

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften „Südlich der Hartfeldschule“ Gemarkung Enzberg

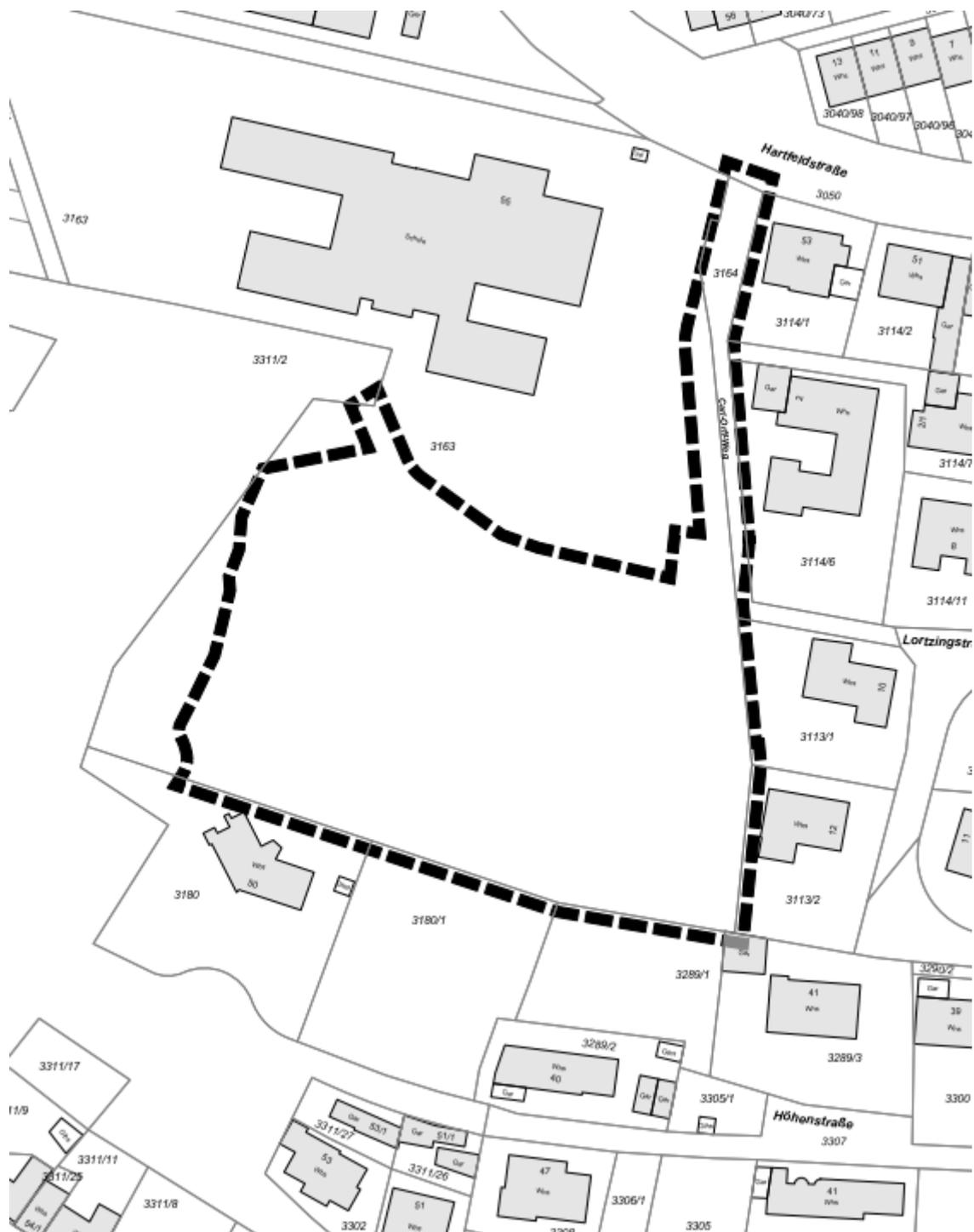
Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 23.01.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Südlich der Hartfeldschule“ sowie den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.



Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Flurstücke 3311/2, 3050, 3163 und 3164 mit einer Fläche von ca. 0,70 ha.

Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf vom 14.12.2023

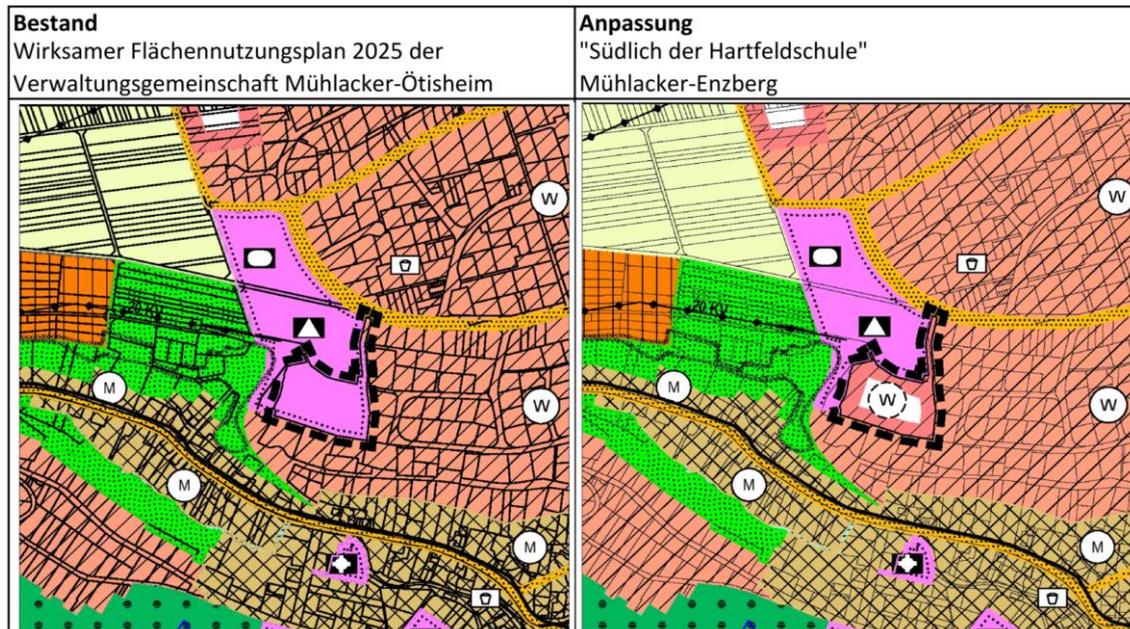
**Stadt Mühlacker
Planungs- und Baurechtsamt**

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) begonnen. Mit der Sitzungsvorlage 293/2023 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung am 05.12.2023 beschlossen das Verfahren auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB umzustellen. Das Areal ist als Innenentwicklungsfläche zu bewerten, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB überplant werden kann. Es handelt sich um einen überplanten und vorgenutzten Standort mit einer künftig überbauten Grundfläche deutlich unter 20.000 m². Die ablesbare Grenze zum Außenbereich bildet der

Weg „Kleines Steigle“, der eine Zäsur zwischen Wohnen, Schule, Sportgelände und zugehörigen Freibereichen einerseits und dem nicht von Siedlungsnutzungen vorgeprägten Außenbereich andererseits darstellt.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe umweltbezogener Informationen und die diesbezügliche zusammenfassende Erklärung verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim der das Plangebiet noch als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ darstellt, wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 2 BauGB angepasst.



Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):

Das rund 0,7 ha umfassende Plangebiet befindet sich südlich der Hartfeldschule. Die Plangebietsfläche war einst als Schulerweiterungsfläche vorgesehen. Eine bauliche Erweiterung nach Süden ist jedoch nicht mehr vorgesehen. Deshalb sollen die mindergenutzten Flächen im Süden der Schule einer Wohnnutzung zugeführt werden, um die weiterhin vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen zu stillen und insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnansprüche vor Ort zu verwirklichen.

Die Zufahrt soll von Norden über den bestehenden Carl-Orff-Weg erfolgen, der in eine nach Westen abknickende Stichstraße (mit Wendeanlage) mündet. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht vor ein reines Wohngebiet, mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit und max. 2 Vollgeschossen festzusetzen.

Die verkehrliche Erschließung ermöglicht eine beidseitige Bebauung auf der Berg- und Talseite der zukünftigen Straße mit rund dreizehn Baugrundstücken. Die Grundstücksgrößen der für eine Einzelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke belaufen sich im Mittel auf rund 400 m². Als Dachformen sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

Am nördlichen Gebietsrand ist ein Fußweg vorgesehen, womit eine Fußwegeverbindung von der Lortzingstraße im Osten, bis zum Kleinen Steigle im Westen geschaffen wird.

Die Bäume zwischen dem bestehenden Carl-Orff-Weg und dem Schulhof müssen entfernt werden, damit der Carl-Orff-Weg zur Gebietserschließungsstraße verbreitert werden kann. Für die entfallenden Bäume werden Ersatzpflanzungen im Bereich des Schulgeländes vorgenommen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit Planzeichnung und Textteil (Fassung vom 14.12.2023), dem Entwurf der Begründung (Fassung vom 14.12.2023 sowie dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 14.12.2023) in der Zeit vom

19.02.2024 bis 22.03.2024 (je einschließlich)

im Foyer des Planungs- und Baurechtsamts der Stadt Mühlacker, Rathaus, 2. Obergeschoss, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker während folgender

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag

8.00 bis 12.00 Uhr

Donnerstag

8.00 bis 18.00 Uhr öffentlich ausgelegt.

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

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind neben dem Bauungsplan-Entwurf auch die bereits vorliegenden Gutachten, eine Tabelle in der die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen werden (Schriftstück Abwägungsempfehlung) sowie die Bebauungsplan-Begründung die auch ein Kapitel zu den Umweltbelangen (insb. Betrachtung der Schutzgüter) enthält. Umweltbezogene Informationen sind insbesondere in den Gutachten, den bereits vorliegenden Stellungnahmen sowie in der Bebauungsplan-Begründung zu finden.

Schutzgüter	Eingriff	Minderungs- / Ausgleichsmaßnahme
<i>Fauna</i>	Beseitigung von Habitaten (Brutvögel, Fledermäuse, Tagfalter)	Pflanzgebote schaffen „Ersatz-Habitats“. Beschränkung der Rodungszeiträume. Durchführung von CEF-Maßnahmen (Nistkästen und Anlage neuer Gehölzbestände).
<i>Flora</i>	Beseitigung von Vegetation	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch GRZ. Pflanzgebote und Dachbegrünung zur Erhöhung des Grünflächenanteils.
<i>Boden</i>	Bodenversiegelung, Bodenverdichtung	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch GRZ. Hinwirken auf einen Massenausgleich im Rahmen der Erschließungsplanung.
<i>Wasser</i>	Minderung der Grundwasserneubildung, Puffer- und Filterwirkung	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch GRZ, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Stellplätze. Dachbegrünung zur Erhöhung des Rückhaltevolumens und zur Erhöhung der Verdunstung.
<i>Luft/ Klima</i>	Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse. Verlust von Kaltluftproduktion.	Pflanzgebote (z.B. Dachbegrünung) zur Förderung der Luftreinhaltung und Förderung der Verdunstung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Stellplätze.
<i>Landschaft</i>	Veränderung von Sichtbeziehungen. Veränderung des Reliefs.	Begrenzung der Baukubaturen durch Maß der baulichen Nutzung insbesondere die Höhe baulicher Anlagen. Anlage eines Fußweges mit Anbindung an das Schulareal.

Gutachten:

- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hartfeld-Areal“ in Mühlacker – Stand: 05.12.2016 inkl. Anlage Biotoptypenplan (Stand: 30.11.2016)
- Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorhaben „Hartfeldschule“ in Mühlacker – Stand: 17.08.2022
- Pflanzplan – Ausgleichsmaßnahme Heckenpflanzung – Stand: 12.09.2022
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Carl-Orff-Weg Baugebiet „Südlich der Hartfeldschule“ Mühlacker-Enzberg – Stand: 25.03.2022
- Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht – Stand: 11.08.2021
- Fachanwaltliche Stellungnahme Rechtsanwalt Dr. Melchinger vom 25.10.2023 zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die Öffentlichkeit kann den Entwurf des Bebauungsplans und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Während der Auslegungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – beim Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker, Rathaus 2. OG, Zimmer 233, 238, 239 und 240, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker abgegeben werden.

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

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

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die Präklusionsmöglichkeit besteht nach § 4 a Abs. 5 Satz 1 BauGB allerdings nur, wenn die Gemeinde den Inhalt der verspäteten Stellungnahme nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und dieser außerdem für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Eine Einsichtnahme in die Planunterlagen ist während des Auslegungszeitraums auch im Internet auf der städtischen Homepage unter nachfolgender Adresse möglich:
<https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/laufende-planungsverfahren.php>

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplans „Südlich der Hartfeldschule“ im Stadtteilrathaus Enzberg, Rathausplatz 12 während dessen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus. Bitte beachten Sie, dass Auskünfte zur Planung nur im Planungs- und Baurechtsamt im Rathaus Mühlacker, Kelterplatz 7 erteilt werden können.

Mühlacker, den 13.02.2024
gez. D a u n e r (Bürgermeister)