

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffentlich	07.05.2024			
Gemeinderat	öffentlich	14.05.2024			

Betreff:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd - 2. Teiländerung - Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe" in Mühlacker-Enzberg
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
- Erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

DIESE SITZUNGSVORLAGE IST ZUNÄCHST - FÜR DIE SITZUNG DES AUSSCHUSSES - NICHTÖFFENTLICH.

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 12.04.2024
2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) „Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ in Mühlacker-Enzberg, bestehend aus Rechtsplan (Anlage 2), textlichen Festsetzungen mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO (Anlage 3) und Begründung (Anlage 4) – alle mit Stand vom 12.04.2024 – zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB für eine Dauer von 3 Wochen. Stellungnahmen werden nur zu den geänderten Festsetzungen zugelassen.

Anlagen

- Anlage 1: Abwägungsempfehlung zu Stellungnahmen der Behörden und Öffentlichkeit aus der Offenlage
Anlage 2: Rechtsplan mit Stand 12.04.2024
Anlage 3: Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften mit Stand vom 12.04.2024
Anlage 4: Begründung mit Stand 12.04.2024

Anlagen zur Begründung:

- 4.1 Anhang I Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe" Mühlacker-Enzberg
- 4.2 Wick und Partner: Relevanzprüfung Artenschutz gem. § 44 BNatSchG, 2012.2016
- 4.3 Beck und Partner: BP Gewerbegebiet Süd 2. Teiländerung Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe – Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, 25.09.2017 (inkl. Formblatt)
- 4.4 Büro Dr. Donato Acocella: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des EKZ Schrammel in Mühlacker Enzberg, 12.11.2020

4.5 Büro Dr. Donato Acocella: Gutachten für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker, Bericht, 02.07.2015 Beschluss über das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker vom 23.06.2015 Sitzungsvorlage 151/2015

4.6 Beschluss über das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlacker vom 23.06.2015 Sitzungsvorlage 151/2015

7.7 Büro roosplan Freiraum ▪ Stadt ▪ Landschaft, Gutachten FCS-Maßnahme für Zauneidechsen vom 25.10.2023

Aufgrund des Umfangs der Anlagen zur Begründung sind diese nicht Bestandteil der ausgedruckten Exemplare der Sitzungsvorlage 150/2024.

Die Anlagen zur Begründung können digital über das Ratsinformationssystem (unter <https://www.muehlacker.de/stadt/rathaus-politik/politik/ratsinformationssystem.php>) hier unter dem jeweiligen Datum der Gemeinderatssitzung und der entsprechenden Sitzungsvorlage 150/2024 abgerufen werden.

Sachdarstellung

a) bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat hatte den Entwurfsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Absatz 3 BauGB des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ in Mühlacker-Enzberg mit Sitzungsvorlage 231/2022 im beschleunigten Verfahren i. S. d. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bereits am 22.11.2022 gefasst. Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte vom 06.03.2023 bis 06.04.2023 durch Aushang im Rathaus und Einstellen der Planunterlagen auf der Website der Stadt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel.

b) eingegangene Stellungnahmen

Von Seiten des Landratsamts Enzkeis Untere Naturschutzbehörde ging folgende wesentliche Stellungnahme ein, die eine Änderung der Planung und damit eine erneute Auslegung erforderlich machte:

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 04.04.2023 Hinweis darauf gegeben, dass die Festsetzungen der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen "MF-Fläche" zum Schutz einer lokalen Zauneidechsenpopulation auf dem festgesetzten Grundstück-Flst.Nr. 1197/29, Gemarkung Enzberg, überprüft werden müssten, weil nicht umgesetzt. Dieses Defizit müsse behoben werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hatte in der Stellungnahme vom 04.04.2023 zunächst weiteren Handlungsbedarf im Bebauungsplanverfahren bei der Ausgestaltung der betreffenden Fläche gesehen, weil es sich aus naturschutzfachlicher Sicht auch um eine "extrem isolierte Zauneidechsenpopulation zwischen der B10 und der Kanalstraße in einem weiträumigen Industrie- und Gewerbegebietskomplex" handelte. Es wurde danach u.a. auch aufgegeben, eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) damit zu beauftragen.

Bei der weitergehenden Betrachtung der Situation wurde das Fachbüro roosplan Freiraum ▪ Stadt ▪ Landschaft hinzugezogen. Dieses legte ein umfangreiches Gutachten vom 25.10.2023 vor und gelangte zu der Einschätzung, dass die Schaffung eines, wie im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehenen Ersatzhabitats und/oder eines vorgezogenen naturschutzrechtlichen Ausgleichs i.S. einer sog. CEF-Maßnahme im Bereich des Plangebiets mangels geeigneter Flächen in diesem Gebiet bzw. auch in dem gesamten Gewerbegebiet nicht möglich ist. Dies auch mit Blick auf die aktuell hier bestehende Situation mit weitergehender gewerblicher Bebauung und gewerblicher Nutzung auch von Freiflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft des ursprünglich vorgesehenen Ersatzhabitats.

Zielsetzung ist es daher nun, wie in dem Fachgutachten unter Pkt. 2. weiter dargelegt, spezielle kompensatorische Maßnahmen einzusetzen, die als "Maßnahmensicherung des Erhaltungszustandes" oder als sog. FCS-Maßnahme bezeichnet werden, da sie dazu dienen, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren. Dadurch wird angestrebt, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Zauneidechsenpopulation in Mühlacker zu verhindern.

Hierfür sollen Flächen im Bereich eines bestehenden Zauneidechsenvorkommens für diese Art aufgewertet oder auch bestehender Lebensraum erweitert werden. Die aufzuwertenden Flächen müssen nach dem Fachgutachten mindestens eine Größe von 400 qm aufweisen, eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

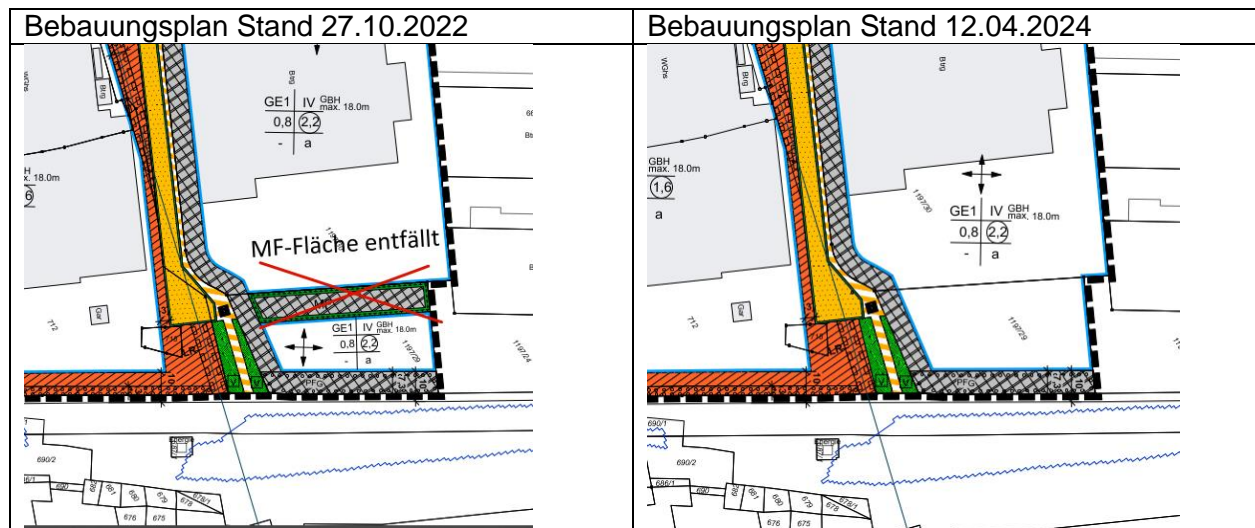
Im Zuge der unter dieser Zielsetzung erfolgten Untersuchung von mehreren in Betracht kommenden Standorten wurde in Abstimmung und mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde das im Eigentum der Stadt stehende Grundstück Flst. Nr. 1202, Gemarkung Mühlacker, im Bereich "Gartenhausgebiet Stöckach" mit einer Größe von ca. 480 qm festgelegt auf dem die beschriebene Zielsetzung erreichbar sein wird (vgl. die Ausführungen in dem Fachgutachten unter 4.).

Für das weitere Bebauungsplanverfahren ist es vorgesehen, die ursprünglich vorgesehene Festsetzung der sog. MF-Fläche auf Grundstück Flst.Nr. 1197/29 im Plangebiet des Bebauungsplanes aufzuheben und diese Fläche entsprechend den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung als "Gewerbegebiet"(GE1) festzusetzen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich bzw. die angesprochene Kompensation des betreffenden Eingriffs über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag dauerhaft gesichert.

c) Änderung am Rechtsplan

Im Rahmen der erneuten Auslegung des Planentwurfs entfällt die Festsetzung der MF-Fläche (Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es wird hier eine Gewerbefläche (GE1) entsprechend der angrenzenden Gewerbenutzung festgesetzt.



Zur besseren Nachvollziehbarkeit der der Änderungen sind alle textlichen Änderungen gelb hinterlegt bzw. gekennzeichnet.

d) Änderungen am Textteil des Bebauungsplans

Bei den Änderungen am Textteil des Bebauungsplans handelt es sich überwiegend um Klarstellungen, Ergänzungen der Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise aufgrund eingegangener Anregungen sowie auf die Streichung der Maßnahmenfläche in den textlichen Festsetzungen. Es wurden folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

Textliche Festsetzungen	
1	<p>1.3 Gewerbegebiet – GE 1 (§ 8 BauNVO)</p> <p>Nicht zulässig sind:</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe (als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art), die zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente nach Maßgabe der Sortimentsliste Mühlacker anbieten, sowie- Sonstige Gewerbebetriebe aller Art insbesondere in Gestalt von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben, die zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente anbieten.
2	<p>1.4 Gewerbegebiet – GE 2 (§ 8 BauNVO)</p> <p>Nicht zulässig sind:</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe (als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art), die zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente nach Maßgabe der Sortimentsliste Mühlacker anbieten, sowie- Sonstige Gewerbebetriebe aller Art insbesondere in Gestalt von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben, die zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) Sortimente anbieten.
3	<p>8. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>(bisheriger Punkt 8.1 MF entfällt):</p> <p>8.1 MF – Erhalt der Fläche für Zauneidechsen</p> <p>Auf der als –MF– festgesetzten Fläche des GE1 ist die wassergebundene Decke sowie die Ruderalvegetation zu erhalten.</p> <p>Die Nummerierung der nachfolgenden Festsetzungen Dachbegrünung und Außenmaterial wird angepasst.</p>
B Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6, 6a BauGB)	
4	<p>1. Wasserschutzgebiet</p> <p>Das Plangebiet befindet sich vollständig im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet, hier der weiteren Schutzzone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes, für die Tiefbrunnen III, IV und V der Stadtwerke Mühlacker GmbH.</p>

5

3. Planexterne Maßnahme zum Artenschutz (§ 9 Abs. 6 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 3 f. BauGB)

Als Ausgleich für den im Plangebiet des Bebauungsplans nicht ausgeglichenen artenschutzrechtlichen Eingriff, ist außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf dem im Eigentum der Stadt stehenden Grundstück Flst. Nr. 1202, Gemarkung Mühlacker, eine sogenannte FCS-Maßnahme nach Maßgabe des Fachgutachtens (Gutachten FCS-Maßnahme für Zauneidechsen (*Lacerta Agilis*), roosplan Freiraum ▪ Stadt ▪ Landschaft, Projekt Nr. 23.094, Stand vom 25.10.2023) auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die planexterne Eingriffskompensation wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Mühlacker und dem Planbegünstigten/Vorhabenträger sowie mit Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gesichert.



Abb.: Flurstück-Nr. 1202, ohne Maßstab (Plangebiet = rote Markierung); aus Gutachten zur FCS-Maßnahme, roosplan, 25.10.2023.

Kartengrundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

D Hinweise

6

1. Artenschutz

Im Zuge einer früheren artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG wurden auf der Teilfläche Flst Nr. 1197/29 im Gebiet Zauneidechsen entdeckt. Bei der Fläche handelte es sich um eine Ruhestätte und ein Nahrungshabitat.

Das im ersten artenschutzrechtlichen Gutachten (zum „Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd 2. Teiländerung Verbrauchermarkt“ vom Planungsbüro Beck und Partner, Stand 25.09.2017) zunächst verfolgte Ausgleichskonzept, innerhalb des Geltungsbereichs bzw. im direkten räumlichen Umfeld des Eingriffsraums ein Ersatzbiotop zu erstellen, wurde aufgrund fehlender Flächen und zu erwartenden Konflikte aus der gewerblichen Nutzung auf die Ausgleichsfläche nicht weiterverfolgt.

Zielsetzung ist es daher nunmehr, wie im Fachgutachten „FCS-Maßnahme für Zauneidechsen“ (roosplan Freiraum ▪ Stadt ▪ Landschaft, Projekt Nr. 23.094, Stand vom 25.10.2023) ausgeführt, spezielle kompensatorische Maßnahmen einzusetzen, die als „Maßnahmen-"

	<p>cherung des Erhaltungszustandes" oder als sogenannte FCS-Maßnahme bezeichnet werden, da sie dazu dienen, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren. Dadurch wird angestrebt, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Zauneidechsenpopulation in Mühlacker zu verhindern; siehe zur planexternen Maßnahme auch Ziffer B3.</p>
7	<p>10. Geologische Untergrundverhältnisse</p> <p>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.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser zur Baugrubensicherung) aufgrund zu erwartender wechselnder Untergrundverhältnisse empfohlen.</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, holozänes Auensediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk) und des Mittleren Muschelkalks erwartet.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, 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.</p>
8	<p>11. Immissionsschutz</p> <p>Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich im Bestand ein 17 m hoher immissionsschutzrechtlich genehmigter Abluftkamin. Für Baumaßnahmen im Geltungsbereich sind im Genehmigungsverfahren gegebenenfalls Auswirkungen auf die Ausbreitungsverhältnisse der dort freigesetzten Emissionen zu ermitteln.</p>
9	<p>12. Gebietsentwässerung</p> <p>Bei der Entwässerung des Plangebiets (Mischsystem) ist der in der Regenwasserbehandlungskonzeption der Stadt Mühlacker für das Einzugsgebiet der Kläranlage Enzberg (genehmigt mit Entscheidung vom 07. Januar 2008) vorgegebene BF-Grad von 70 % einzuhalten.</p>

10	<p>13. Versorgungs- und Infrastrukturanlagen</p> <p>Innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Versorgungsleitungen unterschiedlicher Träger vorhanden. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind entsprechende Lagepläne und Informationen von Leitungsträgern einzuholen.</p>
----	--

e) *Beschlussempfehlung*

Die Verwaltung empfiehlt den Abwägungsempfehlungen in Anlage 1 zuzustimmen und die erneute und auf 3 Wochen verkürzte Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Enzberg Teilbereich Süd – 2. Teiländerung – Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ in Mühlacker-Enzberg im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zu beschließen. Darüber hinaus werden Stellungnahmen nur zu den geänderten Festsetzungen zugelassen.

L u t z e

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):		Stichwort:	