. Bezieht sich das auch auf den Umgang mit Landschafts- und Naturschutz als wesentlichen Bestandteil der Nachhaltigkeit dieses Baugebiets?</p> <p>-Wie stellt sich der Investor zur Zerstörung von geschützten Strukturen entlang des Hohlwegs? Der Erhalt des Biotopverbundes incl. Hecke durch Verschieben der Bebauung um ca. 10m nach Osten ist unter Beibehaltung der Wohnungszahl bei entsprechender Planung sicher möglich und bietet gleichzeitig eine vorhandene, kostenlose Eingrünung des Baugebiets</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <p>9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen</p> <p>12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält.</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhacken / Heckenstrukturen</p> <p>5.1 Versetzen der Hecke nach Westen</p> <p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg</p> <p>18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache</p>
<p>Ö15: Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 16.12.2022</p> <p>Sonstige Punkte:</p> <p>-Die grüne Mitte besteht zu einem Großteil aus Sportbereichen auf Etagen. Wie sollen hier soziale Brennpunkte und Probleme vermieden werden?</p> <p>-Wer ist für den Erhalt des kl. Teichs als Biotop zuständig?</p> <p>-Wer sorgt dafür daß bei den Flachdächern die Begrünung erhalten bleibt?</p> <p>-Wie soll das Problem mit dem Wasserdruck bei noch mehr Einwohnern in dem Bereich geregelt werden?</p> <p>-Wer sorgt für die Funktionsfähigkeit eventueller Schutz-und Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>-Welche Auswirkung hat die Eurofins Ansiedelung auf den östlichen Bereich des Gebiets (Kleinklima)?</p> <p>Die im Zuge des Verfahrens vorstehend gestellten Fragen bitte ich konkret zu beantworten und mir schriftlich zukommen zu lassen.</p> <p>Zum Abschluß empfehle ich dringend den Planern und Entscheiden vom Schönenberger Tal den Maulbronner - Weg hoch zu laufen und sich auf dem derzeitigen Acker neben der Hohle einen 4-stöckigen Gebäudekomplex vorzustellen (vgl. Metzlergebäude an der Ziegeleistr.) und sich den erschreckend unsensiblen Umgang dieser Planung mit unserer direkten Umgebung klar zu machen.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <p>6.1 Belastung des Hohlwegs/Jugendlichen-Treff/soziale Brennpunkte</p> <p>25. Monitoring</p> <p>34. Wasserdruck</p> <p>Keine Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p> <p>insbesondere:</p> <p>53. Gewerbeansiedlung Vetterstraße</p> <p>19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7</p> <p>30. Verteilung der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets / Städtebau</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall 52. Mitteilung Abwägungsergebnis 41. Ortstermine</p>
<p>Ö16: Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 15.12.2022 zweifellos ist die Schaffung neuen Wohnraumes in Mühlacker erforderlich. Hierfür die bestehende Baulücke in Form des brachliegenden alten Ziegeleigeländes zu nutzen ist naheliegend und stößt unsererseits auch nicht auf Bedenken. Fraglich ist jedoch, ob die konkret vorgesehene Planung auch angemessen und verhältnismäßig ist. Diesbezüglich möchten wir folgende Punkte zu Bedenken geben: " Positiv zu betrachten ist, dass die westlichen Cluster aufgelockert wurden und die geplante Bebauung nicht mehr als "Mauerfront" erscheint. Dennoch geht die vorgesehene Planung über das brachliegende Ziegeleigelände hinaus und zerstört damit die natürlich gewachsene Feldhecke. Hierdurch wird zum Einen in die entstandene Tier- und Pflanzenwelt eingegriffen. Zahlreiche Vogelbrutstätten werden zerstört der Lebensraum auch von ansässigen Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, beeinträchtigt. Zum Anderen wird der Charakter als Naherholungsgebiet durch hochgeschossige Bebauung nachhaltig geschmälert, indem das Landschaftsbild und die Naturerfahrung negativ verändert werden. Die Schaffung eines künstlichen Grünstreifens innerhalb des Bebauungsplanes ist zwar begrüßenswert, dass allerdings durch die enge Bebauung, die durch den künstlichen Grünstreifen aufgelockert werden soll, ein daneben natürlich entstandenes Naturerlebnis abgewertet wird, ist nicht nur unverständlich sondern unverhältnismäßig. Durch ein "Hereinrücken der Bebauung" auf das tatsächliche frühere Ziegeleigelände könnte dies verhindert werden. Es liegt somit ein milderer Mittel vor, um den Zweck der Schaffung von Wohnbebauung zu erreichen und hierbei andere öffentliche Belange nicht unangemessen zu beeinträchtigen.</p>	<p>Keine Anregung Teilweise Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen 8. Lebensraumverlust 9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen 1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall 19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7 35. Abwertung bestehendes Naturerlebnis – Schaffung eines künstlichen Grünstreifens 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebranche</p>
<p>Ö16: Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 15.12.2022 Die Auflockerung des westlichen Clusters führte jedoch insbesondere dazu, dass die Cluster AO und BO massiv vergrößert wurden. Die Gebäudehöhe und –grundfläche wurde derart erhöht, dass zumindest zweifelhaft erscheint, ob dem Gemeinderat die Ausmaße deutlich waren. Das betreffende Grundstück verfügt über 3503 m², vorgesehen ist eine Grundflächenzahl von 0,4, womit 1401,2 m² überbaubare Fläche vorgesehen ist. Übertragen auf fünf Geschosse und einer unterstellten, großzügigen Innenplanung von 100 m² pro Wohneinheit, bedeutete dies einen Wohnblock von etwa 50 Wohneinheiten. Wie dies mit dem Grundsatz vereinbar sein soll, dass neue Bebauung sich auch an die bereits vorhandene einfü-</p>	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7 20. Reduzierung des Baufensters in Cluster A0 30. Verteilung der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets / Städtebau</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>gen soll, aber auch an jene innerhalb des gleichen Bebauungsplanes, ist vollkommen schleierhaft. Überdies war diese massive Ausweitung in den vorherigen Plänen gerade nicht feststellbar. Es stellt sich die Frage, inwiefern der Gemeinderat hierüber ausreichend informiert und aufgeklärt wurde. Verschärft wird diese Ausweitung insbesondere auch dadurch, dass keine Beschränkung in der Nutzungsschablone vorgesehen ist. Schließlich ist auch hierbei hervorzuheben, dass die extrem exzessive Bebauung unmittelbar an den Hohlweg angrenzt. Die fünfgeschossige Bebauung auf einer Grundfläche im Stile einer Fabrikhalle nimmt dem angrenzenden Hohlweg jegliches Licht und jegliche Luft durch permanente Verschattung. Vorliegend handelt es sich also offensichtlich um eine reine Interessenvertretung nur im Interesse des Bauträgers.</p>	<p>31. Trennung vom Baugebiet „Ulmer Schanz“, unterschiedlicher Bauungsstil</p> <p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg 31. Trennung vom Baugebiet „Ulmer Schanz“, unterschiedlicher Bauungsstil</p> <p>Keine Anregung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 42. Interessen des Investors</p>
--	--

Ö17: Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 15.12.2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan "Alte Ziegelei" in Mühlacker

15.12.2022

Z.R.	Stadtverwaltung Mühlacker	AE
Z.U.	EINGEGANGEN	AG
OB.	15. DEZ. 2022	AL
AB		ALG
		ALP
14	20	23
32	40	44
51	62	66

weact.compact.de/petitions/kein-zum-flaechenfrass-in-muehlacker-alte-ziegelei

WS ACT Die Petitionplattform von Compact

An: Gemeinderat und Stadtverwaltung der Stadt Mühlacker

Nein zum Flächenfrass in Mühlacker "Alte Ziegelei" !

112 Unterschriften

Gestartet von Interessengemeinschaft "Ulmer Schanz"

Natürliche Grenze:

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Ö17: Schreiben vom 15.12.2022, eingegangen am 15.12.2022</p> <p>pact.de/petitions/nein-zum-flachentrass-in-muhlacker-alte-ziegelei</p> <p>In Mühlacker soll das Wohngebiet "Alte Ziegelei" für ca. 1400 Einwohner entwickelt werden.</p> <p>Der aktuelle Bebauungsplan geht über die Grenze der Industriebrache der "Alten Ziegelei" hinaus und beansprucht natürliche Flächen.</p> <p>Eine geschützte, ca. 600 Meter lange Feldhecke, die dem Biotopverbund dient und zahlreiche Vögel und Kleinlebewesen beheimatet, soll vernichtet werden.</p> <p>Warum ist das wichtig?</p> <p>Als Interessengemeinschaft fordern wir den Erhalt des Verbunds aus Hohlweg mit dessen Feldgehölzen, Mähwiese bzw. dem kompletten Grünstreifen sowie dem Feldgehölz, das entlang der Grenze des ursprünglichen alten Ziegelei-Geländes verläuft.</p> <p>Als Konsequenz fordern wir eine Umplanung, sodass die Bebauung ausschließlich innerhalb der Industriebrache der "Alten Ziegelei" erfolgt. Dabei muss sich die Höhe der Gebäude ins Landschaftsbild einfügen (maximal 2 Stockwerke über den heutigen Grund).</p> <p>Wir appellieren an die Mitglieder des Gemeinderates und der Stadtverwaltung zum Wohle der Natur und der zukünftigen Generationen umzudenken und neue Varianten zu entwickeln. Naturschutz muss auch vor der eigenen Tür stattfinden.</p> <p>Wir bedanken uns bei allen, die uns mit Ihrer Unterschrift unterstützen.</p>	<p>Keine Anregung</p> <p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg 7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit</p> <p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen 15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans 18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache 19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7</p>
<p>Ö18: Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022</p> <p>Stellungnahme Bebauungsplanung (Bebauungsplanentwurf) Ziegelhöhe</p> <p>Vorbemerkungen</p>	<p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>In einer schnelllebigen Zeit sind auch die Planungszeiten für vorbereitende und sonstige städtebauliche Bebauungspläne einem hohen Zeitdruck unterworfen.</p> <p>Hier gilt es mit effektiven Methoden und Handlungsweisen rechtzeitig eine Antwort zu finden um die Planungszeiten zu minimieren.</p> <p>Eine echte Beteiligung der Bürgerschaft von Anfang an sollte bei solchen städtebaulichen Aufgaben der Standard sein.</p> <p>Beispiel : Stadt Ludwigsburg</p> <p>Dort soll das Frankhreal nach Nutzungsaufgabe neu gestaltet werden. Vor der Umgestaltung wird in einer öffentlichen Beteiligungswerkstatt über das weitere Vorgehen gemeinsam gesprochen bzw. diskutiert.</p> <p>Dies ist ein Planungs- und Gestaltungsansatz den wir in dieser Form in Mühlacker bisher nicht finden.</p> <p>In Mühlacker werden, in Nacht- und Nebelaktionen, von der Stadtverwaltung bzw dem Gemeinderat veranlasst, Gebäude abgebrochen ohne auf die unterschiedlichen Ressourcen Rücksicht zu nehmen. (Beispiel: Mühlehof, auch nach 5 Jahren in der Stadtmitte ein stadtbildprägender Krater , verschiedene Gebäude auf dem Ziegeleigelände, vom Verwaltungsbau über historische Firmengebäude und ehemaligen Firmenhallen)</p> <p>Von Ressourcenschonung, die bereits schon früher einen hohen Stellenwert einnehmen sollte ist hier nichts zu erkennen.</p> <p>Auf dem Ziegeleigelände werden nur die Altlasten unter Parkplatzflächen versteckt. (Am Anfang der Planung wurde sogar von einem städtischen Mitarbeiter behauptet es gibt auf der Fläche keine Altlasten. Was wird hier der Bevölkerung u. a. vorgespielt ??</p> <p>Wir müssen in Mühlacker eine rechtzeitige Bürgerbeteiligung ,Öffentlichkeitsbeteiligung, etablieren mit einem neutralen Moderator, anstatt fragwürdige Informationen von städtischen Mitarbeitern zu erhalten.</p> <p>Planungsabsichten mit Hilfe von Grundrißkarten zu verdeutlichen (wie in den Informationsveranstaltungen in Mühlacker vorgeführt) ist für den Laien sehr schwierig bis unmöglich. Wie soll er die Höhen- und Flächenabwicklungen erfassen ? Heute gibt es bessere Methoden die Planung zu visualisieren. (3D —Animation / Reality view) (Dann kann man sich auch die Kosten für eine urkomische Veranstaltung mit Riesenrad sparen, und man muß keine Luftballons aufblasen und steigen lassen weil dieses Vorgehen nichts bringt)</p>	<p>insbesondere: 27. Beteiligungswerkstatt / Bürgerbeteiligung</p> <p>Keine Anregung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 51. Diverser Gebäuderückbau</p> <p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 21. Erhalt des Schutzgutes Boden 25. Ressource Wasser</p> <p>Keine Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 27. Beteiligungswerkstatt / Bürgerbeteiligung 41. Ortstermine</p>
<p><i>Stellungnahme zu den einzelnen Themen des bestehenden Bebauungsplanentwurfs</i></p> <p>Herausforderungen ergeben sich zukünftig für Siedlungsgebiete auch durch die Klimaveränderung und die Klimaanpassung.</p> <p>Bebaute Siedlungs- und Verkehrsflächen heizen sich sehr stark auf. Deshalb ist eine Durchlüftung des Siedlungsraumes mehr denn je notwendig, (Mikroklima) Es ist zu klären welche Windrichtungen für eine Durchlüftung des Wohngebietes potentiel eine Rolle spielen. Wenn von einem Westwind ausgegangen wird ist der westliche Be-</p>	<p>Berücksichtigung Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere: 14. Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflä-</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

<p>bauungsrand komplett hinsichtlich dieser Erfordernisse zu beurteilen.</p> <p>Merkwürdig bei diesem Bebauungsplan ist die Anordnung der höchsten Gebäude an den höchsten Geländehöhen insbesondere am westlichen und nördlichen Rand des Gebietes. Welche Auswirkungen hat die dort vorgesehene Bebauung auf die Kaltluftströme die aus der nördlich liegenden Feldflur kommen und zur Kühlung des Gebietes im Sommer beitragen könnten.</p> <p>Um das Mikroklima am Standort zusätzlich zu verbessern ist allgemein eine Begrünung in verschiedenen Formen erforderlich. (Und dies nicht nur aus ökologischen Gründen.)</p> <p>Deshalb ist zum qualifizierten Bebauungsplan auch ein Grünordnungsplan zu erstellen, damit eine Pflanzbindung festgeschrieben wird. Hierzu zählt die extensive und intensive Dachbegrünung, Grünverbindung mit heimischen standortgerechten Gehölzen in Kombination mit hitzeresistenten Arten. Fassadenbegrünung u. a m.)</p> <p>Als nördliche und südliche Randeingrünung ist mindestens eine Reihe mit Großbäumen vorzusehen.</p> <p>Resource Wasser</p> <p>Eine Regenwasserrückhaltung ist erforderlich. Zusätzlich zur oberirdischen Rückhaltung ist auch eine unterirdische Anlage in Form einer Zisterne im Bereich der öffentlichen Grünverbindung dringend einzurichten. Somit ist in Trockenzeiten eine Regenwasserentnahme möglich.</p> <p>Getrennte Kanalisation von Abwasser und Regenwasser</p>	<p>chen/Situation</p> <p>33. Klimafreundliches Bauen</p> <p>30. Verteilung der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets / Städtebau</p> <p>36. Grünordnungsplan</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>28. Ressource Wasser</p>
<p>Ö18: Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022</p> <p>Stellungnahme Bebauungsplanung (Bebauungsplanentwurf) Ziegelhöhe</p> <p>Resource Boden</p> <p>Einfamilienhäuser sind ein Relikt aus vergangener Zeit. Vor allem im städtischen Umfeld. Ein Nachteil ist u. a. der Flächenverbrauch. Welche Wohnformen sind in solchen Wohnschachteln möglich? Einzelne stehende Häuser sind auch energetisch schlechter zu beurteilen als Gebäude die aneinander gebaut sind.</p> <p>Außerdem ist die Anordnung der Einfamilienhäuser reißbrettartig monoton. (Wo bleibt hier der Gestaltungsbeitrag ???)</p> <p>Literaturempfehlung (nicht nur für den Gestaltungsbeitrag)</p> <p>Landschaftsraum und Siedlungsgestaltung von E.E.Korkisch ISBN 3-927699-03-9</p> <p>Die Resource Boden betrifft auch die im Gebiet geforderten Stellplätze und Parkhäuser. Bei einer so hervorragend verkehrsgünstigen Lage (fußläufige Anbindung an die Bahn und somit an den Fernverkehr — Buslinie in 300 m Umkreis Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarem Umfeld u. a. -hier kann man getrost den Individualverkehr mit PKW einschränken indem man massiv weniger Stellflächen ausweist. Ist überhaupt ein Parkhaus für die Wohnbauung vorzusehen ?</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang, insbesondere:</p> <p>21. Erhalt des Schutzgutes Boden</p> <p>30. Verteilung der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets / Städtebau</p> <p>32. Parkplatzschlüssel, Besucherparkplätze, Anwohnerstellplätze „Ulmer Schanz“</p>

Abwägung Bebauungsplan „Alte Ziegelei“; hier: Formelle Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

Ö18: Schreiben vom 16.12.2022, eingegangen am 16.12.2022

Stellungnahme Bebauungsplanung (Bebauungsplanentwurf) Ziegelhöhe

Die Märkte am südlichen Siedlungsrand

Merkwürdigerweise sollen die Marktbauten auf der südlichen Seite den Verkehrslärm von der angrenzenden Straße und der Eisenbahn fernhalten bzw. verhindern. Mit dieser Ansiedlung wird aber gleichzeitig **mehr Verkehrslärm durch Zu- und Abfahrten** erzeugt. Wo ist da der Vorteil. Verkehrsströme werden bewusst zentralisiert. Die Märkte sind sowieso bereits in unmittelbarer Nähe angesiedelt. Sie können sich genauso gut an ihrem jetzigen Standort "entwickeln. Edeka und Aldi. Außerdem wurde behauptet dass der vorgesehene Bau mit Arkaden ausgeführt wird und deshalb auch gut aussehen würde. Hier macht man u. a. wieder den Fehler jeden Laden für sich zu betrachten und nicht den Gesamteindruck der entsteht; wenn die Geschäfte nebeneinander stehen. Übrigens: Daß Aldi auf eine ansprechende Ladenarchitektur in Mühlacker setzt wäre mir neu. Ist doch immer und - überall die gleich stumpfsinnige Industrieschachtel.

Vorläufiges Fazit

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf muß dringend überarbeitet werden.

gefordert ist ein qualifizierter Bebauungsplan nicht nur mit wirtschaftlichen und verkehrstechnischen sondern auch ökologischen und gestalterischen Inhalten.

Diese Zeit muß man sich nehmen wenn auch immer wieder auch von städtischer Seite zeitlicher Druck aufgebaut wird. Es ist schon Routine: Immer dann wenn Investoren etwas realisieren sollen wird von den städtischen Entscheidungsträgern eine schnellere Bearbeitung eingefordert.

Sobald die Stadt selbst etwas realisiert geht es seinen ruhigen Gang (siehe Stadtbau lediglich ein Gebäude in mehreren Jahren gebaut (zusätzlich hat das Gebäude noch mehrere nachteilige Kältebrücken) / Mühlehofkrater)

Nachbemerkungen:

Die Investoren haben sich bei den Infoveranstaltungen meist ausnahmslos mit Informationen zurückgehalten. Gibt es dafür Gründe? Mehr Informationen wären hier angebracht. Es ist leicht möglich dass die Rechnung am Ende höher ausfällt.

Keine Berücksichtigung

Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,

insbesondere:

45. Lage/Gestaltung der Märkte

Berücksichtigung

Siehe hierzu Zusammenfassung der Abwägungsvorschläge vom 20.02.2023 im Anhang,

insbesondere:

37. Zusätzlicher Verkehrslärm durch Anordnung der Lebensmittelmärkte im Süden

38. Qualifizierter Bebauungsplan

49. Eile der Planung

50. Information von Investor

Inhaltsverzeichnis

1.	Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotope und FFH-Gebiet/Erdwall	3
2.	Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung	3
3.	Trennung Landschaft/Siedlung durch Gehölzpflanzung	4
4.	Widerspruch Umweltbericht	4
5.	Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen	4
5.1	Versetzen der Hecke nach Westen	5
6.	Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg	6
6.1	Belastung des Hohlwegs/Jugendlichen-Treff/soziale Brennpunkte	6
7.	Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit	7
8.	Lebensraumverlust	7
9.	CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen	7
10.	Schutz der in unmittelbarer Nähe lebenden Gelbbauchunke, Kammolch und Springfrosch	11
11.	Fehlende Kartierungen von Fledermaus und Haselmaus/Untersuchung des Vorkommens der Haselmaus	12
12.	Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält.	13
12.1	Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	14
12.2	Abwägung Alternativen	14
13.	Schutz vor Lichtverschmutzung	15
14.	Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflächen/Situation	15
15.	Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans	15
16.	Versorgung: Spielplatz und Begegnungsräume	16
17.	Verlust an Wohnqualität in der Ulmer Schanz	16
18.	Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache	17
19.	Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7	17
20.	Reduzierung des Baufensters und der GRZ in Cluster A0	18
21.	Erhalt des Schutzgutes Boden	19
22.	Wegeverbindung zur Heidenwäldle Schule	20
23.	Einwände zu spät	20
24.	Schnitte, Ansichten, Gestaltungsplan	20
25.	Monitoring	21
26.	Kontrollinstanzen	22
27.	Beteiligungswerkstatt / Bürgerbeteiligung	22
28.	Ressource Wasser	23
29.	Verlust landwirtschaftlicher Flächen	24
30.	Verteilung der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets / Städtebau	24
31.	Trennung vom Baugebiet „Ulmer Schanz“, unterschiedlicher Bebauungsstil	25
32.	Parkplatzschlüssel, Besucherparkplätze, Anwohnerstellplätze „Ulmer Schanz“	25
33.	Klimafreundliches Bauen	26
34.	Wasserdruck	27
35.	Abwertung bestehendes Naturerlebnis – Schaffung eines künstlichen Grünstreifens	27
36.	Grünordnungsplan	27
37.	Zusätzlicher Verkehrslärm durch Anordnung der Lebensmittelmärkte im Süden	27
38.	Qualifizierter Bebauungsplan	28

39.	Pflanzgebote	28
40.	Gutachten zur Schadstoffbelastung	28
41.	Ortstermine	29
42.	Interessen des Investors	29
43.	Hausarztmangel	29
44.	Kindergarten / Grundschule	29
45.	Lage/Gestaltung der Märkte	29
46.	Einbeziehung von Studenten	29
47.	Schließung von bestehenden innerörtlichen Baulücken	30
48.	Zufahrt Flurstück 8907	30
49.	Eile der Planung	30
50.	Information von Investor	30
51.	Diverser Gebäuderückbau	30
52.	Mitteilung Abwägungsergebnis	31
53.	Gewerbeansiedlung Vetterstraße	31

1. Hoher Erholungs- und Freizeitdruck auf angrenzende Natur, Biotop und FFH-Gebiet/Erdwall

Im Norden wird das Plangebiet durch das Pflanzgebot 5 und die Pflanzbindung im Bereich des Regenrückhaltebeckens stark eingegrünt. Die hier vorgesehenen Neupflanzungen enthalten gezielt Pflanzenarten, die Dornen ausbilden. Auf diese Weise soll ein Betreten der nördlich angrenzenden Flächen des FFH-Gebietes verhindert werden. Aufgrund des vorhandenen Geländeunterschiedes von 4 m im Nordwesten zwischen Baufeld und angrenzender landwirtschaftlicher Fläche und dem Umstand, dass im Nordosten Flächenbedarfe für eine Entwässerungsmulde bestehen wird auf die Festsetzung der Ausbildung eines Erdwalles verzichtet. Von gutachterlicher Seite war dieser nicht gefordert worden. Der zentrale Grünzug wird ein intensiv gestaltetes Stadtgrün sein, der den unterschiedlichen Alters- und Bewohnergruppen quartiersnahe Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Hierbei wird es eine klare Trennung von der offenen Landschaft geben, um ein Betreten der nördlich gelegenen, ökologisch wertvollen Flächen aus der Grünen Mitte heraus zu verhindern. Die Trennung wird über eine 10m breite Pflanzgebotsfestsetzung sichergestellt, die auch dornige Gehölze beinhaltet.

Durch die Pflanzgebote Pfg 6 und Pfg 5 sowie durch die Pflanzbindung im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird das Baugebiet in Richtung freie Landschaft dicht eingegrünt. Das Pflanzgebot 6 ergänzt die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des als Biotop ausgewiesenen Hohlweges. Weiterhin bilden die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen einen Ausgleich für die derzeit im Plangebiet vorhandenen, künftig entfallenden Heckenstrukturen.

In Punkt 2.12.3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgt der Schutz der gesetzlich geschützten Biotopfläche (Mähwiese) durch die Festsetzung einer Einzäunung auf den entlang der landwirtschaftlichen Fläche angrenzenden Grundstücken.

Der nördliche Gebietsrand ergibt sich aus der bisher für industrielle Zwecke in Anspruch genommenen Fläche der Ziegelei sowie aus dem ökonomisch sinnvollen beidseitigen Anbau an die Vetterstraße. Für einen weicheren Übergang von Bebauung zu freiem Feld ist die letzte Gebäudereihe im Norden in aufgelockerter Bauweise vorgesehen.

2. Beeinträchtigung FFH-Gebiet/FFH-Vorprüfung

Das Plangebiet liegt an seinem Nordrand nahe am FFH-Gebiet 7018-342 Enztal bei Mühlacker. Das Vorhaben wurde daher vor Durchführung auf mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets geprüft. Dabei wurde zunächst in einer FFH-Vorprüfung untersucht, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden kann. Nach § 34 (1) BNatSchG wurde geprüft, ob das Vorhaben im Einzelnen oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen zu erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes führen kann.

Die FFH-Vorprüfung Stand 2020 und aktualisiert in 2022 wurde im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellt und kommt nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten, von Lebensstätten oder von Lebensraumtypen gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG – auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten („Summationseffekt“) - infolge der Planung nicht bestehen. Soweit sich aus dem benachbarten Projekt „Vetterstraße Nord“ in der Zusammenschau mit der Ziegelei schädliche Summationswirkungen ergeben sollten werden diese durch eine Anpassung der Planung „Vetterstraße Nord“, nötigenfalls durch einen Verzicht auf das Projekt „Vetterstraße Nord“ bewältigt.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf das nördlich liegende FFH-Gebiet 7018-342 „Enztal bei Mühlacker“ ist nicht zu rechnen. Insofern wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

3. Trennung Landschaft/Siedlung durch Gehölzpflanzung

Die Trennung von Landschaft und Siedlung erfolgt durch (überwiegend öffentliche) Pflanzgebote und Pflanzbindungen sowie durch die Festsetzung zur geschlossenen Einfriedigung der angrenzenden privaten Grundstücke.

Im Norden und Nordwesten des Plangebiets erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen (Erhaltungsgebot der bestehenden Vegetation im Bereich des Regenrückhaltebeckens). Im Südwesten (südlich der Mähwiese) wird ein Pflanzgebot auf öffentlicher Fläche festgesetzt, welches das im Süden im Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Jugenddorf“ festgesetzte Pflanzgebot nach Norden verlängert.

In verschiedenen Stellungnahmen wird fälschlicherweise davon ausgegangen, dass Pflanzgebote keine hinreichende Sicherheit hinsichtlich der Realisierung der Maßnahme erzeugen (z.B. B18). Dies ist nicht der Fall: Pflanzgebote sind ein wirksames Instrument zur Durchsetzung der damit verfolgten Ziele.

Zum Schutz der gesetzlich geschützten Biotopfläche Mähwiese ist entlang der landwirtschaftlichen Fläche auf den angrenzenden Grundstücken eine Einzäunung festgesetzt.

4. Widerspruch Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ beinhaltet eine Betrachtung der Schutzgüter und kommt dabei zunächst zu dem Zwischenergebnis, dass Eingriffe in Natur und Landschaft vorliegen. Er zeigt weiterhin Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen der Planung auf die Landschaft auf. Soweit die Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können enthält er eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf fachlicher Grundlage der Ökokontoverordnung (ÖKVO).

Durch das im Umweltbericht aufgezeigte Grünordnungs- bzw. Maßnahmenkonzept werden Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert bzw. teilweise ausgeglichen. Das neue Baugebiet wird gut in die Landschaft eingebunden.

5. Schutz bestehender Feldhecken / Heckenstrukturen

Die durch die vorliegende Planung in Frage gestellte Feldhecke liegt ca. 12 m östlich der geschützten Mähwiese und hat eine Gesamtfläche von ca. 5.000 m². Sie wurde in mehreren Erfassungsdurchgängen der flächendeckenden Offenlandkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht als Biotop erfasst. Die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Enzkreis hatte deshalb im bisherigen Planverfahren mitgeteilt, dass es sich nicht um ein geschütztes Biotop handelt.

Um als gesetzlich geschützt es Biotop zu gelten, müssen Hecken mehr als 20 m Länge aufweisen und aus naturraum- und standorttypischen Arten aufgebaut sein. Dies ist vorliegend gegeben. Außerdem muss sich die Hecke in der freien Landschaft, also im so genannten Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befinden. Zum Zeitpunkt des Abbaubetriebs war die Hecke Teil des Betriebsgeländes und damit nicht dem Außenbereich zuzurechnen. Infolgedessen wurde die Hecke trotz passender Naturausstattung auch von der LUBW nicht als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft. Auf diese Kartierung bezog sich bislang die untere Naturschutzbehörde und auch die Stadt Mühlacker. Zwischenzeitlich wurde die Fläche nach der Betriebsaufgabe in eine landwirtschaftliche Zwischennutzung überführt, da die Entwicklung des Gebiets aufgrund der hohen Verfahrenskomplexität einen

längeren Zeitraum in Anspruch nahm. Daher ist die Frage nach der Außenbereichsgrenze nun neu zu bewerten. Nach Einschätzung des Referats 21 (Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz) beim Regierungspräsidium Karlsruhe ging mit der Aufgabe des Abbaubetriebs und der nachfolgenden Aufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung die Innenbereichseigenschaft verloren. Aktuell ist die Fläche deshalb planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Damit handelt es sich bei der fraglichen Feldhecke um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 33 Bundesnaturschutzgesetz.

Auch in gesetzlich geschützte Biotope kann unter bestimmten Bedingungen eingegriffen werden. Voraussetzung ist in materieller Hinsicht der Ausgleich der Beeinträchtigung (in der Regel durch Anlage eines Ersatzbiotops an anderer Stelle) und die Notwendigkeit der Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls. Formal ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Die Feldhecke ist als geschütztes Biotop ein Belang, der mit besonderem Gewicht im Rahmen der Gesamtabwägung zu berücksichtigen ist. Diesem stehen andere Belange mit hohem Gewicht gegenüber wie z.B. die Versorgung von Menschen mit Wohnraum. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die „Alte Ziegelei“ eine außergewöhnlich hohe Lagegunst für die Wohnnutzung aufweist, die an anderer Stelle nicht in gleicher Weise reproduziert werden kann: Die Nähe zum Bahnhof, zur Innenstadt und zum benachbarten Lebensmitteleinzelhandel eröffnet den Bewohnern die realistische Möglichkeit, umweltfreundliche Mobilitätsangebote zu nutzen. Die Größe des Gebiets und seine Zentralität erlauben eine stadtverträgliche Verdichtung mit ca. 90 Einwohnern/ha, die wiederum flächensparsam wirkt. Würde die Feldhecke erhalten, dann wären die damit wegfallenden Wohnflächen an anderer Stelle nur unter weit ungünstigeren Rahmenbedingungen und auf wesentlich größerer Fläche darzustellen.

In die Abwägung ist auch einzustellen, dass im Zuge der Neuentwicklung des Wohngebiets im Rahmen der Randeingrünung des Wohngebiets in großem Umfang Heckenneupflanzungen erfolgen. Von den durch einen Wegfall der vorhandenen Feldhecke verlorengehenden ca. 5.000 m² Hecke werden im Zuge der Gebietsentwicklung 5.000 m² durch Neupflanzung ersetzt. Nicht als Ersatzpflanzung angesetzt ist hierbei das festgesetzte Pflanzgebot am nördlichen Rand der „Grünen Mitte“, da das Pflanzgebot in diesem Abschnitt durch die benachbarte Intensivnutzung als öffentliche Grünfläche nur eingeschränkt die Lebensraumfunktionen als Feldhecke erfüllen kann. Feldhecken sind zudem Biotoptypen, die innerhalb kurzer Zeit ihre ökologische Funktion gewinnen. Anders als z.B. Streuobstwiesen, die erst nach Jahrzehnten mit der Ausbildung von Totholz ihren vollen Wert gewinnen, haben fachmännisch gepflanzte Feldhecken ihren vollen Wert bereits nach 3-4 Jahren. Um diesen dauerhaft zu erhalten müssen sie sogar regelmäßig auf Stock gesetzt werden, um einer Vergreisung im Innern vorzubeugen.

Der Gemeinderat räumt aufgrund der vorgenannten Punkte der vorliegenden Planung eines Wohngebiets den Vorrang vor dem Erhalt der gesetzlich geschützten Hecke ein. Bei der unteren Naturschutzbehörde wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung i.S.d. § 30 Abs. 3+4 BNatSchG für die Rodung gestellt. Über diesen wurde mit Schreiben vom 27.02.2023 positiv entschieden.

5.1 Versetzen der Hecke nach Westen

Die Hecke wie vorgeschlagen in Teilen einige Meter nach Westen zu versetzen wird nicht befürwortet. Aufgrund des Alters der Pflanzen kann nicht sichergestellt werden, dass die Gehölze eine Umpflanzung überhaupt verkraften. Tatsächlich wäre es so, dass die Hecke im Rahmen einer fachgerechten Pflege aufgrund ihres Alters in der nächsten Zeit abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden müsste. Die Strukturen der Feldhecke werden durch Neupflanzungen, nahezu flächengleich, inner-

halb des Bebauungsplangebietes ersetzt. Darüber hinaus wird die Rodung der Hecke im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und in diesem Zusammenhang ausgeglichen.

6. Erhalt/Schutz des Biotops Hohlweg

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt von dem gesetzlich geschützten Biotop „Hohlweg am Maulbronner Weg I“ (Biotop-Nr. 170192360116). Der Hohlweg wurde aufgrund seines Schutzstatus schon immer als westliche Grenze der Bebauung angesehen und liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Nur auf Flurstück-Nr. 8906 besteht eine geringfügige Flächenüberschneidung mit ca. 80 m² des Bebauungsplan-Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um Gehölzbestände, die ca. 2 m über die Flurstückgrenze in die geplante öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich hineinragen und die dort planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden.

Zum Schutz des Hohlwegs vor der heranrückenden Wohnbebauung werden außerdem in Abschnitten unterschiedliche Grünstrukturen entwickelt bzw. planungsrechtlich gesichert:

Die Gehölzstrukturen des Biotops werden durch weitere, flächige Pflanzungen innerhalb des Plangebietes (Pflanzgebot 6) fortentwickelt. Innerhalb des Pflanzgebotes 6 sind nur 60% mit Gehölzen zu bepflanzen. Die weiteren 40% sind mit einem Saum (niedrige Ansaat einer Kräutermischung) auszubilden. Da weiterhin die wärmende Sonne aus Richtung Süden und Westen kommt, hat eine Bepflanzung auf der Ostseite nur geringen Einfluss auf die Beschattung der Böschungflächen.

Im südlichen Abschnitt des Hohlweg-Biotops schließt im Plangebiet eine seit März 2022 unter Schutz stehenden Flachland-Mähwiese an, die zwar innerhalb des Bebauungsplans liegt, dort aber entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt ist. Durch die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche im Bereich der Mähwiese wird diese vor Bebauung und damit zugleich das Hohlweg-Biotop vor heranrückender Bebauung geschützt.

Auch von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Beeinträchtigungen durch das Bebauungsplangebiet gesehen. Das gesetzlich geschützte Biotop des Hohlweges wird aufgrund der getroffenen Maßnahmen durch die Planung nicht substantiell beeinträchtigt.

6.1 Belastung des Hohlwegs/Jugendlichen-Treff/soziale Brennpunkte

In der „Grünen Mitte“ wird es attraktive Angebote für alle Altersgruppe geben, die nicht zuletzt dazu dienen, den angrenzenden Außenbereich zu entlasten. Die Gestaltung des zentralen Grünzuges ist noch nicht abschließend festgelegt. Der hohe Anspruch an die künftige Aufenthaltsqualität wird über einen Wettbewerb, der zur Gestaltung des Grünzuges ausgelobt wird, sichergestellt. Aufgrund der geplanten hochwertigen Gestaltung des Grünzuges sowie der darin enthaltenen Vielzahl an Spiel- und Sportmöglichkeiten für alle Alters- und Bevölkerungsschichten wird die Entstehung von sozialen Brennpunkten innerhalb der Grünen Mitte nicht befürchtet.

Für den Ausschluss des Treffens und Aufhaltens von Jugendlichen sowie für das Hinterlassen von Müll oder Verursachen von Lärm gibt das Baugesetzbuch kein Instrumentarium an die Hand. Eine derartige Problematik - wie auch das Entstehen von sozialen Brennpunkten - kann nicht im Rahmen eines Bebauungsplans gelöst werden. Hier ist vielmehr ein Eingreifen des Ordnungsamtes erforderlich. Schon bisher ist der Maulbronner Weg eine für Freizeit Zwecke vielgenutzte Wegebeziehung, wie (leider) die hohe Dichte an Hinterlassenschaften bezeugt.

7. Schutz der bestehenden Mähwiese / Zugänglichkeit

Als sich die Unterschutzstellung der Flachland-Mähwiese 2022 aufgrund einer Gesetzesänderung abzeichnete, wurde der städtebauliche Entwurf dahingehend geändert, dass diese Wiese nicht mehr mit ihrer Gesamtfläche von Bebauung tangiert wurde. Auf Grund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplans nochmals überarbeitet, so dass der aktuelle Entwurf keinerlei flächenmäßige Inanspruchnahme der geschützten Wiese mehr vorsieht.

Die FFH-Mähwiese wurde in der Planzeichnung nachrichtlich als bestehendes Biotop aufgenommen. Der Schutz der bestehenden Mähwiese ist durch die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche gesichert. Ergänzend wurde eine geschlossene Einfriedigung der angrenzenden privaten Gärten zur Mähwiese hin festgesetzt, um ein Hinaustreten aus den privaten Gärten in die Mähwiese zu verhindern. Der Fortbestand des Biotops ist damit sichergestellt.

8. Lebensraumverlust

Das Plangebiet wird im Westen von dem geschützten Hohlweg-Biotop „Maulbronner Weg“ sowie einer daran östlich anschließenden, seit März 2022 unter Schutz stehenden Flachland-Mähwiese begrenzt. Aufgrund seines Schutzstatus wurde der Hohlweg schon immer als westliche Grenze der Bebauung angesehen. Mit Unterschutzstellung der Flachland-Mähwiese 2022 wurde der städtebauliche Entwurf dahingehend geändert, dass er keine wohnbauliche Inanspruchnahme der geschützten Mähwiese mehr vorsieht. (s. dazu auch Antworten 6+7)

Zum Ausgleich des Verlustes an Lebensraum erfolgte im Umweltbericht die Ermittlung des Eingriffs und des daraus resultierenden ökologischen Ausgleichs. Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden geschützten Tierarten, wie Zauneidechsen, verschiedene Vogelarten und der Kammmolch, wurden in der Planung berücksichtigt.

Für geschützte Arten erfolgt in Form von CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) noch vor Eingriff in den Naturraum die Anlage von Ersatzhabitaten.

9. CEF-Maßnahmen Goldammer und Kammmolch/Maßnahmen zum Ausgleich sowie zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ beinhaltet eine Betrachtung der Schutzgüter, zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf und enthält eine qualitative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO). Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile) sind von der Planung nicht betroffen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der ÖKVO für die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ ist im Umweltbericht plausibel dargelegt. Das ermittelte (bezogen auf die Größe des Plangebiets vergleichsweise geringe) Gesamtdefizit in Höhe von 102.683 Ökopunkten wird über das baurechtliche Ökokonto der Stadt Mühlacker ausgeglichen.

Artenschutzmaßnahmen

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. Zusätzlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, erforderlich.

Im Rahmen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Beck & Partner erfolgten in den Jahren 2015 und erneut in 2020 Begehungen. Im Jahr 2015 wurden durch das Planungsbüro Beck & Partner im Untersuchungsgebiet im Bereich des Teiches und dessen unmittelbarer Umgebung Bergmolch, Kammolch und Teichfrosch nachgewiesen. Die genannten Arten leben in dem beschriebenen Teich und seinem unmittelbaren Umfeld. Als Landlebensraum kommen vor allem die umliegenden Gehölze, die Erd- und Schuttablagerungen sowie die nördlich gelegenen Wiesen in Frage. Dort befinden sich auch weitere Feuchtgebiete und Gewässer. Der Teich stellt die Fortpflanzungsstätte dar.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zwischen 2015 und 2020 die Amphibienpopulation eingebrochen ist. In 2020 wurde nur noch ein Bruchteil der Larvenzahlen von 2015 und überhaupt keine adulten Tiere im Teich beobachtet. Wasserbewegungen im Teich deuteten auf Besiedlung des Teichs mit Fischen hin.

Im März 2023 wurde ein Amphibienzaun installiert und Lebendfallen (Eimer) aufgestellt. Bei den regelmäßig (täglich) durchgeführten Kontrollen der Eimer wurden Kammmolche nachgewiesen und in das Fortpflanzungsgewässer verbracht. Es ist von einer regelmäßigen Nutzung des Teiches als Fortpflanzungsgewässer durch den Kammolch auszugehen. Mit Installation des Zaunes mit den Lebendfallen sowie ggf. dem Fang und der Verbringung der Tiere in das Fortpflanzungsgewässer wird, neben dem Nachweis der Größe der Kammolch-Population, die Tötung von Kammmolchen in ihrem Landlebensraum bei den ab Herbst 2023 geplanten Rodungsarbeiten verhindert.

Aufgrund schwankender Wasserstände, einem zeitweisen Trockenfallen und/oder Prädatorendruck durch Fischbesatz ist der Teich jedoch aktuell nur noch eingeschränkt als Fortpflanzungsgewässer für den Kammolch geeignet. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ soll der Zustand des Teiches daher als dauerhaft wasserführendes Element und somit Lebensraum für den Kammolch und anderer, dort lebende Amphibien wiederhergestellt werden.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz für die Amphibien ist aufgrund der getroffenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Das Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (IUS 2023) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Kammolch ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei plangemäßer Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden kann. Die Sicherung der nachfolgend aufgeführten Artenschutzmaßnahmen inklusive des Monitorings erfolgt über Festsetzungen (Hinweis im Bebauungsplan) und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und unterer Naturschutzbehörde. Die CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits im Frühjahr 2022 auf städtischen Grundstücken umgesetzt. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erforderlicher Eingriffe sind:

Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung:

Rodungen und sonstige Baufeldfreimachungen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG grundsätzlich nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden; Soweit Rodungen innerhalb der Vegetationsperiode dennoch durchgeführt werden ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verwirklicht werden.

Beschränkung von Abrisszeiten: Der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen bzw. zu beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, muss jeweils kurzfristig, vor Beginn

des Abrisses, eine Kontrolle auf Vogelbruten erfolgen. Ggf. kann ein Abriss dann erst nach Ende der Vogelbrut erfolgen.

Vergrämung/Umsiedlung der Zauneidechsen:

Um die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen soweit als möglich zu vermeiden, werden die Eidechsen aus ihren derzeitigen Lebensräumen vergrämt bzw. abgesammelt und umgesiedelt.

Fang/Verbringung der Kammolche

Zur Vermeidung des Eintretens des artenschutzrechtlichen Tötungstatbestands i.S.v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG muss eine Verbringung der Kammolche aus dem Bereich der Feldhecke erfolgen. Die Tiere müssen in den Teich (Fortpflanzungsgewässer) verbracht werden.

Um die Tötung und Verletzung Kammolchen soweit als möglich zu vermeiden, werden die Tiere mit Hilfe von Lebendfallen (Eimern) entlang eines zwischen der Feldhecke und dem Teich aufgestellten Amphibienzaunes gefangen. Die Rodung der Hecke darf erst nach einer Umsiedlung der Tiere vorgenommen werden.

Anschließend muss mit der Umsiedlung begonnen werden. Hierzu müssen Lebendfallen täglich kontrolliert und die gefangenen Tiere in den Teich verbracht werden (siehe CEF-Maßnahme 4). Um sicherzustellen, dass sich keine Kammolche mehr im Bereich der Hecke befinden, werden der Fang und die Umsiedlung von Tieren solange fortgesetzt, bis über den Zeitraum von einer Woche keine Tiere mehr in den Eimern nachgewiesen werden.

Um zu verhindern, dass die Kammolche im Sommer aus dem Teich versuchen wieder in Richtung ihres Jahreslebensraums zurückzuwandern, wird der Zaun für die Dauer der Bauzeit unterhalten. Nach Abschluss der Arbeiten wird der Schutzzaun entfernt.

Entsprechend § 44 BNatSchG Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist ein Fangen und Umsiedeln der Tiere zur Vermeidung der Tötung wie im vorliegenden Fall zulässig und stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar.

CEF-Maßnahme 1: künstliche Nisthilfen

Ausbringen von künstlichen Nisthilfen für höhlen- bzw. nischenbrütende Vögel. Für den Verlust von einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des bestandsgefährdeten Haussperlings sind insgesamt drei künstliche Sperlingskolonie-Nisthilfen (für je drei Brutpaare) aufzuhängen. Für den ungefährdeten Höhlenbrüter Blaumeise sind insgesamt zwei künstliche Nisthilfen sowie für den Nischenbrüter Hausrotschwanz sechs Halbhöhlen aufzuhängen. Insgesamt müssen elf künstliche Nisthilfen ausgebracht werden. Die erforderlichen Nisthilfen wurden im Februar 2022 vor Beginn der auf die Baufeldräumung bzw. den Abriss der Gebäude folgenden Brutperiode im näheren Umfeld zum ehemaligen Ziegeleigelände an der Heidenwäldle Grundschule ausgebracht.

CEF-Maßnahme 2: Ersatzlebensraum Zauneidechse

Anlage eines Ersatzlebensraums für die Zauneidechse Zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf dem Flurstück 2136/58 ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu schaffen und zu pflegen. Die Maßnahme wurde bereits entsprechend den Vorgaben des Artenschutzgutachtens im Frühjahr 2022 umgesetzt.

CEF-Maßnahme 3: Ersatzlebensraum Goldammer

Anlage von Gras-/Krautstreifen entlang von Gebüsch, Pflege von Brachflächen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten für die Goldammer. Drei Brutreviere der Goldammer liegen

innerhalb des Vorhabenbereichs und gehen durch die Flächeninanspruchnahme und Überbauung dauerhaft verloren. Die durchschnittlichen Reviergrößen der Art betragen 0,3 bis 0,5 ha, sodass sich für drei Brutpaare ein rechnerischer Flächenbedarf von insgesamt mindestens rd. 1,5 ha Fläche ergibt. Die Goldammer ist als Boden- bzw. Freibrüter zur Anlage des Nestes auf das Vorhandensein krautiger Vegetation und/oder kleinerer Gebüsche angewiesen. Nutzen kann sie beispielsweise belassene Altgrasbestände, in denen sie ihr Nest anlegt. Insgesamt nutzt die Art Grünlandbestände als günstigen Nahrungsraum.

Auf einer Teilfläche von 1.600 qm wird eine auf die Habitat Strukturen der Goldammer angepasste Pflege durchgeführt. Es werden Gras- / Krautstreifen entlang von Gebüschen angelegt und die Pflege der Flächen schafft Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate. Die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben daher im räumlichen Zusammenhang erhalten.

CEF-Maßnahme 4: Aufwertung des Teiches zur Schaffung und Sicherung eines dauerhaften Lebensraumes für den Kammmolch

Der Teich im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ wird durch Regenwasser gespeist, das durch einen Regenwasserkanal zugeführt wird bzw. von den umliegenden Flächen als Oberflächenabfluss in den Teich gelangt. Die Entwässerung des Teiches erfolgt über einen Überlauf, der an den Mischwasserkanal angeschlossen ist.

Um den Teich als Lebensraum für den Kammmolch und andere dort vorkommende Amphibien zu erhalten und aufzuwerten, muss der Zufluss zum Teich erneuert und dadurch die Versorgung mit einem Mindestzufluss an Regenwasser sichergestellt werden.

Die hierfür notwendigen Ertüchtigungen (Erneuerung des Zulaufs sowie Sanierung des Mönchbauwerks) sind im Zeitraum von Oktober bis Februar (gesetzliche Rodungszeitenbeschränkung) durchzuführen. Mit einer Durchführung in diesem Zeitraum wird auch gewährleistet, dass die Ertüchtigung außerhalb der Aktivitätszeit des Kammmolches stattfinden und eine Tötung oder Verletzung von Tieren im Zuge der Arbeiten verhindert wird. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird so vermieden. Dabei werden die Entwicklungsstadien des Kammmolches berücksichtigt, der ab März, nach der Winterruhe, wieder in den Teich einwandern kann.

Während des Betriebs des Rückhaltebeckens muss die Vegetation regelmäßig zurückgeschnitten werden. Diese Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen müssen, wie auch die Ertüchtigungsmaßnahmen (s.o.), außerhalb der Brutzeit von Vögeln, vorzugsweise im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Ein Rückschnitt ab Ende Juli/August ist möglich, wenn sichergestellt wird, dass die Vogelbruten am Teich oder der unmittelbaren Umgebung abgeschlossen sind.

Die Offenhaltung des Teiches wirkt sich auch positiv auf die Habitatqualität des Teiches für den Kammmolch aus, da die Art sonnenexponierte Gewässer bevorzugt.

Neben der Offenhaltung des Teiches zur Sicherung als Fortpflanzungsgewässer für den Kammmolch, werden im Umfeld des Teichs zusätzliche Versteckmöglichkeiten angelegt, die von den Tieren sowohl als Tagesverstecke, als auch als Überwinterungsplätze genutzt werden können (BLAB & VOGEL (2002)).

Dazu werden, um das Angebot geeigneter Versteckplätze im unmittelbaren Umfeld des Teiches zu erhöhen, an mindestens zehn Stellen verteilt um den Teich, 2 - 4 m² große Stein-, Totholz-, Schnittgut- oder lockere Erdhaufen angelegt. Der Kammmolch zieht sich oft in Gruppen in seine Überwinterungsplätze zurück, sodass, bei entsprechendem Angebot, auch eine größere Zahl von Tieren Über-

winterungsmöglichkeiten in der Nähe des Fortpflanzungsgewässers finden und der Verlust der Überwinterungsplätze damit ausgeglichen wird (KARCH 2014).

10. Schutz der in unmittelbarer Nähe lebenden Gelbbauchunke, Kammmolch und Springfrosch

Eine unmittelbare Bedrohung durch Verlust der Fortpflanzungsstätte oder Tötung für den Kammmolch ist nicht zu befürchten, da das Gelände um den Teich nicht beansprucht wird. Bei dem Teich handelt es sich um ein Regenrückhaltebecken der Ziegelei, das nach einem Rückbau der Gebäude und Hofflächen austrocknen würde. Durch die Zuleitung von Dachwasser aus dem neuen Wohngebiet „Ziegelhöhe“ wird der Erhalt des Teichbiotops sichergestellt.

Die Untersuchung der Europäischen Vogelarten, der Reptilien und der Amphibien fand im Rahmen der Plausibilitätsprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von 2015 im Zeitraum zwischen dem 10.03.2020 und dem 08.09.2020 statt. Die Gelbbauchunke und der Springfrosch wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Darüber hinaus wurde auch nach Pflanzen und Tieren Ausschau gehalten, die bei der Einschätzung der Wertigkeit der Biotoptypen und damit bei der Bilanzierung des Eingriffs von Bedeutung sein können. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Geltungsbereich des B-Plans insgesamt 15 Vogelarten mit 30 Revieren, die Zauneidechse und der Kammmolch nachgewiesen. Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten wurden nicht gefunden (siehe auch Beck und Partner. Artenschutzrechtliche Prüfung 2020, Seite 19 ff).

Am 27.02.2023 erteilte das Amt für Baurecht und Naturschutz des Landratsamts Enzkreis eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG i.V.m. § 33 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG BW für die Beseitigung der als Biotop geschützten Feldhecke im westlichen und nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebiets „Alte Ziegelei“.

Zum Schutz des Kammmolchs wurden in der Ausnahmegenehmigung die im Folgenden genannten erforderlichen Nebenbestimmungen bzw. Maßnahmen festgeschrieben:

1. Monitoring Hinwanderung Hecke — Laichgewässer, Schutz wandernder Amphibien: Eine vertiefte und geeignete Untersuchung mit Amphibienzaun und Lebendfallen alle 10 Meter im blau dargestellten Heckenbereich. Da die Wanderbewegung jetzt beginnt, muss die Untersuchung so früh wie möglich, mindestens aber ab März 2023 beginnen. Die Zaunstellung ist von der ÖBB (Ökologischen Baubegleitung) mit der UNB abzustimmen.
2. Verhinderung der Rückwanderung im Herbst mit Amphibienzaun und Lebendfallen, um eine Wiederbesiedlung der Heckenstruktur und eine Gefährdung der Amphibien zu verhindern. Für die Amphibien müssen funktionale Lebensräume vorhanden sein, hier: Optimierung des Teichs vgl. Kap. 5.3 und 6.3 | US Gutachten zur saP.
Mit der Rodung des blau markierten Teils der Hecke erst im Herbst / Winter 2023 zu beginnen, bietet nun die Möglichkeit, nach der Amphibienlaichzeit im Frühjahr einen Amphibienschutzzaun durch die ÖBB zu stellen und damit ein potentiell mögliches Abwandern in Richtung zur Hecke zu unterbinden.
3. Auswertung der Monitoringdaten unter Einbeziehung der ÖBB und dem beteiligten Fachbüro spätestens bis 15.09.2023. Die UNB behält sich insoweit vor, weitere oder geänderte Nebenbestimmungen festzusetzen. Aufgrund der Tatsache, dass durch die zeitversetzte Entfernung von Teilen der Hecke ein neuer Sachverhalt vorliegt ergibt sich die Notwendigkeit einer neuen Bewertung. Länger stehenbleibende Heckenteile können potentiell noch als Lebensstätte genutzt werden. Es besteht damit die Möglichkeit der Erhebung von Daten - mit daraufhin folgenden Bewertungen sowie ggf. notwendig werdenden Maßnahmen.

4. Optimierung des Teiches durch: Abfischung des Teiches, ggfl. Elektrofischung, sobald sich die Amphibien im Landlebensraum aufhalten sowie die in Kap. 5.5 auf S.19 -20 genannten Maßnahmen, saP von Beck und Partner v. 03.11.2020
5. Monitoring für Dauer von fünf Jahren nach Optimierung des Teichs. Die Ergebnisse aus den Begehungen sind der UNB jährlich unaufgefordert durch ÖBB mitzuteilen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die entfallende Feldhecke, die auf den Flächen K1 bis K4 umgesetzt werden, sind dauerhaft funktionsfähig zu halten. Dies bedeutet, die Hecken sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (nicht nur für 25 Jahre). Die Gewährleistungspflicht der Folgepflege trägt die Stadt Mühlacker.

Unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben kann eine Schädigung von angetroffenen Kammolchpopulationen ausgeschlossen werden.

Im Übrigen wird an dieser Stelle auf die im vorstehenden Kapitel „9 CEF-Maßnahmen Goldammer/Ausgleich/ Minderung des Eingriffs - Brutplätze/Brutreviere Ausgleich“ dargelegten Maßnahmen zum Kammolch verwiesen.

11. Fehlende Kartierungen von Fledermaus und Haselmaus/Untersuchung des Vorkommens der Haselmaus

Zur Klärung des artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarfs bei Baugebietsentwicklungen wird regelmäßig auf Basis der vorgefundenen Biotopstrukturen der Untersuchungsumfang mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Fledermaus

Mangels geeigneter Habitatstrukturen und aufgrund einer ergebnislosen Kontrolle der Gebäude auf Fledermausspuren wurde auf die Erfassung von Fledermäusen auf dem Gelände der „Alten Ziegelei“ sowie den zugehörigen Freiflächen verzichtet: Die Fachbüros Beck + Partner (2015+2020) und IUS Institut für Umweltstudien – Weibel & Ness GmbH (Begehung 2021, Gutachten 2023) haben dafür zunächst das Gebiet begangen und (Beck und Partner 2015) auch die Ziegeleigebäude intensiv untersucht. Es wurden keinerlei Spuren von Fledermäusen (Kot, Kratzspuren, Fettanhaftungen, Mumien,...) gefunden. In den angrenzenden Freiflächen sind bzw. waren keine als Fledermausquartiere geeigneten Bäume mit Baumhöhlen vorhanden, die von baumhöhlenbewohnenden Arten als Tagesquartiere, Wochenstube oder Winterquartiere genutzt werden könnten. Die von den Fachbüros vorgenommene Einschätzung wurde von einem in artenschutzrechtlichen Fragen fachkundigen ehemaligen Mitarbeiter der Ziegelei bestätigt.

Die aus der Bürgerschaft konkret angesprochenen, im angrenzenden FFH Gebiet 7019-441 „Enztal bei Mühlacker“ vorkommenden Arten Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr fanden bzw. finden im Bereich der ehemaligen Ziegelei keine geeigneten Habitatstrukturen. Maßgeblich für beide Arten sind sowohl als Jagdgebiete als auch als Quartiermöglichkeiten ältere Waldbestände mit möglichst hohem Eichenanteil sowie großflächige Streuobstbestände mit hohem Baumhöhlenanteil. Von einem regelmäßigen Vorkommen dieser Arten ist daher nicht auszugehen. Die im Managementplan des Regierungspräsidiums Karlsruhe für das FFH-Gebiet genannten Nachweise außerhalb des FFH-Gebiets gelangen für die Bechsteinfledermaus in einem alten Streuobstbestand, für das Große Mausohr in einem älteren Laubwaldbestand. Der Bereich der ehemaligen Ziegelei ist für diese Arten weder als Jagdgebiet geeignet noch bietet er Quartiermöglichkeiten.

In enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb im Zuge der fachlichen Abgrenzung des Untersuchungsumfangs auf eine weitergehende Untersuchung von Fledermäusen im Gebiet verzichtet. Dies ist die übliche Vorgehensweise, um nicht bei jedem Eingriff in Natur und

Landschaft alle – auch höchst unwahrscheinliche – Arten untersuchen zu müssen, sondern sich auf die realistischerweise zu erwartenden Arten zu beschränken.

Haselmaus

Die Feldhecke auf dem ehemaligen Ziegeleigelände ist für die Haselmaus als Lebensraum nicht geeignet, da wesentliche, für die Art essentielle Habitatstrukturen fehlen.

Die Haselmaus gilt als eine Charakterart artenreicher und lichter Wälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht. In Haselmauslebensräumen muss vom Frühjahr bis zum Herbst ausreichend Nahrung vorhanden sein, die aus Knospen, Blüten, Pollen, Früchten und auch kleinen Insekten besteht. Wichtig sind energiereiche Früchte im Herbst, damit sich die Tiere den notwendigen Winterspeck anfressen können. Meist besiedeln Haselmäuse daher Laubwälder oder Laub-Nadel-Mischwälder mit gut entwickeltem Unterholz. Die geeignetsten Lebensräume haben eine arten- und blütenreiche Strauchschicht (Juškaitis & Büchner 2010)*.

Die vergleichsweise schmale Feldhecke bietet aufgrund der fehlenden Saumstrukturen, der fehlenden Bäumen mit Baumhöhlen und der geringen Ausdehnung weder ausreichend Versteckmöglichkeiten, noch ausreichend Nahrung in Form von Beeren- oder Haselnusssträuchern. Darüber hinaus liegt die Feldhecke isoliert, sodass ein Verbund mit anderen (Gehölz-)Lebensräumen fehlt, der auf eine mögliche Besiedelung schließen lassen würde. Bei den Begehungen ergaben sich darüber hinaus keine Hinweise, wie aufgelassene Nester, die auf eine Besiedelung der Feldhecke durch Haselmäuse hingewiesen hätten.

12. Abwägung nicht sachgerecht – Herausgehobene Bedeutung der Belange des Naturschutzes/fehlende Alternative die den westlichen Gebietsrand erhält.

Abwägung Belange des Naturschutzes

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist die Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. Er ist selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Bestandteile des Umweltberichtes sind in Anlage 1 zum Baugesetzbuch geregelt. Danach sind neben der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen und den Planungen sowie zur Überwachung dieser Maßnahmen gefordert. Der Bebauungsplan setzte diese Maßnahmen zeichnerisch und textlich um. Im Rahmen der Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplans lagen den zuständigen Gremien alle für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen vor. Ein Fehler hinsichtlich der Abwägung der Belange des Naturschutzes liegt nicht vor.

Die Versiegelung der am West- und Nordrand vorhandenen natürlichen Böden sowie der Verlust von ökologisch hochwertigen Strukturen (z.B. die Feldhecke) wurden in die Abwägung eingestellt. Die Schaffung von Wohnraum und das städtebauliche Interesse an der Gesamtentwicklung des Gebietes wurden – nicht zuletzt aufgrund der außergewöhnlich guten Eignung des Areals für Wohnzwecke – höher gewichtet. Darüber hinaus wurden die Eingriffe in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bewertet und werden vollständig ausgeglichen.

Es werden alle Belange, einschließlich des Naturschutzes, in die Abwägung eingestellt. Bei einer Planung ist es aber nicht möglich, dass sich jeder einzelne Belang im Ergebnis durchsetzt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes wurde das städtebauliche Konzept angepasst, um eine bauliche Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops der mageren Flachland-

Mähwiese zu vermeiden. Ferner konnte ein Erhalt von Biotopstrukturen im Norden des Plangebiets umgesetzt werden, so dass der Teich einschließlich der angrenzenden Vegetation gesichert und in Bezug auf den Lebensraum des Kammmolchs durch die Planung optimiert wird.

Ein Erhalt weiterer Biotopstrukturen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, ist jedoch aufgrund des geplanten Bodenmanagements sowie der Lage der geplanten Baukörper und Erschließungsflächen nicht umsetzbar, ohne das verfügbare Nettobauland in unangemessenem Umfang zu reduzieren.

Zur Minimierung der Eingriffe wurden Vorgaben zur Begrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen getroffen. Die verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über eine Ökokontomaßnahme in Ökopunkten vollständig ausgeglichen.

12.1 Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der Sitzung am 20.09.2022 im Ausschuss für Umwelt und Technik und am 27.09.2022 im Gemeinderat wurde mit Sitzungsvorlage 167/2022 öffentlich über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen beraten und beschlossen. Das Abwägungsprotokoll kann auf der Website der Stadt im Ratsinformationssystem (als Anlage zur Sitzungsvorlage 167/2022) eingesehen werden. Durch Beschluss des Bebauungsplanentwurfs hat der Gemeinderat über die dadurch notwendigen Eingriffe und in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen über die Belange von Natur- und Landschaftspflege eine Abwägungsentscheidung getroffen.

Sämtliche im Umweltbericht aufgezählten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie planinterne und planexterne Maßnahmen wurden im Bebauungsplan umgesetzt. Der verbleibende (verhältnismäßig geringe) Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt ausgeglichen.

12.2 Abwägung Alternativen

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des „Flächennutzungsplan 2025“ in den Jahren 2001-2013 wurde das Gebiet „Ziegelei“ nach Beendigung der Ziegelproduktion als künftiges Wohngebiet eingestellt. Im Gegenzug wurden andere, bis dahin geplante Baugebiete aus dem FNP-Entwurf entnommen (Senderhang Ost: Teilfläche 6 ha, Stöckach II: 6 ha). Grundlage der Entscheidung war zum einen die vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen, zum anderen die weit überdurchschnittliche Eignung der Ziegeleifläche für Wohnzwecke, insbesondere durch die Lage unmittelbar an Bahnhof und Innenstadt.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs im Jahre 2013 wurden 20 städtebauliche Entwürfe 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.

Eine weitere Prüfung planerischer Alternativen erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung und führte zu einem Abrücken der Bebauung in mehreren Abschnitten der westlichen Randbebauung. Auch ein weitergehendes Abrücken wurde geprüft. Es wurde aber wegen des damit verbundenen erheblichen Verlusts an Nettobauland verworfen.

13. Schutz vor Lichtverschmutzung

Die Festsetzung V8 zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung setzt fest, dass die private Außenbeleuchtung sowie die Straßenbeleuchtung insektenverträglich erfolgen müssen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natriumdampf Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit Farbtemperaturen um 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig.

Die Randeingrünung des Gebiets nach Norden mit einer Breite von 10 m und einer dichten Bepflanzung erfolgt u.a. zur Minderung des Lichteintrags in das ökologisch wertvolle Schönenberger Tal.

14. Gefährdung der klimatischen Ausgleichsflächen/Situation

Durch die Bebauung des Gebiets verändert sich teilweise die Kaltluftproduktion: Bisher unbebaute und unversiegelte Flächen im nordwestlichen Teil des Plangebiets werden zu einer Siedlungsfläche. Der Abfluss dieser Kaltluft erfolgte aber der Topografie folgend nach Norden ins Schönenberger Tal und nicht in Richtung Stadt. Zugleich erfolgt in dem südöstlichen Plangebiet eine umfangreiche Entsigelung und Begrünung von bisher industriell genutzten, voll versiegelten Flächen. Auf den der Innenstadt zugewandten Flächen erfolgt deshalb eine thermische Entlastung. Die Siedlungsstruktur von Mühlacker und hier insbesondere die thermisch belastete Innenstadt profitiert deshalb im Vergleich zum Status Quo von der Planung.

Das Gebiet verfügt in der Hauptwindrichtung (West > Ost) über Schneisen entlang der Straßenachsen, die die Belüftung des Gebiets gewährleisten. Die geplante Kettenhausbebauung an der Westgrenze stellt aufgrund der strukturell vorgegebenen Lücken zwischen den einzelnen Gebäuden eine sehr gute Durchlüftung in Hauptwindrichtung sicher.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan eine Vielzahl an Festsetzungen zur Begrünung (positiver Effekt auf das Kleinklima) des Baugebiets unter den Ziffern:

- 2.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- 2.16 Pflanzgebote,
- 2.17.Pflanzbindung,
- 3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die geplanten Neupflanzungen an Gehölzen, die Begrünung der privaten Freiflächen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie die zentrale Grünzone tragen dazu bei, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind.

15. Gefährdung des Landschaftsbildes im westlichen Plangebiet/Aussagen des Umweltberichtes und Landschaftsplans

Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung verändern. Die bereits bebauten und versiegelten Flächen im Plangebiet besitzen jedoch eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. In diesen Bereichen wird durch die geplante Bebauung eine Verbesserung erreicht, da hier Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Versiegelung, gewerblicher Nutzung sowie durch Lagerflächen minimiert bzw. ganz entfallen werden.

Die bewachsenen Böschungen und Hecken sind als Landschaftsbildelemente von mittlerer Bedeutung, sie sind überwiegend durch Abgrabung und Randeingrünung gewerblich genutzter Flächen entstanden. Ein Erhalt dieser Elemente bzw. der Landschaft ist aufgrund des geplanten Bodenmana-

gements und der baulichen Entwicklung des Areals nicht möglich, ohne das Gebiet grundlegend in Frage zu stellen.

Darüber hinaus sind im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung die Baugrenzen, vor allem im Norden und ganz im Süden deutlich vom Hohlweg 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 des Plangebietes um ein Geschoss 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.

16. Versorgung: Spielplatz und Begegnungsräume

Innerhalb der zentralen Grünzone ist eine Vielzahl an Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen vorgesehen. Die konkrete Ausstattung und Lage einzelner Elemente ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie wird im Rahmen eines Freianlagenwettbewerbs ermittelt. Im südlichen Bereich ist zudem explizit eine größere Spielfläche sowie ein Kleinspielfeld für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten ausgewiesen. Das Wohngebiet „Ulmer Schanz“ wird über einen Fußweg in direkter Verlängerung der Ludwigstraße und der Sammelstraße Süd an den Spielplatz angebunden.

Café und Begegnungsräume sind im Bereich des festgesetzten Sondergebietes am Quartiersplatz vorgesehen.

17. Verlust an Wohnqualität in der Ulmer Schanz

Ein Verlust an Wohnqualität im Bereich des angrenzenden Wohngebietes Ulmer Schanz kann nicht pauschal erkannt werden. Zwar rückt die Bebauung des Ziegeleigeländes im Vergleich zur bisherigen Nutzung etwas näher an die Ulmer Schanz heran, allerdings handelt es sich dabei um Wohnbebauung, die im Vergleich zur bisherigen industriellen Nutzung emissionsseitig (Lärm, Geruch, Staub) erheblich weniger störend ist. Die Randbebauung im Westen bleibt in ihren linearen Kettenhausstrukturen deutlich unter der Gebäudehöhe der Nachbargebäude in der Ulmer Schanz: Die Kettenhäuser in Cluster A1 haben eine maximale Höhe von 268,70 müNHN, während die benachbarten Bestandsgebäude in Trauf- und Firsthöhe darüber liegen (Ludwigstraße 2: TH 269,25/FH 273,65; Ludwigstraße 2/1: TH 269,10 273,40). Die beiden Geschossbauten im südlichen Cluster A0 bleiben mit ihrer Höhe von 271,5 müNHN unter der Firsthöhe des benachbarten Bestandsgebäudes (Ludwigstraße 1 (FH 271,64 müNHN).

Die Ulmer Schanz grenzt weiterhin im Norden unmittelbar an den Außenbereich an, die Zugänglichkeit ist über den Maulbronner Weg weiterhin gegeben.

Die Infrastruktur des neuen Wohnquartiers „Ziegelhöhe“ mit Kindergarten, Seniorenwohneinrichtungen, Spiel- und Sportflächen und Stadtpark) kommt aufgrund der günstigen Fußwegeverbindungen auch den Bewohnern der Ulmer Schanz zugute.

18. Reduzierung des Plangebietes auf den tatsächlichen Bestand der Industriebrache

Zielsetzung war es nie, das Gebiet ausschließlich auf die Flächen der ehemaligen Ziegelei zu beschränken, sondern die Gebietsabgrenzung an dem als Biotop geschützten Hohlweg als bestimmendem Landschaftselement und zugleich als Wegeverbindung in die freie Landschaft vorzunehmen. Die westliche Grenze des Gebiets ist deshalb bereits im Flächennutzungsplan 2025 aus dem Jahr 2013 enthalten und wurde im Zuge der Flächennutzungsplanung auch von niemandem beanstandet. Darüber hinaus sind, im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung, die Baugrenzen, vor allem im Norden und ganz im Süden deutlich vom Hohlweg abgerückt worden. Für einen weicheren Übergang von Bebauung zu freiem Feld ist die letzte Gebäudereihe im Norden in aufgelockerter Bauweise vorgesehen und das Gebäude in der Nordwestecke des Plangebietes um ein Geschoss auf III 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. Eine Reduzierung des Plangebietes ist für die Erhaltung der Biotope Hohlweg und Mähwiese nicht erforderlich. Sie hätte aber merkliche Verluste an Nettobauland zur Folge. Die Rodung der Hecke wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und in diesem Zusammenhang ausgeglichen.

Vor dem Hintergrund der außergewöhnlich hohen Lagequalität für Wohnen wird der Wohnnutzung gegenüber einer Verschiebung des künftigen Siedlungsrandes in Richtung Osten mit resultierender Verringerung des Nettobaulands Vorrang eingeräumt.

19. Reduzierung der Gebäudehöhen in Cluster A0-A7

Ein Vergleich der geplanten Gebäudehöhen mit den bestehenden Gebäuden Ludwigstraße 1, 2 und 2/1 der Ulmer Schanz zeigt, dass sich die künftigen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung am Bestand orientieren.

Die mittlere Bestandshöhe des Geländes im Bereich des Baufensters A0 liegt bei ca. 260 müNHN und im Bereich der Straßenecke Sammelstraße Süd/West bei ca. 262 müNHN. In diesem Bereich finden im Rahmen des Bodenmanagements erhebliche Geländemodellierungen statt: Die Planhöhe liegt im Baufenster bei ca. 258 müNHN, die der Straßenecke bei 257,75 müNHN, also mehrere Meter unter heutigem Geländeniveau. Bezogen auf eine anzunehmende Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 258 müNHN ist bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 271,50 müNHN eine Gebäudehöhe von 13,75 m zulässig. Abzüglich der Flachdach-Attika (-0,50 m) ergeben sich realisierbare 13,25 m / 2,80 m = 4,7 Geschosse. Realistisch können dort also 4 bis max. 5 Geschosse entstehen.

Bezogen auf heutiges Geländeniveau (ca. 260 müNHN) beträgt die Gebäudehöhe $271,50 - 260 = 11,50$ m. Dies entspricht 4 Geschossen. Die absolute Gebäudehöhe im Cluster A0 liegt mit 271,50 m im Bereich der Firsthöhe des Gebäudes Ludwigstraße 1 (271,64 m NHN).

Daran anschließend ist im Cluster A1 gegenüber den Gebäuden Ludwigstraße 2 und 2/1 eine Kettenhausbebauung vorgesehen. Mit einer Höhe von maximal 268,70 müNHN werden diese 2 Geschosse zur westlich angrenzenden Landschaft und ein zusätzliches Sockelgeschoss zur östlich angrenzenden Straße aufweisen. Diese Höhe liegt unterhalb der Traufhöhen der Bestandsgebäude (269,25 m und 269,10 m NHN) und weit mehr noch unter deren Firsthöhen (273,65 und 273,40 müNHN).

Im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung wurde die Randbebauung in eine aufgelockerte Kettenhausbebauung mit 2 bis 3 Geschossen überführt und das Gebäude in der nordwestlichen Gebietsecke ist um ein Geschoss in der Höhe auf nun III reduziert. Die Baugrenzen entlang des Hohl-

wegs wurden im nördlichen (Cluster A4-A7) und im südlichen Abschnitt (Cluster A0) deutlich vom Hohlweg abgerückt. An der punktförmigen Akzentuierung der Ecksituationen mit Mehrfamilienhäusern hält die Stadt aus städtebaulichen Gründen fest.

Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes ist die Zahl der Vollgeschosse ohne zusätzliche Maßgabe festgesetzt. Lediglich an den Randgrundstücken im Westen, bei denen teilweise ein deutlicher Höhenunterschied zwischen Bestands Gelände und geplantem Gelände vorhanden ist, wurde an Stelle der Zahl der Vollgeschosse eine maximale absolute Gebäudehöhe in m über Normalhöhe Null (NHN) gewählt. Mit den festgelegten absoluten Gebäudehöhen kann im WA 4 eine 2- bis 3-geschossige Bebauung sowie im WA 5 (zukünftig WA9) eine 4-5 geschossige Bebauung (siehe oben) realisiert werden. Im nördlichen Baufeld A7 kann eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen realisiert werden. Der benachbarten Bebauung und der Fernwirkung der Bebauung aus Richtung des Schönenberger Tals wurde damit Rechnung getragen.

Die Gebäude im Cluster A0 bis A7 durchgängig auf z. B. zwei Geschosse zu reduzieren wird aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht befürwortet. An der Höhenfestsetzung des Bebauungsplanentwurfs (Stand 30.09.2022) wird deshalb festgehalten.

Die Flächen entlang des vorhandenen Hohlweges werden auf kompletter Länge, mit Ausnahme des geschützten Biotops Flachland-Mähwiese, mit einem Pflanzgebot zur Eingrünung der Bebauung belegt.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen kann über die Zahl der Vollgeschosse und/oder die absolute Gebäudehöhe erfolgen. Dabei müssen nicht notwendigerweise beide Werte festgesetzt werden, dies ist sogar eher unüblich. Es handelt sich deshalb vorliegend nicht um fehlende Festsetzungen im Bebauungsplan. Die differenzierte Festsetzung von (ungenaueren) Vollgeschossen in weiten Teilen des Gebiets und von (exakteren) maximalen Gebäudehöhen im empfindlichen westlichen Randbereich des Gebiets folgt vielmehr den unterschiedlich genauen Festsetzungsbedarfen zum Erreichen der angestrebten städtebaulichen Ziele.

20. Reduzierung des Baufensters und der GRZ in Cluster A0

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Clusters A0 (bisher WA5; zukünftig WA9) eine Gebäudehöhe von 271,50 m_{NHN} (Meter über Normalhöhennull) fest. Das Baufenster hat die Außenmaße von 50 x 34 m² und mit seiner Winkelform eine Fläche von ca. 1.300 m². Die Tiefe der Teilbaufenster beträgt 20,00 m.

Der Baukörper rückt im Vergleich zum Planstand der frühzeitigen Beteiligung (April 2022) um knapp 10 m vom Hohlweg ab. Zur frühzeitigen Beteiligung betrug der kürzeste Abstand zu dem südwestlichen Gebäude sowie zum Hohlweg ca. 3,8 m. Die Baugrenze im Bebauungsplanentwurf wurde abgerückt und hat nun einen Mindestabstand zum Hohlweg von ca. 13,4 m.

Das Baufenster im Cluster A0 ist größer als die beiden im städtebaulichen Entwurf dargestellten Einzelbaukörper, weil diese im Entwurf des Bebauungsplans in einem Baufenster zusammengefasst wurden. Damit besteht die Möglichkeit, den südlichen Baukörper, je nach konkretem Hochbauentwurf, noch etwas weiter nach Osten zu rücken, was ja dem Wunsch der Anwohner entspräche.

Hinzu kommt, dass für eine sinnvoll angeordnete Tiefgarage diese voraussichtlich nicht vollständig unter den Gebäuden liegen kann, sondern über diese hinausragen wird. Durch das nach Osten abfallende Gelände ist es möglich, dass die Tiefgarage im Osten nicht unter der Erdoberfläche liegt.

Durch Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde zurecht angemerkt, dass die Größe des Baufensters zusammen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei insgesamt sehr großem Grundstück (ca. 3.480 m²) eine volle bauliche Ausnutzung des Baufensters und damit eine wesentlich zu umfangreiche Bebauung erlauben würde. Eine solche bauliche Dichte ist jedoch nicht gewünscht und wäre städtebaulich schädlich. Die Planung wird deshalb wie folgt angepasst:

- Die Pflanzgebotsfläche am westlichen Rand des Grundstücks zum Hohlweg hin wird in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt und nimmt damit nicht mehr an der Berechnung der zulässigen Grundfläche teil. Die verbleibende Grundstücksfläche verringert sich auf ca. 2.540 m².
- Die GRZ für die verbleibende Grundstücksfläche wird von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt.

Bezogen auf eine nunmehr anrechenbare Grundstücksfläche von ca. 2.540 m² ergibt sich bei einer GRZ von 0,3 eine überbaubare Grundfläche von maximal 762 m² (zuvor ca. 1.300 m²). Bezogen auf das Ursprungsgrundstück einschließlich der Pflanzgebotsfläche (= ca. 3.480 m²) entspräche dies einer GRZ von 0,22.

Baufenster größer zu halten als die eigentlich geplante Bebauung ist dagegen in der Bauleitplanung üblich, um der Bauherrschaft einen Spielraum bei der konkreten Positionierung des Gebäudes zu geben. Analog wurden auch an anderer Stelle mehrere Einzelgebäude des städtebaulichen Entwurfs in großen Baufenstern zusammengefasst (z.B. in WA 1+3). Eine Reduzierung des Baufensters wird aufgrund des großen Abstands zur Bebauung der Ulmer Schanz (37 m bis 48 m) sowie aufgrund der gewünschten Akzentuierung der Eckpunkte der Planung nicht als erforderlich erachtet. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist aufgrund der Kombination von GRZ und zulässiger Gebäudehöhe ebenfalls entbehrlich.

Die genannten Änderungen erfordern eine erneute Auslegung des Bebauungsplans!

21. Erhalt des Schutzgutes Boden

Im Plangebiet befinden sich großflächig Auffüllungen mit geringer Bodenwertigkeit sowie Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen. Innerhalb der drei Bebauungsplangebiete „Alte Ziegelei“ und der beiden benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungspläne für Baumarkt und Lebensmittelmärkte ist ein umfangreiches Bodenmanagement vorgesehen. Dieses ermöglicht es, dass belastete Böden unter den Märkten eingebaut werden, also innerhalb der Planungsbereiche verbleiben können und kein Abfahren der Böden erforderlich wird. In diesem Zusammenhang werden die vorgesehenen Wohnbauflächen so weit wie möglich von „Bodenverunreinigungen“ befreit, die Bodenqualität wird in diesem Zuge verbessert. Durch eine sach- und fachgerechte Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen können unnötige Bodenverdichtungen vermieden werden und somit die Bodenqualitäten der verbleibenden Böden erhalten bleiben.

Eine positive Wirkung auf das Schutzgut Boden haben im Bebauungsplan verankerte Maßnahmen wie umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen im bisher industriell genutzten Bereich, eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen sowie die fachgerechte Überdeckung der Grünflächen mit Oberbodenmaterial.

Die bisherigen Industrieflächen werden im Rahmen der Arbeiten entsiegelt. Dies gleicht in Teilen die Neuversiegelung der bisherigen Außenbereichsflächen aus. Bei summarischer Betrachtung der Bodenqualität des Gesamtgebiets ergibt sich deshalb eine sehr geringe Verschlechterung des Schutzgutes Boden, die weit unter der anderer Baugebiete liegt. Hinsichtlich des verbleibenden geringen Defizits wird das Schutzgut Boden allerdings dem vorrangigen Wohnraumbedarf der Bevölkerung untergeordnet.

22. Wegeverbindung zur Heidenwäldle Schule

Nördlich des Baumarktes ist eine Wegeverbindung insbesondere für die Schulkinder und Fahrradfahrer vorgesehen. Die Lage des Fuß- und Radwegs bzw. im weiteren Verlauf nach Osten der Straße ist durch ein dinglich gesichertes Fahrrecht des benachbarten Gewerbegrundstücks Vetterstraße 21, Flst. 2136/68 vorgegeben. Dort muss jedenfalls eine Zufahrtsstraße liegen, eine weitere Wegeverbindung in geringer räumlicher Entfernung ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht zu befürworten. Der Weg mündet zudem an zentraler Stelle, nämlich in der Mitte der Sammelstraße Ost, ins Wohngebiet. Über die künftig im neuen Wohngebiet vorhandenen Wege bis an die Ludwigstraße wird eine durchgängige Ost-West-Verbindung geschaffen und insbesondere die Schulwegverbindung für das Wohngebiet „Ulmer Schanz“ verbessert.

23. Einwände zu spät

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltungen war aus der Öffentlichkeit die Auffassung geäußert worden, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit viel zu spät, nämlich mit einem bereits ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurf erfolge. Daraus resultiere, dass die Stadt Mühlacker aufgrund des erheblichen Aufwands einer Umplanung und der damit verbundenen zeitlichen Verzögerung der Planung gar nicht bereit sei, berechnete Stellungnahmen insbesondere zur Lage der westlichen Gebietsgrenze angemessen zu gewichten, weil diese eben eine Planänderung erforderlich machten.

Die Stadtverwaltung erläuterte daraufhin, dass der Stellungnehmende evtl. außer Betracht lasse, dass Beteiligungsmöglichkeiten bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2013, dann bei einer ersten frühzeitigen Beteiligung Ende 2015/Anfang 2016 sowie einer Einwohnerversammlung 2019 bestanden hätten, bei denen das Gebiet und die heutige Westgrenze des Wohngebiets bereits vorgetragen worden seien. Es seien allerdings in all diesen Beteiligungsschritten keine Hinweise auf einen Wunsch zur Veränderung der Lage der Westgrenze gegeben worden. Insofern habe es durchaus mehrere Gelegenheiten zu einer Stellungnahme in einem weit früheren Stadium des Verfahrens gegeben, diese seien aber von der Öffentlichkeit nicht genutzt worden.

Der Stellungnehmende fasste diesen Hinweis so auf, dass die Stadtverwaltung der Auffassung sei, Stellungnahmen seien aufgrund des späten Verfahrensstadiums nun nicht mehr wirksam möglich. Dem hat die Stadtverwaltung in den Veranstaltungen deutlich widersprochen und im Gegenteil darauf hingewiesen, dass bei Planänderungen zwar in der Tat eine Verfahrensverlängerung zu erwarten sei, dass aber Verzögerungen – auch erhebliche - im Planungsprozess hingenommen werden müssten, wenn sich im Zuge der Beteiligung herausstellen sollte, dass überwiegende andere Belange eine Umplanung erforderlich machten. Dies gelte auch, wenn die Planänderung zu einem späten Zeitpunkt komme. Die Entscheidung über die Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung werde letztlich im Zuge der Abwägung am Ende des Verfahrens durch den Gemeinderat getroffen.

Dass wie beanstandet die Einwände zu spät kämen, um im Verfahren noch Berücksichtigung finden zu können, wurde dagegen von Seiten der Stadtverwaltung nicht kommuniziert. Dies wäre schon deshalb fragwürdig, da im laufenden Beteiligungsprozess noch relevante Hinweise und Stellungnahmen eingehen könnten.

24. Schnitte, Ansichten, Gestaltungsplan

Es ist richtig, dass die Quer- und Längsschnitte, die mit ausgelegt wurden, nicht in jeder Hinsicht dem Planstand des Bebauungsplanentwurfs entsprechen.

Auf Wunsch der Anwohner wurden für den Ortstermin am 22.06.2022 Längs- und Querschnitte erstellt, die den Westrand mit Stand der frühzeitigen Beteiligung darstellten. Im Rahmen der anschließenden Überarbeitung des Westrandes wurden Schnitte mit der Kettenhausbebauung erstellt. Diese wurden den Bebauungsplanunterlagen als ergänzende Informationsunterlagen beigelegt.

Im Zuge der Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs wurde bei der südlichen Reihe von punktförmigen Geschossbauten (Cluster A0-E0) wegen der verbesserten städtebaulichen Prägnanz dieser stadtbildprägenden Gebäudereihe und zum Ausgleich der städtebaulichen Gesamtdichte wegen der nunmehr aufgelockerten Bebauung entlang des westlichen Gebietsrandes die Zahl der Geschosse von IV (Stand frühzeitige Beteiligung) auf V (Stand September 2022) erhöht. Diese fünfgeschossige Bebauung floss in die Höhenfestsetzung im Bebauungsplanentwurf ein. Spezifisch für das Cluster A0 und dessen künftige Topografie ist eine volle Fünfgeschossigkeit allerdings nur unter weiterer Abgrabung des geplanten Geländes möglich – das Erdgeschoss wird ohnehin unterhalb der heutigen Geländeoberfläche zu liegen kommen.

Abweichungen bei den ergänzend ausgelegten Schnitten zum Planstand des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs ergeben sich an zwei Stellen:

- Im Cluster A0 wurde im Bebauungsplan keine Zahl der Vollgeschosse, sondern eine maximale Gebäudehöhe von 271,50 müNHN angegeben. Die Schnitte mit Stand Juli 2022 stellen eine viergeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 269,72 müNHN dar. Das Gebäude darf also im Vergleich zu den beigelegten Schnitten um 1,78 m höher werden.
- Im Cluster A7 erfolgte eine gegenläufige Veränderung: das dortige Punkthaus wurde im Bebauungsplanentwurf mit 261,50 müNHN festgesetzt, in den Schnitten war es mit 263,75 müNHN eingetragen. Das Gebäude muss also im Vergleich zu den beigelegten Schnitten um 2,25 m niedriger werden. Das Grundstück liegt allerdings im letzten Bauabschnitt. Der Gemeinderat behält sich vor, im Falle einer eventuellen späteren Bebauungsplanänderung nach Durchführung des Bodenmanagements und Herstellung der Erschließungsanlagen und der Randeingrünung und einer damit besser zu beurteilenden Einfügung des Gebäudes in die Umgebung wieder zu der ursprünglichen Viergeschossigkeit zurückzukehren, falls sich dies als für das Landschaftsbild verträglich erweisen sollte.

Zur Erläuterung der Planung wurden ergänzende Unterlagen eingestellt. Dies hatte zum Ziel den Städtebau zu veranschaulichen, nicht aber die Festsetzungen exakt wiederzugeben. Im Bebauungsplanentwurf wird ein städtebaulicher Rahmen festgesetzt, innerhalb dessen Gebäude ausgestaltet werden können. Die Schnitte sind in diesem Zusammenhang als Umsetzungsbeispiel anzusehen. Die Differenzen zwischen den ergänzenden Planunterlagen und dem Bebauungsplanentwurf wurden bei der Öffentlichkeitsveranstaltung ausführlich dargestellt.

25. Monitoring

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird von einem Fachbüro begleitet. Gemäß § 4 c BauGB müssen Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, überwachen. Durch die Überwachung soll sichergestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können. Die Sicherung der aufgeführten Artenschutzmaßnahmen (siehe Bebauungsplan-Hinweise und Bebauungsplan-Begründung) inklusive des Monitorings erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Die CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits im Frühjahr 2022 auf städtischen Grundstücken umgesetzt.

Nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - insbesondere der CEF-Maßnahmen - erfolgt ein 5-jähriges Monitoring durch ein erfahrenes Büro, welches den Erfolg dokumentiert und ggf.

durch entsprechende Maßnahmen eingreift, wenn sich Fehlentwicklungen abzeichnen. Zudem muss insbesondere die jährliche Reinigung der Vogelnistkästen und die Erfassung der Arten-Belegung dokumentiert werden. Die Ergebnisse sind zusammen mit dem jährlichen Monitoringbericht an die Untere Naturschutzbehörde zu senden. Bei Bedarf ist das Monitoring in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über 5 Jahre hinaus auszuweiten.

26. Kontrollinstanzen

Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt im Rahmen der kommunalen Planungshoheit, diese wiederum als Ausfluss der kommunalen Selbstverwaltungshoheit der Kommunen gem. Art. 28 Grundgesetz und Art. 71 Landesverfassung als weisungsfreie Pflichtaufgabe. So auch § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist: Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“ Der Bebauungsplan ist durch das Regierungspräsidium zu prüfen und zu genehmigen, soweit er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Der Stadt Mühlacker kommt als Mittelzentrum die Aufgabe der Bereitstellung von Wohnraum für seine Bewohner zu. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 wurde hierfür eine geplante Wohnbaufläche dargestellt und mit Nummer 21-2511.3-14/15 am 29.08.2013 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt.

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eines Vorhabenträgers, sondern um einen regulären Angebotsbebauungsplan der Stadt Mühlacker. Die Umsetzung des Bebauungsplans liegt im unmittelbaren Interesse der Stadt, die Planung reicht weit vor den ersten Kontakt mit dem nun beteiligten Entwicklungsträger zurück. Die Stadt will mit dem Bebauungsplan dem anhaltenden Druck auf dem Wohnungsmarkt begegnen. Sie hat zur baulichen Realisierung des Gebiets einen Entwicklungsträger beauftragt, der die gleichen Ziele wie die Stadt Mühlacker verfolgt, nämlich ein innenstadtnahes, qualitativ hochwertiges und zukunftsfähiges Wohngebiet zur Befriedigung des anhaltenden Wohnungsbedarfs zu entwickeln. Dass der Entwicklungsträger die gleichen Interessen wie die Stadt verfolgt liegt deshalb nicht darin begründet, dass die Stadt Mühlacker ihre Ziele willfährig den Interessen des Investors unterordnet, sondern daran, dass die Stadt gezielt einen Investor für dieses Gebiet gewählt hat, dem neben der Erzielung von Erträgen auch qualitative Aspekte bedeutsam sind.

Im Rahmen der Abwägung, die allein vom Gemeinderat und nicht vom Entwicklungsträger vorgenommen wird, wird sichergestellt, dass alle Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

27. Beteiligungswerkstatt / Bürgerbeteiligung

Das Ziel der frühzeitigen Beteiligung ist es, die Bürger in die Lage zu versetzen, zur Planung Stellung zu nehmen, um wiederum möglichst alle relevanten Aspekte, die in der Planung zu berücksichtigen sind, zu erkennen.

Das besteht darin, dass eine zu frühe Beteiligung auf Basis einer noch sehr ungefähren Planung für die Bürger zu wenig konkret ist, um qualifiziert Stellung nehmen zu können. Hat die Planung dagegen einen kommentierbaren Stand erreicht, entsteht der Eindruck, sie sei bereits so detailliert ausgearbeitet, dass eine Anpassung aufgrund der Stellungnahmen gar nicht mehr möglich sei.

Die Bevölkerung wurde über die Planung erstmals umfassend im Rahmen einer ersten frühzeitigen Beteiligung zum Jahreswechsel 2015/16 und nochmals im Rahmen einer Einwohnerversammlung 2019 informiert. Die Beteiligung in Form von Stellungnahmen war bei identischer Planungstiefe wie heute gering. Zu der nun primär in Frage stehenden westlichen Gebietsgrenze ging bei den vorangegangenen Beteiligungen keine Stellungnahme ein.

Das Baugesetzbuch schreibt in seinen §§ 3 und 4 jeweils eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie eine weitere Beteiligung dieser am Entwurf des Bebauungsplans vor. Diese gesetzliche Vorgabe wurde eingehalten und durch jeweils zwei Informationsveranstaltungen am 07.04.2022 (frühzeitige Beteiligung) und 24.11.2022 (Offenlage) im Umlandbau ergänzt. Darüber hinaus fand ein Vor-Ort-Termin mit Mitgliedern des Gemeinderats und interessierten Anwohnern am 22.06.2022 statt. Zur frühzeitigen Beteiligung wurde zudem ein physisches Modell der städtebaulichen Planung erstellt.

Die Stadt Mühlacker erachtet die erfolgte Beteiligung in Form und Umfang als angemessen, um der Öffentlichkeit die Beteiligung am Verfahren zu ermöglichen. Dies zeigt sich auch darin, dass sich aus der frühzeitigen Beteiligung wie aus der Entwurfs-offenlage Änderungen der Planung ergeben haben.

3D-Animation mit städtebaulichen Kubaturen sind kein geeignetes Instrument zur Veranschaulichung von Bebauungsplan-Festsetzungen. Bebauungspläne setzen einen städtebaulichen Rahmen, der durch die zu genehmigenden Hochbauvorhaben ausgefüllt wird. So können z.B. in vielen Baufenstern Gebäude an unterschiedlichen Stellen positioniert werden. 3D-Animationen können immer nur eine von vielen Optionen abbilden und die Stadt würde sich letztlich dem Vorwurf aussetzen, dass gerade die gezeigte Option dann nicht verwirklicht wurde. Hinzu kommt, dass 3D-Animationen im Hinblick auf die Wahl von Standort und Blickwinkel (Lage, Bodenabstand, Winkel) verharmlosend oder dramatisierend wirken können - eine von allen Beteiligten subjektiv als objektiv empfundene Darstellung ist nicht möglich.

28. Ressource Wasser

Das Gelände der „Alten Ziegelei“ ist geprägt von Böden mit sehr geringer Versickerungsfähigkeit. Dies ist auf Ziegeleiflächen regelmäßig der Fall, weil Ziegeleien an Standorten mit tonigen Böden errichtet werden, die nicht versickerungsfähig sind. Die Versickerung von Regenwasser vor Ort in erheblichem Umfang, wie sie prinzipiell zur Grundwasserneubildung zu begrüßen wäre, ist deshalb nicht möglich.

Ein Teil des Niederschlagswassers des künftigen Wohngebietes aus den Bereichen östlich und westlich des zentralen Grünzuges wird in den bestehenden Teich, das ehemalige Regenrückhaltebecken der Ziegelei, geleitet. In diesem Teich kam in der Vergangenheit der Kammolch vor. Das Institut für Umweltstudien (IUS) kam in ihrem Gutachten (Stand April 2023) zu dem Ergebnis, dass davon ausgegangen werden kann, dass der Teich aufgrund schwankender Wasserstände, einem zeitweisen Trockenfallen und/oder Prädatorendruck durch Fischbesatz aktuell nicht mehr als Lebensraum für den Kammolch geeignet ist.

Im März 2023 wurde ein Amphibienzaun installiert und Lebendfallen (Eimer) aufgestellt. Bei den regelmäßig (täglich) durchgeführten Kontrollen der Eimer wurden Kammmolche nachgewiesen und in das Fortpflanzungsgewässer verbracht. Es ist von einer regelmäßigen Nutzung des Teiches als Fortpflanzungsgewässer durch den Kammolch auszugehen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist es daher von Bedeutung, dass der Teich zukünftig nicht mehr trockenfällt, um zu gewährleisten, dass er zukünftig wieder als Lebensraum für den Kammolch geeignet ist.

Der restliche Teil des Plangebietes wird in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Ziegelei- und Vetterstraße entwässert. Eine vollständige Trennkanalisation würde voraussetzen, dass das Regenwasser in ein geeignetes Gewässer eingeleitet werden kann. Ein solches ist im Umfeld nicht vorhanden.

Für die Grundstücke wird ein Abflussbeiwert festgesetzt. Durch diesen wird sichergestellt, dass das vorhandene Kanalnetz die anfallenden Regenwassermengen aufnehmen kann und dass ein erheblicher Anteil des Regenwassers auf den Grundstücken zurückbleibt.

Durch den festgesetzten Abflussbeiwert werden die Bauherren angehalten, anfallendes Regenwasser auf den eigenen Grundstücken zurückzuhalten. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers entlastet nicht nur die bestehende Kanalisation, sondern hat auch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt. So ist z.B. ein höherer Dachaufbau für Dachbegrünung möglich, die Anlage von Zisternen für die Gartenbewässerung oder die Grauwassernutzung innerhalb der Gebäude, wasserdurchlässige Beläge oder eine Rückhaltung über Retentionsmulden oder Rigolen. Den Bauherren wird dabei freigestellt, für welche Form der Rückhaltung sie sich entscheiden wollen.

Die Begrünung der unbebauten Grundstücksteile sichert hochwertige, private Freiräume, die für die künftigen Bewohner eine Aufenthaltsqualität bieten können und dient dabei auch als Maßnahme zur Minimierung des Versiegelungsgrads.

Um eine Dachbegrünung zu ermöglichen wurde bewusst eine flache Dachform festgesetzt. Die Festsetzung einer Dachbegrünung erfolgt bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 10°. Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt aus und bildet Sekundärbiotope aus.

29. Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Bezogen auf den Status Quo 2022 werden insgesamt 47.500 m² landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Davon liegen 17.700 m² außerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes der Ziegelwerke. Die Differenzfläche (29.800 m²) besteht aus ehemaligen nicht befestigten Betriebsflächen (z.B. Materialzwischenlager), die nach Aufgabe der Ziegelproduktion nur übergangsweise für die Dauer des Planungsverfahrens einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden. Von den 17.700 m² ursprünglich landwirtschaftlicher Fläche bleibt für eine landwirtschaftliche Nutzung das Flst. 2192/1 (Flachland-Mähwiese) mit einer Fläche von ca. 3.200 m² erhalten. Netto gehen also der Landwirtschaft durch die Umwandlung von Industriegebiet zu Wohngebiet knapp 1,5 ha verloren. Bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebiets ist dies aufgrund der weit überwiegenden Reaktivierung einer Industriebrache ein außergewöhnlich geringer Wert.

Der verbleibende Verlust an landwirtschaftlicher Flächen wird zugunsten der Entwicklung neuer Wohnbauflächen und damit der Bereitstellung von Wohnraum in Kauf genommen. Die hohe Lagegunst und die Möglichkeit hoher Wohndichte aufgrund der zentralen Lage rechtfertigen an dieser Stelle die Inanspruchnahme von Flächen in besonderer Weise. Die Deckung der Bedürfnisse der Bevölkerung nach Wohnraum wird daher in der Abwägung über die Belange der Landwirtschaft gestellt.

30. Verteilung der Gebäudehöhen innerhalb des Plangebiets / Städtebau

Ein guter städtebaulicher Entwurf zeichnet sich dadurch aus, dass er die spezifische Situation Vorort berücksichtigt und daraus einen schlüssigen Entwurfsansatz entwickelt. Es gibt nicht einen in einem mathematischen Sinne richtigen Entwurfsansatz.

In vorliegender städtebaulicher Konzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde folgender entwurflicher Ansatz gewählt: Die Dichte der Bebauung nimmt zur innerhalb des Gebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Grünen Mitte“ ab, einem Stadtpark mit vielfältigen Aufenthalts- und Freizeitangeboten für die Bewohner des Quartiers. Das Gebiet bildet eher nach außen klare Siedlungsränder aus. In deren konkreter Ausgestaltung berücksichtigt der Entwurf die jeweiligen Besonderheiten:

- Nach Norden nimmt der Entwurf in besonderer Weise Rücksicht auf das nördlich gelegene FFH-Gebiet – entlang dieses Randes entstehen die wenigen nicht verdichteten freistehenden Einfamilienhäuser im Gebiet
- Nach Osten bildet der Entwurf zur gewerblichen Nutzung an der Vetterstraße eine recht geschlossene bis zu fünfgeschossige Kante aus
- Nach Süden bildet eine Reihe fünfgeschossiger Punkthäuser eine unverwechselbare Skyline zur Innenstadt hin aus.
- Nach Westen bildet der Entwurf mit einer bis zu dreigeschossigen Kettenhausstruktur eine in der Erdgeschosszone klare, in den Obergeschossen aber durchbrochene Kante aus, die in den Ecksituationen durch Punkthäuser unterschiedlicher Höhe (von Süden nach Norden abnehmend) akzentuiert werden.

Die dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzeption ist in sich schlüssig und nimmt die vielfältigen Rahmenbedingungen des Plangebiets in überzeugender Weise auf, wie zuletzt auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Mühlacker, ein Gremium hochrangiger Fachleute aus Stadtplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur, ausdrücklich bestätigt hat.

31. Trennung vom Baugebiet „Ulmer Schanz“, unterschiedlicher Bauungsstil

Am Maulbronner Weg entsteht eine klare Trennung der Wohngebiete, die, entsprechend der Erbauungszeit, eine unterschiedliche Gestaltungssprache aufweisen. Ein Aneinandergrenzen zweier Baugebiete aus unterschiedlichen Jahrzehnten ist nicht außergewöhnlich, sondern vielmehr die Norm. Städte werden weitergebaut, eine räumliche Trennung von Gebieten gleicher Nutzungsart (hier: Wohnen) ist aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs eher die Ausnahme (anders durchaus bei verschiedenen Nutzungen, soweit diese Immissionsschutzfragen aufwerfen).

Im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung sind die Baugrenzen, vor allem im Norden und ganz im Süden vom Hohlweg abgerückt worden – allerdings nicht zum Schutz der Nachbarbebauung in der Ulmer Schanz, sondern vorrangig zum Schutz des Landschaftsbildes. Die Neubebauung hält damit aber im Ergebnis vom Wohngebiet „Ulmer Schanz“ über den bestehenden Hohlweg sowie einen breiten Biotop- und Pflanzgebotstreifen einen respektvollen Abstand – und sie ist vom Hohlweg durchgängig deutlich weiter entfernt als die Bestandsbebauung der „Ulmer Schanz“.

32. Parkplatzschlüssel, Besucherparkplätze, Anwohnerstellplätze „Ulmer Schanz“

Im Bereich der Einfamilienhäuser in den Clustern A 1-7, B 1-7 sowie am nördlichen Gebietsrand (alle Cluster 7) wird die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze wie in Mühlacker üblich auf 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Bei Einfamilienhäusern mit einer Wohneinheit bedeutet das in der Realität, dass 2 Stellplätze entstehen müssen. Die dortigen Bauformen erlauben ebenerdige Parkierungskonzepte (d.h. Garage, Carport, offener Stellplatz). In diesem Bereich westlich der „Grünen Mitte“ ergeben sich also keine Unterschiede zu anderen Wohngebieten.

In allen anderen Clustern (A-E 0, C 2-6, D2-6, E1-5) wird die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze mit 1,0 festgesetzt. Um flexibel auf die Nachfrage reagieren zu können ist es vorgesehen, dass

die Käufer und späteren Bewohner des Gebietes die Möglichkeit haben, weitere Stellplätze in einem Quartiersparkhaus am östlichen Gebietsrand zu mieten oder zu kaufen. Diese Konzeption für den ruhenden Verkehr verfolgt zum einen das Ziel, sehr teure Tiefgaragenstellplätze durch wesentlich kostengünstigere Parkhausstellplätze (Faktor 1:3-1:4) zu ersetzen und damit einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen zu leisten. Zum anderen können Parkhäuser im Gegensatz zu Tiefgaragen mit überschaubarem Aufwand zurückgebaut und die Flächen mit einer anderen Nutzung belegt werden, wenn sich der tatsächliche Stellplatzbedarf in naher oder ferner Zukunft als geringer erweist. Wird das Parkhaus in der Zukunft obsolet, kann dieses z.B. durch ein Bürogebäude ersetzt werden.

Es ist nicht völlig auszuschließen, dass ein erhöhter Parkdruck in der südwestlichen Ecke des neuen Wohnquartiers aufgrund der günstigen Fußwegeverbindung zu Fremdparkern in der Ulmer Schanz führen wird. Sollten sich hieraus anhaltende Probleme ergeben, wären ordnungsrechtliche Schritte zu prüfen. Im Bebauungsplan könnte die Problematik nur in der Weise behoben werden, dass eine hohe Zahl baurechtlich notwendiger Stellplätze festgesetzt wird. Dies widerspräche allerdings aus den genannten Gründen den vorrangigen mobilitätspolitischen Zielen der Stadt für das Wohngebiet und wird deshalb nicht erwogen.

33. Klimafreundliches Bauen

Klimafreundliches Bauen ist in einem Bebauungsplan nur begrenzt festsetzbar, da Bebauungspläne an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden sind. So kann z.B. nicht ein bestimmter Baustoff (Holz) oder ein über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehender Wärmedämmstandard festgesetzt werden.

Grundsätzlich als klimafreundlich können folgende Festsetzungen betrachtet werden:

- Flächensparendes Bauen durch hohe bauliche Dichte innerhalb des Gebietes. Die verdichteten Bauformen binden pro Wohneinheit wesentlich weniger sog. „Graue Energie“ als freistehende Einfamilienhäuser
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Tiefgaragen (Stellplätze unter der Erde) und Parkhäusern (gestapelte Stellplätze)
- Umfangreiche Durch- und Randeingrünung des Gebietes: Festsetzung von begrüntem Flachdächern, Herstellung von öffentlichen Grünflächen, Randeingrünung, Pflanzgebote mit Baumpflanzungen im öffentlichen Raum und den privaten Grundstücksflächen, versickerungsfähige Hofflächen

Nicht im Bebauungsplan festsetzbar sind folgende Punkte, die dennoch für das Gebiet vorgesehen sind:

- Wärmeversorgung in Form eines Nahwärmenetzes für alle Wohngebäude; Heizzentrale ist ein Blockheizkraftwerk (Kraft-Wärme-Kopplung) betrieben mit 100% Biogas.
- Der Entwicklungsträger plant für alle Wohngebäude den KfW40-Wärmestandard
- Das Gebiet wird unter Beachtung von Schutzgebieten möglichst groß und möglichst dicht genutzt, um möglichst vielen Bewohnern klimafreundliche Mobilitätsoptionen zu eröffnen (Innenstadtnähe, Nahversorgung im Gebiet, Bahnhof in fußläufiger Entfernung)
- vorgesehen sind Carsharing-Angebote für die Bewohner des Gebiets.
- Die vorhandenen Bodenbelastungen werden im Rahmen eines umfassenden Bodensanierungskonzepts aus den Wohngebietsflächen entnommen und unter den Handelsflächen sicher wieder eingebaut. Ziel ist es dabei, alle Erdmassen im Gebiet zu belassen, um unnötige Schwerlastverkehre zur Deponie zu vermeiden.

34. Wasserdruck

Der Wasserdruck kann nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden, sondern obliegt dem Versorgungsträger, hier den Stadtwerken. Diese gehen nach Stand der Planung davon aus, dass sich die Situation durch den Ringschluss verbessern wird. Sollte dies nicht der Fall sein kann der Verbindungsschieber wieder geschlossen werden.

35. Abwertung bestehendes Naturerlebnis – Schaffung eines künstlichen Grünstreifens

Das Wohngebiet selbst wird durch die „Grüne Mitte“ in einen östlichen und einen westlichen Bereich geteilt. Dieser breite, zentrale Grünzug soll eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Bewohner des künftigen Wohngebiets aufweisen und nicht zuletzt als Ausgleich für die in weiten Teilen hohe wohnbauliche Dichte dienen. Dieser hohe Anspruch wird über einen Wettbewerb, der zur Gestaltung des Grünzuges ausgelobt wird, sichergestellt.

Der Grünzug wird ein intensiv gestaltetes Stadtgrün sein, das den unterschiedlichen Alters- und Bewohnergruppen quartiersnahe Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet und die Stadt mit dem Plangebiet verzahnt. Umfangreiche Spielflächen sind innerhalb des Grünzuges vorgesehen. Eine fußläufige Anbindung an das benachbarte Wohngebiet „Ulmer Schanz“ ermöglicht auch deren Einwohnern die Nutzung der vorgesehenen Spielmöglichkeiten. Der Grünzug ist ein zentrales Element des städtebaulichen Konzeptes, das auf dem Sieger-Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbes beruht. Ein Verzicht auf diese Grünstruktur würde die Gesamtkonzeption in Frage stellen.

36. Grünordnungsplan

Grünordnungspläne können als eigenständige Planzeichnung oder – im Regelfall – als Festsetzungen im Bebauungsplan selbst erstellt werden. Vorliegend sind die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Hierzu zählen öffentliche Grünflächen, Pflanzbindungen sowie Pflanzgebote, z.B. Baumpflanzungen und Dachbegrünung. Ein Grünordnungsplan in Form eines separaten Planes ist daher nicht erforderlich.

37. Zusätzlicher Verkehrslärm durch Anordnung der Lebensmittelmärkte im Süden

Die Anordnung der Märkte zwischen Bahnlinie und Ziegeleistraße im Süden und Wohngebiet im Norden folgt zwei Überlegungen: Zum einen ist ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an die Bahnlinie aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Zum anderen ermöglicht die gewählte Anordnung der Lebensmittelmärkte eine Überwindung des erheblichen Höhenunterschieds von ca. 10 m zwischen Ziegeleistraße und Sammelstraße Süd im Wohngebiet: Parkplatz und Erdgeschossfußbodenhöhe des Marktes liegen ca. 2 m über der Ziegeleistraße, die durch eine entsprechend hohe Stützwand abgeschirmt wird. Das Marktgebäude selbst hat mit Dachaufbau für ein intensiv begrüntes Gründach eine Höhe von ca. 7,50 m. Das Gründach geht somit niveaugleich in die Gartenflächen der Punkthäuser entlang der Sammelstraße Süd über, die Marktfassade bildet zugleich einen Lärmschutz für deren untere Geschosse.

Die Anordnung der Märkte mit deren Zufahrtsbereichen im Umfeld des Kreisverkehrs führt dazu, dass der zusätzliche Verkehr aus den Märkten direkt am Gebietseingang abgefangen wird. Im Schallgutachten wurden neben dem Lärm von außen (Bahn, Gewerbe, Verkehr Ziegeleistraße) auch der Verkehrslärm im Inneren des Gebiets betrachtet. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass selbst für diejenigen Gebäude, die im Gebiet Ziegelhöhe unmittelbar an der Straße liegen, keine Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm im Quartier erforderlich ist.

38. Qualifizierter Bebauungsplan

Der Begriff des qualifizierten Bebauungsplans ist bauplanungsrechtlich definiert. Hierbei handelt es sich um einen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Dies ist vorliegend der Fall.

Gemeint ist in der Stellungnahme vermutlich nicht der feststehende Rechtsbegriff „qualifizierter Bebauungsplan“, sondern ein Bebauungsplan, der in verschiedenerlei Hinsicht weitergehende Festsetzungen beinhaltet. Angesprochen sind insbesondere wirtschaftliche, verkehrstechnische, ökologische und gestalterische Inhalte. Solche Inhalte sind im Bebauungsplan durchaus enthalten, offenbar aber nicht im gewünschten Umfang. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Bebauungspläne in ihren möglichen Inhalten an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und im Bereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 LBO gebunden sind. Inhalte, die dort nicht genannt sind, können – wiewohl sie im konkreten Fall wünschenswert sein mögen – nicht rechtswirksam festgesetzt werden.

39. Pflanzgebote

Zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes sind Pflanzgebote (= Pflicht zur Neupflanzung) und Pflanzbindungen (= Pflicht zum Erhalt bestehender Pflanzungen) festgesetzt. Die Umsetzung eines Pflanzgebotes ist nicht freiwillig und können gemäß § 178 BauGB gegenüber einem Eigentümer durchgesetzt werden. Weite Teile der Pflanzgebote (insbesondere die Randeingrünung pfg 5+6 und die Straßenbäume) liegen allerdings ohnehin auf öffentlicher Fläche.

40. Gutachten zur Schadstoffbelastung

Die Grünflächen im Westen des ehemaligen Ziegeleigeländes sind überwiegend ebenfalls ehemalige Abbauf Flächen der Ziegelwerke Diese Flächen wurden teilweise mit Abfallstoffen aus der Produktion, überwiegend Tonscherben, aufgefüllt.

Die angetroffenen Auffüllungen wurden flächendeckend mit engem Bohrraster untersucht. Die abfallrechtliche Einstufung der Böden reicht von Z0 (vollkommen unbelastet) über Z1.1 und Z1.2 bis Z2 und größer Z2. Bei der Einstufung von Auffüllungen Z2 und größer Z2 handelt es sich überwiegend um Tragschichten unterhalb von Asphaltdecken. Die darunterliegenden Böden sind überwiegend unbelastet. Großflächig werden in den Auffüllungen Ziegelreste angetroffen.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Umsetzung der Planung, die mit Schadstoffen belasteten Böden im Zuge einer im Wortsinn tiefschürfenden Bodensanierung auszubauen, diese unter die geplanten Handelsflächen zu verbringen und sie dort dauerhaft zu versiegeln. In diesem Zuge werden die Wohnbauflächen von sämtlichen Schadstoffen befreit. Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahme werden ca. 350.000 m³ Erde bewegt, um sicherzustellen, dass unter den Wohnbauflächen keine Belastungen verbleiben. Ziel ist es zudem, über ein geschicktes Bodenmanagement möglichst wenig Material aus dem Gebiet abfahren und entsorgen zu müssen.

In der Planungsphase des Bodenmanagements wurden die vorhandenen Flächen detailliert untersucht, um möglichst genaue Volumina und Schadstoffbelastungen zu ermitteln. Zur Umsetzung des Bodenmanagements wird ein abfallrechtliches Verfüllkonzept mit Sanierungsplan ausgearbeitet, das vom Landratsamt genehmigt wird. Der Sanierungsplan wird anschließend von der Unteren Boden-

schutzbehörde als verbindlich erklärt und stellt sicher, dass von den vorhandenen Bodenverunreinigungen nach Durchführung der Maßnahme keine Gefahren (mehr) ausgehen.

41. Ortstermine

Zu verschiedenen Phasen des Projektes hat es Ortsbegehungen und Ortstermine gegeben, zuletzt hat ein Ortstermin am 22.06.2022 mit Interessierten aus der Bürgerschaft, Mitgliedern des Gemeinderats und Vertretern der Stadtverwaltung stattgefunden.

42. Interessen des Investors

Entwicklungsträger für das Gebiet „Alte Ziegelei“ bzw. „Ziegelhöhe“ ist die HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH. Die Hofkammer hat sich neben anderen Investoren um die Entwicklung des Gebiets beworben und hat aufgrund des insgesamt attraktivsten Gesamtangebots, die nachgewiesene Expertise aus anderen großen Stadtentwicklungsprojekten und der hohen Qualitätsstandards bereits realisierter Projekte den Zuschlag bekommen.

Die Hofkammer erweist sich seit mehreren Jahren als sehr zuverlässige Partnerin, die nicht nur ihre wirtschaftlichen Interessen verfolgt, sondern zugleich auch höchste qualitative Maßstäbe an ihre Arbeit anlegt. Gemeinsames Ziel der Stadt und der Hofkammer ist es, mit der Ziegelhöhe ein Wohnbaugebiet zu entwickeln, das einen Beitrag zu einem verdichteten und gleichwohl qualitativ vollen Wohnen in ökologischer Verantwortung für kommende Generationen leistet.

Die Hofkammer unternimmt dabei regelmäßig Schritte zur Qualitätssicherung, die unter rein wirtschaftlicher Betrachtungsweise kaum zielführend wären: Parkierungskonzepte, großzügige öffentliche Grünflächen, aufwändige Wettbewerbsverfahren für Freianlagen und Hochbau, kleinteilige Optimierungen (häufig auf Kosten verkaufbarer Wohnfläche) sind Beispiele für eine Haltung, die die Stadt Mühlacker darin bestätigt, den richtigen Partner für dieses Projekt gefunden zu haben.

Dass das Gesamtprojekt dabei insgesamt wirtschaftlich darstellbar sein muss ist eine Selbstverständlichkeit. Wäre Wirtschaftlichkeit nicht gewährleistet, dann wäre die Realisierung des Projekts nicht möglich – um den Preis von über 600 fehlenden Wohneinheiten in Mühlacker.

43. Hausarztmangel

Hausarztmangel ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

44. Kindergarten / Grundschule

Am Quartiersplatz ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der „Zweckbestimmung Kinderbetreuung“ festgesetzt. Weiterhin werden im öffentlichen Grünbereich Spielmöglichkeiten geschaffen. Grundschulkapazitäten werden in den umliegenden Grundschulen (voraussichtlich Heidenwäldle-Grundschule) bereitgestellt.

45. Lage/Gestaltung der Märkte

Die Gestaltung und Lage der Märkte am südlichen Siedlungsrand sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Alte Ziegelei“.

46. Einbeziehung von Studenten

Die Einbeziehung von Studenten bei der Hochbauplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

47. Schließung von bestehenden innerörtlichen Baulücken

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker Ötisheim wurde der Bauflächenbedarf der Stadt bis zum Jahr 2025 ermittelt. In diese Bedarfsermittlung sind die vorhandenen Baulücken bereits bedarfsmindernd eingegangen. Ihre Aktivierung mindert deshalb nicht den Baulandbedarf, sondern ist notwendiger Bestandteil der Bedarfsdeckung. Werden sie nicht aktiviert besteht im Gegenteil die Gefahr der Unterdeckung des Bedarfs.

Das im Stadtgebiet vorhandene Potenzial an Baulücken liegt zudem in privater Hand. Seine Aktivierung ist deshalb nur äußerst eingeschränkt durch die Stadt Mühlacker möglich. Im Zuge der jährlichen Baulückenberichte zeigt sich deutlich, dass die verfügbungsberechtigten Eigentümer die Grundstücke nur äußerst zögerlich einer Bebauung zuführen.

Hinzu kommt, dass die Baulücken auch qualitativ nicht geeignet sind, den Wohnraumbedarf abzudecken, der mit dem Gebiet Ziegelei angestrebt wird. Die Stadt als Mittelzentrum muss Wohnraum auch in verdichteter Bauweise zur Verfügung stellen. Bei den Baulücken im Stadtgebiet handelt es sich überwiegend um Grundstücke für klassische Einfamilienhäuser.

48. Zufahrt Flurstück 8907

Die Zufahrt zu dem Grundstück wird weiterhin möglich sein.

49. Eile der Planung

Bereits 2010 wurden nach Aufgabe der Produktion erste Überlegungen zur Nachnutzung angestellt. Das Planverfahren ist 2013 in eine konkretere Phase eingetreten, als ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit 20 teilnehmenden Planungsbüros durchgeführt wurde. Ein erstens Bebauungsplanverfahren wurde 2016 bis zur frühzeitigen Beteiligung geführt. Aufgrund nicht unerheblicher Planänderungen wurde das Bebauungsplanverfahren im Februar 2022 erneut begonnen – insbesondere um der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit zu geben, in einer zweiten frühzeitigen Beteiligung nochmals Stellung zu nehmen (die frühzeitige Beteiligung wird eigentlich nicht wiederholt). Da das Planverfahren bereits seit 10 Jahren lief konnten in 2022 die weiteren Planungsschritte zügig abgearbeitet werden, so dass 2023 der Satzungsbeschluss nach über zehnjähriger Planungsdauer gefasst werden kann. Eine übereilte Planung kann vor diesem Hintergrund nicht erkannt werden.

50. Information von Investor

Die Stadt Mühlacker und nicht der Investor ist Inhaberin der Planungshoheit. Sie trifft im Bebauungsplanverfahren diejenigen Festsetzungen, die für die Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Der Investor hat sich deshalb in der Öffentlichkeitsveranstaltung bewusst zurückgehalten, um nicht den (falschen) Eindruck zu erwecken, er und nicht die Stadt sei Träger des Verfahrens. Die Vertreter der HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH waren anwesend, um nach dem öffentlichen Teil für Informationen zur Verfügung zu stehen. Diese Möglichkeit wurde von vielen Anwesenden genutzt.

51. Diverser Gebäuderückbau

Es wurde intensiv geprüft, ob die bestehenden Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Das Ergebnis zeigte zum einen mangelhafte und zum anderen nur monofunktional nutzbare Bausubstanz aufgrund der sehr speziellen industriellen Vornutzung, so dass eine sinnvolle Nachnutzung nicht möglich war. Das anfallende Abbruchmaterial wurde recycelt und überwiegend als Recyclingbaustoff abverkauft. Der verbliebene Rest wird im Gebiet für anstehende Baumaßnahmen verwertet.

52. Mitteilung Abwägungsergebnis

Eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis zu den jeweils vorgebrachten Stellungnahmen erfolgt gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB nach Abschluss des Verfahrens.

53. Gewerbeansiedlung Vetterstraße

Die mögliche Gewerbeansiedlung außerhalb des Plangebietes nördlich der Vetterstraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Alte Ziegelei“. Mögliche Summationswirkungen werden in dem Bauleitplanverfahren Vetterstraße Nord behandelt.