

Federführendes Amt	Planungs- und Baurechtsamt
--------------------	----------------------------

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Gemeinderat	öffentlich	25.04.2023			

Betreff:

Bebauungsplan "Alte Ziegelei"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss zur erneuten Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat wägt die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ab und beschließt darüber gemäß der Abwägungsempfehlung (Anlage 1) mit Stand vom 20.04.2023
2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“, Gemarkung Mühlacker, bestehend aus Planzeichnung mit Stand vom 13.02.2023 (Anlage 3), textlichen Festsetzungen mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO (Anlage 4) und Begründung inkl. Umweltbericht (Anlage 5) – alle mit Stand vom 20.04.2023 – zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für eine Dauer von drei Wochen. Stellungnahmen werden nur zu den geänderten Festsetzungen zugelassen.

Anlage:

1. Abwägungsprotokoll, Stand 20.04.2023
2. Lageplan Feldhecke: Rodungsfläche + Ersatzpflanzungen
3. Planzeichnung, Stand 13.02.2023
4. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Stand 20.04.2023
5. Begründung mit Umweltbericht, Stand 20.04.2023

Sachdarstellung

a) bisheriges Verfahren

Bezüglich des bisherigen Verfahrens bis zum Entwurfsbeschluss wird auf die Sachdarstellung in SV 200/2022 (Entwurfsbeschluss vom 25.10.2022) verwiesen.

Die Entwurfsauslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 07.11.2022 bis zum 16.12.2022 durch Aushang im Rathaus und Einstellen der Planunterlagen auf der Website der Stadt statt. Sie wurde begleitet durch eine Öffentlichkeitsveranstaltung am 24.11.2022 im Uhlandbau. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel.

b) eingegangene Stellungnahmen

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gingen wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung viele Stellungnahmen ein, die überwiegend gleichlautend mit der frühzeitigen Beteiligung waren.

Aus der Öffentlichkeit gingen 18 Stellungnahmen ein.

Alle Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind im Detail aus Anlage 1 Abwägungsprotokoll, Stand 20.04.2023 ersichtlich.

Neue Inhalte waren im Wesentlichen:

- Kritik unzureichender Untersuchung verschiedener Fledermausarten, der Haselmaus sowie des Kammmolches

Fledermäuse

Zu den im Rahmen der Informationsveranstaltung und danach erneut schriftlich vorgebrachten, zu untersuchenden Fledermausarten hat der Fachgutachter mitgeteilt, dass diese im Plangebiet mangels arttypischer Lebensräume nicht vorkommen können und deshalb als zu untersuchende Arten frühzeitig ausgeschlossen werden konnten. Aus der detaillierten Untersuchung der Gebäude im Ziegeleigelände habe sich zudem keinerlei Anhaltspunkt für Fledermausquartiere im Allgemeinen ergeben. (s. Anlage 1: Ö5, Ö12, Ö14 sowie 11. Fehlende Kartierungen von Fledermaus und Haselmaus/Untersuchung des Vorkommens der Haselmaus)

Haselmaus

Auch die Haselmaus kann lt. Gutachter in den im Plangebiet vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden. (s. Anlage 1: Ö5, Ö11, Ö12 Ö14 sowie 11. Fehlende Kartierungen von Fledermaus und Haselmaus/Untersuchung des Vorkommens der Haselmaus).

Kammmolch

Aus den Untersuchungen des Büros Beck & Partner in den Jahren 2015 und 2020 ergaben sich unterschiedliche Ergebnisse: während 2015 eine Kammmolch-Population im Teich festgestellt wurde, war 2020 kein Nachweis adulter Tiere und nur noch ein Bruchteil der 2015 nachgewiesenen Larven möglich. Wasserbewegungen im Teich deuteten auf Besiedlung des Teichs mit Fischen hin. Die im Vergleich zu 2015 beobachtete geringe Fangquote beim Keschern wurde aus diesem Grund als den realen Verhältnissen entsprechend eingestuft.

An Land wurden geeignete Strukturen abgesucht, Amphibien konnten nicht aufgespürt werden. Während für den südlichen, inzwischen bereits gerodeten Abschnitt der Hecke aufgrund der trockenen Standortbedingungen eine Eignung als Landlebensraum ausgeschlossen werden konnte war dies für den noch zur Rodung anstehenden nördlichen Abschnitt der Feldhecke nicht ohne weitere Untersuchungen möglich. Ein Anfang März 2023 aufgestellter Amphibienzaun mit Fangeinrichtungen erbrachte ein Kammmolchvorkommen. Daraus ergeben sich verschiedene artenschutzrechtliche Anforderungen:

- Zum einen sind die Individuen zu schützen. Dies erfolgt durch Aufstellen des Amphibienzauns mit Lebendfallen und Verbringen der gefangenen Molche ins Laichgewässer sowie durch eine Verhinderung der Rückwanderung ins Plangebiet durch Aufrechterhaltung des Zauns.
- Zum anderen sind die durch die Heckenrodung verlorengehenden Landlebensräume der Kammmolche zu ersetzen. Hierzu werden kurzfristig im Umfeld des Teichs Versteckmöglichkeiten in Form von Stein-, Totholz-, Schnittgut- und lockeren Erdhaufen angelegt. Mittel- und langfristig kommen die neu anzulegenden Heckenersatzpflanzungen hinzu, so dass sich in Summe eine Verbesserung der Lebensraumsituation ergeben wird.

Ergänzend erfolgt im Winterhalbjahr (d.h. wenn die Amphibien den Teich verlassen haben) eine Elektrofischung des Teichs, um den vermuteten Fischbestand zurückzuführen und so die Eignung als Laichgewässer für Amphibien wieder zu verbessern. Zum selben Zweck ist die Entnahme von Gehölzen am Gewässerrand mit stark verschattender Wirkung bereits erfolgt.

Die im Zusammenhang mit dem Kammmolchvorkommen durchzuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt. Da es sich hierbei nicht um Festsetzungen handelt ergibt sich daraus kein Erfordernis einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

(s. Anlage 1: B29, Ö1, Ö9 sowie 9. CEF-Maßnahmen Goldammer/Ausgleich/Minderung des Eingriffs – Brutplätze/Brutreviere Ausgleich und 10. Schutz der in unmittelbarer Nähe lebenden Gelbbauchunke, Kammmolch und Springfrosch)

- Kritik an der zulässigen Grundfläche der Bebauung im Cluster A0

Hinsichtlich der Bebauung des Clusters A0 wird kritisiert, dass das dortige Baufenster deutlich größer sei als die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Baukörper und damit einen wesentlich größeren Baukörper zulasse. Gleiches gelte für die Höhe: Während der städtebauliche Entwurf eine fünf- und einen viergeschossigen Baukörper vorsehe sei im Bebauungsplan eine einheitliche Maximalhöhe von 271,50 müNNH (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt, aufgrund dessen der südliche Baukörper größer werden könne als im städtebaulichen Entwurf vorgesehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 lasse eine volle bauliche Inanspruchnahme des Baufensters mit einer Fläche von ca. 1.300 m² zu.

Das Baufenster im Cluster A0 ist tatsächlich größer als die beiden im städtebaulichen Entwurf dargestellten Einzelbaukörper, weil diese im Entwurf des Bebauungsplans in einem Baufenster zusammengefasst wurden. Dies ist im Übergang vom städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan üblich, um den Hochbauvorhaben gestalterischen Spielraum zu lassen. Tatsächlich dient der städtebauliche Entwurf dazu, den Städtebau beispielhaft zu veranschaulichen, nicht aber die Festsetzungen exakt wiederzugeben. Der Städtebauliche Entwurf ist in diesem Zusammenhang als ein Umsetzungsbeispiel anzusehen. Im Bebauungsplanentwurf hingegen wird ein städtebaulicher Rahmen festgesetzt, innerhalb dessen Gebäude ausgestaltet werden können.

Dem Stellungnehmenden ist aber insoweit Recht zu geben, als bei insgesamt sehr großem Grundstück (ca. 3.480 m²) bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine wesentlich zu umfangreiche Bebauung zulässig wäre. Eine solche bauliche Dichte ist nicht gewünscht und wäre städtebaulich schädlich. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Planung wie folgt anzupassen: 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. 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 zielführend erachtet. Die Absenkung der zulässigen Grundfläche vermeidet zielgenauer das Unerwünschte, nämlich ein im städtebaulichen Umfeld weit überdimensioniertes Eckgebäude. Die in der Stellungnahme geforderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist aufgrund der Kombination von GRZ und zulässiger Gebäudehöhe ebenfalls entbehrlich.

- Kritik an der zulässigen Höhe der Bebauung im Cluster A0

Ein Vergleich der geplanten Gebäudehöhen mit den bestehenden Gebäuden in der Ludwigstraße 1, 2 und 2/1 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 müNNH und im Bereich der Straßenecke Sammelstraße Süd/West bei ca. 262 müNNH. In diesem Bereich finden im Rahmen des Bodenmanagements erhebliche Geländemodellierungen statt: Die Planhöhe liegt im Baufenster bei ca. 258 müNNH, die der Straßenecke bei 257,75 müNNH, also mehrere Meter unter heutigem Geländeniveau. Bezogen auf eine anzunehmende Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 258 müNNH ist bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 271,50 müNNH 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 mNHN) 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).

Im Cluster A1 gegenüber den Gebäuden Ludwigstraße 2 und 2/1 ist eine Kettenhausbebauung mit einer Höhe von maximal 268,70 mNHN (2 Geschosse und Sockelgeschoss) vorgesehen. 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 mNHN).

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 (Offenlage Stand 30.09.2022) empfiehlt die Verwaltung deshalb festzuhalten.

Auch aus der Öffentlichkeit gingen darüber hinaus viele Stellungnahmen zu Fragestellungen ein, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung umfangreich abgearbeitet wurden. Einen Schwerpunkt bildeten hierbei Stellungnahmen zur Lage des westlichen Gebietsrandes sowie der Erhalt der hier bestehenden Gehölzhecke.

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich aus den eingegangenen Stellungnahmen die Notwendigkeit, Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne einer Reduzierung der möglichen baulichen Dichte im Cluster A0 vorzunehmen. Weitere Änderungsbedarfe an Festsetzungen sieht die Verwaltung nicht.

c) Rechtsstatus der Feldhecke - erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

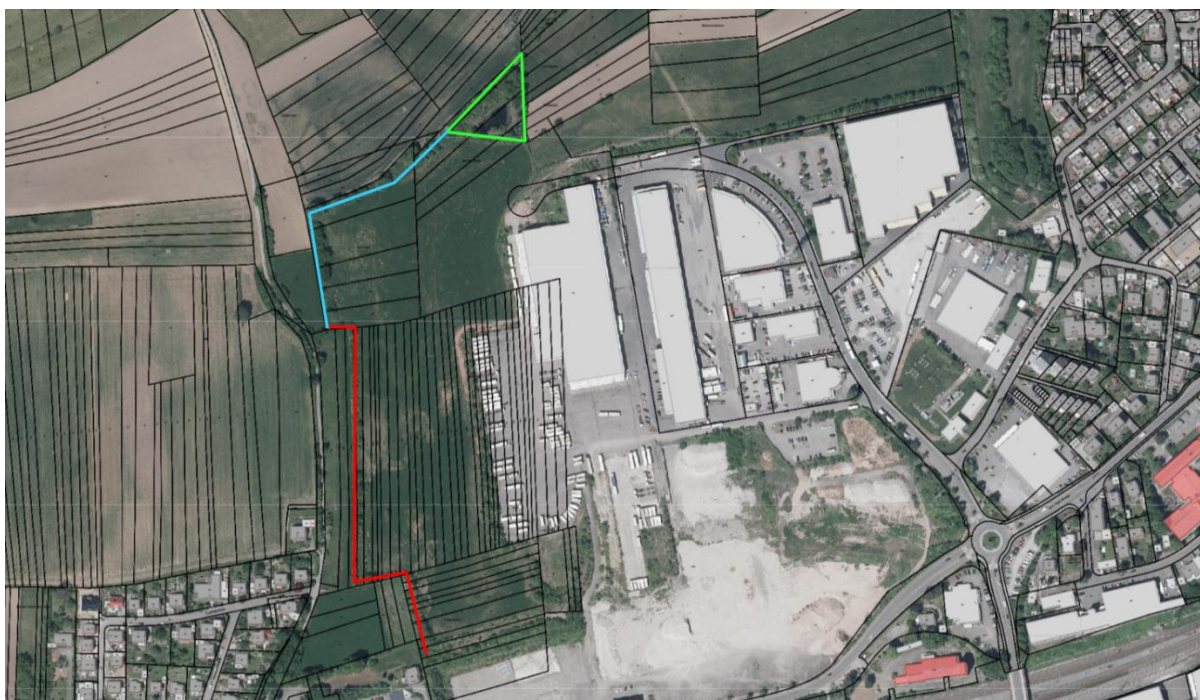
Im Nachgang zur Auslegung befasste sich aufgrund einer Petition und einer Umweltschadensmeldung zur bevorstehenden Rodung der Feldhecke im Gebiet des Regierungspräsidium Karlsruhe vertieft mit der Frage, ob die dortige Feldhecke ein geschütztes Biotop i.S.d. § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW ist.

Gem. § 33 NatSchG BW sind Feldhecken geschützt, wenn sie in der freien Landschaft liegen, eine Mindestlänge von 20 m haben und aus naturraumtypischen Arten bestehen. Die Landesanstalt für Umwelt (LUBW) kartiert solche Offenlandbiotope landesweit flächendeckend. Die Kartierungsergebnisse sind auf der Website der LUBW öffentlich zugänglich, sie bilden die Grundlage für Beurteilungen durch die unteren Naturschutzbehörden.

Die Feldhecke im Ziegeleigelände war ursprünglich an der westlichen Grundstücksgrenze der Ziegelwerke als Ausgleichsmaßnahme für eine dortige Baumaßnahme, das Mauerziegelwerk, gepflanzt worden. Sie umfriedete die Betriebsfläche der Ziegelwerke, auf der in diesem nordwestlichen Abschnitt Rohstoffe für die Produktion gelagert wurden. Diese Fläche war deshalb bis zur Betriebsaufgabe planungsrechtlicher Innenbereich, die Feldhecke lag nicht in der freien Landschaft, hatte also keinen Schutzstatus und wurde deshalb nicht kartiert.

Für die Stadt Mühlacker herrschte früh Klarheit, dass die bahnhofs- und innenstadtnahe Ziegelei nach Aufgabe der Produktion eine wertvolle Fläche für die Stadtentwicklung darstellt. Dass die Entwicklung einige Jahre in Anspruch nehmen würde war angesichts der komplexen Ausgangslage und der Gebietsgröße ebenfalls klar. Deshalb wurden die nicht versiegelten Betriebsflächen in eine landwirtschaftliche Zwischennutzung überführt. Durch diese Zwischennutzung wurde die Betriebsfläche – so die letztendliche Einschätzung des Regierungspräsidiums – wieder zum Außenbereich. Die Hecke ist damit nicht mehr eine Einfriedung eines gewerblichen Grundstücks, sondern eine in der freien Landschaft befindliche und damit geschützte Feldhecke.

Geschützte Biotop i.S.d. § 30 Abs. 1 BNatSchG dürfen nicht ohne Weiteres zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Von diesem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Dies hat durch die Anlage eines Ersatzbiotops gleicher Art und mindestens gleicher Größe zu erfolgen. Im Gegensatz zum artenschutzrechtlichen Ausgleich muss dieser Ausgleich nicht als vorgezogene (sog. CEF-) Maßnahme erfolgen. Dennoch erfolgt die Rodung zur Eingriffsminimierung in zwei Teilabschnitten: Der südliche Heckenabschnitt (rot) wird im März 2023 gerodet, der nördliche Abschnitt (blau) erst im Herbst/Winter 2023/24. Der Bereich um den Teich (grün) bleibt dauerhaft erhalten und wird als Wasser- und Landlebensraum durch geeignete Maßnahmen aufgewertet:



Durch die Einordnung der Feldhecke als geschütztes Biotop kann diese nicht durch beliebige unspezifische ökologische Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Stattdessen muss der konkrete Biotoptyp ersetzt werden. Die Neupflanzung von Heckenstrukturen erfolgt plangemäß am Gebietsrand in vergleichbarem Umfang wie die verlorengelassene Hecke. Ergänzend wird plangebietsextern eine weitere Feldhecke gepflanzt (siehe hierzu Teilplan Kompensationsflächen im Umweltbericht). Die vorhandene Feldhecke (teilweise bereits gerodet, teilweise im Herbst/Winter zur Rodung anstehend) hat eine Fläche von ca. 5.040 m². Diese wird (über-)kompensiert durch die Ersatzpflanzung von Heckenstrukturen am Gebietsrand mit einer Gesamtfläche von ca. 6.990 m² (Lageplan s. Anlage 2).

Der geänderte Schutzstatus der Hecke sowie die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen erzeugen keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wird u. a. um diesen neuen Sachverhalt ergänzt: Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen bedarf eines Antrags auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG und der Schaffung eines gleichartigen und gleichwertigen Ersatzbiotops. Der Antrag wurde von der Verwaltung gestellt und von der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Enzkreis am 27.02.2023 genehmigt.

Auch im Umweltbericht erfolgt eine an den Sachverhalt angepasste Darstellung und Bilanzierung. Zur Nachvollziehbarkeit der Änderungen an Textteil, Begründung und Umweltbericht sind diese in roter Schrift kenntlich gemacht.

d) Rechtsfolgen der Abwägung – erneute Auslegung

Die vorgeschlagenen Änderungen der Festsetzungen in Cluster A0 machen eine erneute Auslegung des Bebauungsplans erforderlich (§ 4a Abs. 3 S. 1 BauGB). Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können. Auch die Dauer der Auslegung kann angemessen verkürzt werden. Die Verwaltung empfiehlt, aus verfahrensökonomischen Gründen beide Optionen zu nutzen und die Auslegung auf eine Dauer von drei Wochen festzulegen.

Bei erneuter Auslegung kann die Einholung von Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Hinsichtlich der Öffentlichkeit empfiehlt die Verwaltung, diese Möglichkeit aus Gründen der Rechtssicherheit bei der Abgrenzung des berechtigten Personenkreises nicht zu erwägen. Eine Beteiligung nur der betroffenen Träger öffentlicher Belange wird dagegen empfohlen.

e) Gutachten

Im Zuge der Planerarbeitung wurde eine Vielzahl z.T. sehr umfangreicher Gutachten erstellt. Diese sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Gliederungspunkt 12 aufgelistet und können im Einzelnen auf der Website der Stadt unter <https://muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/laufende-planungsverfahren.php> eingesehen werden.

f) Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt,

- die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. Abwägungsprotokoll (Anlage 1) vorzunehmen,
- die dort vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplans vorzunehmen,
- den Bebauungsplan für die Dauer von drei Wochen erneut auszulegen,
- nur die von der Änderung potenziell betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut anzuhören
- und dabei nur Stellungnahmen zu den vorgenommenen Festsetzungsänderungen im Cluster A0 zuzulassen.

D a u n e r

bisherige Beschlüsse

22.02.2022	UTA	020/2022	Aufstellungsbeschluss + Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
20.09.2022	UTA	167/2022	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung - Vorberatung
27.09.2022	GR	167/2022	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung
18.10.2022	UTA	200/2022	Entwurfsbeschluss zur Auslegung - Vorberatung
25.10.2022	GR	200/2022	Entwurfsbeschluss zur Auslegung