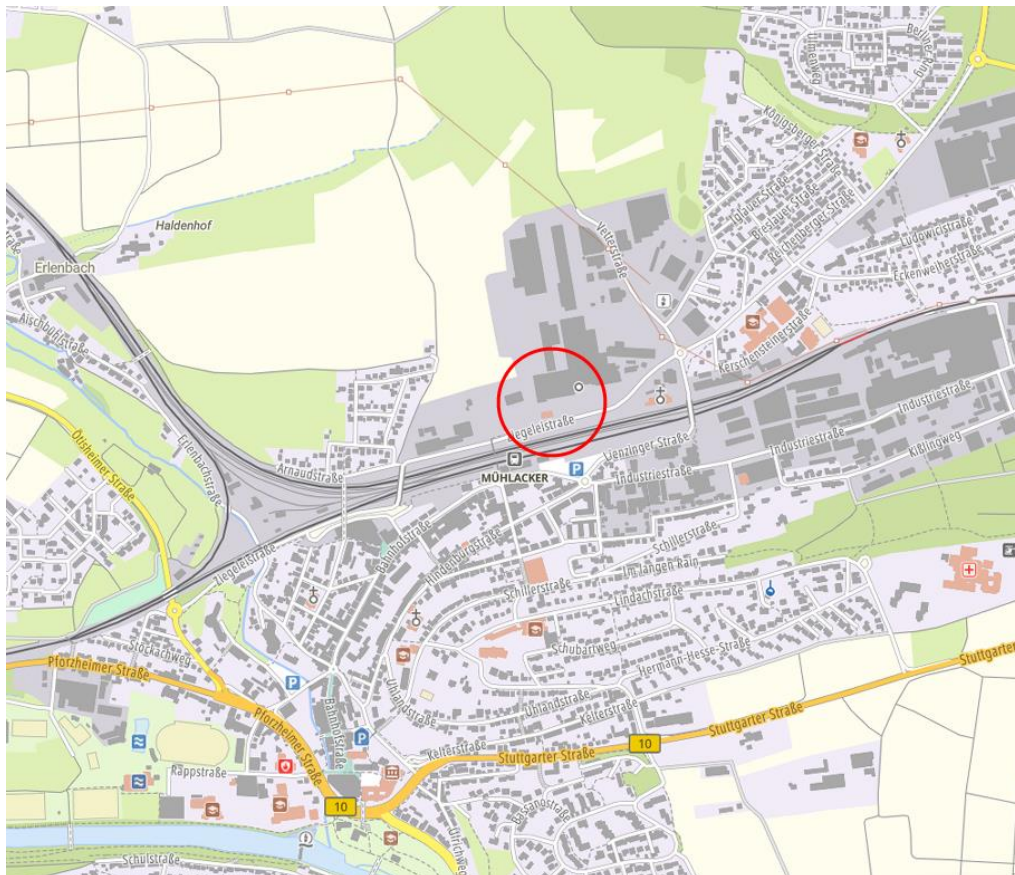


Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“, Gemarkung Mühlacker

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 25.04.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“ 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.



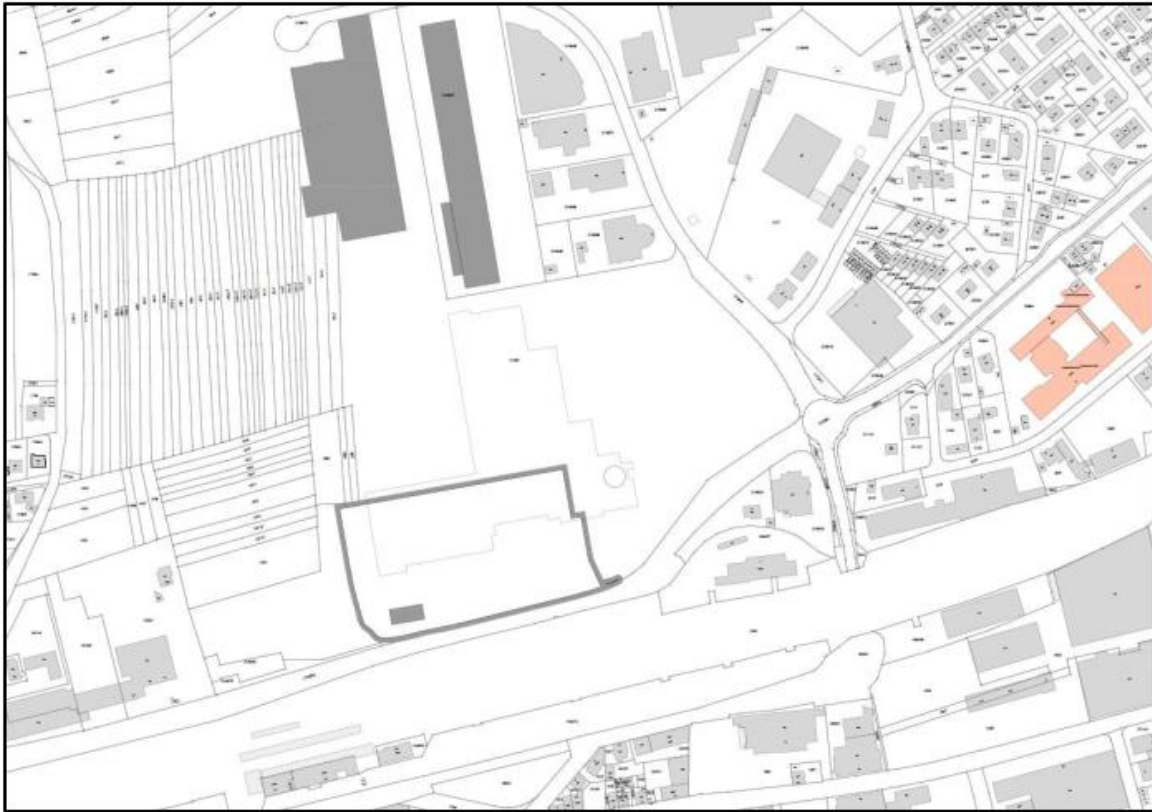
Übersichtsplan – Lage des Plangebiets

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,8 ha auf.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist folgendes Flurstücke teilweise enthalten: 2136/1.

Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:
im Norden: von einer neuen Linie im Flurstück 2136/1,
im Osten: von einer neuen Linie im Flurstück 2136/1,
im Süden: von der Ziegeleistraße (2136/52),
im Westen: von einer neuen Linie im Flurstück 2136/1.

Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung vom 27.03.2023)

Stadt Mühlacker

Planungs- und Baurechtsamt

Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):

Anlass der Planung ist die Bereitstellung der Nahversorgung in fußläufiger Entfernung zum geplanten neuen Wohnstandort in der Ziegelei und die Nachversorgungsfunktion der Gesamtstadt zu stärken.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum neuen Wohngebiet in der Ziegelei mit zukünftig ca. 1.500 Einwohnern wird der geplante Standort für Lebensmittelmärkte eine notwendige Nahversorgungsfunktion in fußläufiger Entfernung für dieses Gebiet übernehmen. Durch seine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die gute Anbindung an das Straßennetz über die Ziegelei- und Lienzinger Straße eignet sich die Fläche außerdem sehr gut als Versorgungsstandort für die Gesamtstadt. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von bis zu 2.250 m² für den Vollsortimenter sowie 1.200 m² für den Discounter.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“ ermöglicht die Verlagerung und eine damit verbundene, bedarfsgerechte Vergrößerung vorhandener Lebensmittelmärkte. Die Nahversorgung der Bevölkerung wird dadurch verbessert.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit Planzeichnung (Fassung vom 27.03.2023), Textteil und Begründung (beide 20.04.2023), Vorhabenplänen (Fassung vom 27.03.2023), Projektbeschreibung (Fassung vom 04.04.2023), dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 20.04.2023) sowie Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung vom 20.04.2023) in der Zeit vom

08.05.2023 bis 09.06.2023 (je einschließlich)

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

Öffnungszeiten

Montag, Dienstag, Mittwoch und 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 auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

1) Umweltinformationen in Gutachten

- *Landesamt für Denkmalpflege (2016): Prospektionsbericht 19.09.2016:*
Archäologische Grabungen
- *RP Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst 23.04.2015:*
Luftbildauswertung Kampfmittel
- *Beck und Partner (2015): Artenschutzrechtliche Untersuchung (25.09.2015):*
Vögel, Reptilien, Amphibien
- *Beck und Partner (2020): Artenschutzrechtliche Prüfung (03.11.2020):*
Vögel, Reptilien, Amphibien
- *Beck und Partner (2020): Bebauungspläne zur ehemaligen Ziegelei in Mühlacker – Erläuterungen zur FFH-Vorprüfung nach § 34 BNatSchG sowie Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, 03.11.2020*
Darstellung der Lebensraumtypen und Lebensstätten von FFH-Arten im Umfeld des Vorhabens sowie der Erhaltungs- und Entwicklungsziele
- *Beck und Partner (2022): Erläuterungen zur FFH-Vorprüfung BP Ziegelei mit Formblatt 12.09.2022:*
Darstellung der Lebensraumtypen und Lebensstätten von FFH-Arten im Umfeld des Vorhabens sowie der Erhaltungs- und Entwicklungsziele
- *IUS (2023): Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 19.04.2023:*
Vögel, Reptilien, Amphibien
- *IUS (2022): Fachgutachten zur Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (25.02.2022):*
Vögel, Reptilien, Amphibien
- *BrennerPlan (2021): Verkehrsgutachten 21.12.2021:*
Verkehrsaufkommen, Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte
- *Heine und Jud (2022): Schalltechnische Untersuchung 18.10.2022:*
Gewerbelärm, Straßenlärm, Schienenverkehrslärm

- *HPC (2011): Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen (19.07.2011):* Gebäudeverunreinigungen, Gebäudeschadstoffe sowie orientierende Baugrunderkundung
- *Geotechnik (2012): Baugrunduntersuchung und Bodenschutzrechtlicher Untersuchungsbericht 29.06.2012:* Geologischer Überblick, Hydrogeologie, Laboruntersuchungen des Bodens, Einteilung in Bodengruppen – und -klassen, Gründungsbetrachtung, Wassereinwirkung auf die Gebäude, Baugrubensicherung, Empfehlungen für die Erschließung, Erdbebensicherheit
- *Geotechnik (2015): Historische Erkundung 22.06.2015:* Geologische Situation, Hydrogeologische Situation, Bau- und Betriebsgeschichte
- *Geotechnik (2016): Orientierende Untersuchung 17.06.2016:* Natürliche Standortgegebenheiten (Geographie, Topographie, Geologie, Hydrologie und Hydrogeologie), Technische Standortgegebenheiten, Schadstoffpotenzial, Bodenuntersuchungen, Bodenluftuntersuchungen, Grundwasseruntersuchungen, Laboruntersuchungen, Wirkungspfad Boden-Grundwasser, Wirkungspfad Boden-Mensch, Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze, Deponiegas (Pfad Boden-Luft), Pfad Oberflächengewässer, Entsorgungsrelevanz
- *Geotechnik (2016): Baugrunduntersuchung 22.12.2016:* Lage und Morphologie des Untersuchungsgebietes, Geologie, Hydrologie und Hydrogeologie, Laborversuche, Bodengruppen und Bodenklassen, Bodenkennwerte, geplante und frühere Bebauung, Gründung, Setzungsverhalten der Quartärhorizonte, Bodenplatten, Erdbau, Baugrubensicherung, Wassereinwirkung auf Gebäude, Verfüllung von Arbeitsräumen und Erddruckansätzen, Erbebeneinwirkung
- *re2area (2020): Abfallrechtlicher und Bodenschutzrechtlicher Untersuchungsbericht 30.10.2020:* Lage und Morphologie, Geologie und Hydrogeologie, Abfallrechtliche Untersuchungen, Bodenschutzrechtliche Untersuchungen, Geotechnische Untersuchungen, Untergrundaufbau
- *re2area (2021): Bodenschutztechnische Untersuchung des Untergrunds 01.02.2021:* Schichtenaufbau, Rammsondierungen, Grundwasserniveau, bodenmechanische Kennwerte und Einstufungen, Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlungen: Geländemodellierung, Bauwerksgründungen, Kanalbau, Verkehrsflächen, Lärmschutzwall
- *Dr. Acocella (2021): Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei in Mühlacker, 08.06.2021:* Verträglichkeit, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Nahversorgung

2) Umweltinformationen in Stellungnahmen:

- **Emissionen:** Bahnbetrieb (Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm, Beleuchtung, Baustellenbelastung.
- **Raumplanung/Stadtplanung/Landschaft:** Lagegunst, Stellplatzschlüssel, Reduzierung Handelsfläche Flächennutzung, Flächenverbrauch, Eingriffsfolgen, Schutzgüter, städtebauliche Einbindung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, ökologischen Festsetzungen, Topographie, Anordnung Parkplätze, Grünflächen, Nahversorgung, Nahversorgungsfunktionen.
- **Soziale Infrastruktur:** Barrierefreiheit.
- **Technische Infrastruktur:** Bahnstromleitung, Abwasser-/Wasserleitungen, Telekommunikationslinien, Kanalisation, Wärmeversorgung, Nahwärmenetz,

Niederschlagswasser, PV-Anlagen, Regenrückhaltebecken, Rundfunkempfang, Empfangsantennen.

- **Natur und Artenschutz:** Schutzgebiete, Biotopverbund, Wasserschutz, Biotope, Biodiversität, Artenschutz, Lebensräume von Tieren (Vorwarnliste), Vogelvorkommen, Lebensraum von Reptilien, Wildbienen, Monitoring, Schottergärten, Grünstreifen innerhalb des Baugebiets, Grünzug, Einbindung von Natur und Umwelt.
- **Wasser und Boden:** Archäologische Funde aus der Bronzezeit und der Eisenzeit, Geotechnische Hinweise, Hinweise zu mineralischen Rohstoffen (ehemaliges Abbaugbiet), Hinweise zu Wasserschutzgebieten und Grundwasser, Schotterflächen, Grundwasserschutz, Abwässer/Gewässer, Altlasten, Bodenschutz, Erdmassenausgleich, Rohstoffabbaubereich, Luftbilddauswertung zu Kampfmitteln, Niederschlagswasserbeseitigung, Retentionsteich, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung.
- **Klima:** Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, klimatische Ausgleichsräume, klimatische Situation, Treibhausgasemissionen.
- **Verkehr:** Lagegunst, motorisierter Individualverkehr, Fuß- und Radverkehr, Fuß- und Radwegeverbindungen, Bahnunterführung, ÖPNV(-konzept), Stellplatzschlüssel, Parkmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung, Barrierefreiheit, Fahrradinfrastruktur, Lastenräder, Mobilitätskonzept, Carsharing, Etagenparkplatz, Tiefgarage, Mischnutzung von Parkplätzen, Rolltreppe/Rollband im öffentlichen Raum, Serpentinaen im Grünzug.
- **Sonstiges:** bezahlbarer Wohnraum, Baukosten, Lebensqualität.

3) Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht stellt somit den zentralen Teil der Umweltprüfung dar und ist die Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie für die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. Er ist selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Es wurde ein Umweltberichtsentswurf mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffsregelung erarbeitet. In diesem werden neben den Schutzgütern (siehe unten) übergeordnete Planungen (Regionalplan/Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan), gesetzlich formulierte Umweltschutzziele, sowie Schutzgebiete (Biotope, FFH-Gebiet) betrachtet.

Mit dem Umweltbericht werden folgende Schutzgüter betrachtet:

Schutzgut Boden:

Bestandsinformationen: Das Gesamtplangebiet ist durch ausgedehnte Löß- und Lößlehmflächen geprägt. Diese werden unterlagert von den Festgesteinen des Mittleren Gipskeupers (Grabfeld Formation). Die Festgesteine werden überwiegend durch Mergelsteine gebildet. Im Plangebiet wurden im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen sowie der abfall- und bodenschutzrechtlichen Untersuchungen in den oberen Schichten Auffüllungen angetroffen, die als anthropogen veränderte Böden zu bewerten sind.

Der südliche Teil des Plangebiets ist versiegelt. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und führt zur Wertstufe „0“ (LUBW 2012). Die bereits rückgebauten Bereiche ohne eine Wiederverfüllung von Boden sowie teilversiegelte Flächen werden mit der Wertstufe „0,5“ bewertet. Ferner handelt es sich um anthropogen veränderte Böden (Auffüllungen), die bereits in ihrer Funktionsfähigkeit

beeinträchtigt sind und daher mit der Wertstufe „1“ (geringe Funktionserfüllung) bewertet werden (LUBW 2012).

Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet von sehr geringer bis geringer Bedeutung.

Auswirkungen: Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und können durch sach- und fachgerechte Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzaufgaben minimiert werden. Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich um anthropogen veränderte Böden (Auffüllungen) handelt, die in Teilbereichen vorbelastet sind. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die zu erwartenden baubedingten Wirkungen als nicht erheblich zu bewerten.

Im Plangebiet werden bereits versiegelte bzw. durch den Rohstoffabbau vorbelastete Flächen überbaut. Durch die geplante Nutzung der Lebensmittelmärkte mit Parkplatzflächen ist im Plangebiet von einem hohen Versiegelungsgrad (GRZ inklusive Überschreitung 0,9) auszugehen. Im Vergleich zum planungsrechtlichen Voreingriffszustand (GRZ 0,8) wird es zu einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung in den Bereichen mit Planungsrecht kommen. Für die bereits bebauten Bereiche (§ 34 BauGB) ergibt sich bei Umsetzung der Planung im Vergleich zum planungsrechtlichen Voreingriffszustand eine Reduzierung der Versiegelung. Es sind v.a. durch die Versiegelung von unversiegelten Flächen erhebliche anlagebedingte Wirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Eine Versiegelung ist mit dem Verlust aller Bodenfunktionen verbunden. In diesem Planungsfall sind jedoch überwiegend bereits veränderte, vorbelastete Böden mit einer geringen Wertigkeit (Auffüllungen) betroffen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine intensive und extensive Dachbegrünung sowie die fachgerechte Überdeckung der Freiflächen mit Bodenmaterial werden Eingriffe in den Boden auf ein Mindestmaß reduziert.

Schutzgut Wasser

Bestandsinformationen: Im Norden des Gesamtplangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das zugewachsen ist und in das Niederschlagswasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet eingeleitet wird. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In ca. 200 m Entfernung verläuft nördlich des Gesamtplangebiets der Haldenhofgraben, ein Gewässer II. Ordnung.

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker,...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle. Die hinsichtlich Hydrologie und Hydrogeologie ursprünglich vor Beginn der Abbautätigkeiten im Bereich der Ziegelei vorhandenen natürlichen Randbedingungen sind durch den tiefen, teils unregelmäßigen oder punktuellen Abbau und die anschließende Wiederauffüllung des Geländes nicht mehr gegeben (Re2area 2020). Die ursprünglich vorhandene hydrogeologische Einheit ist Gipskeuper und Unterkeuper (Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter), die nach dem 5-stufigen Bewertungsrahmen der LFU (LFU 2005) der Stufe C „mittel“ zugeordnet wird und lediglich in den Bereichen mit naturnahem Bodenaufbau anzutreffen ist, die sich außerhalb des Geltungsbereichs befinden

Auswirkungen: Die versiegelten Bereiche des Plangebiets besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die unversiegelten Bereiche, die abgebaut und bereits wiederaufgefüllt wurden, besitzen eine geringe Wertigkeit. Das Schutzgut Wasser wird mit versiegelten sowie wiederaufgefüllten Bereichen als Schutzgut von sehr geringer bis geringer Bedeutung eingestuft.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und können durch sach- und fachgerechte Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzaufgaben

minimiert werden. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Kapitel D 11.1.) sind die baubedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Es erfolgt somit kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsinformationen: Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt in Mühlacker nur wenig unter den wärmsten Bereichen des Neckarbeckens bei rund 9°C. Die jährliche durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 650 – 700 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest (Landschaftsplan 2012).

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme des nordwestlichen Randbereichs versiegelt oder teilversiegelt. Ein Teil der Flächen wird zur Lagerung von Rückbaumaterial genutzt. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt und somit besteht eine klimatische Vorbelastung im Gebiet.

Lokale Daten zur lufthygienischen Situation liegen nicht vor. Eine gewisse Luftschadstoffvorbelastung durch den Verkehr der angrenzenden Straßen sowie durch das bestehende Gewerbe ist nicht auszuschließen. Im Plangebiet sind keine wesentlichen Luftleitbahnen vorhanden.

Auswirkungen: Die versiegelten und teilversiegelten Flächen machen den Großteil des Geltungsbereichs aus. Diese Flächen werden als von sehr geringer Bedeutung (Stufe E) für das Schutzgut Klima und Luft eingestuft. Das Schutzgut Klima und Luft ist im Plangebiet von sehr geringer Bedeutung. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen anlagebedingten Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Die Planung sieht Baumpflanzungen, eine Eingrünung mit Gehölzen sowie eine intensive und extensive Dachbegrünung vor, die temperatenausgleichend wirken und die Stadtklimaeffekte minimieren. Siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Durchlüftung ist weiterhin gewährleistet. Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen der Nutzer der Lebensmittelmärkte bzw. des Lieferverkehrs. Es werden höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist jedoch nicht zu erwarten.

Positiv zu bewerten ist, dass planungsrechtlich die Art der baulichen Nutzung geändert wird. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird nun beschränkt auf die Lebensmittelmärkte.

Das Bauvorhaben ruft keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft hervor. Es erfolgt somit kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsinformationen: Für den größten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ liegt bestehendes Baurecht (rechtsgültige Bebauungspläne oder bebauter Bereich nach § 34 BauGB) vor, daher wurde auf eine detaillierte Bestandsaufnahme der Biotoptypen in diesem Bereich verzichtet.

Das Plangebiet umfasst Teile des ehemaligen Betriebsgeländes der Ziegelei. Im Bestand sind vollversiegelte und teilversiegelte Flächen (v.a. Schotter, Ziegelschutt) vorhanden, die teilweise Pflanzenbewuchs aufweisen.

Kleinflächig befindet sich im Nordwesten des Plangebiets eine Sukzession aus Laubbäumen. Als Arten treten Birke, Pappel-Arten, Bergahorn, Weiden-Arten, Rotbuche, Vogel-Kirsche, Feldahorn, Liguster, Roter Hartriegel, Hundsrose und Brombeere auf.

Auswirkungen: Die voll- und teilversiegelten Flächen im Plangebiet besitzen eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Lediglich kleinflächig

befindet sich im nordwestlichen Randbereich Sukzessionswald, der eine hohe naturschutzfachlicher Bedeutung aufweist.

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist im Plangebiet überwiegend von sehr geringer Bedeutung.

Bei den baubedingten Wirkungen handelt es sich um temporäre Belastungen, die jedoch nicht quantifizierbar sind. Die Bebauung des Geländes wird alle vorkommenden Tierarten mindestens zeitweilig beeinträchtigen. Allerdings sind erhebliche populationswirksame baubedingte Auswirkungen auf die potentiell vorkommenden Tierarten nicht zu erwarten. Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die temporären baubedingten Wirkungen als nicht erheblich einzustufen. Der Verlust an Biotopstrukturen mit Baufeldräumung wird unter den anlagebedingten Wirkungen bewertet und ist im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu betrachten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahmen erhebliche anlagebedingte Wirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Diese entstehen in erster Linie durch Bebauung und Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Biotop- und Habitatstrukturen im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets. Der Verlust an Biotopstrukturen wird durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsinformationen: Das Landschaftsbild im Gesamtplangebiet wird bisher im Süden und Südosten noch durch Abgrabungen, Halden und hohen Lehm Böschungen geprägt, so dass zwar eine hohe Eigenart, jedoch eine geringe Charakteristik für den Landschaftsraum gegeben ist (Landschaftsplan 2012). Im Osten befinden sich versiegelte und bebaute Bereiche, die das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen. Im rekultivierten nordwestlichen Bereich des Gesamtplangebiets, der erhöht auf einer Kuppe liegt, ist das Landschaftsbild durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Als wertgebende und gliedernde Landschaftselemente treten die Gehölzbestände (Hecken, Gebüsch) in Erscheinung. Im Westen befindet sich außerhalb des Gesamtplangebiets der Hohlweg „Maulbronner Weg“, der als prägendes Landschaftselement eine hohe Wertigkeit besitzt.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch die versiegelten Flächen und die Lagerflächen mit Halden aus Rückbaumaterial. Zudem ist das Plangebiet nicht zugänglich.

Auswirkungen: Veränderungen für das Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben sich durch die Errichtung des neuen Baukörpers und der erforderlichen Parkplatzflächen. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind zur Begrünung entlang der Ziegeleistraße und der Zufahrt sowie auf den Parkplatzflächen Baumpflanzungen festgesetzt. Das geplante Gebäude erhält eine intensive und extensive Dachbegrünung und wird somit in die Landschaft eingebunden. Aufgrund der Topographie tritt der Baukörper, von Norden her gesehen, nicht in Erscheinung. Optisch entsteht, auf der Dachfläche, eine Grünfläche, die den Wohngebäuden angrenzenden Wohngebiets vorgelagert ist.

Mit Realisierung des Vorhabens werden die bisher in Bezug auf das Landschaftsbild störenden Lagerflächen mit Halden beseitigt und durch einen Baukörper mit extensiver und intensiver Dachbegrünung ersetzt. Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung sowie der festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan (Eingrünung, Baumpflanzungen, Dachbegrünung) verändern, jedoch nicht erheblich nachteilig. Eventuell zu erwartenden Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen sind als nicht erheblich einzustufen. Ferner werden Vorgaben zur Außenbeleuchtung sowie eine Gehölzpflanzung zur Eingrünung vorgesehen, so dass Störungen durch Lichteffekte minimiert werden.

Durch die Realisierung der Planung sind auf das Schutzgut Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da das Wohngebiet gut in die Umgebung eingepasst wird. Es erfolgt somit kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.

Schutzgut Mensch

Bestandsinformationen: Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Lärm sowohl durch den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehr als auch durch die bestehenden Gewerbeflächen im Osten.. Es sind in Teilbereichen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Genaue Angaben sind der Begründung und der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Plangebiet keine direkte Bedeutung. Ferner ist das Plangebiet nicht zugänglich. Die nördlich des Gesamtplangebiets anschließenden Flächen Richtung Schönenberger Tal besitzen einen höheren Erholungswert. Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ist das Plangebiet für das Schutzgut Mensch von Interesse. Durch die vorhandene äußere Erschließung und die Nähe zum Bahnhof Mühlacker bietet sich eine optimale Vernetzung. Aufgrund mangelnder Attraktivität und Zugänglichkeit besitzt das Plangebiet im Bestand keine direkte Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung. Es besteht eine Vorbelastung durch Lärm.

Auswirkungen: Die anlagebedingten Wirkungen werden verbal-argumentativ und über Gutachten z.B. Schallgutachten ermittelt. Unter Einhaltung der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Negative Veränderungen oder Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

Eventuell zu erwartende Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen wie Schadstoffemissionen oder Beeinträchtigungen durch Lärm- und Lichtemissionen sowie die Produktion von Abfällen und Abwässern sind als nicht erheblich einzustufen. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist sichergestellt. Es liegt ein Energiekonzept für das Gesamtplangebiet vor, so dass möglichst Emissionen vermieden werden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden begrenzende Festsetzungen zur Ausbildung von Werbeanlagen getroffen.

Durch die Realisierung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Längerfristig ist mit einer Verbesserung für das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Bestandsinformationen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die ehemalige industrielle Nutzung geprägt. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Industriegebiet (GI) planungsrechtlich festgesetzt. Das Vorhabengebiet ist über die Ziegeleistraße erschlossen. Das Gesamtplangebiet besitzt aufgrund der zentralen Lage am Bahnhof ein Potential für Wohn- und Arbeitsnutzungen.

Auswirkungen: Im Plangebiet wird eine ehemalige gewerblich genutzte Fläche für die Verlagerung und Erweiterung von Lebensmittelmärkten einschließlich der erforderlichen Zufahrten und Parkplätze genutzt. Die Planung sieht eine extensive und intensive Dachbegrünung des Gebäudes und die Begrünung der Stellplätze mit Baumpflanzungen sowie die Herstellung in wasserdurchlässiger, begrünter Bauweise als Rasenfugenpflaster vor. Im Vergleich zum Bestand wird sich somit der Begrünungsanteil der Fläche erhöhen. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass die Erschließung über die Ziegeleistraße bereits besteht und in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann. Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsinformationen: Das Plangebiet liegt unweit einer bereits bekannten Siedlung aus der Urnenfelder- und Eisenzeit sowie neben einer Siedlung aus der Bronze- und Eisenzeit. Aufgrund des großflächigen Abbaugebiets der Tongrube ist nicht davon auszugehen, dass im überplanten Bereich des Bebauungsplans noch mit ungestörten Bereichen, die archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG enthalten, zu rechnen ist (STN RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege Ref. 84.2, 23.03.2022).

Die ehemals gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Sachgut zu betrachten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Auswirkungen: Es sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis auf mögliche archäologische Funde ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten. Es ist nicht mit betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit kann den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 der Verfassenden zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung der abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit personenbezogene Daten wie Vor- und Familienname sowie die Anschrift dauerhaft gespeichert werden. Zum Beschluss über die Abwägung werden die vorgebrachten Stellungnahmen dem Gemeinderat zur Entscheidungsfindung mit Namensangabe vorgelegt. 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.

Eine Einsichtnahme in die Planunterlagen ist während des Auslegungszeitraums auch im Internet auf der städtischen Homepage unter nachfolgender Adresse möglich:

- **Städtische Homepage:**

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

Mühlacker, den 26.04.2023

gez. A b i c h t (Bürgermeister)