

Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker / Ötisheim

3. Änderung Flächennutzungsplan 2025

Ziegeleigelände

Stand 02.02.2023

Mühlacker



Ötisheim



Verfahrensvermerke

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker / Ötisheim hat in seiner Sitzung am 11.04.2022 die Aufstellung und frühzeitige Beteiligung des Flächennutzungsplans 2025 3. Änderung Ziegeleigelände beschlossen.

- Aufstellungsbeschluss** und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung durch den
1. gemeinsamen Ausschuss
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 11.04.2022
 2. **Ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung**
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 16.04.2022
 3. **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit - Planeinsicht:**
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 25.04.2022 bis 27.05.2022
 4. **Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 25.04.2022 bis 27.05.2022
mit Schreiben vom 22.04.2022
 5. **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** des Flächennutzungsplans 2025
3. Änderung Ziegeleigelände durch den gemeinsamen Ausschuss
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 08.11.2022
 6. **Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 12.11.2022
 7. **Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 21.11.2022 bis 23.12.2022

8. **Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

11.11.2022 bis 23.12.2022

mit Schreiben vom 11.11.2022

9. Die Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim hat mit **Beschluss des gemeinsamen Ausschuss vom 14.03.2023 den Flächennutzungsplan 2025 3. Änderung Ziegeleigelände** in der Fassung vom 02.02.2023 beschlossen.

Planbeschluss am: 14.03. 2023

Stadt Mühlacker, den 15.03.2023

Schneider
Oberbürgermeister



(Siegel)

10. Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat den Flächennutzungsplan 2025 3. Änderung Ziegeleigelände mit Entscheidung vom:
Gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Nummer

23.05.2023

Genehmigt

am
Nr. *RPK 21-2511-193*

Genehmigt (§ 6 Abs. 1 BauGB)

Karlsruhe, den *23.05.2023*

Regierungspräsidium

Karlsruhe



(Siegel)

Samuel Buehler

11. **Ausgefertigt**

Stadt Mühlacker, den *12.6.2023*

Schneider
Oberbürgermeister



(Siegel)

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans 2025 3. Änderung Ziegeleigelände wurde am *17.06.2023* gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan 2025 3. Änderung Ziegeleigelände ist damit wirksam.

Stadt Mühlacker, den *19.06.2023*

Schneider
Oberbürgermeister



(Siegel)

Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker / Ötisheim



3. Änderung Flächennutzungsplan 2025

Ziegeleigelände

Nr. RPK 21-2511-193

Genehmigt (§ 6 Abs. 1 BauGB)

Stand: 02.02.2023

Karlsruhe, den 23.05.2023

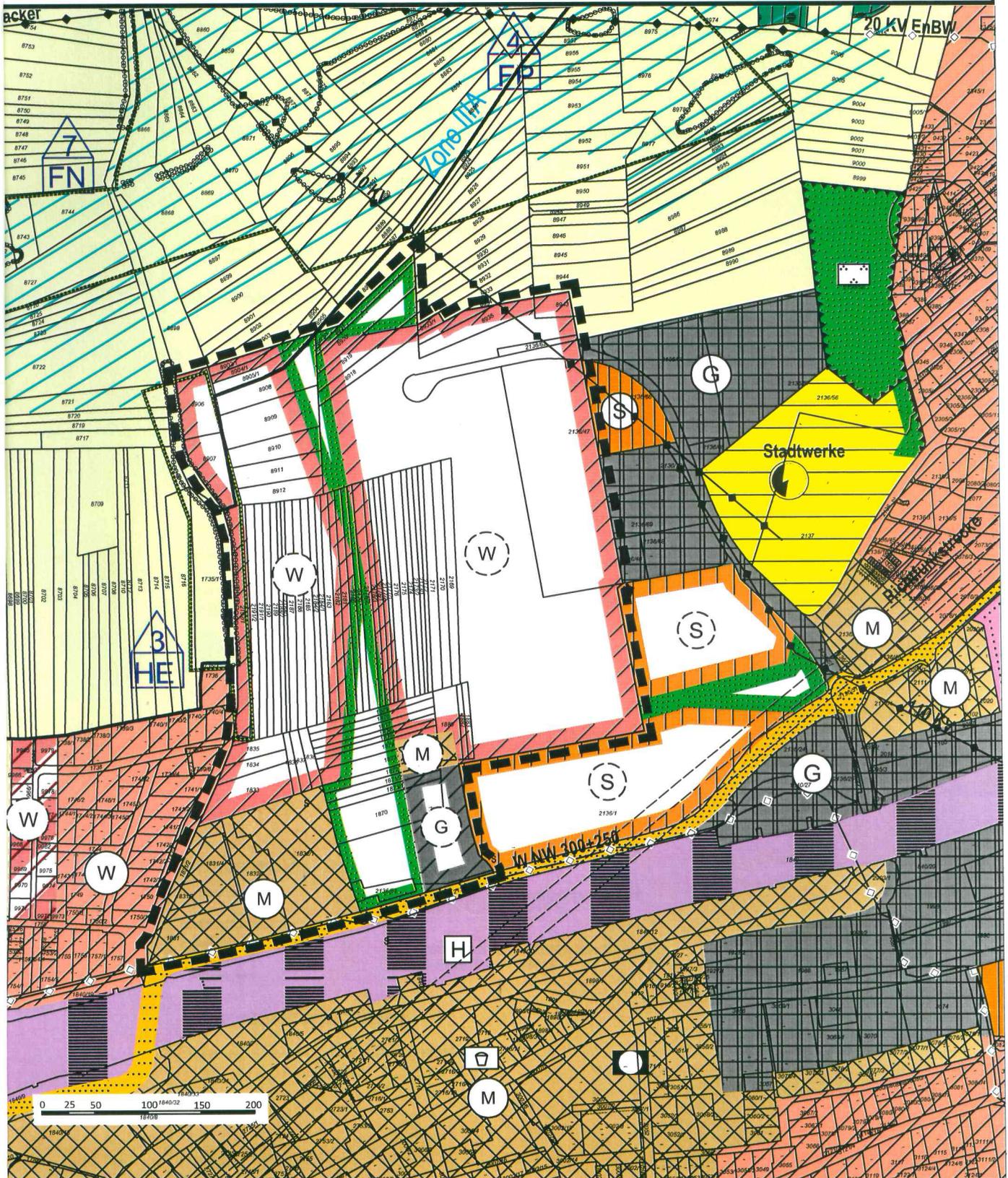
Regierungspräsidium

Sarah Bieri Karlsruhe



Mühlacker

Ötisheim



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER NUTZUNG

BESTAND

PLANUNG



WOHNBAUFLÄCHEN
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO



GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO



SONDERBAUFLÄCHEN (Nutzungszuordnung siehe Planeinschrieb)
§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

3. VERKEHR



ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTL: HAUPTVERKEHRSFLÄCHEN

4. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN



UMFORMSTATION

5. HAUPTVERSORGUNGSANLAGEN



ELEKTRISCHE FREILEITUNG

6. GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHE



PARKANLAGE

9. LANDWIRTSCHAFT UND WALD



LANDWIRTSCHAFT
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6 BBauG



WALD
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6 BBauG

10. AUSGLEICHSFLÄCHEN



**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ ZUR PLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT**



**MASSNAHMENZIFFER MIT VERWEIS AUF
LANDSCHAFTSPLANBERICHT**

11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



**BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE
NACH § 24a NSchG B.W.**



**WASSERSCHUTZGEBIET ZONE I, II, IIIA
§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BBauG**

12. SONSTIGE PLANZEICHEN



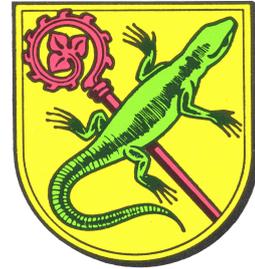
LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Mühlacker



Ötisheim



**Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker–Ötisheim
3. Änderung Ziegeleigelände in Mühlacker**

Begründung

Stand: 02.02.2023

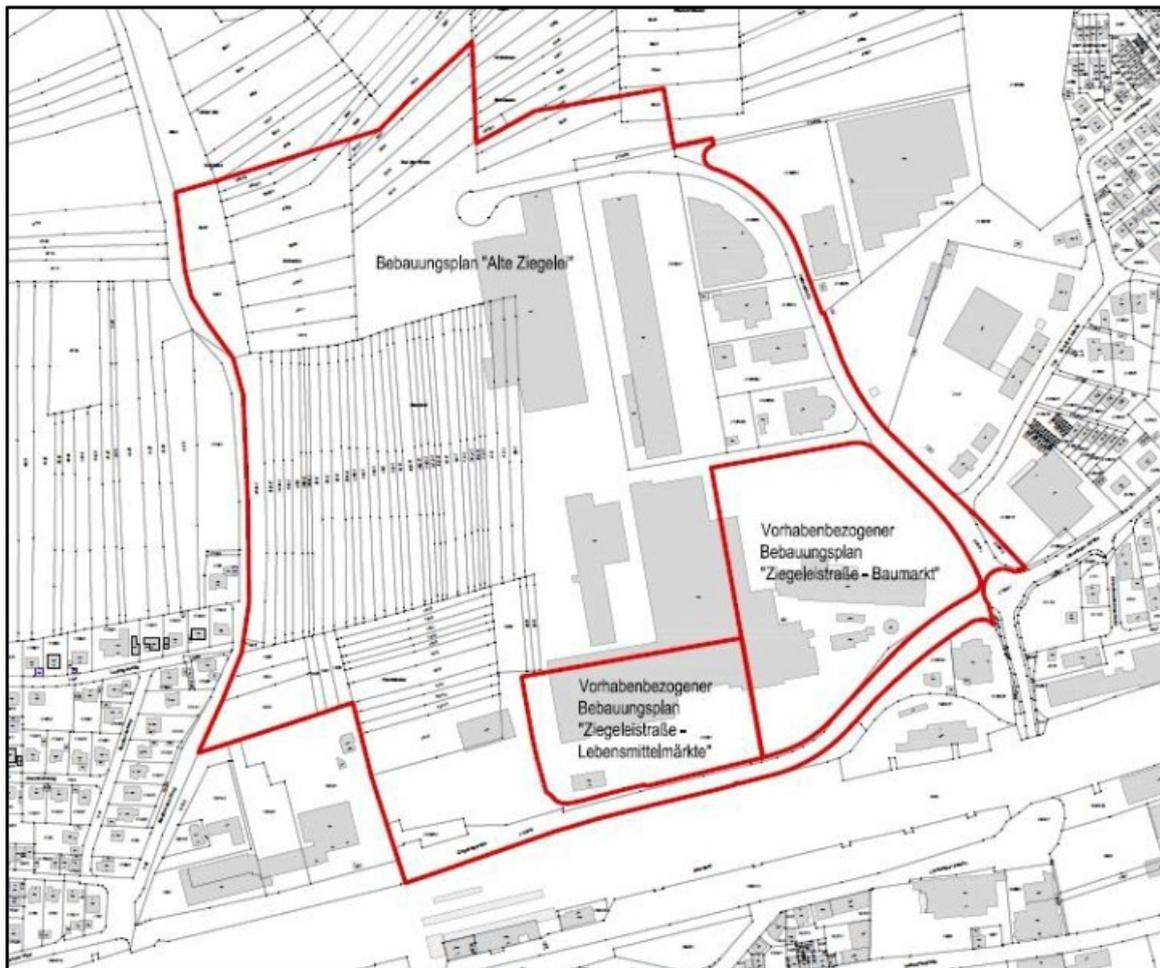
INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE	3
Änderung des Geltungsbereichs	4
2. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG	6
Bedarfserklärung	6
Bevölkerungsprognose	6
Innenentwicklungspotenziale	7
3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	8
Landes- und Regionalplanung	8
Wirksamer Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker – Ötisheim	9
4. BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG	11
Anlass der Planung	11
Alternative Planungsmöglichkeiten	11
Ziel und Zweck der Planung	11
5. PLANDARSTELLUNG	12
Flächenbilanz	13
6. UMWELTBERICHT / LANDSCHAFTSPLAN	16
7. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DEM UMWELTBERICHT	16
8. ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN	19

1. Ausgangslage

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt Mühlacker. Ende 2010 wurde die Nutzung der Ziegelwerke endgültig aufgegeben. Seither gibt es Bemühungen, das Plangebiet für eine andere Nutzung zu entwickeln.

Abbildung 1: Übersicht Lage und Abgrenzung der Bebauungspläne



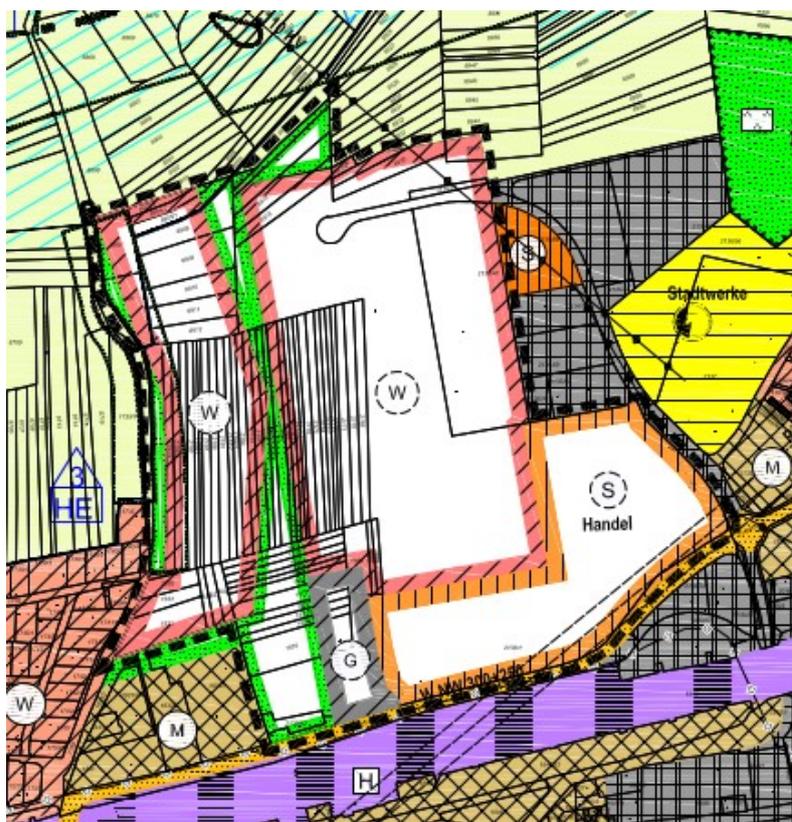
2013 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Der erste Preis wurde zur weiteren Umsetzung beauftragt. Die Rahmenbedingungen sind inzwischen geklärt und das städtebauliche Konzept soll über 3 Bebauungspläne umgesetzt werden.

Es handelt sich um den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ und die beiden Vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ sowie „Ziegeleistraße – Baumarkt“. Die Bebauungspläne befinden sich in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang. Die Verfahren der 3 Bebauungspläne sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch, im Parallelverfahren durchgeführt.

Änderung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 aus der frühzeitigen Beteiligung lag nördlich des Bahnhofs Mühlacker und umgriff im Wesentlichen die drei Bebauungspläne „Alte Ziegelei“, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegeleistraße Baumarkt“ und Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“. Der Geltungsbereich hatte eine Größe von 22,37 ha und wird in Abbildung 2 ersichtlich.

Abbildung 2: Vorentwurf Flächennutzungsplan (FNP) 2025 Mühlacker-Ötisheim 3. Änderung Ziegeleigelände in Mühlacker



Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim (FNP) im Bereich "Ziegeleigelände" aus der frühzeitigen Beteiligung wurde für die Offenlage in die folgenden zwei Bereiche geteilt:

- Änderung 3A „Ziegeleigelände Wohnen“, diese umfasst den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ sowie die südwestliche, an den Maulbronner Weg und die Ziegeleistraße angrenzende gemischte Baufläche. Es gilt hier seit 05.08.1967 der Bebauungsplan „Beim Jugenddorf“ Ziffer 1.1967.24Teil, dieser setzt in seinem Geltungsbereich eine gemischte Baufläche sowie eine westliche Randeingrünung fest.
- Änderung 3 B „Ziegeleigelände Handel“, diese umfasst den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Baumarkt die beiden Lebensmittelmärkte sind bereits heute aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan 2025 stellt in ihrem Geltungsbereich eine Sonderbaufläche für Handel dar.

Abbildung 3: Geltungsbereich der Änderung 3A „Ziegeleigelände Wohnen“ des Flächennutzungsplans 2025

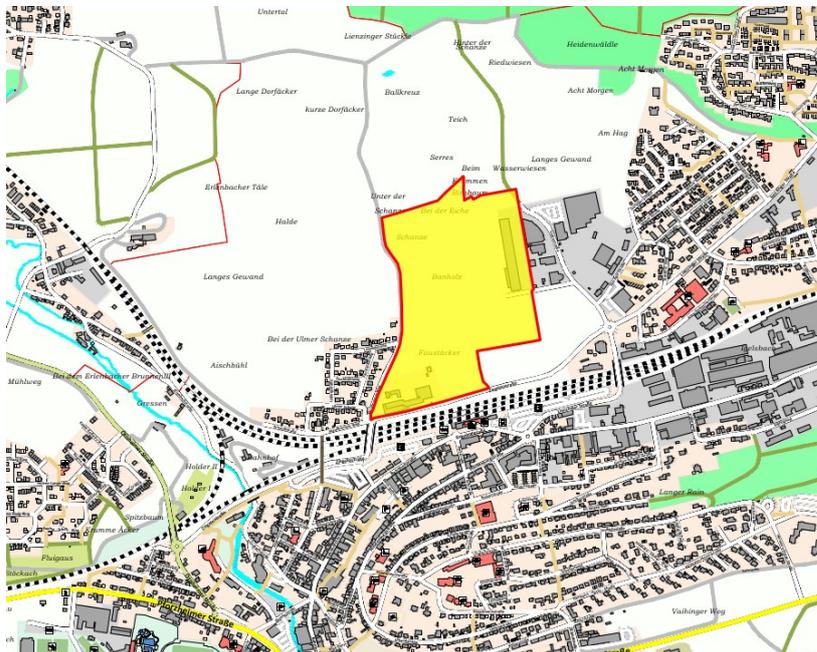
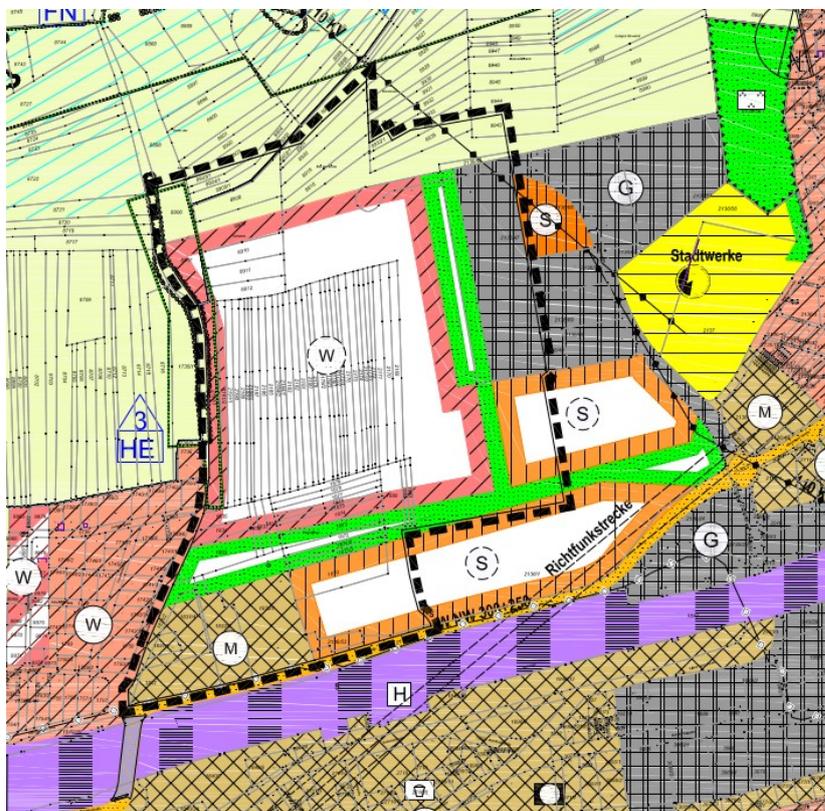


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim mit geändertem Geltungsbereich



Der Geltungsbereich der 3. Änderung (3A) „Ziegeleigelände Wohnen“ des Flächennutzungsplans 2025 hat eine Größe von 19,66 ha

Im Verfahren hatte sich gezeigt, dass eine Flächennutzungsplanänderung für die Märkte nicht erforderlich ist. Ihre Ansiedlung ist durch die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 abgedeckt. Für den Beschluss zur Feststellung wurde daher die bisherige Bezeichnung (und damit der Name der Änderung) Änderung 3A Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker Ötisheim „Ziegeleigelände Wohnen“ in 3. Änderung Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker - Ötisheim Ziegeleigelände geändert. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Bezeichnung 3A eine weitere Änderung nämlich 3B suggeriert, die aber nicht kommen wird.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Standort der ehemaligen Ziegelei nördlich der Ziegeleistraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplanter Wohnstandort, geplante Sonderbaufläche, geplante Grünfläche sowie als Gewerbebaufläche im Bestand dargestellt.

Da die im städtebaulichen Entwurf vom 22.09.2022 (Anlage 4) zum Baugebiet des Ziegeleigeländes geplanten Nutzungsabgrenzungen teilweise von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 abweichen, soll der Flächennutzungsplan im Bereich Ziegeleigelände geändert werden. Die erforderliche 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung der Bebauungspläne erfolgen im Parallelverfahren.

Bedarfserklärung

Die Notwendigkeit zur geringfügigen Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche nach Norden Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Außenbereich entgegen den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB, basiert im Wesentlichen auf den folgenden Aspekten:

- Beidseitiger Anbau an die bestehende und verlängerte Vetterstraße
- Geringe Wohnbauflächenreserven auf Ebene des FNPs, die auf Basis einer nicht eingetretenen Bevölkerungsentwicklung festgelegt wurden.
- Nicht genügend verfügbare Innenentwicklungspotenziale.

Die bereits 2015 erfolgte Erweiterung des Siedlungsgebietes um eine Baureihe nach Norden, bewegt sich innerhalb des Ausformungsspielraums von 50 m. Sie folgt dem Ziel einer ökonomischen Nutzung der Vetterstraße sowie Sammelstraße Nord mit einer beidseitigen Bebauung. Eine darüberhinausgehende Erweiterung ist nicht geplant.

Bevölkerungsprognose

Der Stadt Mühlacker wurden bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 vom Regierungspräsidium anstatt der selbst ermittelten 42 ha nur 32 ha Wohnbauflächen anerkannt. Die Stadt Mühlacker war seinerzeit von einer Bevölkerungsprognose von 26.500 im Jahr 2025 ausgegangen. Das Regierungspräsidium hatte bei seiner Prognose die Bevölke-

rungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes einbezogen, welche für Mühlacker bis zum Prognosejahr 2025 einen Bevölkerungsrückgang auf 24.385 Einwohner prognostizierte.

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes wurden allerdings lokale Besonderheiten nicht berücksichtigt. So wurde in Mühlacker nach dem Wohngebiet „Stöckach“, rund ein Jahrzehnt kein neues Baugebiet mehr entwickelt. Dieser Umstand sowie die sinkenden Haushaltsgrößen mit einem stetig steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner, haben in Mühlacker zu rückläufigen Bevölkerungszahlen geführt. In der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes wurde diese rückläufige Entwicklung der 2000er Jahre fortgeschrieben, ohne zu berücksichtigen, dass zukünftig wieder Wandergewinne durch Wohnbauflächenentwicklungen und innerstädtische Nachverdichtungen / Revitalisierungen zu erwarten sind. Mit den letztlich anerkannten 32 ha wurden fünf Wohngebiete nicht genehmigt.

Aktuelle Bevölkerungszahlen (26.528 Einwohner im Jahr 2020) zeigen, dass sogar die von der Stadt Mühlacker prognostizierten Einwohnerzahl von 26.500 Einwohnern für das Prognosejahr 2025 frühzeitig überschritten wurde. Ein Bevölkerungsrückgang kann nicht festgestellt werden.

Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung und somit auch die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Umland von Stuttgart/ Karlsruhe nicht abflachen wird.

Als Mittelzentrum muss die Stadt Mühlacker, um ihrer zentralörtlichen Funktion gerecht zu werden, neben dichtem und flächensparsamem Wohnungsbau in der Kernstadt, wie im Baugebiet „Ziegelei“, auch in den ländlich geprägten Ortsteilen Wohnbauland bereitstellen.

Innenentwicklungspotenziale

Der zweite Aspekt der verfügbaren Flächenpotenziale betrifft die nicht vorhandenen bzw. generierbaren Innenentwicklungspotenziale. Die Stadt Mühlacker hatte Ende 2019 eine Umfrage durchgeführt. Hierfür wurden alle Eigentümer der damals vorhandenen 254 Baulücken angeschrieben. Bei einem Rücklauf von 48% gaben 56 Eigentümer an, die Baulücke selbst bebauen zu wollen. Wobei hiervon 20 Baulückeneigentümer angaben, dass dies in 5-10 Jahren geschehe und bei 15 Baulückeneigentümern in über 10 Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei denjenigen Grundstücken, deren Eigentümer nicht geantwortet haben um sogenannte „Enkelgrundstücke“ handelt. Dass all diese Grundstücke tatsächlich einmal von den Nachkommen bebaut werden, scheint zweifelhaft.

11 % der Rückläufer gaben an ihren Bauplatz später einmal verkaufen zu wollen. Die Bauplätze werden daher vorerst als Altersvorsorge/ Wertanlage im Eigentum gehalten (eine Bauverpflichtung für Neubaugebiete gibt es seit 2011). Um diesem Phänomen entgegenzuwirken, werden zukünftig alle Bauplätze mit einer Bauverpflichtung versehen.

Im Flächennutzungsplan ist der Großteil des Plangebiets als zu entwickelnde Wohnbaufläche dargestellt. Da die nördliche Erweiterung der Wohnbaufläche zu Lasten einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgte, wurde das Plangebiet im FNP-Verfahren wie andere Landwirtschaftsflächen auch, einer Abwägung unterzogen. Hierbei wurden alternative Standorte untersucht und bewertet. Die Kriterien, die bei dieser Bewertung angewendet wurden, wurden in der Begründung zum FNP dargelegt. Für die Hereinnahme der Fläche der Ziegelei wurde im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplans 2025 die Entwick-

lung einer anderen ebenfalls als geplante Wohnbaufläche in Mühlacker am Senderhang reduziert.

Bodenschutzaspekte sind insofern bereits bei der Standortwahl im FNP-Verfahren abgewogen worden.

Der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan weisen die Stadt Mühlacker als Mittelzentrum aus. Damit wurde Mühlacker mit seinen Stadtteilen als ein Siedlungsschwerpunkt bestimmt. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen hat somit eine entsprechend hohe Bedeutung.

Im vorliegenden Fall wurde in Ermangelung geeigneter Innenbereichspotenziale bzw. weitestgehend ausgeschöpfter Potenziale auf Ebene des FNPs der Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Ermöglichung der Eigentumsbildung weiter Kreis der Bevölkerung, Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens) stärker gewichtet.

3. Planungsrechtliche Situation

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplanung 2002

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Durch die Weiterentwicklung an dem bestehenden Standort der Ziegelei wird dieser politischen Zielsetzung Folge geleistet.

3.3.6 (Z) Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen

Im Bereich des Gebietseinganges sind Büronutzungen sowie Handelsnutzungen vorgesehen, es erfolgt eine Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzung.

3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn – dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder – diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.

Diese Zielsetzung wird aufgrund der zentralen Lage der geplanten Handelsstandorte insbesondere aufgrund der Verlagerung von bestehenden weniger zentral gelegenen Betrieben in optimaler Weise umgesetzt.

Abbildung 5: Regionalplanung Nordschwarzwald 2015 (Auszug)



Im noch geltenden „Regionalplan 2015“ wird der östliche Bereich als bestehender Siedlungsbereich für Gewerbe festgelegt. Der westliche Bereich ist als geplanter Siedlungsbereich für Gewerbe festgelegt.

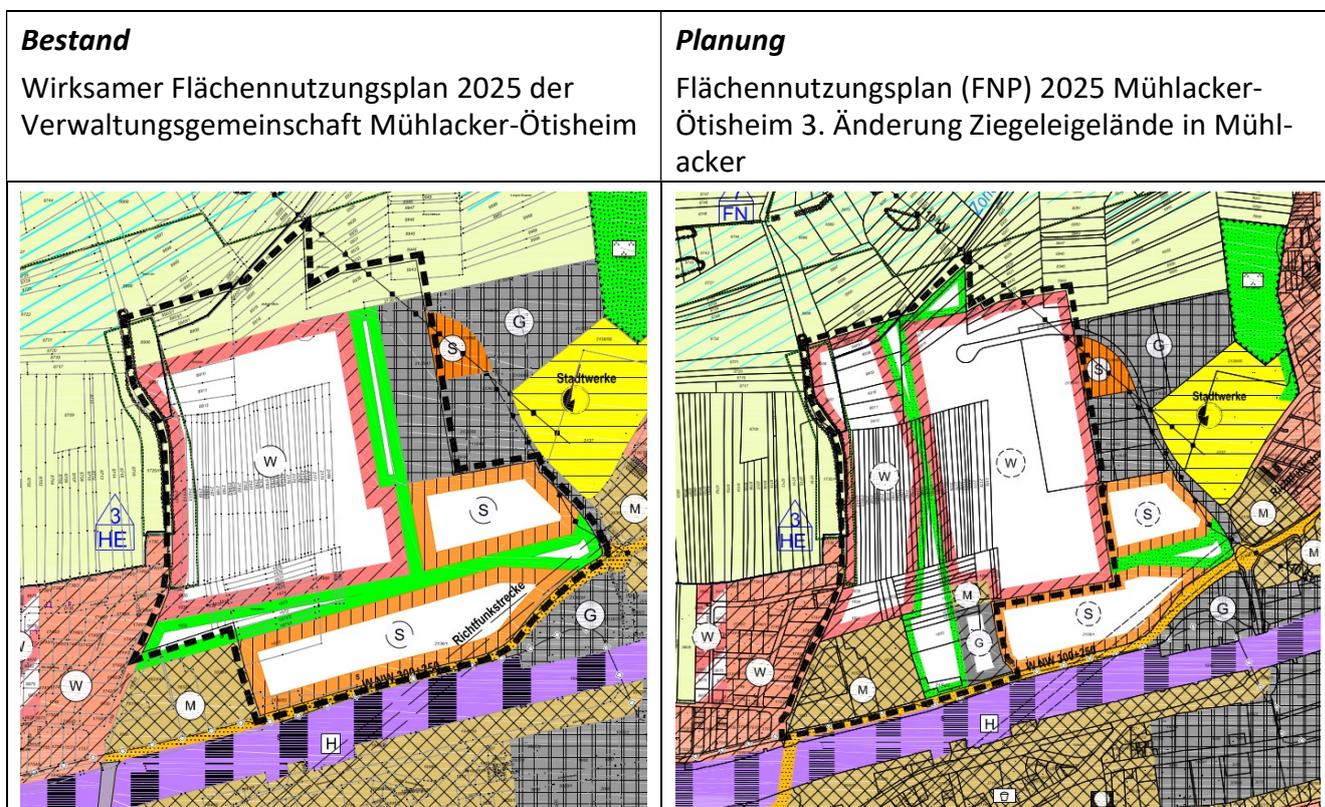
Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorgängerbebauungsplan hat der Regionalverband Nordschwarzwald in einer Stellungnahme klargestellt, dass die wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets nicht der Darstellung des Regionalplans widerspricht.

Im Bebauungsplan sind eine zentrale Grünfläche sowie eine Eingrünung des Plangebiets mit Gehölzen geplant, die als klimatischer Ausgleichsraum wirksam sind. Ferner wird im gewerblich vorgenutzten östlichen Teil des Plangebiets eine Entsiegelung von Fläche stattfinden, da hier ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem geringeren Versiegelungsgrad entstehen wird. Die Zielvorgaben des Landschaftsrahmenplans werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Wirksamer Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker – Ötisheim

Seit dem 28. September 2013 ist der Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker Ötisheim wirksam.

Abbildung 6: Gegenüberstellung Änderungsbereich FNP 2025 Bestand - Planung



Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung Ziegeleigelände des Flächennutzungsplans ist, bis auf die südöstlich gelegene gemischte Baufläche, identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“. In dem Bereich der gemischten Baufläche gilt seit 05.08.1967 der Bebauungsplan „Beim Jugenddorf“ Ziffer 1.1967.24Teil, dieser setzt in seinem Geltungsbereich eine gemischte Baufläche sowie eine westliche Randeingrünung fest.

Für die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Ziegeleistraße Baumarkt“ und „Ziegeleistraße Lebensmittelmärkte“ sollte ursprünglich die gesonderte Änderung 3 B „Ziegeleigelände Handel“ ausgearbeitet werden.

Im weiteren Verfahren hatte sich gezeigt, dass eine Flächennutzungsplanänderung für die Märkte nicht erforderlich ist. Ihre Ansiedlung ist durch die Darstellung des Flächennutzungsplans abgedeckt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Wege einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen.

Die Verfahren Bebauungsplan, Vorhabenbezogene Bebauungspläne und Flächennutzungsplanänderung werden zur Verfahrensverkürzung parallel betrieben.

4. Begründung zur Änderung

Anlass der Planung

Das Grundstück der ehemaligen Ziegelei stellt eine Brachfläche am Siedlungsrand der Stadt Mühlacker in direkter Nähe zum Bahnhof dar. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eignet sich die Fläche ideal als Handels- und Wohnstandort. Darüber hinaus spürt auch die Stadt Mühlacker den Druck auf den Wohnungsmarkt. Flächenreserven im übrigen Stadtgebiet sind nahezu erschöpft. Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes wird daher als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Standort der ehemaligen Ziegelei nördlich der Ziegeleistraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplanter Wohnstandort, geplante Sonderbaufläche, geplante Grünfläche sowie als Gewerbebaufläche im Bestand dargestellt.

Die im städtebaulichen Entwurf vom 09.02.2022 zum Baugebiet des Ziegeleigeländes geplanten Nutzungsabgrenzungen weichen teilweise von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 ab. Der Flächennutzungsplan 2025 muss daher im Bereich des Ziegeleigeländes geändert werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Betrachtung alternativer Planungsmöglichkeiten wäre zunächst die „Nullvariante“ zu betrachten. Da die Fläche aber bereits überplant ist kommt diese nicht in Betracht.

Die überplanten Bauflächen eignen sich aufgrund ihrer Lagequalität sehr gut für eine Wohnnutzung sowie für die Sondernutzung der Lebensmittelmärkte und des Baumarkts. Die Flächen liegen zentral unmittelbar in Bahnhofsnähe. Insbesondere die geplante Wohnbaufläche ist durch die vorhandenen, bzw. die künftig verlagerten Lebensmittelmärkte ideal mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt. Es kann daher ein Wohngebiet entstehen, das weniger PKW-Verkehr erzeugt als an anderer Stelle. Gleichzeitig befindet sich die ehemalige Ziegelei am Ortsrand und knüpft daher direkt an ein hochwertiges Naherholungsgebiet, das Schönenberger Tal an.

Mit der Reaktivierung der bestehenden Brachfläche wird dem Grundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen. Vorgenutzte Flächen werden erneut bebaut und der noch nicht anthropogen überformte Außenbereich im Zuge dessen geschont: durch die Hereinnahme der Wohnbaufläche „Ziegelei“ in den Flächennutzungsplan sind Flächen am Senderhang Ost (6 ha) und im Stöckach (3 ha) entfallen.

Mit dem städtebaulichen Wettbewerb im Jahre 2013 ist eine Untersuchung anderweitiger Planungsmöglichkeiten umfangreich erfolgt.

Ziel und Zweck der Planung

Es sind folgende wesentliche Änderungen zum wirksamen Flächennutzungsplan 2025, die eine Änderung erforderlich machen, zu nennen:

- Erweiterung der nördlichen Abgrenzung im Bereich der Wohnbaufläche;

- Reduzierung der im östlichen Bereich bestehenden Gewerbebaufläche zugunsten der Vergrößerung der geplanten Wohnbaufläche;
- Änderung der Lage und Größe der Grünfläche innerhalb des Gebiets;

Im Rahmen der 3. Änderung Ziegeleigelände des Flächennutzungsplans 2025 werden die Bauflächen nach Norden erweitert. Hintergrund ist der Erschließungsansatz Vetterstraße, der die nordöstliche Zufahrt zum Gebiet festlegt. Die bisherige Flächendarstellung des wirklichen Flächennutzungsplan 2025 würde die verlängerte Vetterstraße, bei einseitigem Anbau, zur nördlichen Grenze des Gebiets machen.

Die bereits 2015 erfolgte Erweiterung des Siedlungsgebietes bewegt sich innerhalb des regionalplanerischen Ausformungsspielraums von 50 m. Sie folgt dem Ziel einer ökonomischen Nutzung der Vetterstraße sowie Sammelstraße Nord mit einer beidseitigen Bebauung. Eine darüberhinausgehende Erweiterung ist nicht geplant.

Die zweite wesentliche Änderung ergibt sich aus dem Weggang eines Speditionsbetriebs am östlichen Gebietsrand. Hieraus wird eine Erweiterung des Wohngebiets um ca. 1,8 ha möglich. In diesem Zusammenhang wurde auch der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug im Detail an die weiterentwickelte städtebauliche Planung angepasst.

Die dritte Änderung ist in der nunmehr vertikal ausgerichteten Lage der Grünfläche innerhalb des Gebiets begründet. Der Grünzug wurde nach Westen verschoben und nach Süden bis zum Bahnhof erweitert. Die horizontal verlaufende Grünfläche entfällt.

Der Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ ermöglicht ein Wohngebiet, in dem im Süden auch Gebäude für soziale Infrastruktureinrichtungen wie eine Kindertagesstätte und Seniorenwohnen angesiedelt werden. Am südlichen Gebietseingang werden Bürogebäude ergänzt.

Verhältnis Bodenschutz Bedarfsnachweis

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft sowie neue Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden („Bodenschutzklausel“). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden („Umwidmungssperrklausel“). Diese Grundsätze sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die in Mühlacker vorhandenen Baulücken dem Markt nicht zur Verfügung stehen bzw. ausgeschöpft sind.

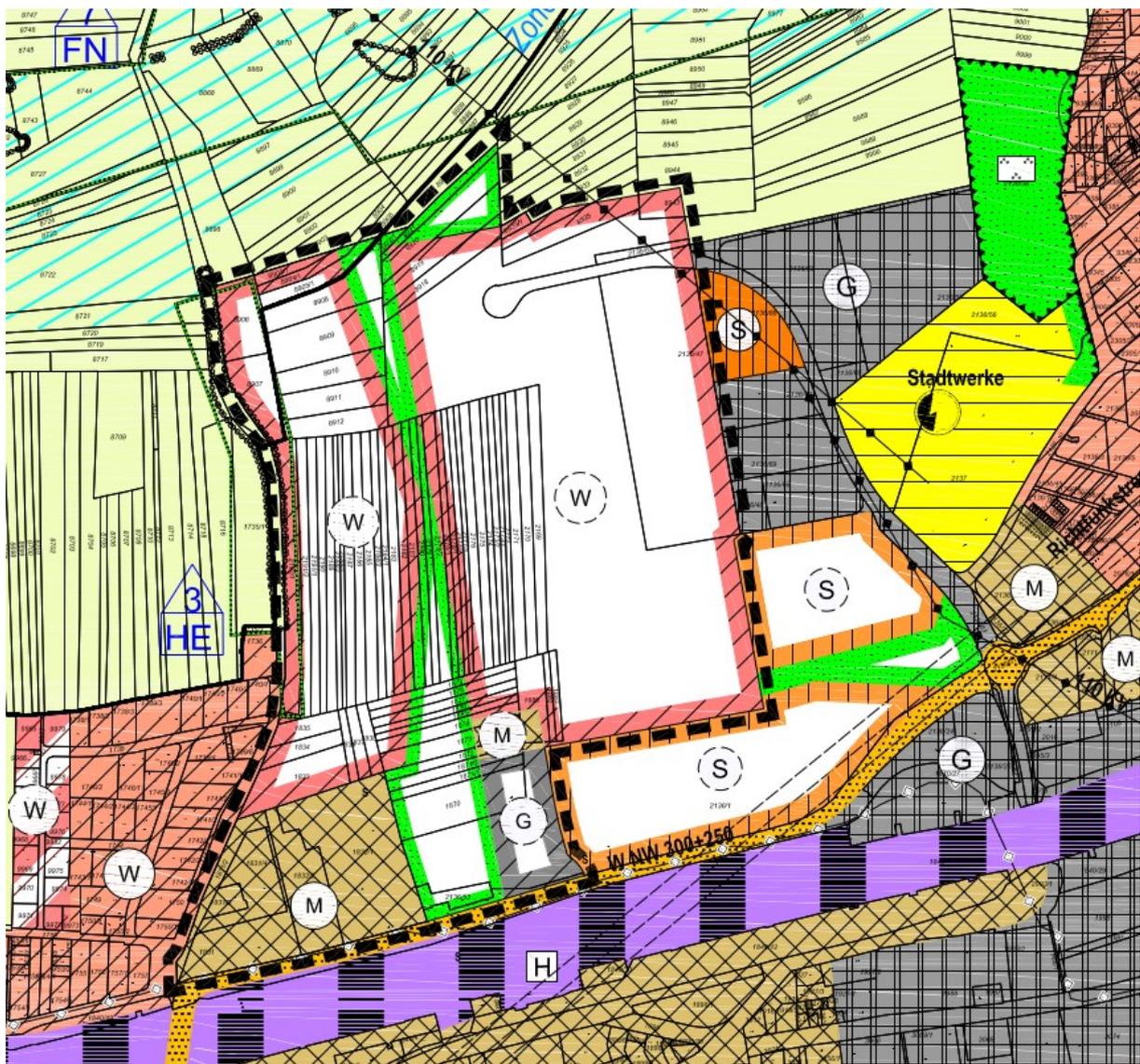
5. Plandarstellung

Der Standort befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt von Mühlacker. Im Süden des Standorts grenzt die Bahnlinie an. Südwestlich grenzen die bestehenden Wohngebiete

„Aischbühl“ und „Ulmer Schanz“ an. Im Norden und Nordwesten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Im Osten wird der Änderungsbereich durch Gewerbebauflächen mit dem Schwerpunkt Autohandel sowie durch die Stadtwerke begrenzt.

Das Gelände im Planungsbereich steigt von Süden nach Norden von ca. 241 m über Normalnull (NN) auf ca. 262 m über NN an und fällt dann wieder ab bis ca. 247 m über NN.

Abbildung 7: 3. Änderung „Ziegeleigelände“ des Flächennutzungsplans Mühlacker – Ötisheim 2025



Flächenbilanz

Insgesamt wird durch die 3. Änderung Ziegeleigelände eine Fläche von ca. 19,66 ha überplant. Gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans erhöht sich die Flächeninanspruchnahme durch die Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen um ca. 2,4 ha.

Der Anteil der Wohnbaufläche steigt um 4,8 ha während die Darstellung der Grünfläche geringfügig um 0,1 ha zunimmt.
Die gewerbliche Baufläche wird insgesamt um ca. 0,8 ha reduziert.

Tabelle 1: Gegenüberstellung bestehender und geplanter Flächen

	Wirksamer Flächennutzungsplan 2025	3. Änderung Ziegeleigelände
Wohnbaufläche Planung	9,63 ha	14,45 ha
Mischbaufläche Bestand	2,02 ha	2,02 ha
Mischbaufläche Planung	-	0,17 ha
Gewerbebaufläche Bestand	1,42 ha	-
Gewerbebaufläche Planung	-	0,62 ha
Sonderbaufläche Planung	1,93 ha	-
Grünfläche Planung	2,28 ha	2,4 ha
Landwirtschaftliche Fläche Bestand	2,38 ha	-
	19,66 ha	19,66 ha

Die Übersicht der bereits umgesetzten und in Planung befindlichen Wohnbauflächen zeigt deutlich, dass die Umsetzung der geplanten Wohnbauflächen in den Stadtteilen in vollem Gange oder bereits abgeschlossen (Großglattbach, Dürrmenz und Lomersheim) sind. In der Kernstadt erfolgt mit dem Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ die Entwicklung der ersten der zwei größeren dargestellten Bauflächen (Ziegelei und Senderhang).

Tabelle 2: Übersicht der Umsetzung geplanter Bauflächen

Wirksamer Flächen-nutzungsplan 2025	2025 Geplante Flächennutzungsplan-Änderung	Entwickelte Wohnbauflächen / rechtskräftiger BPlan
Mühlacker		
Aischbühl Ost 32 WE/0,8 ha		BPL Aischbühl Ost, 1-2015-99 rechtskräftig seit 02.05.2015 18 WE/0,69 ha Nettowohnbauland
Senderhang Ost 248 WE/6,2 ha	Noch nicht in der Entwicklung	
	„4. Änderung Sendergelände“ des Flächennutzungsplans 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim in Mühlacker - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (25.04.2022 bis 27.05.2022)	Bebauungsplan Sender-Areal Frühzeitige Beteiligung von 25.04.2022 bis 27.05.2022
Umnutzung Ziegeleigelände		

392 WE/9,8 ha		
	„3. Änderung Ziegeleigelände“ des Flächennutzungsplans 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim in Mühlacker - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (25.04.2022 bis 27.05.2022)	Bebauungsplan Alte Ziegelei Frühzeitige Beteiligung von 14.03.2022 bis 14.04.2022 620 WE/ 10,5 ha Nettowohnbauland
Dürrmenz		
Sommerberg 124 WE/3,1 ha		BPL Sommerberg, 2-2011-35 rechtskräftig seit 18.06.2011 Ca. 90 WE / 3,0 ha Nettowohnbauland
Enzberg		
Lämmerunge West 37 WE/ 1,5 ha	Noch nicht in Entwicklung	
Großglattbach		
Pforzheimer Weg 55 WE/2,2 ha		BPL Pforzheimer Weg, 7-2016-16 Rechtskräftig seit 23.07.2016 ca. 58 WE / 2,76 ha (Wohngebietsfläche)
Lienzingen		
Pferchäcker 50 WE/2,0 ha		BPL Pferchäcker Frühzeitige Beteiligung von 07.10.2019 bis 31.10.2019 ca. 61 WE / 2,4 ha (Wohnbauflächen)
Lomersheim		
Austraße 50 WE/2,0 ha	Noch nicht in Entwicklung im Überschwemmungsgebiet unrealistisch	
		BPL Obere Au Ost, 3-2020-34 rechtskräftig seit 24.10.2020 Ca. 13 WE/ 0,5 ha (Nettowohnbauland)
Mühlhausen		
Hinter den Zäunen 30 WE/ 1,2 ha		BPL Hinter den Zäunen, 5-2010-19, rechtskräftig seit 17.07.2010 ca. 21 WE / 1,05 ha (Nettowohnbauland)
Bauerngewand 43WE/1,7 ha		BPL Bauerngewand Frühzeitige Beteiligung von 15.07.2019 bis 12.08.2019 Ca. 56 WE /

Wohnbaufläche

Mit der vorliegenden Planung wird der überwiegende Teil des ehemaligen Ziegeleigeländes zu einem Wohngebiet entwickelt. Das Wohngebiet mit einem Nettobauland von 10,5 ha bietet Platz für ca. 620 Wohneinheiten, davon knapp 2/3 im Geschosswohnungsbau. Im Übrigen sind Einfamilienhäuser als Reihenhäuser, Kettenhäuser und als freistehende Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Ausgehend von einem Besatz von 2,1 Personen im Geschosswohnungsbau und 2,5 Personen im individuellen Wohnungsbau ergeben sich daraus ca. 1.400 Einwohner. Im weiteren Verfahren können sich durch bautypologische Anpassungen noch geringfügige Änderungen ergeben.

Im Regionalplan Nordschwarzwald ist die Stadt Mühlacker als Mittelzentrum ausgewiesen. Für alle Baugebiete ist daher eine Siedlungsdichte von mindestens 80 Einwohner / Hektar Bruttobauland vorgegeben. Der Bebauungsplan wird eine Größe von 20,6 ha aufweisen. Da in ihm auch bestehende Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie große Grünflächen mit gesamtstädtischer Bedeutung enthalten sind, wird mit einem Bruttobauland von 16,2 ha gerechnet. Derzeit wird von ca. 1.400 künftigen Einwohnern ausgegangen. Dies ergibt eine Dichte von ca. 86 EW / ha. Die Dichtewerte des Regionalplans werden damit erreicht.

6. Umweltbericht / Landschaftsplan

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte und die Form des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zum BauGB sowie den nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Es wurden hierbei die Belange des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt, die im Rahmen des Bebauungsplans festgeschrieben bzw. gesichert werden.

7. Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Umweltbericht

Das ehemalige Ziegelei-Areal in Mühlacker soll einer Nachnutzung mit Wohnbauland, Handel und Gewerbe zugeführt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ erforderlich, der im vollumfänglichen Verfahren durchgeführt wird sowie die 3. Änderung Ziegeleigelände des Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker Ötisheim.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mühlacker und umfasst ca. 20,6 ha. Es wird im Westen vom Maulbronner Weg und im Süden von der Ziegeleistraße bzw. der südlich verlaufenden Bahnstrecke begrenzt. Im Osten befinden sich Gewerbeflächen sowie die Vetterstraße. Im Norden und Nordwesten schließen Ackerflächen an. Im Südwesten befindet sich ein Wohn- und Mischgebiet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wurden die Belan-

ge des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt, die im Rahmen des Bebauungsplans festgeschrieben bzw. gesichert werden.

Für die Bereiche des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“, die dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind bzw. für die Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“, „Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“ besteht, ist die Eingriffsregelung so anzuwenden, wie in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB formuliert: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Diese Regelung verpflichtet zum Ausgleich nur insoweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

In den bebauten Bereichen (§ 34 BauGB) erfolgen nach dem Bebauungsplanentwurf keine zusätzlichen Versiegelungen bzw. es wird eine Entsiegelung erreicht. Im Vergleich zum bereits Vorhandenen kommt es zu einer Verbesserung. Das gilt auch für die Bereiche, für die durch rechtsverbindliche Bebauungspläne Baurecht besteht: Im Sinne einer verbal-argumentativen Bewertung von Eingriff zu Ausgleich kommt es im Vergleich zum geltenden Planrecht zu einer Verbesserung. Ferner werden im neuen Bebauungsplan diverse Vorgaben zur Begrünung getroffen, die nach geltendem Planrecht nicht vorgesehen sind. Sowohl die Entsiegelung als auch die zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen werden als planinterner Ausgleich in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung naturschutzfachlich angerechnet.

Für die Bereiche des Bebauungsplangebiets, die als Außenbereich einzustufen sind, erfolgt die Eingriffsermittlung anhand der Gegenüberstellung des Ist-Zustands (Status-quo) des Naturhaushaltes und des Planzustands gemäß Bebauungsplanentwurf. Hierbei werden die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ nach Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) bilanziert. Die Schutzgüter „Wasser“, „Klima und Luft“ und „Landschaftsbild“ wurden in der Bestandsbewertung als Schutzgut von geringer bzw. mittlerer Bedeutung bewertet. Eine quantitative Bilanzierung wird für diese Schutzgüter nicht durchgeführt. Diese Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bewertet. Die Einschätzung der Schutzgüter „Fläche“, „Mensch“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ erfolgt generell verbal-argumentativ.

Im Bereich der Außenbereichsflächen gehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes z.T. erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher; es werden Eingriffe nach §§ 14/15 BNatSchG verursacht. Diese zeichnen sich insbesondere durch den unvermeidbaren Verlust von Biotopstrukturen und Bodenversiegelungen aus. Die zur Kompensation des Eingriffs vorgesehenen Maßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt. Der überwiegende Teil der Eingriffe kann im Plangebiet selbst sowie im näheren Umfeld ausgeglichen werden. Dennoch verbleibt nach Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ein Defizit. Dieses verbleibende Defizit (siehe hierzu Umweltbericht unter Punkt 12.4 Gesamtbilanz) wird über die Ökokontomaßnahme „Enzrenaturierung und Durchgängigkeit des Erlenbachs im Bereich der Kernstadt Mühlacker (Herrenwaagbrücke bis Einmündung Erlenbach, Fluss-km 44+850 bis 45+450)“ des Ökokontos der Stadt Mühlacker voll kompensiert.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ werden Biotopflächen einer gesetzlich geschützten Feldhecke dauerhaft in Anspruch genommen. Der gleichartige und gleichwertige Ausgleich erfolgt planintern und planextern durch Neupflanzungen von Feldhecken. Mit Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen können die durch den Eingriff verursachten

erheblichen Beeinträchtigungen der nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützten Biotope vollständig ausgeglichen werden.

Das grünordnerische Ziel ist es, ein zeitgemäßes und im Hinblick auf ökologische Aspekte nachhaltiges, zur freien Landschaft hin eingegrüntes Baugebiet zu entwickeln. Durch verschiedene Festsetzungen werden Versiegelungen vermieden oder verringert. Dachflächen sind extensiv sowie Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Überdeckung intensiv zu begrünen. Für die Baugrundstücke wird ein maximaler Abflussbeiwert von 0,4 festgesetzt, um einen Rückhalt von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen gewährleisten eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH (Anlage des Bebauungsplanes) erarbeitet. Zur Feststellung der Bestandssituation wurden bereits in den Jahren 2015 und 2020 durch das Planungsbüro Beck & Partner faunistische Erfassungen zu Brutvögeln, Reptilien und Amphibien durchgeführt. Im Jahr 2021 wurde die Bestandssituation durch das Institut für Umweltstudien überprüft. Regelmäßige Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter oder wertgebender Arten waren aufgrund der vorgefundenen Habitat Strukturen nicht zu erwarten, sodass auf Erfassungen verzichtet werden konnte.

Im Ergebnis der Erfassungen sowie der anschließenden Konfliktanalyse wurde eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Goldammer, den Haussperling, ungefährdete Höhlen- und Nischenbrüter (Blaumeise und Hausrotschwanz), ungefährdete Gebüsch- und Baumbrüter (Amsel, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Sumpfrohrsänger, Zilpzalp) sowie die Zauneidechse festgestellt.

Das Eintreten der Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird gemäß den Vorgaben von § 44 (5) BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (CEF-Maßnahmen).

Es sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen und sonstige Maßnahmen zur Habitatverbesserung (Kammolch) durchzuführen:

- Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten;
- Beschränkung der Abrisszeiten/Gebäudekontrolle;
- Vergrämung/Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Baufeld, Aufstellung eines Reptilienschutzzauns;
- Verbesserung des Brutplatzangebotes für höhlen- bzw. nischenbrütende Vögel durch künstliche Nisthilfen;
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse;
- Anlage von Gras-/Krautstreifen entlang von Gebüsch, Pflege von Brachflächen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten für die Goldammer;
- Aufwertung des Teiches zur Schaffung und Sicherung eines dauerhaften Lebensraumes.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Kammolch kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei plangemäßer Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Im Anschluss an das Verfahren überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage sein zu können, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - insbesondere der CEF-Maßnahmen - hat ein 5-jähriges Monitoring durch ein erfahrenes Büro zu erfolgen, 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 Monitoring Bericht an die Untere Naturschutzbehörde zu senden. Bei Bedarf ist das Monitoring in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über 5 Jahre hinaus auszuweiten.

8. Arten umweltbezogener Informationen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Alte Ziegelei“ wurden bereits ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Bebauungspläne der Stadt Mühlacker „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße – Baumarkt“ und „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“, Stand Januar 2022 sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG Plausibilitätsprüfung 2015/2020 zu den Bebauungsplänen zur ehemaligen Ziegelei, Stand 03.11.2020 erstellt.

Aufgrund der angetroffenen geschützten Tierarten wird ein Maßnahmenkonzept entwickelt. Die Ergebnisse sind im Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Bebauungspläne der Stadt Mühlacker „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße – Baumarkt“ und „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ vom Januar 2022 dargestellt.

Darüber hinaus liegen folgende Gutachten zu umweltbezogenen Informationen vor:

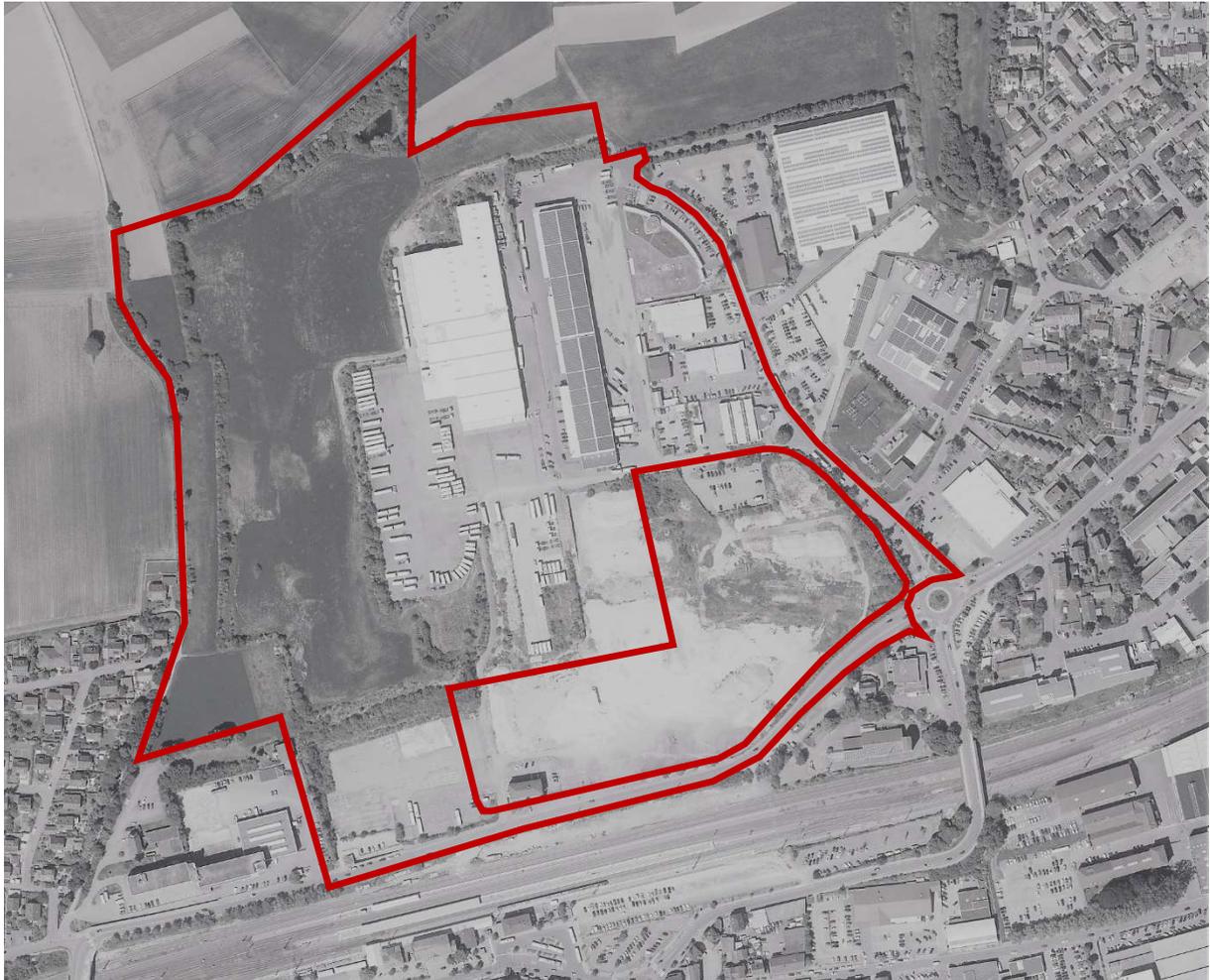
1. Landesamt für Denkmalpflege (Dr. Martin Thoma, Claus Brenner M.A.): Prospektionsbericht, 19.09.2016
2. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei in Mühlacker, 08.06.2021
3. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Ergänzende gutachterliche Beurteilung Bau- und Gartenmarkt, 15.07.2022
4. Re2area GmbH: Bodentechnische Untersuchung des Untergrundes - Abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Untersuchungsbericht, 30.10.2020
5. Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung, 23.04.2015
6. Brenner Plan GmbH: Verkehrsuntersuchung Baugebiet „Ziegelei“, Dezember 2021
7. Re2area GmbH: Vorbereitender Umweltbericht – Einschätzung der Umweltbelange, Vorentwurf 24.01.2022

8. IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH Heidelberg · Potsdam · Kandel: Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Bebauungspläne der Stadt Mühlacker „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße – Baumarkt“ und „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“, Januar 2022
9. IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH Heidelberg · Potsdam · Kandel: Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Bebauungspläne der Stadt Mühlacker „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße – Baumarkt“ und „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“, Februar 2022
10. Planungsbüro Beck + Partner: Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG Plausibilitätsprüfung 2015/2020: Bebauungspläne zur ehemaligen Ziegelei in Mühlacker, 03.11.2020
11. Planungsbüro Beck + Partner: Bebauungspläne Alte Ziegelei, Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte, Ziegeleistraße - Baumarkt – Erläuterungen zur FFH-Vorprüfung, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, September 2022
12. Heine + Jud: Schalltechnische Untersuchung – Sept. 2022
13. Re2area: Begründung zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ mit Umweltbericht Stand 30.09.2022
14. Geologische Untersuchungen
 - a. HPC AG: Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen, Aufnahme von Gebäudeverunreinigungen, Aufnahme primärer Gebäudeschadstoffe sowie orientierende Baugrunderkundung, 19.07.2011
 - b. Geotechnik Stuttgart GmbH: Baugrunduntersuchungen und Geotechnischer Bericht, 29.06.2012
 - c. Geotechnik Stuttgart GmbH: Historische Erkundung, 22.06.2015
 - d. Geotechnik Stuttgart GmbH: Orientierende Untersuchung, 17.06.2016
 - e. Geotechnik Stuttgart GmbH: Baugrunderkundung und Gründungsgutachten, 22.12.2016
 - f. Re2area: Bodentechnische Untersuchung des Untergrundes, 2021.02.01.

Mühlacker, den 02.02.2023

BEBAUUNGSPLAN „ALTE ZIEGELEI“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN



UMWELTBERICHT

ENTWURF – STAND: 13.02.2023

STADT MÜHLACKER

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan

„Alte Ziegelei“

Auftraggeber: HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH
Monrepos 9
71634 Ludwigsburg

Auftragnehmer: Re2area GmbH
Büro Esslingen
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Bearbeiter: Christine Rausch, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Daniela Theissler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Stand: 13.02.2023 (ENTWURF)

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	7
1.	Vorbemerkungen.....	7
1.1.	Anlass.....	7
1.2.	Inhalte und Ziele der städtebaulichen Planung.....	8
1.3.	Angaben zum Standort.....	10
2.	Rechtliche Grundlagen	11
3.	Methodik und verwendete Datengrundlagen	12
3.1.	Methodisches Vorgehen.....	12
3.2.	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	13
B	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	14
4.	Übergeordnete Planungen	14
4.1.	Regionalplan/Landschaftsrahmenplan	14
4.2.	Flächennutzungsplan	14
4.3.	Landschaftsplan	15
4.4.	Rechtsgültige Bebauungspläne.....	17
5.	Gesetzlich formulierte Umweltschutzziele	17
6.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	19
6.1.	Schutzgebiete.....	19
6.2.	Schutz wildlebender Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensstätten (europäisch geschützte Arten) gemäß § 44 BNatSchG	22
6.3.	Biotopverbund	22
6.4.	Ausgewiesene Kompensationsflächen.....	23
6.5.	Wasserschutzgebiete / Quellschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete	24
6.6.	Altlasten / Kampfmittel.....	24
C	BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	26
7.	Erfassung und Bewertung der Schutzgüter und Wirkungen des Vorhabens.....	26
7.1.	Schutzgut Boden	26
7.2.	Schutzgut Fläche.....	29
7.3.	Schutzgut Wasser	30
7.4.	Schutzgut Klima und Luft.....	33
7.5.	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	35
7.5.1.	Biotoptypen	35
7.5.2.	Geschützte Tiere und Pflanzen	40

7.6.	Schutzgut Landschaftsbild.....	45
7.7.	Schutzgut Mensch.....	47
7.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	49
7.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen betroffenen Belangen des Umweltschutzes im Planungsgebiet.....	50
8.	Sonstige Umweltbelange.....	51
8.1.	Emissionen und Abfälle	51
8.2.	Nutzung erneuerbarer Energien	51
8.3.	Besondere Umweltrisiken.....	51
8.4.	Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	51
8.5.	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	52
9.	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und deren Bewertung.....	52
10.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	52
D	MAßNAHMEN- UND GRÜNORDNUNGSKONZEPT	53
11.	Leitbild und Grünordnungskonzept.....	53
11.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	53
11.1.1.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	54
11.1.2.	Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs.....	58
11.1.3.	Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs	59
11.1.4.	Ausgleichskonzept zur Kompensation der Eingriffe in geschützte Biotope	60
11.2.	Artenschutzmaßnahmen	66
11.3.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring).....	71
E	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	72
12.	Gegenüberstellung von Bestand und Planung	72
12.1.	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für den bebauten Bereich (§ 34 BauGB)	74
12.2.	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung mit Baurecht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	75
12.3.	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für den Außenbereich (§ 35 BauGB)	79
12.3.1.	Schutzgut Boden	79
12.3.2.	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	82
12.4.	Gesamtbilanz	85
F	ZUSAMMENFASSUNG.....	86
G	WEITERE ANGABEN	88
13.	Quellenangaben	88
13.1.	Gesetze / Rechtsgrundlagen	88

13.2. Literaturverzeichnis / Gutachten / Pläne..... 89

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtsplan der Abgrenzung der Bebauungspläne 7

Abb. 2: Lage des Vorhabens im Raum © LUBW, Stand: 13.09.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19..... 10

Abb. 3: Gesamtplangebiet und Untersuchungsgebiet (rote Linie) sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans (blaue Linie) (Luftbild Stadt Mühlacker, eigene Darstellung) 10

Abb. 4: Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, Auszug aus der Raumnutzungskarte 14

Abb. 5: Landschaftsplan, Auszug aus der Karte „Maßnahmen und Ziele“ (Juni 2012) 16

Abb. 6: Schutzgebiete bzw. Schutzkategorien im Gesamtplangebiet (© LUBW, Stand: 01.12.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) 20

Abb. 7: Biotopverbund trockener Standorte (© LUBW, Stand: 20.09.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)..... 23

Abb. 8: Bodenbewertung im Bestand (Re2area GmbH 30.05.2022, Luftbild und Kataster Stadt Mühlacker) 27

Abb. 9: Bestandsplan der Biotoptypen (Re2area GmbH 13.02.2023, Luftbild und Kataster Stadt Mühlacker) 35

Abb. 10: Magere Flachland-Mähwiese im Westen des Geltungsbereichs (eigene Aufnahme, 12.05.2022) 37

Abb. 11: Ruderalvegetation (eigene Aufnahme, 19.07.2021)..... 37

Abb. 12: Feldhecke in Norden des Plangebiets (eigene Aufnahme, 19.07.2021) 38

Abb. 13: Sukzession aus Laubbäumen im Süden des Plangebiets (eigene Aufnahme, 19.07.2021) 38

Abb. 14: Revierzentren der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (IUS 2022)..... 42

Abb. 15: Verbreitung der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet (IUS 2022) 43

Abb. 16: Gewerblich genutzte Fläche im Plangebiet (eigene Aufnahme, 19.07.2021)..... 46

Abb. 17: Blick ins Schönenberger Tal (eigene Aufnahme, 19.07.2021) 46

Abb. 18: Lage der planinternen und planexternen Kompensationsflächen (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)..... 61

Abb. 19: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K1 im Norden des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)..... 62

Abb. 20: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K2 im Westen des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)..... 63

Abb. 21: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K3 im Westen des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)..... 64

Abb. 22: Lage der planexternen Kompensationsmaßnahme K4 östlich des Plangebiets (eigene Darstellung, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker) 66

Abb. 23: Lage der Nisthilfen Standorte (Quelle: IUS Theobald Plus GmbH, 02.02.2022) 68

Abb. 24: Maßnahmenfläche mit Habitatstrukturen für die Zauneidechse (IUS 2022)..... 69

Abb. 25:: Lage der CEF-Flächen für die Goldammer (Quelle: IUS Februar 2022 - flächig gelb: angrenzende FFH-Mähwiesen (Datengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)) 70

Abb. 26: Übersichtsplan der Grundlagen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung..... 73

Abb. 27: Bebauungsplan „Ziegelei“ vom 12.12.1981 mit Überlagerung der neuen Abgrenzungen der
Bebauungspläne..... 76

A EINLEITUNG

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Anlass

Das ehemalige Ziegelei-Areal in Mühlacker wurde durch die HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH erworben und soll nun einer Nachnutzung mit Wohnbauland, Handel und Gewerbe zugeführt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung von insgesamt drei Bebauungsplänen „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ und „Ziegeleistraße – Baumarkt“ erforderlich. Die Bebauungspläne werden im vollumfänglichen Regelverfahren parallel durchgeführt. Die Bebauungspläne „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ und „Ziegeleistraße – Baumarkt“ sind als vorhabenbezogene Bebauungspläne geplant.

Da es sich um die Aufstellung von drei benachbarten Bebauungsplänen handelt, werden zur Unterscheidung folgende Bezeichnungen verwendet: „Gesamtplangebiet“ bezeichnet den Untersuchungsraum der drei Bebauungspläne inklusive direkt angrenzender Flächen. Der Begriff „Geltungsbereich“ oder „Plangebiet“ beschreibt nur den Geltungsbereich des im vorliegenden Umweltbericht behandelten Bebauungsplans, hier also den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“. Das „Untersuchungsgebiet“ schließt dagegen als Wirkraum des Gesamtvorhabens auch schutzgutbezogene Außenwirkungen mit ein.

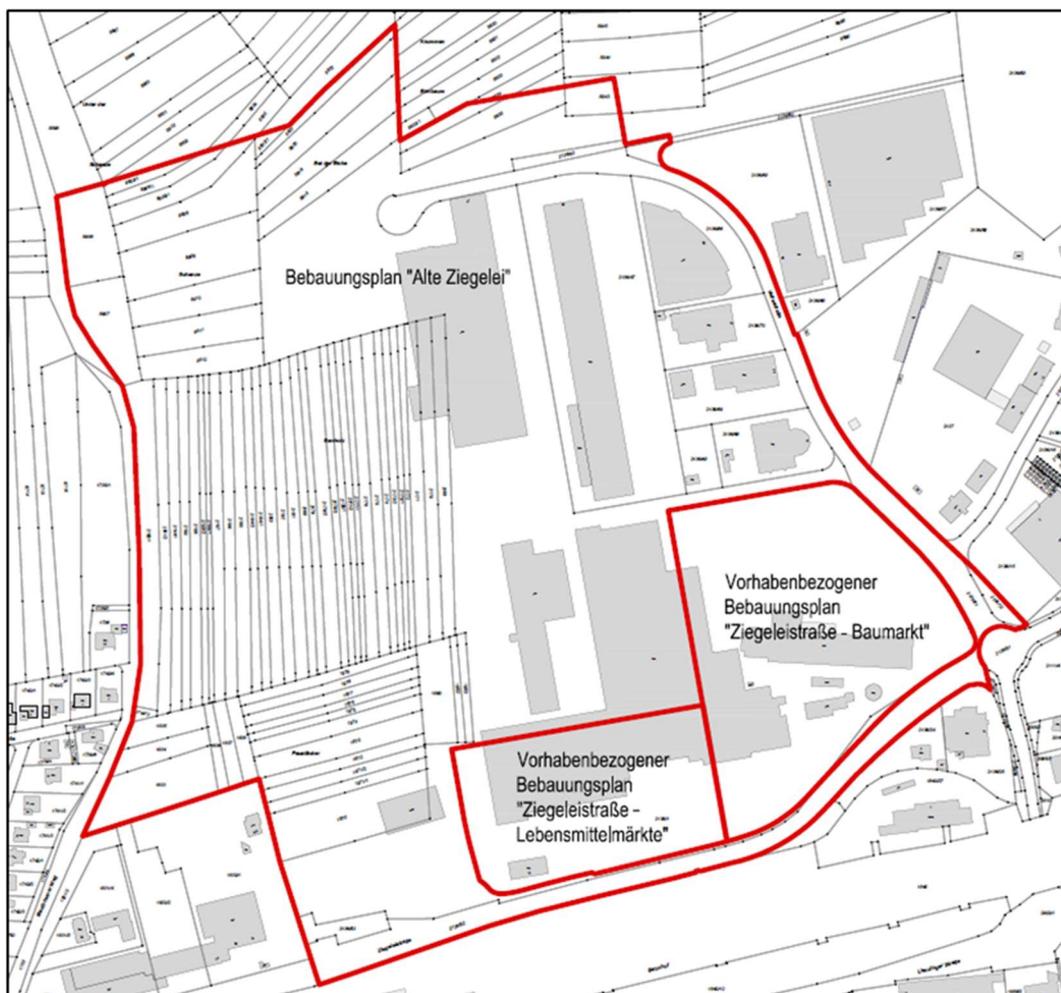


Abb. 1: Übersichtsplan der Abgrenzung der Bebauungspläne

1.2. Inhalte und Ziele der städtebaulichen Planung

Der Großteil des Gesamtplanungsgebiets soll im Rahmen des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ als Wohngebiet entwickelt werden. Im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ sollen die gewerblichen Flächen entlang der Vetterstraße bestehen bleiben. Hier ist keine bauliche Veränderung, sondern eine Änderung allein der Gebietsart von SO/Gle nach SO bzw. GE(e) vorgesehen. Im Süden ist entlang der Ziegeleistraße die Entwicklung von Lebensmittelmärkten sowie im Bereich Ecke Ziegeleistraße/Vetterstraße eines Baumarkts geplant. Im Wohngebiet soll ein Grünzug die zentrale Achse des neuen Quartiers bilden und schließlich in die freie Landschaft des Schönenberger Tals nach Norden auslaufen. Im Süden bindet er über die vorhandene Unterführung an den Bahnhof an.

Planungsanlass	Der Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ dient der Bedarfsdeckung an Wohnraum und soll eine geordnete Nachnutzung nicht mehr genutzter gewerblicher Flächen ermöglichen.
Art des Gebietes	Der Geltungsbereich gliedert sich in allgemeine Wohngebiete (WA), eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE), Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) und Sondergebiete (SO). Für die Kindertagesstätte ist die Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf geplant. Die geplante Wohnnutzung besteht aus Mehrfamilienhäusern, Ketten-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Einzelhäusern.
Art und Umfang der Bebauung	Die zugelassene GRZ beträgt im Wohngebiet für das Baufeld WA 8 0,6, für WA 6 0,35 und für WA 9 0,3. Für alle anderen Baufelder im Wohngebiet beträgt die GRZ 0,4. Für die Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) ist eine GRZ von 0,6 geplant. Im WA 1 bis WA 9 sowie im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf kann die GRZ für Unterbauungen durch Garagen mit ihren Zufahrten, Keller- und sonstige Nebenräume unterhalb der künftigen Geländeoberfläche der Baugrundstücke auf bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Im Mischgebiet beträgt die zugelassene GRZ 0,6 und darf ebenfalls durch Unterbauungen von Garagen mit ihren Zufahrten, Keller- und sonstige Nebenräume unterhalb der künftigen Geländeoberfläche der Baugrundstücke auf bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2, im Gewerbegebiet (GE) sowie im Sondergebiet (SO 2) ist die festgesetzte GRZ 0,8. Für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind keine Überschreitungen der GRZ zulässig. Im Sondergebiet SO1 beträgt die zugelassene GRZ 1,0.
Erschließung	Die Erschließung erfolgt für den Fahrverkehr von der Ziegelei- und Vetterstraße aus. Eine Haupteerschließung führt ringförmig um das Wohngebiet. Die einzelnen Cluster werden über verkehrsberuhigte Wohnstraßen angebunden. Neben Wegeverbindungen in den Grünflächen, ergänzen zusätzliche Fuß- und Radwege das Wegesystem und vernetzen das Neubaugebiet mit der freien Landschaft im Norden sowie den angrenzenden Siedlungsflächen im Westen und Osten.

Parkierung	Die privaten Stellplätze werden zum Großteil in Tiefgaragen realisiert. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 7 und WA 3 ist die Parkierung auf dem eigenen Grundstück geplant. Die öffentlichen Parkplätze sind entlang der Sammelstraßen vorgesehen.
Entwässerung	<p>Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Wohngebiet zum Großteil im Mischsystem zu entwässern. Lediglich ein Teil des Niederschlagswassers aus dem nördlichen Teil des künftigen Wohngebietes wird in den bestehenden, kleinen Teich, das ehemalige Regenrückhaltebecken der Ziegelei, geleitet. Grund dafür ist, den Lebensraum des Kammmolchs zu erhalten.</p> <p>Das auf den Grundstücken, deren Regenwasser nicht dem Teich zufließt, anfallende Niederschlagswasser (Weg-, Hof- Park- und Dachflächen) wird zusammen mit dem Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen-, Parkplatz- und Gehwegflächen über Mischwasserkanäle abgeleitet.</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über neue Mischwasserkanäle abgeleitet.</p> <p>Der Anschluss an den Bestand erfolgt an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Ziegeleistraße im Süden.</p>
Bodenmanagement/ Erdmassenkonzept/Altlasten	<p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist ein Bodenmanagementkonzept geplant, da das Vorhabengebiet im Bestand mehrere Geländesprünge und unterschiedliche Höhen aufweist. Hierbei sollen möglichst standorteigene Bodenmaterialien verwendet, die Anlieferung von standortfremden Bodenmaterialien reduziert und die Entsorgung von Überschussmassen entsprechend minimiert werden.</p> <p>Im Bereich des ehemaligen Ziegelei-Geländes befinden sich großflächig und bereichsweise tiefgründige Auffüllungen. Für die Planung des Bodenmanagements wurde eine flächige Zuordnung zu den verschiedenen Einbaukonfigurationen der VwV Boden durchgeführt. 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 darunter liegenden Böden sind überwiegend unbelastet.</p> <p>Die im Bereich des Ziegeleigeländes angetroffenen Verunreinigungen (max. bis Zuordnungswert Z2) sollen unter den gewerblichen Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne – Baumarkt, Lebensmittelmärkte – untergebracht und somit dauerhaft versiegelt werden. In diesem Zusammenhang werden die vorgesehenen Wohnbauflächen von Bodenverunreinigungen soweit wie möglich befreit.</p>
Lärmschutz	Es sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand (ca. 7 m hoch) vorgesehen. Zusätzlich werden passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

1.3. Angaben zum Standort

Das rund 25 ha große Gesamtplangebiet des ehemaligen Ziegelei-Areals befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mühlacker. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ weist eine Größe von ca. 20,6 ha auf. Das Plangebiet wird im Westen vom Maulbronner Weg und im Süden von der Ziegeleistraße bzw. der südlich verlaufenden Bahnstrecke begrenzt. Im Osten befinden sich Gewerbeflächen sowie die Vetterstraße. Im Norden und Nordwesten schließen Ackerflächen an. Im Südwesten befindet sich ein Wohn- und Mischgebiet.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden von ca. 241 m üNN auf ca. 262 m üNN und fällt dann wieder zum Schönenberger Tal bis ca. 247 m üNN.

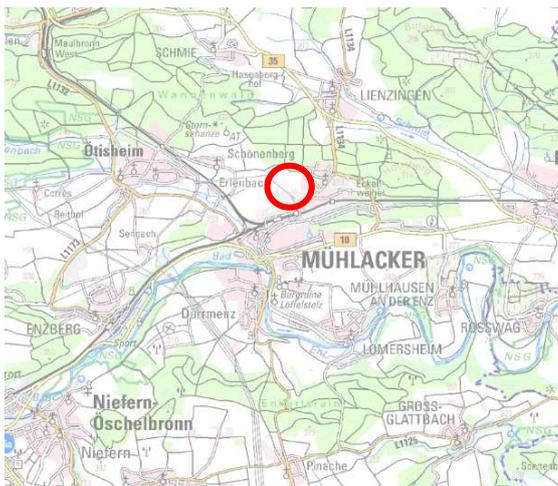


Abb. 2: Lage des Vorhabens im Raum © LUBW, Stand: 13.09.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19



Abb. 3: Gesamtplangebiet und Untersuchungsgebiet (rote Linie) sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans (blaue Linie) (Luftbild Stadt Mühlacker, eigene Darstellung)

Betroffene Flurstücke

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke vollständig enthalten:

1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1870, 1871/1, 1871/2, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1882, 1883, 2136/47, 2136/48, 2136/53, 2136/61, 2136/62, 2136/66, 2136/68, 2136/69, 2136/70, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173/1, 2173/2, 2174, 2175, 2176, 2177/1, 2177/2, 2178/1, 2178/2, 2178/3, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184/1, 2184/2, 2185, 2186, 2187, 2188/1, 2188/2, 2189, 2190, 2191/1, 2191/2, 2192/2, 8903/1, 8904/1, 8905/1, 8906, 8907, 8908, 8909, 8910, 8911, 8912, 8918, 8919, 8920, 8921, 8922/1, 8933/1.

Folgende Flurstücke sind teilweise enthalten: 2136/1, 2136/52, 2136/60, 2192/1, 8934, 8935, 8943.

Naturraum

Die Stadt Mühlacker gehört zur Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ (Nr.12). Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Strom- und Heuchelberg“ (Nr. 124). In den Tälern des Strom- und Heuchelberges wird meist Grünlandnutzung betrieben, während die Hänge vom Weinbau bestimmt und die Bergkuppen mit Wald bestanden sind.

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation (pnV) bezeichnet man die Pflanzengesellschaft, die sich einstellen würde, wenn der Mensch keinen weiteren Einfluss auf das Gebiet nimmt.

Die potentielle natürliche Vegetation für das Plangebiet wurde im Rahmen der Erstellung der Kartenwerke zur potentiellen natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg nicht erfasst, da es sich um eine Siedlungsfläche handelt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet wird die potentielle natürliche Vegetation durch den Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald; örtlich Übergang zum Waldlabkraut-Hainbuchenwald gebildet.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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.

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. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung ist erforderlich.

Die räumliche und inhaltliche Konkretisierung dieser Maßnahmen erfolgt, soweit es sich um Maßnahmen der Freiraumgestaltung und des Naturschutzes im weitesten Sinne handelt, im Grünordnungsplan. Sie sind dort dargestellt und begründet. Im Umweltbericht werden die vorgesehenen Maßnahmen, bezogen auf die jeweiligen Auswirkungen, denen sie entgegen sollen, dargestellt.

Weitere Bestandteile des Umweltberichts sind eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

Eingriffsregelung

In § 1a BauGB werden ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt. In Absatz 3 ist geregelt, dass die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB bezeichneten Bestandteile ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Hier erfolgt auch der Verweis auf die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es sind also neben dem Landschaftsbild auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im BNatSchG regelt § 18 das Verhältnis zum Baurecht. § 18 BNatSchG und § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB transformieren die für Vorhaben-Genehmigungsverfahren gedachte Struktur der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Die Frage, ob ein Eingriff vorliegt und wie er fachlich einzuschätzen ist, ist nach dem BNatSchG als Fachgesetz zu entscheiden.

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, dass aufgrund des Bauleitplans Eingriffe zu erwarten sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist dies dann anzunehmen, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne eines Eingriffs festgesetzt werden sollen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Die im Dokument integrierte Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung zeigt auf, wo Eingriffe entstehen und kompensiert werden. Im Grünordnungsplan werden die entsprechenden Maßnahmen formuliert, die dann als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

3. METHODIK UND VERWENDETE DATENGRUNDLAGEN

3.1. Methodisches Vorgehen

Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, die biologische Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft, die menschliche Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die Umweltbelange und der Naturhaushalt werden anhand von Schutzgütern dargestellt und bewertet. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst und bewertet. Zur Bewertung des Bestands werden fünf Wertstufen (A: sehr hoch, B: hoch, C: mittel, D: gering und E: sehr gering) herangezogen. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an die Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) sowie anhand der „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005) abgearbeitet. Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010). Die Einschätzung der Schutzgüter „Fläche“, „Mensch“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ erfolgt hierbei verbal-argumentativ. Es werden vorrangig Eingriffe in Schutzgüter von besonderer Bedeutung betrachtet. Weitere Angaben zur Methodik der Erfassung und Bewertung sind schutzgutbezogen in den jeweiligen Kapiteln aufgeführt.

Die „Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“ nimmt in einer **Bestandsaufnahme** den derzeitigen Umweltzustand auf und bewertet die einzelnen Schutzgüter nach ihrer Bedeutung. In einer **Wirkungsanalyse** wird dann die Entwicklung des Umweltzustandes

- a) bei der Durchführung der Planung
- b) bei der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

prognostiziert und eine Alternativenprüfung durchgeführt. Es handelt sich hierbei nicht um die Prüfung alternativer Standorte.

Es wird der Frage nachgegangen, ob durch die geplante Umnutzung des Geländes mit **erheblichen Eingriffen** in den Naturhaushalt zu rechnen ist. Zudem werden dann Art und Umfang von im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich bzw. Ersatz innerhalb – und wenn nötig – außerhalb des Plangebietes ermittelt und festgelegt.

Der Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und der Detaillierungsgrad wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (14.03.2022 - 14.04.2022) abgestimmt. Eine Abstimmung zur Methodik und Inhalten der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wurde im Vorfeld des Entwurfs am 05.08.2022 mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Es erfolgte eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der Biotoptypen am 19.07.2021 sowie ein Nachkartierung am 12.05.2022.

Besonderheit bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung

Im Gesamtplangebiet werden Flächen (ca. 13,7 ha) überplant, für die Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“, „Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“ besteht. Ferner handelt es sich um Flächen (ca. 2,4 ha) die dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind. Für diese Flächen ist die Eingriffsregelung entsprechend so anzuwenden wie sie im § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB formuliert ist: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Als Eingriffe werden von daher erst die Maßnahmen bewertet, die eine wesentliche Veränderung gegenüber dem schon rechtsgültig Zulässigen oder Vorhandenen mit sich bringen. Auf der Basis dieses sogenannten planungsrechtlichen Voreingriffszustandes werden die Eingriffe im weiteren Verfahren schutzgutbezogen bewertet und bilanziert. Da die zugrunde zu legenden rechtsgültigen Bebauungspläne keine quantitative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen hatten, erfolgt die Bilanzierung für diese Teilbereiche verbal-argumentativ.

3.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes wurde auf die Daten des Bebauungsplanentwurfs, des Regionalplans, des Flächennutzungsplans, des Landschaftsplans sowie des Umweltinformationssystem der LUBW zurückgegriffen.

Im Bereich der ehemaligen Lagerflächen im Westen des Plangebiets befinden sich innerhalb des Grundstücks der ehemaligen Ziegelei entlang des Zauns mehrere Heckenzüge aus standortgerechten heimischen Gehölzen, die die naturschutzfachlichen Kriterien für eine Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 33 NatSchG Abs. 1 Nr. 6) erfüllen. Diese Biotopflächen sind nicht im Daten- und Kartendienst der LUBW verzeichnet und wurden nicht im Rahmen der landesweiten Offenland-Biotopkartierung erfasst. Nach aktuell erfolgter planungsrechtlicher Prüfung durch das Regierungspräsidium besteht inzwischen durch die Überführung in eine landwirtschaftliche Zwischennutzung eine Zuordnung zum Außenbereich, so dass von einem gesetzlichen Schutzstatus der Hecken im weiteren Verfahren auszugehen ist. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, welche die Durchführung des Vorhabens bei Wiederherstellung gleichartiger und gleichwertiger Biotope ermöglicht, wurde im laufenden Verfahren gestellt (siehe Kapitel B 6.1.).

Ferner ergaben sich im Bebauungsplanverfahren Hinweise, dass die im Westen vorhandene Feldhecke als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe beim Bau des Ziegelwerks gepflanzt wurde. Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, bereits früher festgesetzte Ausgleichsflächen anderweitig zu überplanen, also zum Beispiel als Baufläche auszuweisen, selbst wenn dadurch die zuge dachte Ausgleichsfunktion vollständig entfällt. In diesem Fall muss der seinerzeitige Eingriff an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dies geschieht, indem die Hecke vollumfänglich in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung über Ökopunkte eingeht und somit ausgeglichen wird.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

B ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Regionalplan/Landschaftsrahmenplan

Im „Regionalplan 2015“ des Regionalverbands Nordschwarzwald wird der westliche Teil des Gesamtplangebiets als eine geplante Fläche für „Gewerbe/Industrie“ und der östliche Teil als „Gewerbe/Industrie Bestand“ dargestellt. Nördlich und östlich grenzt ein Regionaler Grünzug an. Im Nordwesten ist ein Bereich für Rohstoffsicherung nachrichtlich dargestellt.

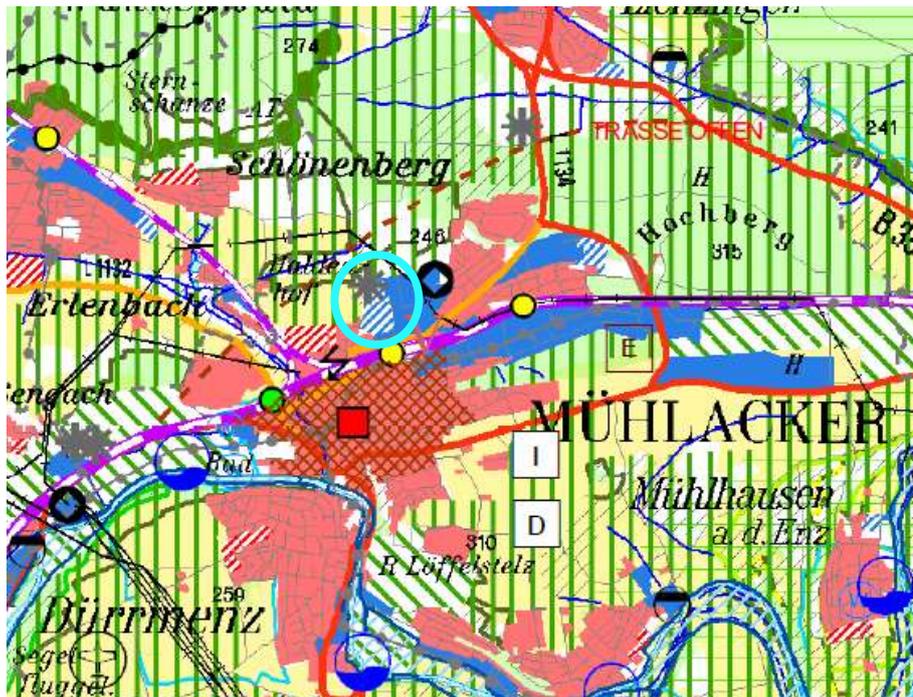


Abb. 4: Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, Auszug aus der Raumnutzungskarte

Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Nordschwarzwald ist für den nord-westlichen Teil der Fläche das Ziel „Erhaltung und Weiterentwicklung klimatischer Ausgleichsräume“ dargestellt.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorgängerbebauungsplan hat der Regionalverband Nordschwarzwald in einer Stellungnahme klargestellt, dass die wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets nicht der Darstellung des Regionalplans widerspricht.

Im Bebauungsplan sind eine zentrale Grünfläche sowie eine Eingrünung des Plangebiets mit Gehölzen geplant, die als klimatischer Ausgleichsraum wirksam sind. Ferner wird im gewerblich vorgezogenen östlichen Teil des Plangebiets eine Entsiegelung von Fläche stattfinden, da hier ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem geringeren Versiegelungsgrad entstehen wird. Die Zielvorgaben des Landschaftsrahmenplans werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

4.2. Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP 2025 vom 28.09.2013) der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim ist das Gesamtplangebiet im Westen als geplante Wohnbaufläche sowie im Nordosten als gewerbliche Bauflächen (Bestand) ausgewiesen. Im Südosten und Osten des Gesamtplangebiets befinden sich geplante Sonderbauflächen. Im Übergang zu den baulich genutzten Flächen sind Grünflächen in Ost-West- bzw. in Nord-Südrichtung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der FNP veranschaulicht die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung als vorbereitender Bauleitplan. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen nicht genau der künftig vorgesehenen Nutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4.3. Landschaftsplan

Zum Flächennutzungsplan liegt ein Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker -Ötisheim aus dem Jahr 2012 vor.

Zum Gesamtplangebiet werden im Landschaftsplan nachfolgende Aussagen getroffen:

- früher sehr gute Böden – heute Aufschüttungen; gestörte Bodenverhältnisse
- Böden sind für Niederschläge gering durchlässig, als Oberflächengewässer ist in nächster Nähe ein Regenrückhaltebecken vorhanden, mittlere Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Wasser
- -Der westliche Teil ist von hoher Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche, Ausgleichsfunktion für die Siedlungsbereiche der Kernstadt von Mühlacker
- -Der östliche Teil ist bebaut, mit starker Aufheizung im Sommer mit Belastung für das Siedlungsklima; Luftleitbahnen sind nicht betroffen
- -Auf bisher unversiegelten Flächen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume; der Rohboden, die Ruderalflächen sowie die steilen Lehmböschungen (z.T. als Lehmwände) stellen außergewöhnliche Standorte für gefährdete Tier- und auch Pflanzenarten dar
- -Landschaftsbild besitzt eine hohe Eigenart, jedoch geringe Charakteristik für den Landschaftsraum. Die Bereiche mit Produktionsgebäuden und Lagerflächen sind nachhaltig beeinträchtigt. Hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit durch die ausgeprägte Offenheit des Geländes gegenüber dem Bereich „Schönenberger Tal“ und durch die Kuppenlage
- Geringe Eignung für die Erholungsnutzung, jedoch hohe Eignung der nördlich sich anschließenden Gebiete

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“

Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplans sind entlang der nördlichen Plangebietsgrenze „Maßnahmen zur Einbindung von Siedlungsgebieten und zur grünordnerischen Gestaltung“ vorgesehen.

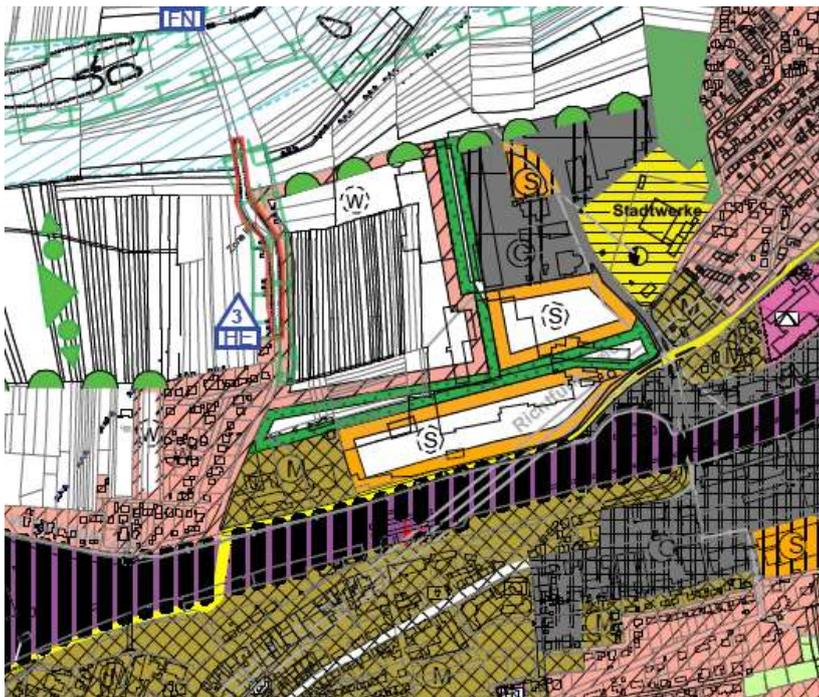


Abb. 5: Landschaftsplan, Auszug aus der Karte „Maßnahmen und Ziele“ (Juni 2012)

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.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Vorgaben des Landschaftsplans werden im Rahmen der Bebauungspläne nach Möglichkeit berücksichtigt. Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurden Planungsalternativen geprüft und das städtebauliche Konzept dahingehend angepasst, dass der nördliche Teil der Sammelstraße West in Richtung Osten verschoben wurde, so dass im Westen die magere Flachlandmähwiese nicht mehr baulich in Anspruch genommen wird. Ferner wurde die westliche Bebauung im Norden und Süden vom Maulbronner Weg abgerückt und in eine aufgelockerte Kettenhausbebauung abgeändert. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind im Bebauungsplan entsprechend dem Maßnahmenkonzept des Landschaftsplans Maßnahmen zur Einbindung und zur grünordnerischen Gestaltung, unter anderem auch neue Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, so dass die Erholungsfunktion des Schönenberger Tals erhalten bleibt. Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch die geplante, zentrale Grünfläche aufgewertet. Zusätzlich ist im Norden und Westen ein breites Pflanzgebot zur Eingrünung des Baugebietes festgesetzt. Die hohe Bedeutung der Flächen für die Kaltluftentstehung, die im Landschaftsplan für den westlichen Teil des Plangebiets prognostiziert wurde, kann nicht bestätigt werden. Aufgrund der Topographie (leichtes Gefälle Richtung Norden) fließt entstehende Kaltluft nicht wesentlich dem Siedlungsraum zu, sondern in nördlicher Richtung ab, so dass die Siedlungsbereiche von Mühlacker von der Veränderung nicht substantiell beeinträchtigt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen wirken zudem klimatisch ausgleichend. Die Beanspruchung der Rohboden- und Brachflächen ist bei einer Wiedernutzbarmachung von Flächen für die städtebauliche Entwicklung nicht zu vermeiden. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Bebauungspläne berücksichtigt und der erforderliche Ausgleich ermittelt und festgeschrieben.

4.4. Rechtsgültige Bebauungspläne

Innerhalb des Gesamtplangebiets liegen mehrere Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan "Ziegelei" vom 12.12.1981
- Bebauungsplan "Ziegelei - 1. Änderung" (Text) vom 31.12.1986
- Bebauungsplan "Ziegelei – 2. Änderung" vom 10.11.1994
- Bebauungsplan „Ziegelei – 3. Änderung vom 06.06.1997

Die Bebauungspläne „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße - Lebensmittelmärkte“ und „Ziegeleistraße - Baumarkt“ ersetzen die Bebauungspläne in ihren Geltungsbereichen.

5. GESETZLICH FORMULIERTE UMWELTSCHUTZZIELE

Aufgrund der geltenden einschlägigen Fachgesetze können im Wesentlichen folgende, für den Bebauungsplan bedeutsame, übergeordnete Umweltschutzziele abgeleitet werden. Die Art und Weise, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden, ist ebenso aufgeführt.

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Schutzgut Boden/Fläche		
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen.	Nachnutzung eines gewerblich vorgenutzten Standorts, Vermeidungs- und Minimierungsgebote im Umgang mit dem Schutzgut Boden. Durchführung eines Bodenmanagements
§ 202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	Bodenschutzmaßnahmen während der Bauphase, Durchführung eines Bodenmanagements
§ 1 BBodSchG	Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durchführung eines Bodenmanagements, Altlasten werden unter die gewerblichen Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne verbracht und dauerhaft versiegelt Hinweis im Bebauungsplan zum Bodenschutz
§ 3 Abs. 3 LKreiWiG	Verwertung von im Zuge von Bautätigkeiten anfallenden Bodenmaterials	Bodenmanagementkonzept

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
	zur Minimierung der Abfallproduktion., Erdmassenausgleich	
Schutzgut Wasser		
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.	Fachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser, Festsetzung eines maximalen Abflussbeiwerts, Einleitung eines Teils des Niederschlagswassers in das ehemalige Regenrückhaltebecken/Teich, Erhalt des Lebensraums des Kammmolchs
§ 5 WHG	Vermeidung nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers, Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, Vermeiden einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen	Fachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser, Festsetzung eines maximalen Abflussbeiwerts
§ 55 Abs. 2 WHG	Ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder direkte / indirekte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, soweit wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.	Einleitung eines Teils des Niederschlagswassers in das ehemalige Regenrückhaltebecken/Teich im Norden des Plangebiets
Schutzgut Klima und Luft		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	Nachnutzung eines gewerblich vorgenutzten Standorts, Durchgrünung des Plangebiets, grünordnerische Vorgaben zur Begrünung sowie zur Pflanzung von Bäumen
Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt		
§ 1 Abs. 2 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere durch Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten mit möglichem Austausch zu benachbarten Populationen. Gefährdungsabwehr bei natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten. Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in repräsentativer Verteilung	Bestandserfassung zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
§§ 39 und 44 BNatSchG	Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; sowie spezieller Schutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	Prüfung im Rahmen des Artenschutzgutachtens und Ableitung von Artenschutzmaßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes	Umnutzung gewerblicher Flächen für Wohnraum, Verbesserung der Erholungsqualität durch Ausweisung von Grünflächen, vor allem der zentralen Grünfläche
§ 1 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung sowie Schutz, Pflege und Entwicklung (einschl. Wiederherstellung) von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft	Verbesserung der Erholungsqualität durch Ausweisung von Grünflächen, vor allem der zentralen Grünfläche“
Schutzgut Mensch		
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Lärmgutachten, Lärmschutzmaßnahmen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	Lärmgutachten, Lärmschutzmaßnahmen
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter		
§ 1 DSchG	Schutz und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen.	Hinweis im Bebauungsplan auf § 20 DSchG, nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan

6. SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

6.1. Schutzgebiete

Die Unterschutzstellung soll helfen, die besondere Funktion dieser Gebiete – wie zum Beispiel die Lebensraumfunktion für gefährdete Tiere und Pflanzen – dauerhaft zu sichern. Es gibt mehrere Schutzgebietskategorien, die sich v.a. in Schutzzweck, Rechtsgrundlage und zuständiger Verwaltungsebene unterscheiden.

Dargestellt sind hier die gemäß §§ 23 ff BNatSchG zum Schutz von Natur und Landschaft ausgewiesenen Gebiete oder Bestandteile von Natur und Landschaft mit generellen und gebietsspezifischen Schutzgegenständen / Schutzzwecken und erforderlichen Verboten (in der Regel Rechtsverordnung) sowie ausgewiesene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz von natürlichen Lebensraumtypen und deren Arten in der EU sowie zum Erhalt der biologischen Vielfalt.

Im Plangebiet oder angrenzend befinden sich **keine** der folgenden Gebiete:

- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparke, nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
- Naturparke (§ 27 BNatSchG)
- Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

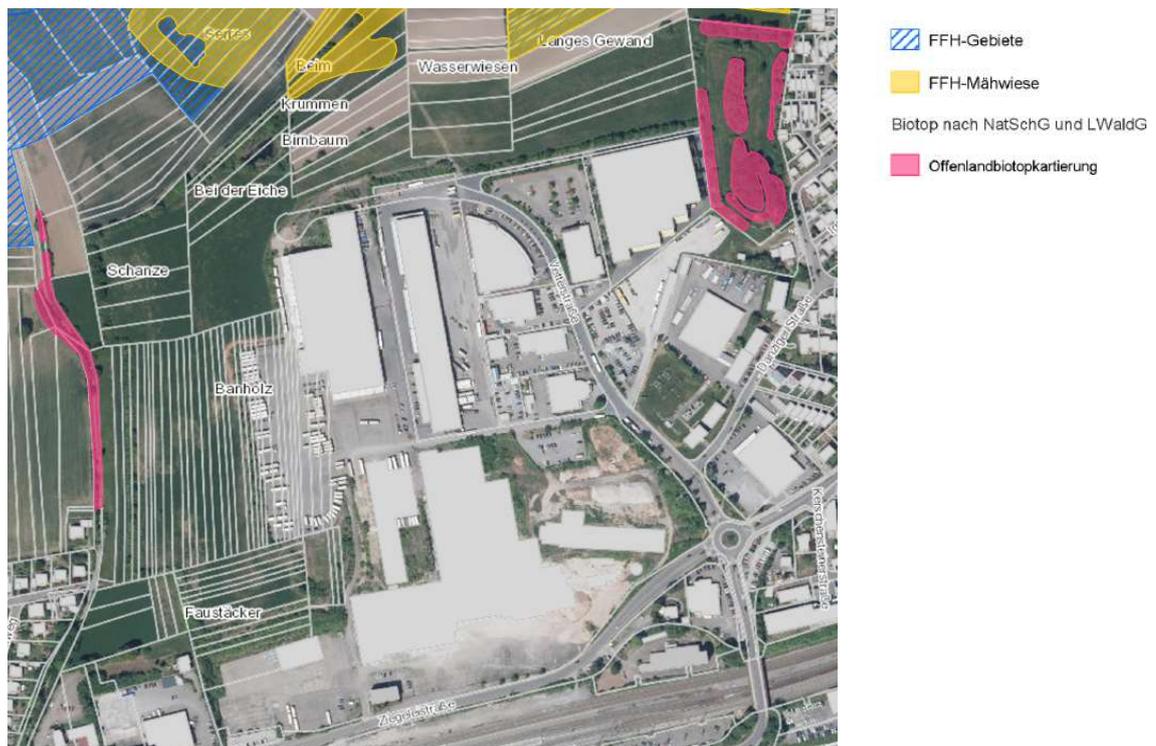


Abb. 6: Schutzgebiete bzw. Schutzkategorien im Gesamtplangebiet (© LUBW, Stand: 01.12.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW)

Direkt angrenzend an das Gesamtplangebiet befindet sich im Westen das gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg am Maulbronner Weg I“ (Biotop-Nr. 170192360116). Östlich des Gesamtplangebiets sind auf Flurstück Nr. 2136/58 mehrere Feldhecken und Feldgehölze vorhanden, die als geschützte Biotope ausgewiesen sind („Feldhecken und Feldgehölze W Eckenweiher“: Biotop-Nr. 170192361110 und „Feldgehölz W Eckenweiher“: Biotop-Nr. 170192361111). Das Flurstück Nr. 2136/58 ist als planexterne Ausgleichsfläche für die Herstellung von CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse und für die Goldammer vorgesehen.

Im Bereich der ehemaligen Lagerflächen im Westen befinden sich innerhalb des Grundstücks der Ziegelei entlang des Zauns mehrere Heckenzüge aus standortgerechten heimischen Gehölzarten. Diese Biotopflächen sind nicht im Daten- und Kartendienst der LUBW verzeichnet und wurden nicht im Rahmen der landesweiten Offenland-Biotopkartierung erfasst. Die naturschutzfachlichen Kriterien für eine Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 33 NatSchG Abs. 1 Nr. 6) sind gegeben, jedoch wurden diese Flächen aus kartiertechnischen Gründen nicht von der LUBW erfasst, da eine eindeutige Zuordnung zu „außerhalb besiedelter Bereiche“ bzw. zum

Außenbereich nicht offensichtlich war. Nach aktuell erfolgter planungsrechtlicher Prüfung durch das Regierungspräsidium besteht inzwischen durch die Überführung in eine landwirtschaftliche Zwischennutzung eine Zuordnung zum Außenbereich, so dass von einem gesetzlichen Schutzstatus der Hecken im weiteren Verfahren auszugehen ist.

Nördlich des Gesamtplangebiets sind Flächen des FFH-Lebensraumtyps „Magere Flachland-Mähwiese“ gemäß Daten- und Kartendienst der LUBW gemeldet. Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)), die zum 01.03.2022 in Kraft trat, sind u.a. magere Flachland-Mähwiesen bzw. „artenreiches Grünland“ gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.

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.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die gesetzlich geschützten Biotopflächen, die nicht überplant werden, sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Im Nordwesten des Gesamtplangebiets besteht auf Flurstück Nr. 8906 (städtisches Grundstück) eine geringfügige Flächenüberschneidung (ca. 80 m²) des Geltungsbereichs mit Flächen des geschützten Biotops „Hohlweg am Maulbronner Weg I“ (Biotop-Nr. 170192360116). Im Bestand sind in diesem Bereich Gehölzbestände vorhanden, die gemäß der Darstellung im Daten- und Kartendienst der LUBW ca. 2 m über die Flurstücksgrenze in den Geltungsbereich reichen. In der geplanten öffentlichen Grünfläche ist ein Fußweg zur Anbindung an den Maulbronner Weg vorgesehen, der zwischen den Teilflächen des gesetzlich geschützten Biotops geführt wird und somit keine Biotopfläche beansprucht. Eine Beeinträchtigung des geschützten Biotops „Hohlweg am Maulbronner Weg I“ ist nicht anzunehmen, da im Bebauungsplan angrenzend eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche für Landwirtschaft vorgesehen sind. Der geomorphologische Biotoptyp „Hohlweg“ wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Mit Realisierung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“, insbesondere durch das erforderliche Bodenmanagement, durch die Erschließung und die Lage der Bauflächen kommt es zu einer unvermeidbaren dauerhaften Inanspruchnahme der im Westen des Plangebiets vorhandenen gesetzlich geschützten Feldhecke. Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen ist nach § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht gestattet. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, welche die Durchführung des Vorhabens bei Wiederherstellung gleichartiger und gleichwertiger Biotope ermöglicht, wurde gestellt. Die dauerhafte Inanspruchnahme von 4.940 m² der geschützten Feldhecke wird durch planinterne sowie eine planexterne Maßnahme (Kompensationsmaßnahmen K1 bis K4, siehe Kap. D 11.1.), die insgesamt eine Flächengröße von 6.990 m² umfassen, gleichwertig und gleichartig ausgeglichen.

Es besteht keine Betroffenheit der mageren Flachland-Mähwiesen nördlich des Gesamtplangebiets. Die magere Flachland-Mähwiese im Westen des Plangebiets ist vom Vorhaben nicht mehr betroffen, da das städtebauliche Konzept zum Entwurf angepasst wurde. Im Bebauungsplan wird diese Fläche planungsrechtlich gesichert und als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

Netz „Natura 2000“ (V-RL / FFH-RL)

Ca. 100 m nördlich des Gesamtplangebiets befindet sich im Bereich des Schönenberger Tals das FFH-Gebiet „Enztal bei Mühlacker“ (Schutzgebiets-Nr. 7018342).

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine FFH-Vorprüfung vom Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe (November 2020) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, sodass keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist und das Vorhaben durchgeführt werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte aufgrund der geänderten Inhalte der geplanten Vorhaben eine Aktualisierung der FFH-Vorprüfung durch das Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe (September 2022). Die Konfliktermittlung ergab, dass das Vorhaben außerhalb des FFH-Gebietes liegt. Flächen mit Lebensraumtypen oder Lebensstätten von FFH-Arten werden nicht beansprucht. Die Magere Flachlandmähwiese innerhalb des Bebauungsplangebiets (Flurst. Nr. 2192/1) ist planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Topographie ist eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele im Sinne des § 34 Absätze 1 und 2 BNatSchG für das Natura 2000-Gebiet 7018-342 nicht prognostiziert werden kann. Eine Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen oder Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ist nicht zu erwarten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich, das Vorhaben kann durchgeführt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Lebensstätte des Kammmolchs im Plangebiet erhalten bleibt und die magere Flachland-Mähwiese vor baubedingten Eingriffen und Einleitungen geschützt wird.

Um den Teich im Norden des Plangebiets als Lebensstätte des Kammmolchs zu erhalten, wird ein Teil des Niederschlagswassers aus dem nördlichen Teil des geplanten Wohngebietes weiterhin dort eingeleitet und sichergestellt, dass der Teich nicht trockenfällt. Die Vegetation im Uferbereich wird über eine Pflanzbindung gesichert. Die magere Flachland-Mähwiese im Westen des Plangebiets ist vom Vorhaben nicht mehr betroffen. Im Bebauungsplan ist zum Schutz der Biotopfläche festgesetzt, dass auf den angrenzenden Flächen ein Zaun gestellt wird. Baubedingte Eingriffe sind nicht anzunehmen.

6.2. Schutz wildlebender Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensstätten (europäisch geschützte Arten) gemäß § 44 BNatSchG

Aussagen zu streng oder besonders geschützten Arten werden im Kapitel C 7.5.2. getroffen.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Vorfeld der Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 BNatSchG vom Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe (2015) erstellt und die Bestandserfassungen im Jahr 2020 durch das Planungsbüro Beck und Partner überprüft. Die Ergebnisse der Gutachten aus 2015 und 2020 waren Grundlage für das Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH, Februar 2022.

6.3. Biotopverbund

Gemäß § 21 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Population wildlebender Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensstätten sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte. Als Kernflächen des Anspruchstyps Offenland trockener Standorte wurden nach der „Arbeitshilfe - Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ (LUBW 2014) folgende landesweit ermittelten Habitatpotenzialflächen laut Informationssystem Zielartenkonzept eingestuft:

- Kalkmagerrasen
- Silikatmagerrasen

- Offene Sandbiotope
- Lössböschungen und Hohlwege
- Rohbodenbiotope (Truppenübungsplätze)
- Lichte Trockenwälder
- Struktureiche Weinberggebiete

Im Bestand befinden sich im Bereich der Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte Ackerflächen sowie versiegelte Flächen. Die Einstufung als Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte ist anhand der Bestandsaufnahme nicht nachvollziehbar.

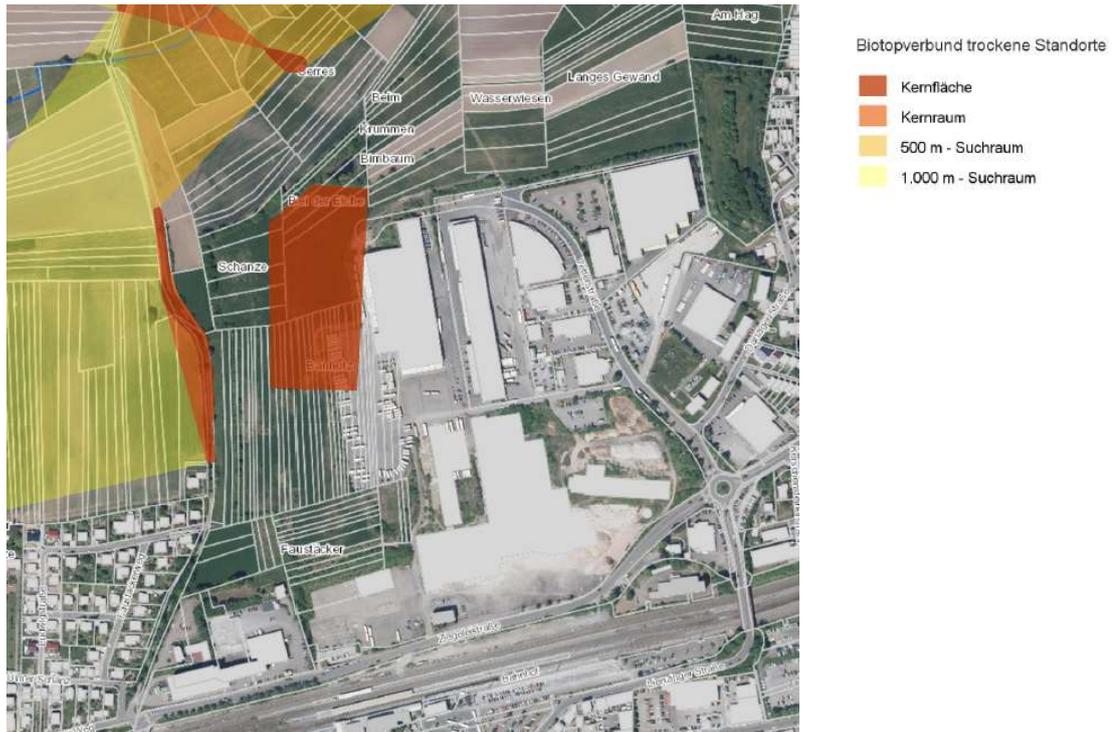


Abb. 7: Biotopverbund trockener Standorte (© LUBW, Stand: 20.09.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden gemäß der Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Jahr 2021 keine Flächen mit Biotopverbundfunktion der trockenen Standorte überplant. Die Flächen im Bereich des Hohlwegs westlich des Gesamtplangebiets sind ebenfalls nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

6.4. Ausgewiesene Kompensationsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Bestand keine rechtskräftig ausgewiesenen Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft vorhanden.

Es ergaben sich im Bebauungsplanverfahren Hinweise, dass die im Westen vorhandene Feldhecke als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe beim Bau des Ziegelwerks gepflanzt wurde. Auf eine Plangrundlage konnte nicht zurückgegriffen werden. Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, bereits früher festgesetzte Ausgleichsflächen anderweitig zu überplanen, also zum Beispiel als Baufläche auszuweisen, selbst wenn dadurch die zugeordnete Ausgleichsfunktion vollständig entfällt. In diesem Fall muss der seinerzeitige Eingriff an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dies geschieht, indem die Hecke vollumfänglich in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung über Ökopunkte eingeht und somit ausgeglichen wird.

6.5. Wasserschutzgebiete / Quellschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Quellschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (HQ10-100) und wird selbst bei Extremhochwässern (HQextrem) nicht überflutet.

Wasserschutzgebiete

Das Planungsvorhaben liegt weitestgehend außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten. Lediglich die Flurstücke 8903, 8904, 8905, 8906, 8907 und 8922 im Nordwesten der Planfläche liegen vollständig oder flächenanteilig innerhalb der Schutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „TB III-V, Stadtwerke Mühlacker“ (LUBW-Nr. 236-115).

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind bei Vorlage der Rechtsverordnung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

6.6. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Der Geltungsbereich „Alte Ziegelei“ wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster Enzkreis unter der Flächen Nr. 2344 „Ziegelei Mühlacker“ als entsorgungsrelevant geführt.

Im Bereich des ehemaligen Ziegelei-Geländes befinden sich großflächig und bereichsweise tiefgründige Auffüllungen. Für die Planung des Bodenmanagements wurde eine flächige Zuordnung zu den verschiedenen Einbaukonfigurationen der VwV Boden durchgeführt (Re2area 2020). Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Untersuchungen zeigen, dass das Bodenmaterial aus weiten Bereichen des Untersuchungsgebietes wiederverwertet und im Rahmen des Bodenmanagements wiedereingebaut werden kann. In Teilbereichen wurden bereits bei den Voruntersuchungen > Z2-Material (belastetes Material) angetroffen. Für dieses Material ist im Rahmen des Bodenmanagements/ der Bodenumlagerung lokal ein Bodenaushub erforderlich. Ziel des Bodenmanagements ist es, möglichst wenig Boden abzufahren und einen Wiedereinbau von Bodenmaterial innerhalb des Plangebiets zu erreichen. Die im Bereich des Ziegeleigeländes angetroffenen Verunreinigungen (max. bis Zuordnungswert Z2) sollen unter den gewerblichen Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne – Baumarkt, Lebensmittelmärkte – untergebracht und somit dauerhaft versiegelt werden. In diesem Zusammenhang werden die vorgesehenen Wohnbauflächen von Bodenverunreinigungen (überwiegend entsorgungsrelevant) soweit wie möglich befreit.

Im Rahmen des Bodenmanagements wird ein Sanierungsplan aufgestellt, der den Umgang mit dem belasteten Bodenmaterial darstellt und vom der unteren Bodenschutzbehörde als verbindlich erklärt wird. Bis zum Satzungsbeschluss, nach Vorliegen des Sanierungsplanes, werden die wesentlichen Aussagen ergänzt.

Die vier lokalen PFC-Belastungen (Per- und Polyfluorierte Chemikalien) sowie die Cyanid-Belastungen konnten im Rahmen der ergänzenden bodenschutzrechtlichen Untersuchungen (Re2area 2020) räumlich eingegrenzt werden. Aufgrund der vertikalen Abgrenzung und der unterlagernden bindigen Bodenschichten ist eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Werden im Zuge von Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 BBodSchG oder erhebliche Mengen an Bodenfremdstoffen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf umgehend mit dem zuständigen Landratsamt abzustimmen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Kampfmittel

Für das Areal liegt eine Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdachtsflächen vor (Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, 23.04.2015). Im Gesamtplangebiet sind mehrere Flächen mit Blindgängergefahr sowie bombardierte Flächen vorhanden.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

In den bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortprüfungen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchungen fanden bereits einzelne Freimessungen statt.

C BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7. ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER UND WIRKUNGEN DES VORHABENS

Die Beschreibung und Bewertung der „voraussichtlichen, erheblichen“ Umweltauswirkungen beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Bei der Wirkung eines Vorhabens wird jeweils nach bau,- anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, die allerdings durchaus auch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können. Zu baubedingten Wirkfaktoren zählen temporäre Flächeninanspruchnahmen durch Baufelder und Baustelleneinrichtung, Lärm, Stäube und Erschütterungen sowie umweltrelevante Unfälle während der Bauarbeiten.

Unter **anlagebedingten Wirkfaktoren** versteht man Faktoren, die bis über die Bauphase hinauswirken. Dazu zählen unter anderem Flächenumwandlung, Bodenverdichtung und Versiegelung sowie Zerschneidungswirkungen.

Jene Wirkfaktoren, die durch den Betrieb einer Anlage entstehen, werden **betriebsbedingte Wirkfaktoren** genannt. Hierzu gehören Lärm, Erschütterungen, Emissionen, elektromagnetische Felder, Unfälle im Betrieb und Pflegemaßnahmen wie Gehölzrückschnitt.

Es wird in drei Bewertungskategorien unterschieden:

- + positive Wirkung
- o Wirkung unerheblich (oder keine)
- Wirkung erheblich

Die Wirkfaktoren werden in den folgenden Kapiteln schutzgutbezogen erörtert. Für das Schutzgut Fläche erfolgt keine Differenzierung der Wirkfaktoren.

7.1. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Geologischer Untergrund

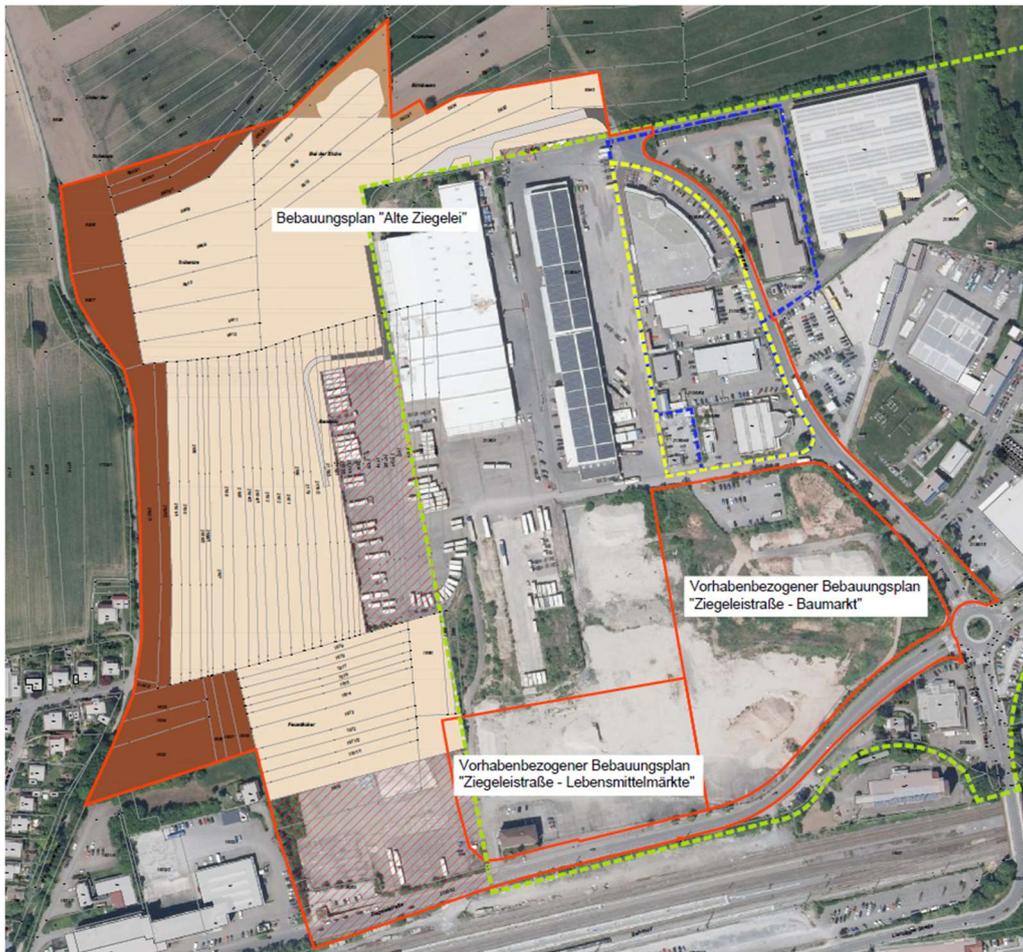
Das Gesamtplangebiet ist durch ausgedehnte Löß- und Lößlehmflächen geprägt. Diese werden unterlagert von den Festgesteinen des Mittleren Gipskeupers (Grabfeld Formation). Die Festgesteine werden überwiegend durch Mergelsteine gebildet (Re2area 2021).

Boden

Die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen (Re2area 2021) sowie der abfall- und bodenschutzrechtlichen Untersuchungen (Re2area 2020) zeigen, dass sich auf dem Areal des Gesamtplangebiets großflächig und bereichsweise tiefgründige Auffüllungen (maximal bis zu 5,5 m Mächtigkeit) befinden. Auf einem Großteil der Fläche erreichen die Auffüllungen Mächtigkeiten zwischen 0 und 2 m. Die Auffüllungen im Westen bestehen überwiegend aus schluffigem Material (vermutlich abgebauter Löss und Lösslehm), das Beimengungen von anthropogenen Bestandteilen (u.a. Ziegelbruch) enthält. Im Süden sind die Auffüllungen sehr unterschiedlich zusammengesetzt. Es wurden Ziegelbruchlagen, Schottertragschichten, Kies- und Sandlagen mit hohen Anteilen mineralischer Fremdbestandteile und natürliches umgelagertes Material angetroffen. Unter den Auffüllungen befinden sich quartäre Ablagerungen (Löss/Lösslehm) und Schichten des Gipskeupers. Im südöstlichen Areal des Gesamtplangebiets lagerten zum Zeitpunkt der Geländearbeiten noch zahlreiche Haufwerke, bestehend aus Betonbruch, Ziegelbruch und Bodenmaterial. Ein natürlicher Bodenaufbau ist lediglich in den Randbereichen im Westen (Maulbronner Weg) vorhanden.

Die ehemaligen mächtigen Deckschichten aus Löss und Lösslehm wurden als Rohstoff im Zuge der Ziegeleiherproduktion großflächig abgebaut. Die entstandenen Lehm- und Tongruben wurden im Laufe der Zeit wieder verfüllt, überschüttet und rekultiviert. Die vor dem Abbau vorhandene hohe Bodengüte der Flächen wurde im Rahmen der Rekultivierung nicht wieder erreicht (Landschaftsplan 2012).

Für das Gesamtplangebiet liegen keine Bodendaten vor, da es sich um eine Rohstoffabbaufläche handelt. Die ursprünglich vorhandenen Böden im Westen des Plangebiets werden gemäß Bodenkarte BK 50 des LGRBs dem Bodentyp Parabraunerde aus Löss zugeordnet, der auf den westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen vorkommt. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen beträgt für diesen Bodentyp gemäß Bodenkarte 3,3. Im Norden sind kleinflächig Böden mit einer mittleren Wertigkeit (Wertstufe 2) vorhanden.



Legende

Bodenbewertung

	Wertstufe 0-0-0 (vollversiegelt) Durchschnittliche Wertstufe 0 keine Funktionserfüllung
	Wertstufe 0,5-0,5-0,5 (teilversiegelt) Durchschnittliche Wertstufe 0,5 keine - geringe Funktionserfüllung
	Wertstufe 1-1-1 (Auffüllungen - anthropogen überprägt) Durchschnittliche Wertstufe 1 geringe Funktionserfüllung
	Wertstufe 2-2-2 Durchschnittliche Wertstufe 2 mittlere Funktionserfüllung
	Wertstufe 3,5-3-3,5 Durchschnittliche Wertstufe 3,333 hohe Funktionserfüllung

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzungen der Bebauungspläne
	Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei" vom 12.12.1981 sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 1. Änderung" (Text) vom 31.12.1986
	Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 2. Änderung" vom 10.11.1994
	Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 3. Änderung" vom 06.06.1997
	Bebauter Bereich nach § 34 BauGB (ohne Bebauungsplan)

Abb. 8: Bodenbewertung im Bestand (Re2area GmbH 30.05.2022, Luftbild und Kataster Stadt Mühlacker)

Bodennutzung

Im Westen und Nordwesten des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten ist der Großteil der Flächen versiegelt sowie durch Schotterflächen und Halden aus Rückbaumaterial geprägt.

Altlasten/Kampfmittel

Aussagen sind hierzu in Kapitel B 6.6. aufgeführt.

Bestandsbewertung

Aufgrund seiner industriellen Vornutzung ist das Plangebiet im Osten zum Großteil durch Gebäude und Verkehrsflächen 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, rekultivierte Böden (Auffüllungen), die bereits in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind und daher mit der Wertstufe „1“ (geringe Funktionserfüllung) bewertet werden (LUBW 2012). Die randlichen Bereiche mit einem natürlichen Bodenaufbau im Westen und werden mit einer hohen Wertigkeit (Wertstufe 3,3) bzw. im Norden mit einer mittleren Wertigkeit (Wertstufe 2) eingestuft.

Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet von **sehr geringer bis geringer Bedeutung**. Lediglich kleinflächig sind die Randbereiche im Westen von hoher Bedeutung bzw. im Norden mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme (Bodenverdichtung, Bodenversiegelung für Baustraßen, Lagerplätze o.ä., Zerstörung der Bodenstruktur) von Baustelleneinrichtungen und Lagerung von Materialien	o
Veränderung der Bodenstruktur durch Lagerung und Transport des Bodens/ Bodenumlagerung, Überformung der Landschaft	o
Temporäre Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag/ -belastung von Baumaschinen (wie Öl, Abgase, Stäube, Diesel und Schmierstoffe)	o
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 sind die zu erwartenden baubedingten Wirkungen als nicht erheblich zu bewerten.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen und Veränderungen des vorhandenen Bodengefüges durch Bodenablagerungen, -umlagerungen, -auffüllungen und -verdichtungen	-
Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen in den im Bestand unversiegelten Bereichen durch anlagebedingte Versiegelungen	-
Reduzierung der Versiegelung in den bereits bebauten Bereichen bzw. in den Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	+
Verbringung und Versiegelung von verunreinigten, entsorgungsrelevanten Böden	+

<p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist ein Bodenmanagementkonzept geplant, da das Vorhabengebiet im Bestand mehrere Geländesprünge und unterschiedliche Höhen aufweist. Hierbei sollen möglichst standorteneigene Bodenmaterialien verwendet, die Anlieferung von standortfremden Bodenmaterialien reduziert und die Entsorgung von Überschussmassen entsprechend minimiert werden. Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Durch die Umschichtungen des Bodens ist jedoch von einer Veränderung des Bodengefüges auszugehen.</p> <p>Es sind v.a. durch die geplanten Auffüllungen, Abgrabungen und die Versiegelung von vorhandenen Freiflächen 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 Böden mit einer geringen Wertigkeit (Auffüllungen) betroffen. Die im Westen des Plangebiets vorhandenen Bereiche mit höherwertigen Böden bleiben zum Teil als unversiegelte Grün- oder Freiflächen erhalten. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die fachgerechte Überdeckung der Grünflächen mit Bodenmaterial werden Eingriffe in den Boden auf ein Mindestmaß reduziert.</p> <p>Für die bereits bebauten Bereiche (§ 34 BauGB) sowie die Bereiche mit Planungsrecht ergibt sich bei Umsetzung der Planung im Vergleich zum planungsrechtlichen Voreingriffszustand eine Reduzierung der Versiegelung, wodurch das Schutzgut Boden in diesen Bereichen aufgewertet wird.</p> <p>Die im Bereich des Ziegeleigeländes angetroffenen Verunreinigungen (max. bis Zuordnungswert Z2) sollen unter den gewerblichen Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne – Baumarkt, Lebensmittelmärkte – untergebracht und somit dauerhaft versiegelt werden. In diesem Zusammenhang werden die vorgesehenen Wohnbauflächen von Bodenverunreinigungen (überwiegend entsorgungsrelevant) soweit wie möglich befreit, so dass eine Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Boden anzunehmen ist.</p>	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen und Veränderungen der Bodenfunktionen/ des Bodentyps durch Schadstoffemissionen und -einträge, Staub und Abwärme	o
<p>Zu erwartende Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen sind für die Bereiche mit Wohnnutzung bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.</p> <p>Für eventuelle betriebsbedingte Wirkungen der gewerblichen Flächen sind möglicherweise in nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren weitere Untersuchungen oder Nachweise bezogen auf die jeweiligen Nutzungen / Betriebsweisen durchzuführen.</p>	

7.2. Schutzgut Fläche

Im Schutzgut Fläche wird keine Wertigkeit der Fläche vorgenommen, sondern lediglich die Flächengröße betrachtet. Die Wirkungen des Flächenverbrauchs zeigen sich in den anderen aufgeführten Schutzgütern, da dort die Wertigkeit und Funktion der Fläche zum Tragen kommt. Eine tabellarische Auflistung von Wirkfaktoren erfolgt daher nicht.

Zu betrachten sind im Schutzgut Fläche Kriterien wie Flächengröße, Ausgangsnutzung, Effektivität der Flächennutzung, Folgeflächenverbrauch, Wirkung auf umliegende Flächen (Zerschneidung, Degradation, Biotopverbund), Reversibilität der Flächennutzung und die Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs.

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ ist im Osten bereits bebaut und als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) planungsrechtlich festgesetzt. In Verbindung mit

ausgedehnten Stellplatzflächen ergibt sich ein entsprechend hoher Versiegelungsgrad. Im Westen des Plangebiets sind landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Acker) vorhanden. Das Vorhabengebiet ist im Süden und Osten von Straßen umgeben und wird über die Vetterstraße erschlossen. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner früheren Nutzung und zentralen Lage am Bahnhof ein Potential für Wohn- und Arbeitsnutzungen.

Auswirkungen des Vorhabens

Im Osten des Plangebiets wird eine ehemals gewerblich genutzte Fläche sowie im Westen werden rekultivierte, nun landwirtschaftlich genutzte Flächen in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen umgewandelt. Die Gewerbeflächen entlang der Vetterstraße werden planungsrechtlich gesichert und bleiben unverändert bestehen.

Die geplante Wohnnutzung besteht aus Mehrfamilienhäusern, Ketten-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Einzelhäusern. Die in Anspruch genommene Fläche wird durch die vorliegende Planung gut ausgenutzt: Tiefgarage, Gebäude mit Dachbegrünung und Freiflächen. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann. Ferner handelt es sich um eine Umwidmung einer Gewerbebrache, so dass keine Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Die Ausweisung des neuen Wohngebiets wird voraussichtlich den Freizeitdruck auf das nördlich angrenzende Schönenberger Tal erhöhen. Um das Störungspotenzial auf die angrenzenden Flächen zu minimieren, ist längerfristig vorgesehen, ein Besucherlenkungskonzept zu entwickeln.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

7.3. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

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 Plangebiets der Haldenhofgraben, ein Gewässer II. Ordnung.

Grundwasser

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/Grundwassereringleiter), 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.

Gemäß den Ergebnissen der Baugrunderkundung (Geotechnik Stuttgart GmbH 2016) ist der Durchlässigkeitsbeiwert der im Plangebiet natürlich vorhandenen bindigen Böden zu gering und für die Auslegung von dauerhaft wirksamen Versickerungsanlagen nicht geeignet. In Bereichen mit locker gelagerten Altauffüllungen sollten ebenfalls keine Versickerungsanlagen geplant werden, da hier die Gefahr von unkontrollierten Nachsetzungen besteht. Daher ist im Plangebiet eine Anlage von Versickerungsanlagen nicht vorgesehen.

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen (Re2area GmbH 2021) wurden Bohrungen und Schürfe durchgeführt, bei denen keine Wasserzutritte beobachtet wurden. Ein durchgängiger Schichtwasser- oder Grundwasserhorizont kann gemäß den Untersuchungen im Baugebiet ausgeschlossen werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich in baurelevanten Tiefen nicht mit Grundwasser zu rechnen ist. Aufgrund des Reliefs und der ausgeprägten Geländesprünge im Projektareal kann kein einheitlicher Bemessungswasserstand angegeben werden. Anhand der ausgewerteten Quellen sowie der Geländeuntersuchungen kann ein Bemessungswasserstand von 7 m unter GOK angenommen werden, der eine erste Schätzung darstellt. Der tatsächliche Wasserspiegel kann bereichsweise auch tiefer liegen.

Die ergänzenden bodenschutzrechtlichen Untersuchungen (Re2area 2020) ergaben, dass die vier lokalen PFC-Belastungen (Per- und Polyfluorierte Chemikalien) sowie die Cyanid-Belastungen räumlich begrenzt sind. Aufgrund der vertikalen Abgrenzung und der unterlagernden bindigen Bodenschichten ist eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten.

Wasserschutzgebiete

Die Flurstücke 8903, 8904, 8905, 8906, 8907 und 8922 im Nordwesten der Planfläche liegen vollständig oder fächenanteilig innerhalb der Schutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „TB III-V, Stadtwerke Mühlacker“ (LUBW-Nr. 236-115). Aussagen hierzu sind in Kapitel B 6.5. aufgeführt.

Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (HQ10-100) und wird selbst bei Extremhochwässern (HQextrem) nicht überflutet.

Bestandsbewertung

Die versiegelten Bereiche des Plangebiets besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die unversiegelten Bereiche, die abgebaut und bereits rekultiviert wurden, besitzen eine geringe bis mittlere Wertigkeit. Die unversiegelten Bereiche im Westen mit einem naturnahen Bodenaufbau werden anhand der anstehenden geologischen Schicht mit einer mittleren Wertigkeit bewertet.

Das Schutzgut Wasser wird mit großflächig versiegelten sowie aufgefüllten Bereichen als Schutzgut von **geringer bis mittlerer Bedeutung** eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund vorübergehender Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtungen, Versiegelungen für Baustraßen, Lagerung von Materialien sowie im Bereich von Oberbodenzwischenlagern und Verdichtungen	o
Beeinträchtigungen bzw. Verschmutzung des Grundwassers und von Oberflächengewässern durch Schadstoffe von Baumaschinen wie Öl, Abgase, Stäube, Diesel und Schmierstoffe	o
Verringerung des natürlichen Retentionsvermögens durch temporäre Ablagerungen und damit einhergehenden Bodenverdichtungen	o
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.	

Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Sicherung der Wasserführung und Wasserqualität von Oberflächengewässern	+
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Verdichtung und Versiegelung	-
Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser durch Verdichtung und Versiegelung	-
Reduzierung der Versiegelung und somit Verbesserung der Grundwasserneubildung in den bereits bebauten Bereichen bzw. in den Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	+
Reduzierung der Pufferkapazität für Schadstoffe und Wasser (Retention)	o
<p>Eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern kann ausgeschlossen werden. Das Regenrückhaltebecken (Teich) im Norden des Plangebiets sowie die angrenzende Vegetation werden über eine Pflanzbindung gesichert. Um den Lebensraum des dort vorkommenden Kammmolchs zu erhalten und aufzuwerten, wird der Zufluss erneuert und dadurch die Versorgung mit einem Mindestzufluss an Regenwasser sichergestellt.</p> <p>Aufgrund der Versiegelung von Flächen im Westen des Plangebiets wird es in diesen Bereichen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen. Durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung, einer Tiefgaragenbegrünung sowie eines maximalen Abflussbeiwerts von 0,4 können Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert werden und zur Retention beitragen. Durch diese Maßnahmen werden die nachteiligen Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf so weit wie möglich minimiert.</p> <p>Für die bereits bebauten Bereiche (§ 34 BauGB) sowie die Bereiche mit Planungsrecht ergibt sich bei Umsetzung der Planung im Vergleich zum planungsrechtlichen Voreingriffszustand eine Reduzierung der Versiegelung, wodurch in diesen Bereichen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser anzunehmen sind.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch großflächige Versiegelung im Osten und Süden des Plangebiets sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind keine erheblichen anlagebedingten Wirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Bei Unfällen: Beeinträchtigung des Grundwassers durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge	o
Erhöhung der Abwassermenge	o
<p>Zu erwartende Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen sind bei Einhaltung der allgemein gültigen Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten. Die anfallenden Abwässer werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Es erfolgt somit kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.</p>	

7.4. Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

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).

Das Plangebiet ist im Osten zum Großteil durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt und somit besteht eine klimatische Vorbelastung im Gebiet. Lediglich im Westen befinden sich vegetationsbestandene Freiflächen, die eine kleinräumig positive Wirkung durch Kaltluft- und Frischluftentstehung sowie durch die Bindung von Stäuben aufweisen. 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.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Plangebiets dienen der Kaltluftproduktion. Über vorhandene Hänge kann die gebildete Kaltluft in tiefer gelegene Bereiche abfließen. Leitbahnen mit hoher Bedeutung sind im Schönenberger Tal nordwestlich des Plangebiets zu verzeichnen, im Plangebiet sind keine wesentlichen Luftleitbahnen vorhanden (Landschaftsplan, Karte Bestandsanalyse Klima / Luft Stand: Juni 2003). Aufgrund der Topographie (leichtes Gefälle Richtung Norden) fließt entstehende Kaltluft nicht wesentlich dem Siedlungsraum von Mühlacker zu, sondern in nördlicher Richtung ab, so dass die hohe Bedeutung der Flächen für die Kaltluftentstehung, die im Landschaftsplan für das damals noch wieder zu verfüllende Gebiet prognostiziert wurde, nicht mehr bestätigt werden kann.

Bestandsbewertung

Den vorhandenen Freiflächen im Nordwesten kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft zu (Stufe C). Die bisherigen Gewerbeflächen im Osten werden als von sehr geringer Bedeutung (Stufe E) eingestuft. Das Schutzgut Klima und Luft wird im Plangebiet als Schutzgut mit **geringer bis mittlerer Bedeutung** eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Erhöhung der Luftbelastung durch Staub-, Schadstoff- und Geruchsbelastung (Abgasemissionen) von Baumaschinen bzw. durch den Abriss	o
Fällung und Verlust von lokalklimatisch ausgleichenden bzw. entlastenden Gehölzstrukturen mit Baufeldräumung	-
Bei den baubedingten Wirkungen handelt es sich um temporäre Belastungen für das Schutzgut Klima und Luft, die bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten sind. Der Verlust an Gehölzstrukturen mit Baufeldräumung wird unter den anlagebedingten Wirkungen bewertet und durch diverse Vorgaben zur Begrünung, die kleinklimatisch positiv wirken, ausgeglichen.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Veränderungen des Wärmehaushalts/ Verlust klimatisch günstiger Flächen durch Befestigung und Versiegelung von Vegetationsflächen im Westen des Plangebiets	-
Reduzierung der Versiegelung in den bereits bebauten Bereichen bzw. in den Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	+

Schaffung von klimatisch günstigen Flächen im gesamten Plangebiet durch diverse Vorgaben zur Begrünung (Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Begrünung der privaten Freiflächen, Baumpflanzungen)	+
Störung von Ventilationsbahnen/ Behinderung von siedlungsrelevantem Kaltluftabfluss (Kaltluftstau) aufgrund von Bebauung	o
<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen anlagebedingten Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Die Planung sieht umfangreiche Baumpflanzungen, eine Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie eine Begrünung der privaten Freiflächen vor, die temperaturnausgleichend wirken und die Stadtklimaeffekte minimieren.</p> <p>In den Bereichen mit bestehendem Baurecht wird sich der Versiegelungsgrad verringern und der Grünanteil erhöhen, so dass positive Wirkungen auf das Kleinklima anzunehmen sind. Im Westen des Plangebiet gehen durch die geplante Bebauung und Versiegelung Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftliche Flächen verloren, die bisher der Kaltluftproduktion dienen. Jedoch werden die geplanten Neupflanzungen an Gehölzen, die Dach- und Tiefgaragenbegrünung zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.</p> <p>Eine erhebliche Störung von siedlungsrelevanten Kaltluftabflüssen ist durch die geplante Bebauung nicht anzunehmen, da aufgrund der Topographie (leichtes Gefälle Richtung Norden) die Kaltluft in nördlicher Richtung abfließt. Mit dem geplanten zentralen Grünzug ist künftig eine Durchlüftung der neuen Siedlungsbereiche möglich und es kann ein Luftaustausch stattfinden.</p>	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen durch Schadstoff- und Geruchsbelastungen	o
<p>Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen der hinzukommenden Bewohner. Es werden höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist nicht zu erwarten. Ferner sind verschiedene Maßnahmen (z.B. geplantes Car-Sharing-Angebot, Buslinie durch das Gebiet, Wegeverbindungen) vorgesehen, die einen Umstieg vom privaten PKW auf andere Formen der Mobilität attraktiv machen sollen, so dass der Individualverkehr möglichst geringgehalten wird.</p> <p>Positiv zu bewerten ist, dass planungsrechtlich eine Änderung der Nutzungsart von Industriegebiet (GI) bzw. Gewerbegebiet (GE) zu vorwiegend Wohnnutzung erfolgt. Die Gewerbeflächen entlang der Vetterstraße werden planungsrechtlich gesichert. Hier erfolgt betriebsbedingt keine Änderung.</p> <p>Das Bauvorhaben ruft keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft hervor. Es erfolgt somit kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.</p>	

7.5. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

7.5.1. Biotoptypen

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Ziegelei sowie die bereits rekultivierten Abbauflächen nordwestlich der Ziegelei, die landwirtschaftlich genutzt werden. Der gewerblich genutzte Bereich mit bestehendem Planungsrecht weist durch Gebäude und Erschließung bereits einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad auf.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen aus dem Jahr 2015 (Büro Helleckes Landschaftsarchitektur 2015) wurde im Juli 2021 vor Ort überprüft und anhand der vorgefundenen Bestandssituation angepasst. Die Magerwiese, die sich im Westen des Plangebiets befindet, wurde im Mai 2022 vor dem 1. Schnitt gemäß der Kartieranleitung des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ (LUBW 2018) nachkartiert. Die vorkommenden Biotoptypen des zu bilanzierenden Bereichs werden im Folgenden kurz beschrieben und sind im Bestandsplan (siehe Anlage und nachfolgende Abbildung) dargestellt. Die Biotoptypennummer gemäß Biotoptypenschlüssel (LUBW 2018) ist ebenfalls aufgeführt.

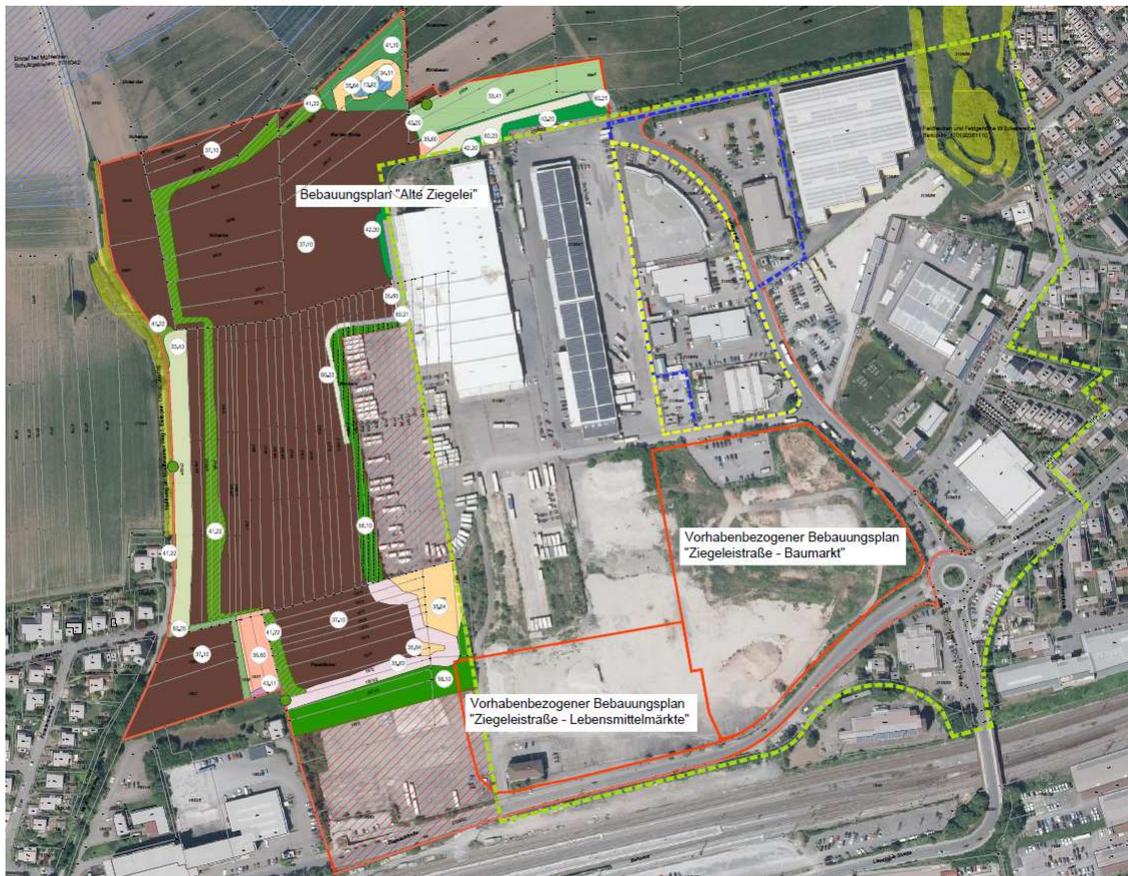


Abb. 9: Bestandsplan der Biotoptypen (Re2area GmbH 13.02.2023, Luftbild und Kataster Stadt Mühlacker)

13.92 Naturfernes Kleingewässer

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das zur Entwässerung der südlich gelegenen Gewerbeflächen genutzt wurde. Technische Anlagen (Einlauf- und Auslaufvorrichtung) sind noch vorhanden, jedoch ist deren Nutzung nicht bekannt. Das Regenrückhaltebecken war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme stark zugewachsen und konnte daher nicht detailliert erfasst werden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde ein Vorkommen von geschützten Amphibienarten nachgewiesen, daher wird der Biotoptyp höherwertig eingestuft.

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Wiesenfläche. Es konnten typische Pflanzenarten wie z.B. Glatthafer, Rot-Klee, Spitzwegerich, Wiesen-Labkraut und Hornklee festgestellt werden. Die Luzerne tritt zahlreich in Horsten auf.

33.43 Magerwiese mittlerer Standorte/LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiese

Im Westen des Plangebiets ist eine Magerwiese vorhanden, die vor November 2021 im nördlichen Teil als FFH-Mähwiese im Daten- und Kartendienst der LUBW verzeichnet war. Gemäß des damaligen Datenauswertebogens der FFH-Mähwiese (Erfassungsdatum 21.08.2019) handelt es sich um eine artenreiche Glatthaferwiese typischer Ausprägung auf leicht nach Norden geneigtem Oberhang, im zweiten Aufwuchs. Der dichte Bestand mittlerer Wüchsigkeit ist eingeschränkt mehrschichtig aufgebaut, mit nur sehr licht wachsenden Obergräsern, wie Glatthafer und Wiesen-Schwingel und einer mäßig dichten Mittelgrasschicht aus Aufrechter Trespe, Schmalblättrigem Wiesen-Rispengras und Wolligem Honiggras. Untergräser fehlen. Die niedrig- bis hochwüchsigen Kräuter dominieren, das Kräuter-Gräser-Verhältnis ist hoch. Die Wiese ist geprägt durch ein Nebeneinander von Magerkeitszeigern, wie Acker-Witwenblume, Wiesen-Flockenblume und Kleinem Wiesenknopf, typischen Arten der Glatthaferwiesen, wie Weißes Labkraut, Scharfer Hahnenfuß und Wiesen-Pippau, sowie reichlich vorkommenden Brachezeigern, wie Gewöhnlicher Odermenning, Wirbeldost und Wald-Erdbeere. Dazu treten gelegentlich gehäuft Stör- und Ruderalzeiger auf, wie Kanadische Goldrute, Rauhes Berufkraut und Grüner Pippau. In der Bewertung des Erhaltungszustands wurde der Bestand mit „C“ (durchschnittlich oder beschränkt) bewertet, da aufgrund der Kräuterdominanz und der Saumarten strukturelle Defizite bestehen.

Im Rahmen der Bestandskartierung 2021 wurde das Artenspektrum der Bestandsaufnahme 2019 überprüft und keine wesentliche Veränderung festgestellt. Im südlichen Teil der Magerwiese treten jedoch die Magerkeitszeiger zurück. Zur Verifizierung wurde im Mai 2022 eine Erfassung gemäß der Kartieranleitung der LUBW durchgeführt. An drei Stellen wurde im Rahmen einer Schnellaufnahme der Pflanzenbestand erfasst. Innerhalb der Stichprobenflächen 1 und 2 wurden je 25 bewertungsrelevante Arten sowie in der Stichprobenfläche 3 insgesamt 28 bewertungsrelevante Pflanzenarten erfasst. Gemäß der Kartieranleitung handelt es sich um eine magere Flachlandmähwiese (mind. 20 bewertungsrelevante grünlandtypische Pflanzenarten, Magerkeitszeiger mind. 10%) und somit ist die Fläche als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG einzustufen. Jedoch ist das Arteninventar deutlich verarmt, zum Teil lückig und es treten randlich Störzeiger wie z.B. die Goldrute auf. Im Süden der Fläche kommen in Richtung des Wegs vermehrt Pflanzenarten der Fettwiese wie z.B. das Knäuelgras vor. Die Gesamtbewertung ist weiterhin mit „C“ (durchschnittlich/eingeschränkt) zu bewerten.

34.51 Ufer-Schilfröhricht

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist ein Bestand mit Schilfrohr (*Phragmites australis*) vorhanden.

35.60 / 35.64 Ruderalvegetation

Ruderal Vegetation hat sich in den wenig genutzten Randbereichen der Gewerbeflächen angesiedelt. Kennzeichnende Pflanzenarten sind u.a. Goldrute, Echtes Leinkraut, Ackerkratzdistel, Brombeere und Wilde Karde. Die Vegetation ist in Teilen von Gräsern wie Glatthafer und Knäuelgras geprägt und wird als ausdauernde grasreiche Ruderalvegetation eingestuft.



Abb. 10: Magere Flachland-Mähwiese im Westen des Geltungsbereichs (eigene Aufnahme, 12.05.2022)



Abb. 11: Ruderalvegetation (eigene Aufnahme, 19.07.2021)

37.10 Acker

Es handelt sich um artenarme Ackerflächen, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Saatluzerne oder Getreide bestellt waren.

41.10 / 41.22 / 42.20 / 44.12 / 44.20 Gehölzbestände

Im Umfeld des Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Feldgehölz, das sich in der Baumschicht aus Pappel, Bergahorn, Stieleiche und Vogel-Kirsche zusammensetzt. In der Strauchschicht wurden u.a. Roter Hartriegel, Liguster, Holunder, Weißdorn, Wolliger Schneeball und Brombeere erfasst.

Ferner sind entlang des Zauns innerhalb des Grundstücks der ehemaligen Ziegelei mehrere, vermutlich gepflanzte Hecken vorhanden, die sich vorwiegend aus Bergahorn, Esche, Vogel-Kirsche, Stieleiche, Hartriegel, Holunder, Hasel, Liguster und Hundsrose zusammensetzen. Die Flächen sind nicht als geschütztes Biotop im Daten- und Kartendienst der LUBW verzeichnet und wurden nicht im Rahmen der landesweiten Offenland-Biotopkartierung erfasst. **Diese Hecken aus standorttypischen Gehölzarten, die eine Länge von mehr als 20 m aufweisen, sind inzwischen aus formalen Gründen als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen (siehe Kap. B 6.1.).**

Kleinflächig haben sich mehrere Gebüsche mittlerer Standorte der bereits genannten Straucharten und mit Weiden-Arten entwickelt. Im Süden des Plangebiets setzt sich der Gehölzbestand vorwiegend aus nicht standortheimischen Straucharten zusammen, so dass hier eine Zuordnung zu einer Hecke mit standortfremder Artenzusammensetzung bzw. zu einer Zierstrauchpflanzung erfolgt.

43.11 Brombeer-Gestrüpp

Aufgrund der fehlenden Nutzung hat sich zum Teil bereits dominant die Brombeere ausgebreitet.

58.10 Sukzessionswald aus Laubbäumen

Im Bereich der Steilböschung im Süden des Plangebiets hat sich eine Sukzession aus Laubbäumen entwickelt. Als Arten treten Birke, Pappel-Arten, Bergahorn, Weiden-Arten, Rotbuche, Vogel-Kirsche, Feldahorn, Liguster, Roter Hartriegel, Hundsrose und Brombeere auf.

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Böschung im zentralen Bereich des Plangebiets hat sich inzwischen ebenfalls ein Anfangsstadium eines Sukzessionswalds entwickelt, der zum Teil lückig ausgebildet ist. Daher wird in der Bewertung ein Abschlag vorgenommen. Als Arten kommen vorwiegend Pappel, Birke, Salweide, Kiefer, Roter Hartriegel, Hundsrose und Brombeere vor. In den Randbereichen und im Unterwuchs herrscht Ruderalvegetation vor.



Abb. 12: Feldhecke in Norden des Plangebiets (eigene Aufnahme, 19.07.2021)



Abb. 13: Sukzession aus Laubbäumen im Süden des Plangebiets (eigene Aufnahme, 19.07.2021)

60.21 / 60.23 / 60.25 / 60.50 Biototypen der Siedlungsflächen

Neben den vollversiegelten sind auch teilversiegelte Flächen (v.a. Schotter, Ziegelschutt) im Plangebiet vorhanden, die teilweise Pflanzenbewuchs aufweisen. Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt besitzen sie eine sehr geringe Wertigkeit. Des Weiteren befindet sich ein Grasweg sowie eine kleine Grünfläche im Süden des Plangebiets.

Biologische Vielfalt

Aufgrund des flächenmäßig hohen Versiegelungsgrads des Plangebiets und den damit verbundenen Beeinträchtigungen sowie den überwiegend gering- bis mittelwertigen Biototypen besteht keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt. Lebensräume für Tiere können begrenzt auch die geringwertigen Biototypen wie die Böschungsbereiche mit Rohböden bieten. Hier ist ein potentielles Vorkommen von Insektenarten nicht auszuschließen, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln sind. Es werden bei Betroffenheit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Im Rahmen der Arterfassungen von 2015 und 2020 (Beck und Partner 2020) wurden auf den Ruderalflächen im südöstlichen Plangebiet zahlreiche Exemplare der Blauflügeligen Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*) beobachtet. Die Art ist in Baden-Württemberg gefährdet, in der BRD gilt sie als stark gefährdet. Auf den Grünland-/Luzerneflächen wurden die Tagfalter Hauhechelbläuling, Großes Ochsenauge und Kleines Wiesenvögelchen beobachtet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurde ferner darauf hingewiesen, dass entlang der westlichen Grenze von Nord nach Süd verlaufenden Gehölzstreifen ein Dachsbau vorhanden ist. Der Europäische Dachs ist ungefährdet und nicht besonders geschützt. Insgesamt ist das Habitatpotential für Tiere im Plangebiet als gering einzustufen.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten und gefährdeten Arten wird weitgehend unabhängig vom Schutzgut Pflanzen und Tiere betrachtet, da diese artspezifisch zu beurteilen sind. Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

Bestandsbewertung

Im Bereich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Biototypen sind die Hecken, die Gebüsche und die magere Flachland-Mähwiese von hoher sowie die ruderalen Böschungsbereiche von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Ackerflächen und die voll- und teilversiegelten Flächen besitzen eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Die biologische Vielfalt ist auf einem Großteil der Flächen (versiegelte und bebauten Flächen, Abbaubereiche, landwirtschaftlich genutzte Flächen) entsprechend gering.

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist im Plangebiet überwiegend von **geringer bis mittlerer Bedeutung**. Einzelne Teilbereiche des Plangebiets (Gehölzbestände, magere Flachland-Mähwiese) sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Auswirkungen des Vorhabens (Biotoptypen und Lebensräume im Allgemeinen)

Die nachfolgenden Aussagen auf das Teilschutzgut Fauna beziehen sich nur auf besonders geschützte Arten und die Rote Liste Arten. Für diese Arten gilt ausschließlich die Eingriffsregelung. Die artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 BNatSchG ist im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen (möglicherweise Zerschneidungseffekte) von Flora und Fauna aufgrund von Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagerung von Materialien	o
Verlust von sehr gering-, mittel- und hochwertigen Biotopstrukturen/ Lebensräumen von Flora und Fauna mit Baufeldräumung und durch die Bodenumlagerungen	-
Temporäre Beeinträchtigung der Tierwelt durch Baulärm, Erschütterungen, Luftverschmutzungen und Baustellenverkehr	o
Trittbelastung und temporäre Verdrängung von Flora und Fauna aufgrund der Veränderung der Bodenstruktur durch Lagerung, Transport und vollständiger Überformung des Bodens	o
<p>Bei den baubedingten Wirkungen handelt es sich um temporäre Belastungen für Flora und Fauna, die jedoch nicht quantifizierbar sind. Die bauliche Entwicklung erfolgt über mehrere Jahre, so dass eine Inanspruchnahme in Teilabschnitten erfolgt. Die Bebauung des Geländes wird alle vorkommenden Tierarten mindestens zeitweilig beeinträchtigen. Allerdings sind erhebliche populationswirksame baubedingte Auswirkungen auf die potentiell vorkommenden Tierarten bzw. nachgewiesenen besonders geschützten Arten verschiedener Gruppen (Schmetterlinge, Blauflügelige Sandschrecke, Europäischer Dachs) nicht zu erwarten. Es ist zudem vorgesehen die Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten, um Beeinträchtigungen zu minimieren. 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.</p>	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen (möglicherweise Zerschneidungseffekte) und Verlust von sehr gering-, mittel- und hochwertigen Biotopstrukturen/ Lebensräumen von Flora und Fauna durch Versiegelungen	-
Reduzierung der Versiegelung bzw. Begrünung mit Schaffung von Biotopstrukturen in den bereits bebauten Bereichen bzw. in den Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	+
Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch die Veränderung der Standortfaktoren – Lärm, Licht, Geruch, Funktions- und Flächenverlust	-
<p>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 der unversiegelten Bereiche im Westen des Plangebiets und dem damit einhergehenden totalen Verlust der Biotop- und Habitatstrukturen. Es werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>In den Bereichen mit bestehendem Baurecht wird sich der Grünanteil erhöhen und es werden neue Biotopstrukturen entstehen. Im Vergleich zum gültigen Planungsrecht ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.</p>	

Die gesetzlich geschützten Biotopflächen (§ 33 NatSchG / § 30 BNatSchG), die durch die bauliche Entwicklung nicht betroffen sind, werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die magere Flachland-Mähwiese im Westen des Plangebiets wird planungsrechtlich gesichert und als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

Für den unvermeidbaren Verlust an gesetzlich geschützter Biotopfläche (Feldhecke mittlerer Standorte) wird ein art- und wertgleicher Ausgleich durch Neupflanzungen von Hecken erbracht. Zur Minimierung der Eingriffe ist vorgesehen, die Rodung der Feldhecke (siehe Kap. D 11.1.1.) abschnittsweise durchzuführen.

Der im Norden vorhandene Teich (Regenrückhaltecken) sowie die angrenzende Vegetation wird über eine Pflanzbindung gesichert und die Biotopstrukturen erhalten. Um den Teich als Lebensraum für den Kammmolch und andere dort vorkommende Amphibien zu erhalten und aufzuwerten, wird der Zufluss zum Teich erneuert und dadurch der Mindestzufluss an Regenwasser sichergestellt.

Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Veränderung von Lebensgemeinschaften, Flora und Fauna durch veränderte Nutzungen, Freizeitdruck auf die angrenzende Landschaft und Beeinträchtigung von Flora und Fauna (Schönenberger Tal)	-
Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen von Verkehr	o
Störung der Fauna durch Lärm- und Lichtimmissionen	o

Mit der Ansiedlung des geplanten Wohngebietes wird sich voraussichtlich der Freizeitdruck auf die nördlich angrenzende Landschaft des Schönenberger Tals erhöhen und längerfristig sind Beeinträchtigungen von Flora und Fauna nicht auszuschließen. Um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist im Bebauungsplan im Norden des Plangebiets eine durchgängige Eingrünung mit Gehölzen vorgesehen, die den Zugang zum Schönenberger Tal verhindern soll. Zudem wurde die fußläufige Wegeverbindung im Plangebiet vom nördlichen Rand des Wohngebietes weiter nach innen verlegt, so dass eine durchgängige breite Eingrünung entsteht. Zur Begrenzung einer auf die Fauna störend wirkenden Lichtausbreitung wurde darüber hinaus eine insektenverträgliche Außenbeleuchtung festgesetzt. Längerfristig ist vorgesehen, ein Besucherlenkungskonzept zu entwickeln, um Beeinträchtigungen des angrenzenden Schönenberger Tals zu vermeiden. Ferner wird es voraussichtlich im entstehenden Wohngebiet zu einer Verschiebung des Artenspektrums kommen. Es werden sich entsprechend störungsverträgliche und an den Siedlungsbereich angepasste Arten wieder ansiedeln, die neue und andere Lebensraumverhältnisse vorfinden.

7.5.2. Geschützte Tiere und Pflanzen

Artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 44 und 45 BNatSchG

Im Vorfeld der Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 BNatSchG vom Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe (2015) erstellt und die Bestandserfassungen im Jahr 2020 durch das Planungsbüro Beck und Partner überprüft. Die Ergebnisse der Gutachten aus 2015 und 2020 waren Grundlage für das Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH, Februar 2022.

Tierarten der Anhang IV FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie

Die folgende Zusammenfassung stellt die Ergebnisse der Erhebungen im Jahr 2015 und 2020 (Beck und Partner 2015 und 2020) dar. Die Bestandssituation wurde 2021 nochmals überprüft (IUS 2022). Detaillierte Angaben sind den Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Bestandsbeschreibung

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden sowohl 2015 als auch 2020 insgesamt 20 Vogelarten als Brutvögel erfasst. Vier Brutvogelarten, davon zwei mit Revierzentren in den Geltungsbereichen der Bbauungspläne, stehen auf der Vorwarnliste: Der Feldsperling steht bundes- und landesweit, Haussperling, Goldammer und Klappergrasmücke stehen landesweit auf der Vorwarnliste.

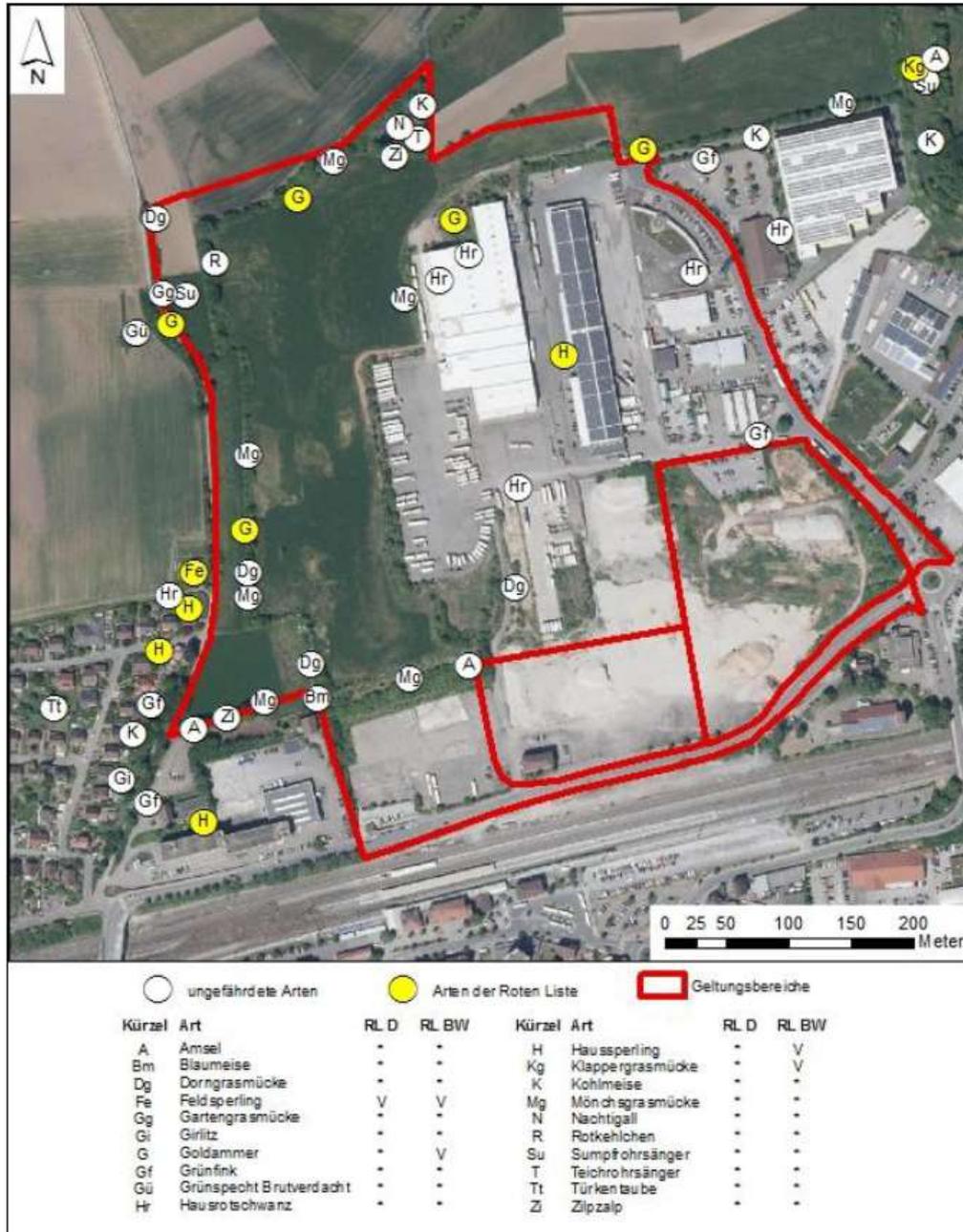


Abb. 14: Revierzentren der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (IUS 2022)

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Reptilienerfassung bereits 2015 die Zauneidechse als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, in den Jahren 2020 und 2021 gelangen erneut Nachweise der Art. Die Zauneidechse gilt in der BRD als gefährdet, in Baden-Württemberg wird sie auf der Vorwarnliste geführt.

2015 lag ein Fundort im Westen des Gebietes an der Westböschung des Hohlweges außerhalb des Plangebiets. Hier wurden lediglich 2 Tiere beobachtet. Weitere Fundorte befinden sich im Norden am Rande des Gewerbegebietes. Beobachtet wurden max. 5 Individuen pro Begehung.

2020 hatte sich die Situation verändert. Das Vorkommen am Hohlweg im Westen besteht noch, hier wurde ein Männchen beobachtet. Die Fundorte im Norden konnten trotz mehrerer Begehungen nicht mehr bestätigt werden. Neue Nachweise der Zauneidechse liegen vom Süden des Plangebiets vor.

Bei der Begehung im Jahr 2021 konnte das 2015 erfasste Vorkommen der Zauneidechse im Norden des Untersuchungsgebietes bei mäßigen Witterungsverhältnissen bestätigt werden. Da sich die Bedingungen an den Standorten der 2020 nachgewiesenen Zauneidechsen im Hohlweg und im Süden des Untersuchungsgebietes nicht verändert haben, ist davon auszugehen, dass auch diese Vorkommen weiterhin Bestand haben.

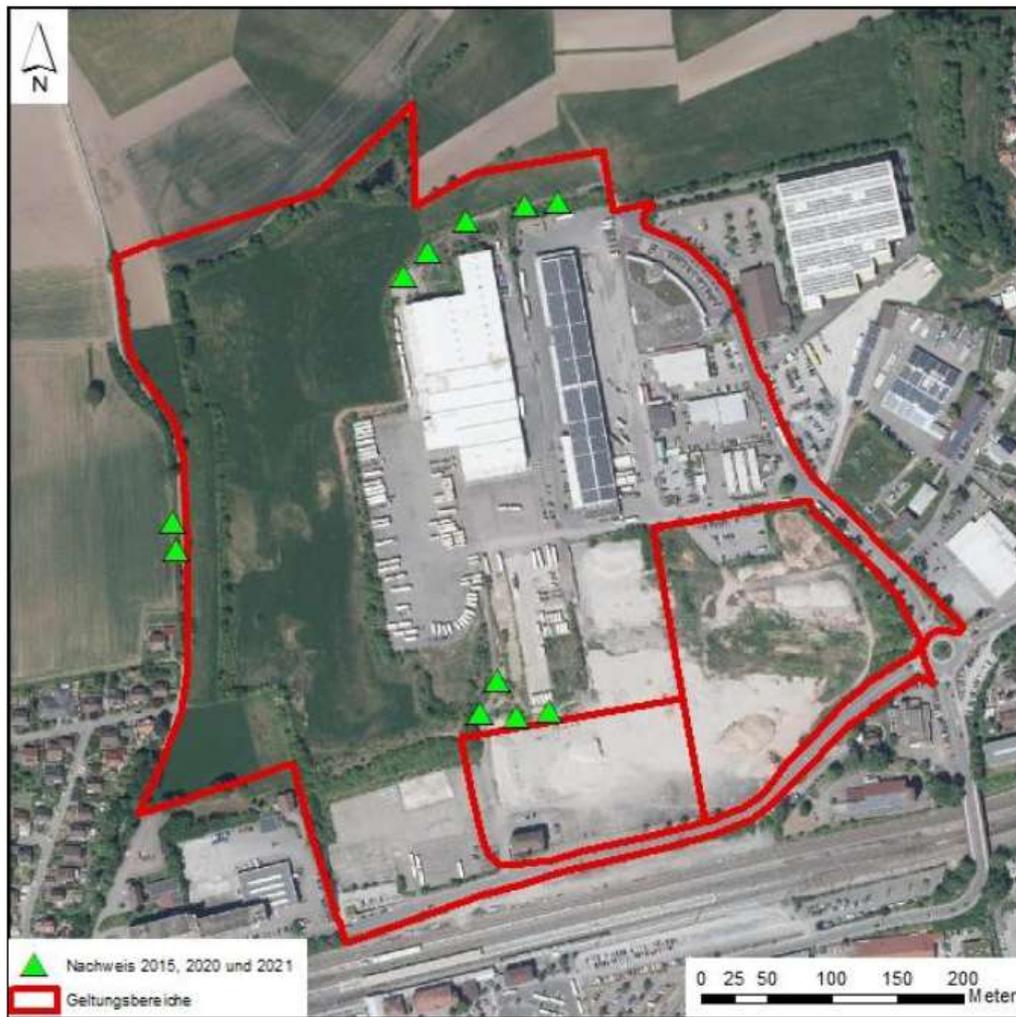


Abb. 15: Verbreitung der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet (IUS 2022)

Amphibien

Im untersuchten Gebiet wurden im Jahr 2015 Bergmolch, Kammmolch und Teichfrosch nachgewiesen. Alle drei Arten sind nach BArtSchV und BNatSchG besonders geschützt. Der Kammmolch, der in Baden-Württemberg als stark gefährdet und in der BRD als gefährdet gilt, ist als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie außerdem nach BNatSchG streng geschützt. Die genannten Arten leben im Teich und seinem unmittelbaren Umfeld im Norden des Plangebiets.

Die Untersuchungen des Jahres 2020 ergeben ein völlig anderes Bild der Amphibienpopulationen. Der Teichfrosch war völlig verschwunden. Die beobachtete Anzahl an Larven beider Molcharten war in diesem

Jahr sehr gering, adulte Molche konnten 2020 nicht mehr gesichert werden. Gelbbauchunken wurden weder 2015 noch 2020 nachgewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass der Teich aufgrund schwankender Wasserstände, einem zeitweisen Trockenfallen und/oder Prädatorendruck durch Fischbesatz aktuell nicht mehr als Lebensraum für den Kammmolch geeignet ist. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ soll der Zustand des Teiches als dauerhaft wasserführendes Element und somit Lebensraum für den Kammmolch und anderer, dort lebende Amphibien wiederhergestellt werden. Für die Umsetzung dieses Vorhabens sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, die in Kapitel D 11.1.4. näher erläutert werden.

Sonstige artenschutzrechtliche Aspekte

Auf den Ruderalflächen im südöstlichen Untersuchungsgebiet wurden zahlreiche Exemplare der Blauflügeligen Sandschrecke beobachtet. Die Art ist in Baden-Württemberg gefährdet, in der BRD gilt sie als stark gefährdet. Auf den Grünland-/Luzerneflächen wurden die Tagfalter Hauhechelbläuling, Großes Ochsenauge und Kleines Wiesenvögelchen beobachtet. Im Westen des Untersuchungsgebiets befindet sich ein großer Fuchs- oder Dachsbau.

Auswirkungen des Vorhabens (geschützte Tiere und Pflanzen)

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötung, Störung, Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, zu ermitteln. Es ist zu prüfen, ob, falls Verbotstatbestände erfüllt werden, die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind. Geprüft werden alle europarechtlich streng geschützten Arten (Anhang IV FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten.

Es werden nachfolgend mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aufgeführt. In Kapitel D 11.1.4. werden die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ausführlich beschrieben, die bei rechtzeitiger Ausführung den Fortbestand der Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichern (CEF-Maßnahmen). Durch diese Maßnahmen sowie die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bleiben gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ansonsten zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

Europäische Vogelarten

Vom Vorhaben betroffen sind die bestandsbedrohten Vogelarten Haussperling, Goldammer sowie die nicht in ihrem Bestand bedrohten Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Hausrotschwanz sowie weitere ungefährdete Baum- und Gebüschbrüter.

- Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:
Durch die Rodungen und den Abriss gehen vorhabenbedingt ein Brutplatz des Haussperlings, drei Brutplätze der Goldammer sowie insgesamt vier Brutplätze von ungefährdeten Höhlen- und Nischenbrütern verloren. Die ungefährdeten Arten der Gebüsch- und Baumbrüter können aufgrund ihrer vergleichsweise unspezifischen Habitatsprüche und ihrer geringen Empfindlichkeit gegen Störungen ohne Beeinträchtigung ausweichen.
Um die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu bewahren, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch Aufhängen von künstlichen Nisthilfen erforderlich.
- Tötung/Verletzung von Tieren i.S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:
Im Zuge von Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Abrissarbeiten kann es zu Tötung oder Verletzung von Gelegen und Jungvögeln kommen. Durch Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten sowie der Abrisszeiten kann jedoch eine Tötung oder Verletzung von Vögeln vermieden werden. Soll der Abriss von Gebäuden in der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden, muss jeweils kurzfristig, vor Beginn des Abrisses, eine Kontrolle auf Vogelbruten erfolgen. Ggf. kann ein Abriss erst nach Ende der Vogelbrut erfolgen.

- Erhebliche Störung i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:
Rückbaubedingte Störungen können sich nicht in einem erheblichen Umfang auf die lokale Population auswirken. Die lokale Population besiedelt im Naturraum 3. Ordnung stetig geeignete Habitate und ist so individuenreich, dass der denkbare Umfang von Störungen der jeweiligen Art im Bereich des Untersuchungsgebietes keinen Einfluss auf den Erhaltungszustand der lokalen Population nehmen kann.

Reptilien (Zauneidechse)

- Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:
Infolge des Abrisses von Gebäuden sowie der Erschließung und Bebauung der Flächen werden unvermeidbar Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate der Zauneidechse zerstört.

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, werden Ersatzhabitate hergestellt.
- Tötung/Verletzung von Tieren i.S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:
Ohne die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen könnten Zauneidechsen im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten getötet oder verletzt werden.

Um die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen soweit wie möglich zu vermeiden, werden die Eidechsen aus ihrem derzeitigen Lebensraum vergrämt bzw. abgesammelt und umgesiedelt. Um zu vermeiden, dass bereits umgesiedelte Eidechsen in das Baufeld zurückwandern können, werden die Baufelder durch Reptilienschutzzäune von dem Ersatzlebensraum abgetrennt.
- Erhebliche Störung i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:
Rückbaubedingte Störungen können sich nicht in erheblichem Umfang auf die lokale Population auswirken. Die Wirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Zauneidechse im Bereich des ehemaligen Ziegeleigeländes sind im Wesentlichen auf die Bauzeit sowie den Lebensraumverlust durch die Flächeninanspruchnahme beschränkt. Aus dem Baufeld werden die Tiere zur Vermeidung der Tötung in einen Ersatzlebensraum umgesiedelt.

Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen (siehe Kapitel D 11.1.4.) kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten im Zuge der Durchführung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ ausgeschlossen werden.

7.6. Schutzgut Landschaftsbild

Die Hauptkriterien der Einordnung des Landschaftsbildes sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsabschnitts. Zudem werden Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche und beobachtbare Nutzungsmuster bewertet.

Bestandsbeschreibung

Das Landschaftsbild im Gesamtplangebiet wird bisher im Süden und Südosten noch durch Abgrabungen, Halden und hohen Lehmabgrabungen 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, Gebüsche) in Erscheinung. Im Westen befindet sich außerhalb des

Gesamtplangebiets der Hohlweg „Maulbronner Weg“, der als prägendes Landschaftselement eine hohe Wertigkeit besitzt.

Die visuelle Empfindlichkeit des Gebiets ist aufgrund seiner Kuppenlage und der ausgeprägten Offenheit des Geländes gegenüber dem Schönenberger Tal hoch (Landschaftsplan 2012). Das Plangebiet ist von der Innenstadt aus nur im Südteil einsehbar, da die Geländekante keine Einblicke in die unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Bereiche ermöglicht.

Vorbelastungen bestehen durch die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächen sowie durch Lärm. Zudem ist das Plangebiet nicht zugänglich.



Abb. 16: Gewerblich genutzte Fläche im Plangebiet (eigene Aufnahme, 19.07.2021)



Abb. 17: Blick ins Schönenberger Tal (eigene Aufnahme, 19.07.2021)

Bestandsbewertung

Die bebauten und versiegelten Flächen im Plangebiet besitzen selbst nur eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die bewachsenen Böschungen und Hecken sind als Landschaftsbildelemente von mittlerer Bedeutung. Das Schutzgut Landschaftsbild wird im Plangebiet als Schutzgut von **geringer bis mittlerer Bedeutung** eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Störungen durch den Baubetrieb, Baufahrzeuge und die Anlage von Zwischenlagerflächen und Materiallagern, Abbruch von Gebäuden	0
Beeinträchtigung/Verlust landschaftsbildprägender Elemente mit Baufeldräumung	-
Zu erwartende baubedingte Belastungen sind zeitlich begrenzt und unvermeidbar. Die Beeinträchtigungen können durch sach- und fachgerechte Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimiert werden. Der Verlust an wertgebenden Landschaftselementen (Hecken, Gebüsch) mit Baufeldräumung wird unter den anlagebedingten Wirkungen bewertet und durch diverse Vorgaben zur Begrünung wie beispielweise die Neuanlage von Heckenstrukturen zur Eingrünung ausgeglichen.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Veränderungen des Landschaftsbildes durch Neubebauung sowie durch Geländemodellierung	-/+
Beeinträchtigung/Verlust landschaftsbildprägender Elemente (Gehölzbestände) durch Überbauung	-

Anlage von neuen Wegeverbindungen	+
Schaffung von Sichtbeziehungen	+
<p>Veränderungen für das Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben sich durch die Errichtung neuer Baukörper im Westen des Plangebiets sowie durch die Erweiterung des Siedlungsrandes. Im Süden und Osten des Plangebiets wird durch die Neubebauung eine Aufwertung in Bezug auf das Landschaftsbild erreicht, da hier die Beeinträchtigungen durch Versiegelung, gewerblicher Nutzung sowie durch Lagerflächen minimiert bzw. ganz entfallen werden. In Folge der geplanten Geländemodellierung wird die bisher störende Hangkante nicht mehr in Erscheinung treten. Es entstehen somit neue Sichtbeziehungen.</p> <p>Eine relevante Minimierungsmaßnahme für das Landschaftsbild ist die Höhenstaffelung der Gebäude in Anpassung an den Geländeverlauf bzw. an die benachbarte Bebauung sowie die Ein- und Durchgrünung des Gebiets. Zur Begrenzung der möglichen Gebäudehöhen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die sich am angrenzenden Gebäudebestand sowie der Topographie orientiert. Dem Plangebiet sowie dem Siedlungskörper von Mühlacker wird mit den festgesetzten Gebäudehöhen eine klare, abschließende Raumkante gegeben. Das Landschaftsbild wird deutlich in freie Landschaft und Bebauung getrennt.</p> <p>Auf eine Einbindung in die Landschaft wurde in besonderer Weise geachtet, um das Landschaftsbild und den Erholungswert des Schönenberger Tals nicht zu beeinträchtigen. Für einen weicheren Übergang von Bebauung zur freien Landschaft ist die letzte Gebäudereihe im Norden in aufgelockerter Bauweise vorgesehen. Zusätzlich wird im Norden und Westen ein breites Pflanzgebot als Eingrünung des Baugebietes festgesetzt, das auch dem Ausgleich der landschaftsbildprägenden Gehölzbestände dient.</p> <p>Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung sowie der festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan (Eingrünung, Begrünung der Freiflächen, zentrale Grünfläche, Dachbegrünung) verändern, jedoch nicht erheblich nachteilig.</p>	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Störungen durch Lichtemissionen	0
<p>Eventuell zu erwartenden Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen sind als nicht erheblich einzustufen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden alle Formen von Werbung mit Licht ausgeschlossen. Ferner werden Vorgaben zur Außenbeleuchtung sowie eine Gehölzpflanzung zur Eingrünung vorgesehen, so dass Störungen durch Lichteffekte minimiert werden.</p> <p>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.</p>	

7.7. Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Menschliche Gesundheit / Risiken für die menschliche Gesundheit

Auf die für die menschliche Gesundheit relevanten lufthygienischen Aspekte wurde bereits in der Bestandsbewertung Klima und Luft (siehe Kapitel 7.4.) eingegangen.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Lärm sowohl durch den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehr als auch durch die bestehenden Gewerbeflächen im Osten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine + Jud –

Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart durchgeführt. Es sind sowohl aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand als auch in Teilbereichen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Genaue Angaben sind der Begründung und der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Im Osten des Plangebiets verläuft im Bereich der Vetterstraße eine 110-kV-Leitung der Netze BW GmbH und der DB Energie GmbH. Die Freileitung führt bereits heute zu großen Teilen über bestehende Bebauung. Die 110-kV-Leitung wird mit 16,7 Hz betrieben. 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. Die DB Energie GmbH weist darauf hin, dass diese Grenzwerte im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht werden.

Freizeit und Erholung

Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Plangebiet keine direkte Bedeutung. Ferner ist der östliche Teil des Plangebiets nicht zugänglich und durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Die nördlich des Plangebiets anschließenden Flächen Richtung Schönenberger Tal besitzen einen höheren Erholungswert. Der Hohlweg „Maulbronner Weg“ wird als Zugang zum Schönenberger Tal von Erholungssuchenden genutzt.

Bestandsbewertung

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 des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen und Baustellenverkehr	o
Temporäre Beeinträchtigungen durch geruchliche Emissionen, Luftschadstoffe, Stäube	o
Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verschmutzung von Straßen durch Baustellenfahrzeuge	o
Zu erwartende baubedingte Belastungen sind zeitlich begrenzt und unvermeidbar. Die Beeinträchtigungen können durch sach- und fachgerechte Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimiert werden.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Verbesserung des Wohnumfeldes für die Anwohner in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen	+
Entstehung von Erholungsräumen (Aufenthalt und Spiel) v.a. im geplanten Grünzug	+
Schaffung von neuen Fuß- und Radwegeverbindungen	+
Schaffung von kulturellen und sozialen Angeboten (u.a. Kindertagesstätte, Seniorenwohnen, Gastronomie)	+

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.

Im Bereich der 110kV-Leitung wird im Bebauungsplan nur ein geringer Teil Bauland mit zusätzlich möglicher Bebauung ausgewiesen. Das innerhalb des Schutzstreifens zusätzlich ausgewiesene Bauland dient der Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers und wird überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zu einem kleinen Teil verläuft der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, nicht die Leitung selbst, über bebaubare Flächen des allgemeinen Wohngebietes. Um bei einem dauerhaften Aufenthalt nachteilige gesundheitliche Beeinträchtigungen auszuschließen, ist daher in diesem Bereich Wohnnutzung ausgeschlossen.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist bei Realisierung des Bebauungsplans mit einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsfunktion sowie der Aspekte Naherholung und Freizeit zu rechnen. Der Hohlweg „Maulbronner Weg“ wird als Wegeverbindung erhalten. Neben neuen Wegeverbindungen in den geplanten Grünflächen, ergänzen zusätzliche Fuß- und Radwege das System und vernetzen das Neubaugebiet mit der freien Landschaft im Norden sowie den angrenzenden Siedlungsflächen im Westen und Osten. Der zentrale Grünzug soll sowohl für alle Bewohner der künftigen Bebauung als auch den angrenzenden vorhandenen Wohngebieten (z. B. „Ulmer Schanz“) als Naherholungsraum dienen. In diesem Zuge sollen vielfältige Spielflächen, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Aufenthaltsqualität im Grünzug geschaffen werden.

Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen von Verkehr und Nutzungen	○
Beeinträchtigungen durch Lärm	○
Störungen durch Lichtemissionen (Straßenbeleuchtung, Beleuchtung von Gewerbe-/ Dienstleistungs- /Wohngebäuden)	○
Beeinträchtigungen durch die Produktion von Abfall und Abwässern	○

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 sowie ein Mobilitätskonzept (zum Teil in Planung) vor, so dass möglichst Emissionen vermieden werden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden begrenzende Festsetzungen zur Ausbildung von Werbeanlagen getroffen. Insbesondere alle Formen von Werbung mit Licht werden aus Rücksicht auf die künftigen Bewohner ausgeschlossen, so dass Störungen auszuschließen sind.

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.

7.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Am Westrand des Geltungsbereichs befindet sich das Kulturdenkmal: Siedlung der Bronzezeit und der Eisenzeit (Listen-Nr.: 12). Bereits im Abbaugelände der ehemaligen Tongruben traten zahlreiche Fundstellen der Bronze- und Eisenzeit zu Tage. Die im Bereich der Denkmalfäche durch das Landesamt für Denkmalpflege im Jahr 2016 durchgeführte Voruntersuchung zeigt, dass in dem noch nicht durch den Ton- und Lössabbau gestörten Areal eine Siedlung der Bronze- und der Eisenzeit (ca. 2200 v.Chr. bis ca.

4. Jahrhundert v.Chr.) liegt. Im gesamten Bereich ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Die landwirtschaftlich genutzten sowie die gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Sachgut zu betrachten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine weiteren Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bestandsbewertung

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Gefahr von Beeinträchtigungen von archäologischen oder kulturhistorischen Elementen während der Bauzeit	o
Es sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis auf mögliche archäologische Funde ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten. Das Kulturdenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich geplanter Eingriffe wird das weitere Vorgehen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen durch Umnutzung	-
Es handelt sich um eine erhebliche Auswirkung, die jedoch unvermeidbar ist, da neuer hochwertiger Wohnraum mit Umnutzung der bestehenden Brachfläche der ehemaligen Ziegelei geschaffen werden soll. Die gewerblichen genutzten Flächen im Osten des Plangebiets bleiben bestehen und werden planungsrechtlich gesichert.	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Erhöhter Nutzungsdruck durch Anwohner und Erholungssuchende im Bereich der umliegenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen	-
Die Ausweisung des neuen Wohngebiets wird voraussichtlich den Freizeitdruck auf das nördlich angrenzende Schönenberger Tal mit landwirtschaftlichen Produktionsflächen erhöhen. Um das Störungspotenzial auf die angrenzenden Flächen zu minimieren, ist längerfristig vorgesehen, ein Besucherlenkungs-konzept zu entwickeln.	

7.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen betroffenen Belangen des Umweltschutzes im Planungsgebiet

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Die Entsiegelung von Flächen im östlichen Teil des Plangebiets wirkt sich positiv auf nahezu alle Schutzgüter aus. Sie führt neben der Wiederherstellung der Bodenfunktionen auch zu einer Wiederherstellung der Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen sowie zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts und der kleinklimatischen Situation im Plangebiet. Die Umsetzung des zentralen Grünzugs bedeutet eine Aufwertung des Landschaftsbilds sowie eine Verbesserung der Situation in Bezug auf die Erholungs- und Freizeitnutzung.

Die Rodung der Heckenstrukturen führt zu einer Veränderung des Landschaftsbilds, zum Lebensraumverlust für Pflanzen- und Tierarten sowie zu einem Verlust von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsbeständen.

Für die Schutzgüter ist durch die möglichen, sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die nicht bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden. Ferner ergeben sich auch positive Wechselwirkungen, die zu einer Verbesserung für einzelne Schutzgüter führen können.

8. SONSTIGE UMWELTBELANGE

8.1. Emissionen und Abfälle

Auf dem Areal des Gesamtplangebiets befinden sich großflächig und bereichsweise tiefgründige Auffüllungen. Die angetroffenen Auffüllungen wurden flächendeckend untersucht. Die abfallrechtliche Einstufung der Böden reicht von Z0 (vollkommen unbelastet) über Z1.1 und Z1.2 bis Z2 und größer Z2. Die im Bereich des Ziegeleigeländes angetroffenen Verunreinigungen (max. bis Zuordnungswert Z2) sollen unter den gewerblichen Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne – Baumarkt, Lebensmittelmärkte – untergebracht und somit dauerhaft versiegelt werden. Bodenmaterial mit einer abfallrechtlichen Qualität >Z 2 wird ordnungsgemäß beseitigt.

Ferner wird eine Entsorgung der häuslichen Abfälle über das bestehende Abfallentsorgungssystem erfolgen. Über die üblichen Abfälle hinaus sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallaufkommen abzusehen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Ziegelei- und Vetterstraße angeschlossen. Die geplante Entwässerung entspricht dem Allgemeinen Kanalisationsplan 2014 (AKP).

8.2. Nutzung erneuerbarer Energien

Das Planungsgebiet wird an ein klassisches Fernwärmenetz mit Vor- und Rücklauf konzipiert. Dieses Fernwärmenetz wird jedoch von einem Blockheizkraftwerk mit einer hochflexiblen Biomethananlage gespeist.

Die Stadt Mühlacker betreibt in geringer Entfernung eine eigene Anlage zur Produktion von Biomethan. Der maximale Anteil von Mais und Getreidekorn im Biomethan beträgt 40%. Dieses Biomethan wird in das Netz eingespeist und dem Blockheizkraftwerk zur Versorgung des Wohngebietes „Alte Ziegelei“ angerechnet. Mit der entstehenden Wärme wird das Wohngebiet versorgt. Der produzierte Strom wird als „Grüner Strom“ in das Netz eingespeist.

Durch den Einsatz von 100% Biomethan werden die Vorgaben der KfW für die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude mit erneuerbaren Energien erfüllt.

8.3. Besondere Umweltrisiken

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

8.4. Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Im Rahmen der baulichen Entwicklung des ehemaligen Ziegelei-Areals werden im Süden des Gesamtplangebiets parallel zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ und „Ziegeleistraße – Baumarkt“ aufgestellt. Für beide Bebauungspläne liegt bereits Planungsrecht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne vor, die als Sondergebiete ausgewiesen werden sollen. Für das Gesamtplangebiet wurden wesentliche Themen wie das städtebauliche Konzept, Grünplanung, Entwässerung und Erschließung entwickelt.

Ferner ist östlich des Plangebiets die Aufstellung des Bebauungsplans „Vetterstraße-Nord“ vorgesehen. Ziel der Planung ist die Bereitstellung einer Gewerbefläche für eine Agrarchemiefirma.

Die aufgeführten Bebauungsplanverfahren werden im Regelverfahren aufgestellt und jeweils ein Umweltbericht erarbeitet. Darin werden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange dargestellt sowie Maßnahmen abgeleitet, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden.

8.5. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

9. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND DEREN BEWERTUNG

Langfristig gesehen würde bei Nicht-Durchführung des Vorhabens keine städtebauliche Entwicklung ermöglicht und somit kein Wohnraum geschaffen. Die gewerblichen Brachflächen würden bestehen bleiben bzw. es würde sich zunehmend punktuell Ruderalvegetation ansiedeln. Für den Bereich der bestehenden Betriebe ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Nutzungsaufgabe, sondern von einer Beibehaltung, auch ohne Bebauungsplan, auszugehen.

Im Westen des Plangebiets würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung aufrechterhalten. Dann dürften sich keine wesentlichen Änderungen zur Bestandsbewertung ergeben, außer es erfolgt eine Nutzungsintensivierung oder aber eine Nutzungsextensivierung.

10. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes im Jahre 2013 wurden insgesamt 30 unterschiedliche Konzepte 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.

Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurden Planungsalternativen geprüft und das städtebauliche Konzept dahingehend angepasst, dass der nördliche Teil der Sammelstraße West in Richtung Osten verschoben wurde, so dass im Westen die magere Flachlandmähwiese nicht mehr baulich in Anspruch genommen wird. Ferner wurde die westliche Bebauung im Norden und Süden vom Maulbronner Weg abgerückt und in eine aufgelockerte Kettenhausbebauung mit zwei bis drei Geschossen abgeändert.

D MAßNAHMEN- UND GRÜNORDNUNGSKONZEPT

11. LEITBILD UND GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielsetzungen, um negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Landschaft zu vermeiden oder zu mindern. Ziel ist ein nachhaltiges, durchgrüntes und zur freien Landschaft hin eingegrüntes Baugebiet zu entwickeln.

Im Plangebiet ist mittig der zentrale Grünzug geplant, der Aufenthaltsqualität für alle Bewohner der künftigen Bebauung aufweisen soll. Dieser Anspruch wird über einen landschaftsplanerischen Wettbewerb, der zur Gestaltung des Grünzuges ausgelobt wird, sichergestellt. Der Grünzug wird ein gestaltetes Stadtgrün sein, der den unterschiedlichen Alters- und Bewohnergruppen des künftigen Wohngebiets sowie den benachbarten Wohngebieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Spielflächen bietet. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern ein Mindestmaß an Begrünung mit Bäumen und Sträuchern und sind bewusst zurückhaltend formuliert, um die Gestaltungsideen im Rahmen des Wettbewerbs nicht einzuschränken.

In Richtung Norden geht der Grünzug in die freie Landschaft des Schönenberger Tals über, wobei es jedoch eine klare Trennung über eine durchgängige Gehölzpflanzung geben wird, um ein Betreten der nördlich gelegenen, ökologisch wertvollen Flächen zu vermeiden. Im Westen ist ebenfalls eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Die im Osten geplanten Wälle zur optischen Abschirmung der angrenzenden Gewerbeflächen sollen ebenfalls mit einer Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern begrünt werden.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumreihen vorgesehen, wobei die Hauptachse des Plangebiets (Sammelstraße Ost) mit großwüchsigen Bäumen geplant ist. Auf den Platzflächen sind ebenfalls Bäume vorgesehen, die zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen. Damit die Straßenräume sowie die Platzflächen ein eigenes Gesicht erhalten, wird an den Straßen und Plätzen jeweils eine Baumart vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken sind ebenfalls Baumpflanzungen festgelegt. Es wird angestrebt, für jedes Grundstück mindestens einen Baum zu pflanzen.

Durch verschiedene Festsetzungen werden Versiegelungen vermieden oder verringert. Dachflächen sind extensiv sowie Tiefgaragen sind im Mittel mit mind. 60 cm Überdeckung intensiv zu begrünen. Für die Baugrundstücke wird ein maximaler Abflussbeiwert von 0,4 festgesetzt, um einen Rückhalt von Niederschlagswasser zur gewährleisten.

Um Eingriffe in die geschützte magere Flachlandmähwiese im Westen des Plangebiets zu vermeiden, wurde das städtebauliche Konzept dahingehend angepasst, dass diese Fläche nicht mehr baulich in Anspruch genommen wird. Das Regenrückhaltebecken (Teich) im Norden des Plangebiets sowie die angrenzende Vegetation werden ebenfalls erhalten, um den Lebensraum des dort vorkommenden Kammmolchs zu sichern und aufzuwerten.

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

11.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Als Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen werden alle Maßnahmen bezeichnet, die das Vorhaben, die vorzunehmenden Baumaßnahmen und den späteren Ablauf so gestalten, dass eine Beeinträchtigung nicht oder nur in geringer Intensität eintritt.

Für unvermeidbare Eingriffe ist ein Ausgleich oder Ersatz zu schaffen.

Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn die Beeinträchtigung einer Funktion des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt ist und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Sollte eine Kompensation nicht in gleichartiger Weise realisierbar sein, sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes gleichwertig innerhalb des betroffenen Naturraumes wiederherzustellen, wodurch die bisherige Bilanz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gewahrt bleiben soll.

Ausgleich und Ersatz sind im Baurecht und mittlerweile auch in der Eingriffsregelung grundsätzlich gleichwertig, aber nicht beliebig. (SCHUMACHER / FISCHER-HÜFTLE 2011)

Für Maßnahmen zur Herstellung der Gleichwertigkeit werden die Maßnahmen aufgeteilt in Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (planintern) und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im betroffenen Naturraum (planextern). Die planexternen Maßnahmen werden im Weiteren auch als Kompensationsmaßnahmen bezeichnet.

Eine Maßnahme kann für verschiedene Schutzgüter eine positive Wirkung erzielen und somit den jeweiligen Ausgleichsbedarf verringern.

Bei der Zuordnung der Kompensations- / Ersatzmaßnahmen werden auch die Belange des Artenschutzes berücksichtigt. Hier sind ggf. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) zum vorgezogenen ökologischen Funktionsausgleich erforderlich. Diese Maßnahmen haben neben den positiven Wirkungen auf die einzelnen betroffenen Arten gleichzeitig auch positive Wirkungen auf andere Schutzgüter (Huckepack-Wirkung). So natürlich auch auf das gesamte Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, das Landschaftsbild, Klima und Luft, ggf. auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Maßnahmen zur Übernahme / Festsetzung im Bebauungsplan unterliegen grundsätzlich dem Abwägungsgebot, ausgenommen hiervon sind Maßnahmen zum Artenschutz. Bei der Abwägung sind zunächst sämtliche Belange gleichrangig, es besteht kein genereller Vorrang. Allerdings haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eine herausgehobene Bedeutung. Eine Zurückstellung bedarf einer besonderen Rechtfertigung im Rahmen der Abwägung.

11.1.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V 1 Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Bodenschutz

Es sind Bodenschutzmaßnahmen nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 während der Bauphase (z. B. sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen der Böden) durchzuführen.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2,0 m aufzusetzen.

Im Rahmen des Bodenmanagements ist vorgesehen, möglichst wenig Boden abzufahren und einen Wiedereinbau von Bodenmaterial innerhalb des Plangebiets zu erreichen. Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Die Planung des Bodenmanagements ist noch nicht abgeschlossen und befindet sich in der Behördenabstimmung.

Begründung

Schutzgut Boden: weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan auf § 4 BBodSchG

V 2 Rückhaltung des Niederschlagswassers

Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen. Daher sind die privaten Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8, der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 und der Gemeinbedarfsfläche so zu gestalten, dass ein Abflussbeiwert von maximal 0,4 gewährleistet wird.

Begründung

Schutzgut Wasser: Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses

Festsetzung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

V 3 Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Terrassen, Attika, dem Kiesstreifen zwischen Dachbegrünung und Attika, von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten, Dachausstiegen sowie von technischen Aufbauten. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlage ist zulässig.

Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Begründung

Schutzgut Wasser:	Verringerung des Oberflächenabflusses, Beitrag zur Retention
Schutzgut Klima und Luft:	Verbesserung des Mikroklimas durch Transpiration und Minimierung der thermischen Aufheizung
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, v.a. Insekten
Schutzgut Landschaftsbild:	Landschaftliche Einbindung der Gebäude

Festsetzung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

V 4 Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen, die nicht mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO belegt sind, sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von im Mittel mindestens 60 cm für eine intensive Begrünung zu überdecken.

Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre sowie die Attika der Tiefgarage.

Begründung

Schutzgut Boden:	Wiederherstellung von Bodenfunktionen
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Lebensraum für Pflanzen und Tiere
Schutzgut Klima und Luft:	Kleinklimatischer Ausgleich
Schutzgut Landschaftsbild:	Landschaftliche Einbindung, Begrünung der Gärten

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

V 5 Freiflächengestaltung

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind mit Vegetation zu begrünen. Es ist zu gewährleisten, dass min. 50 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial, davon min. 20 cm Oberbodenmaterial, flächig vorhanden ist.

Begründung

Schutzgut Boden:	Verringerung der Versiegelung, fachgerechter Bodenauftrag, Wiederherstellung von Bodenfunktionen
Schutzgut Klima und Luft:	Kleinklimatischer Ausgleich
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Lebens- und Nahrungsraum für Tiere
Schutzgut Landschaftsbild:	Landschaftliche Einbindung, Begrünung der Freiflächen

Festsetzung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

V 6 Erhalt des Gehölzbestands und der Ufervegetation im Bereich des Teiches

Die innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "Pflanzbindung" gekennzeichneten Fläche befindlichen Bäume und Sträucher sowie die Ufervegetation sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind artgleich in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Begründung

Die Ufervegetation und der Gehölzbestand im Bereich des Regenrückhaltebeckens/Teiches ist standortgerecht ausgebildet und wird über eine flächige Pflanzbindung gesichert und erhalten.

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

V 7 Erhalt von Bäumen an der Vetterstraße

Die innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "Pflanzbindung" gekennzeichneten Bäume entlang der Vetterstraße sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artgleich oder durch Bäume der Pflanzliste 7 in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Begründung

Der vorhandene Baumbestand entlang der Vetterstraße wird so weit als möglich über ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume gesichert.

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

V 8 Insektenfreundlichen Außenbeleuchtung

Die private Außenbeleuchtung sowie die Straßenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulicharme, 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.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (v.a. Insekten), Begrenzung der störenden Lichtausbreitung (Fledermäuse)
---	---

Schutzgut Landschaftsbild/ Schutzgut Mensch:	Reduzierung der Störwirkung
---	-----------------------------

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V 9 Vermeidung von Vogelschlag

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren

Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

Gliederung der Glasflächen

Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und
biologische Vielfalt:

Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V 10 Schutz der gesetzlich geschützten Biotopfläche

Entlang der Fläche für Landwirtschaft ist auf den angrenzenden Grundstücken eine Einzäunung vorzusehen.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und
biologische Vielfalt:

Schutz der mageren Flachland-Mähwiese

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V 11 Einfriedungen

In den rückwärtigen Gartenbereichen haben bauliche Einfriedungen einen Abstand von 20 cm zum Boden einzuhalten.

Entlang der Fläche für Landwirtschaft ist auf den angrenzenden Grundstücken eine Einzäunung vorzusehen.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und
biologische Vielfalt:

Keine Behinderung der Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren,
Schutz der mageren Flachlandmähwiese

Festsetzung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

V 12 Zufällige Funde gemäß § 20 DSchG

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Begründung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Vermeidung einer Beschädigung von Bodendenkmälern

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

V 13 Abschnittsweise erfolgende Rodung der geschützten Feldhecke

Im Rahmen des Verfahrens ergab sich im Abgleich der Detailplanung des Bodenmanagements die Möglichkeit, die Rodung der gesetzlich geschützten Feldhecke in Abschnitten durchzuführen. Ein Teil der Heckenstrukturen, der vom im Norden des Plangebiets gelegenen Teichs nach Westen führt, kann bis zum Ende des geplanten Bodenmanagements erhalten werden, da in diesem Bereich nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist. Dieser Bereich (im nachfolgenden Plan blaue Linie) muss folglich nicht in der Tiefe abgegraben werden, er wird lediglich auf endgültiges Niveau aufgefüllt. Eine Rodung dieses Abschnitts ist im Herbst/Winter 2023/2024 erforderlich. Somit bleiben Biotopstrukturen noch länger erhalten und können so lange noch die Funktionen übernehmen, die durch die Rodung im Februar 2023 entfallen. Der restliche Heckenabschnitt (im nachfolgenden Plan rote Linie) muss aufgrund des Bodenmanagements ab Februar 2023 gerodet werden. Diese abschnittsweise erfolgende Rodung der Hecke dient der Eingriffsminimierung und bewirkt, dass der möglichst lange Erhalt von Biotop- und Habitatstrukturen die negativen Wirkungen des "Time-lag- Effekts" (zwischenzeitliche Funktionsverluste bis zur vollen Wiederherstellung der Funktionen durch die Ausgleichsmaßnahmen) verringert. Der grün markierte Bereich um den Teich ist von den geplanten Rodungen nicht betroffen.

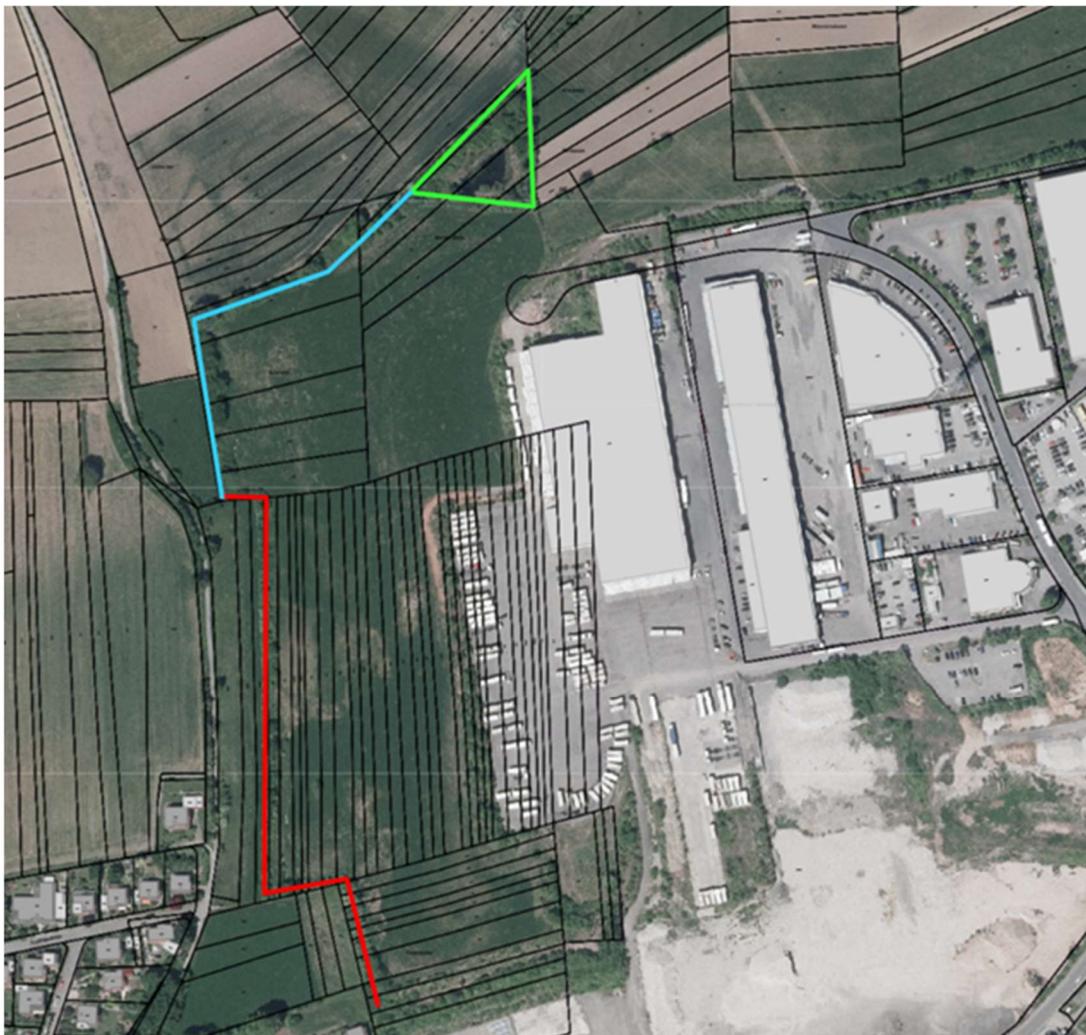


Abb. 18: Rodungsabschnitte der gesetzlich geschützten Feldhecke (Quelle: Stadt Mühlacker 15.02.2023, Luftbild und Kataster Stadt Mühlacker)

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und
biologische Vielfalt:

Minimierung der Funktionsverluste

Sicherung

Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde

11.1.2. Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs

Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen werden durch städtebauliche Vorgaben, die als Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit erlangen, erreicht. Hierzu gehören vor allem Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, die im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt sowie in der Begründung erläutert sind. Nachfolgend erfolgt eine stichpunktartige Aufzählung der Maßnahmen.

- Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und auf Platzflächen
- Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken
- Gebietseingrünung mit Bäumen und Sträuchern im Westen und Norden des Plangebiets
- Gehölzpflanzung auf den geplanten Wällen im Osten des Plangebiets
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage

Begründung

Schutzgut Boden	Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der unversiegelten Flächen mit ausreichender Bodenüberdeckung
Schutzgut Klima und Luft	Durchgrünung mit einem Baumbestand sorgt für eine verringerte Aufheizung und wirkt bioklimatisch ausgleichend
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Ausgleich für verloren gehende Biotopstrukturen/ Gehölzbestände, Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten
Schutzgut Landschaftsbild:	Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets, räumliche Gliederung
Schutzgut Mensch	Freizeit- und Erholungsfunktion der öffentlichen Grünflächen, hohe Wohnqualität

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB (Pflanzgebote), § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (öffentliche Grünflächen)

Die vorgesehen planinternen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in geschützte Biotope (Feldhecke mittlerer Standorte) sind im Folgenden aufgeführt.

11.1.3. Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt trotz Durchführung der im Rahmen der Planung möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von 102.683 Ökopunkten. Das durch den Eingriff entstandene Defizit wird durch das Ökokonto der Stadt Mühlacker kompensiert.

Der Ausgleich erfolgt über die Ökokontomaßnahme „Enzrenaturierung und Durchgängigkeit des Erlenbachs im Bereich der Kernstadt Mühlacker (Herrenwaagbrücke bis Einmündung Erlenbach, Fluss-km 44+850 bis 45+450)“, welche 2012 / 2013 realisiert wurde.

Mit der Enzrenaturierung im Stadtgebiet Mühlacker wurde auf einem ca. 600 m langen Abschnitt die naturnahe und strukturreiche Flusscharakteristik der Enz wiederhergestellt. Die Rückverlegung der Sicherungslinie, die Ausbildung flacher Uferböschungen und einer verschwenkten Uferlinie mit Bühnen wurden als Renaturierungsmaßnahmen umgesetzt. Diese Maßnahmen sollten die Ausbildung von Flach- und Tiefwasserzonen initiieren, sodass die Tiefenvarianz und die Strömungs- und Substratdiversität vielfältig ausgeprägt werden. Zugleich sollten dadurch Lebensräume für die potentiell natürliche Fischfauna, das Makrozoobenthos und die Makrophyten aufgewertet bzw. neu geschaffen werden.

Ferner wurde durch den Bau einer passierbaren, naturnah gestalteten Sohlgleite die Durchgängigkeit des Erlenbachs auf einem ca. 125 m langen Abschnitt wiederhergestellt sowie im weiteren Verlauf die Struktur- und Strömungsdiversität im Gewässer verbessert. Die Abflachung der Uferbereiche am Erlenbach und die Stärkung der standortgerechten Ufervegetation sollten den Lebensraum Wasser mit dem naturräumlichen Umfeld verzahnen und erlebbar machen.

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 1.558.676 Ökopunkte erzielt, davon sind noch 671.558 Ökopunkte noch verfügbar.

Dem Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ werden 102.683 Ökopunkten zugeordnet.

Begründung

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, die durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen, sind planexterne Maßnahmen erforderlich.

Sicherung

Städtebaulicher Vertrag

11.1.4. Ausgleichskonzept zur Kompensation der Eingriffe in geschützte Biotope

Zum Ausgleich der dauerhaft in Anspruch genommenen im Plangebiet befindlichen geschützten Feldhecken (Gesamtfläche 4.940 m²) sind nachfolgend aufgeführte planinterne und planexterne Maßnahmen vorgesehen, die insgesamt eine Flächengröße von 6.990 m² umfassen. Der Ausgleichsfaktor beträgt somit 1 : 1,4, so dass dem sog. „time-lag“-Effekt Rechnung getragen wird. Die planinternen Kompensationsmaßnahmen werden als Pflanzgebot auf ausschließlich öffentlichen Grünflächen umgesetzt und werden nach Herstellung der Erschließungsanlagen in das Eigentum der Stadt Mühlacker übergehen. Die Flächen für die planexterne Kompensationsmaßnahme befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Mühlacker. Die erforderliche Pflege und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen werden dauerhaft sichergestellt, um die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten. Die Unterhaltungspflicht verbleibt bei der Stadt Mühlacker. Die Eintragung der Ausgleichsflächen in das Kompensationskataster erfolgt standardmäßig. Die Kompensationsflächen sind in einem separaten Plan dargestellt und den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt. Für den Fall, dass der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht zustande kommt, verpflichtet sich die Stadt Mühlacker die erforderlichen Ersatzpflanzungen auf gemeindeeigenen Flächen vorzunehmen.



Abb. 19: Lage der planinternen und planexternen Kompensationsflächen (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)

Kompensationsmaßnahme 1 (K1): Anlage einer Feldhecke im Norden des Plangebiets

Ausgangszustand

Die Flächen werden derzeit als Acker oder Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte) genutzt.

Flächenumfang/anrechenbarer Ausgleich

2.500 m²

(Hinweis: Die Fläche des Pflanzgebots wird auf der Breite der zentralen Grünzone (Parkanlage) nicht für den funktionalen Ausgleich der Hecke angerechnet, da hier aus gestalterischen Gründen niedrigwachsende Sträucher festgelegt sind)

Beschreibung der Maßnahme

Auf den öffentlichen Grünflächen am Nordrand des Plangebiets sind innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit „Pflanzgebot 5“ gekennzeichneten Flächen flächig heimische Sträucher und Bäume zur Anlage einer Gehölzpflanzung (Feldhecke) zu pflanzen. Zur Pflanzung sind standortgerechte heimische Gehölzarten wie Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Stiel-Eiche, Esche, Winterlinde, Feldulme, Vogelkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Heckenkirsche, Hundsrose, Holunder und Pfaffenhütchen festgesetzt. Die Sträucher sind im Pflanzraster mit max. 1,50 m anzupflanzen. Es ist ein stufiger Aufbau der Gehölzflächen (Sträucher am Rand, Bäume im Inneren) vorzusehen.

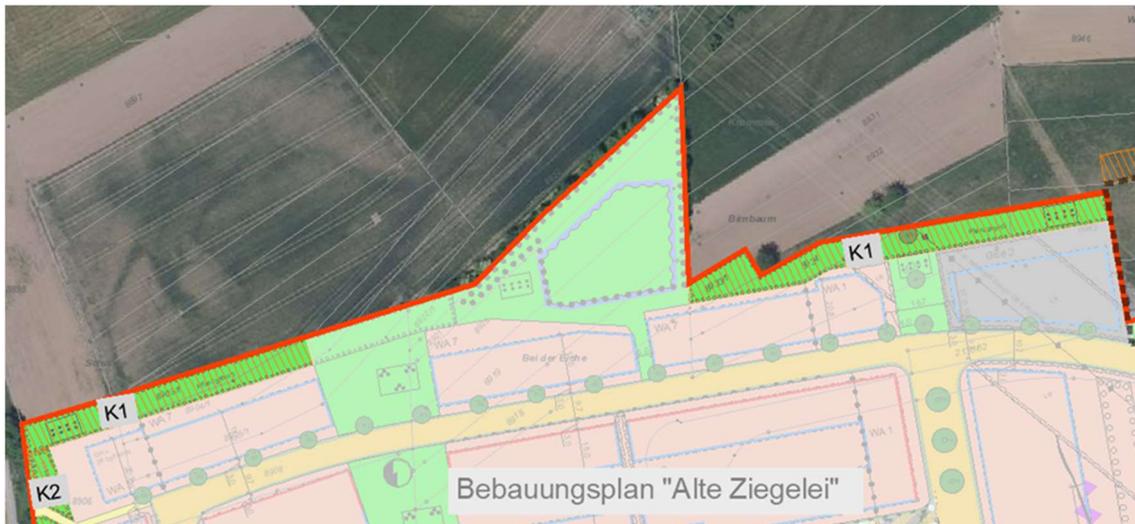


Abb. 20: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K1 im Norden des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)

Ziel / Begründung der Maßnahme

Neuanlage und dauerhafter Erhalt einer standortgerechten, geschlossenen Feldhecke zur Gebietseingrünung sowie zur ökologischen Aufwertung einer Acker- oder Wiesenfläche. Die Kompensationsmaßnahme dient als Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotops.

Pflegekonzept

Gehölzpflege im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Wässern nach Bedarf, Nachpflanzungen bei Abgang, Pflegeeingriffe bei Aufkommen von unerwünschten Gehölzarten wie z.B. Brombeere, etwa alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen. Die Bäume sind als Überhälter von der Pflege (auf den Stock setzen) auszunehmen und als Baum zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflege ist dauerhaft zu sichern und zu überwachen.

Rechtliche Sicherung

Die Pflanzungen werden auf öffentlichen Grünflächen durchgeführt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans als Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Kompensationsmaßnahme 2 (K2): Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaft im Westen des Plangebiets

Ausgangszustand

Die Flächen werden derzeit als Acker genutzt.

Flächenumfang/anrechenbarer Ausgleich

1.240 m²

(Hinweis: Für den funktionalen Ausgleich der geschützten Biotopfläche wird ausschließlich die Gehölzpflanzung sowie die Saumgesellschaft angerechnet. Die übrige Fläche des Pflanzgebots ist als Wiese oder Landschaftsrasen zur begrünen und dient dem allgemeinen naturschutzrechtlichen Ausgleich)

Beschreibung der Maßnahme

Auf den öffentlichen Grünflächen am Westrand des Plangebiets sind innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit „Pflanzgebot 6a“ gekennzeichneten Flächen mindestens 60 % der Pflanzgebotsfläche mit Sträuchern und Bäumen als lineare, flächige Gehölzpflanzung (Feldhecke) mehrreihig anzulegen. Zur Pflanzung sind standortgerechte heimische Gehölzarten wie Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Stiel-Eiche, Esche, Winterlinde, Feldulme, Vogelkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Heckenkirsche, Hundsrose, Holunder und Pfaffenhütchen vorgesehen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind in die Pflanzung zu integrieren. Entlang der Gehölzpflanzung ist ein 1-2 m breiter Saum durch Ansaat einer Saumgesellschaft zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Saum ist entsprechend der verwendeten Saatgutmischungen zu pflegen.

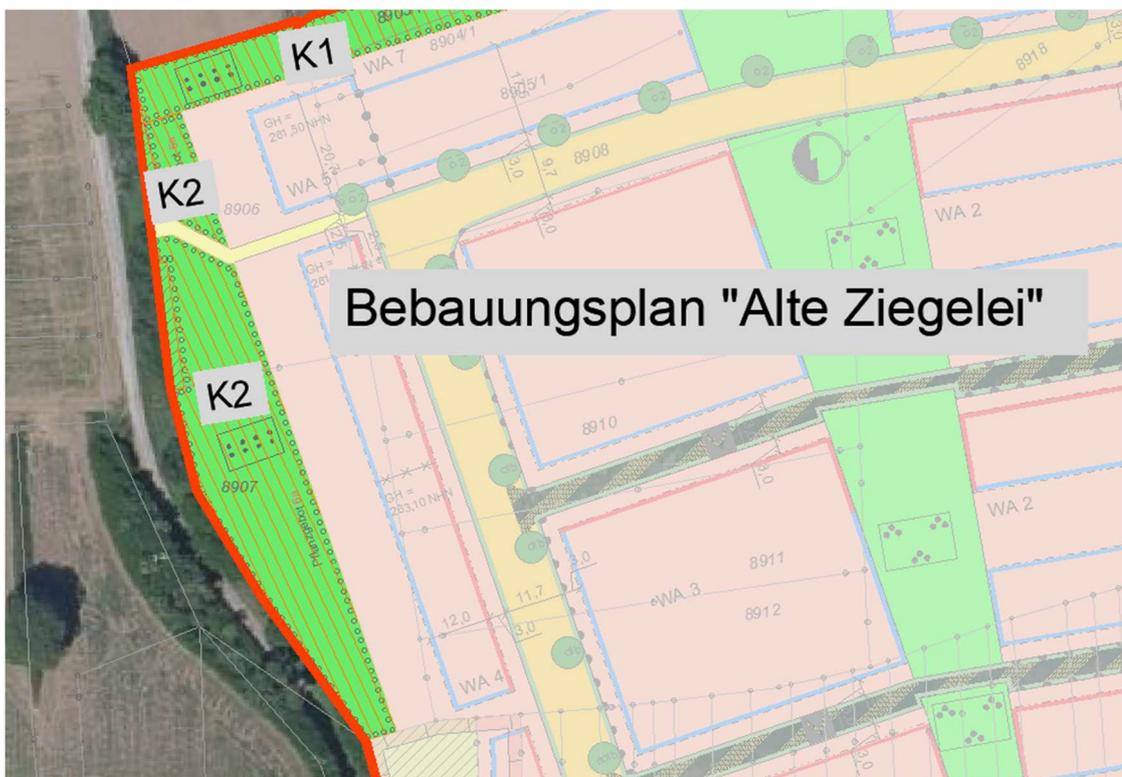


Abb. 21: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K2 im Westen des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)

Begründung/Ziel der Maßnahme

Neuanlage und dauerhafter Erhalt eine standortgerechten Feldhecke zur Gebietseingrünung im Westen sowie zur ökologischen Aufwertung einer Ackerfläche. Die Kompensationsmaßnahme dient als Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotops. Die Gehölzpflanzungen sowie die Ansaat einer Saumgesellschaft erhöhen die biologische Vielfalt und schaffen zudem Nahrungshabitate für verschiedene Tierartengruppen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Hohlwegs im Westen werden dadurch ergänzt.

Pflegekonzept

Gehölzpflege im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Wässern nach Bedarf, Nachpflanzungen bzw. Ansaat bei Abgang, Pflegeeingriffe bei Aufkommen von unerwünschten Gehölzarten wie z.B. Brombeere. Hecke etwa alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen, in der Regel abschnittsweise einmal pro Jahr Mahd des Saums. Die Pflege ist dauerhaft zu sichern und zu überwachen.

Festsetzung/Sicherung

Die Pflanzungen werden auf öffentlichen Grünflächen durchgeführt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans als Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Kompensationsmaßnahme 3 (K3): Anlage einer Feldhecke im Westen des Plangebiets

Ausgangszustand

Die Flächen werden derzeit als Acker genutzt.

Flächenumfang/anrechenbarer Ausgleich

920 m²

Beschreibung der Maßnahme

Auf der öffentlichen Grünfläche am Westrand des Plangebiets sind innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit „Pflanzgebot 6b“ gekennzeichneten Fläche flächig heimische Sträucher und Bäume zur Anlage einer Gehölzpflanzung (Feldhecke) zu pflanzen. Zur Pflanzung sind standortgerechte heimische Gehölzarten wie Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Stiel-Eiche, Esche, Winterlinde, Feldulme, Vogelkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Heckenkirsche, Hundsrose, Holunder und Pfaffenhütchen festgesetzt. Die Sträucher sind im Pflanzraster mit max. 1,50 m anzupflanzen. Es ist ein stufiger Aufbau der Gehölzflächen (Sträucher am Rand, Bäume im Inneren) vorzusehen.



Abb. 22: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K3 im Westen des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)

Ziel / Begründung der Maßnahme

Neuanlage und dauerhafter Erhalt eine standortgerechten, geschlossenen Feldhecke zur Gebietseingrünung im Westen sowie zur ökologischen Aufwertung einer Acker- oder Wiesenfläche. Die Kompensationsmaßnahme dient als Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotops.

Pflegekonzept

Gehölzpflege im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Wässern nach Bedarf, Nachpflanzungen bei Abgang, Pflegeeingriffe bei Aufkommen von unerwünschten Gehölzarten wie z.B. Brombeere, etwa alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen. Die Bäume sind als Überhälter von der Pflege (auf den Stock setzen) auszunehmen und als Baum zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflege ist dauerhaft zu sichern und zu überwachen.

Rechtliche Sicherung

Die Pflanzungen werden auf öffentlichen Grünflächen durchgeführt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans als Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Kompensationsmaßnahme 4 (K4): Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaft

Zum Ausgleich der dauerhaft in Anspruch genommenen gesetzlich geschützten Biotopflächen ist eine Neuanlage einer Feldhecke auf Teilen der Flurstücke Flst.-Nr. 8944, 8988, 8989 und 8990 östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ vorgesehen. Die Maßnahmenfläche wird auf der gesamten Länge eine Breite von 10 m aufweisen. Die Flächen für die Neuanpflanzung umfassen 2.330 m² und sind im städtischen Eigentum. Südlich grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans „Vetterstraße Nord“ an. Nördlich der geplanten Feldhecke schließt im Nordosten die CEF-Maßnahmenfläche für die Goldammer an.

Ausgangszustand

Die Flächen werden derzeit als Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte) genutzt.

Flächenumfang/anrechenbarer Ausgleich

2.330 m²

Beschreibung der Maßnahme

Auf Teilen der Flurstücke Flst.-Nr. 8944, 8988, 8989 und 8990 sind flächig heimische Sträucher und Bäume 1. und 2. Ordnung zur Anlage einer Gehölzpflanzung (Feldhecke) zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Gehölzarten wie Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Stiel-Eiche, Esche, Winterlinde, Feldulme, Vogelkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Heckenkirsche, Hundsrose, Holunder und Pfaffenhütchen zu verwenden. Die Sträucher sind im Pflanzraster mit max. 1,50 m anzupflanzen. Es ist ein stufiger Aufbau der Gehölzflächen (Sträucher am Rand, Bäume im Inneren) vorzusehen. Entlang der Gehölzpflanzung ist im Norden ein 3 m breiter Saum durch Ansaat einer Saumgesellschaft zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

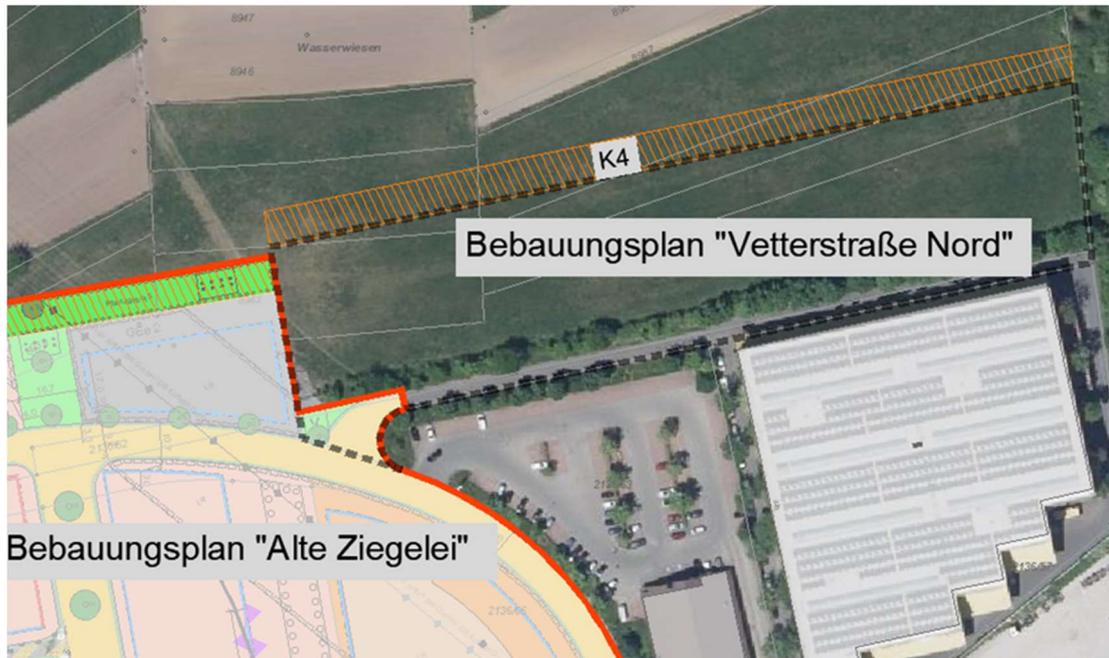


Abb. 23: Lage der planexternen Kompensationsmaßnahme K4 östlich des Plangebiets (eigene Darstellung, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)

Ziel / Begründung der Maßnahme

Neuanlage und dauerhafter Erhalt einer standortgerechten Feldhecke mit Saumgesellschaft sowie zur ökologischen Aufwertung von Fettwiesenflächen. Die Kompensationsmaßnahme dient als Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotops. Die Gehölzpflanzungen sowie die Ansaat einer Saumgesellschaft erhöhen die biologische Vielfalt und schaffen eine Optimierung der Habitatstrukturen für die Goldammer.

Pflegekonzept

Gehölzpflege im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Wässern nach Bedarf, Nachpflanzungen bzw. Ansaat bei Abgang, Pflegeeingriffe bei Aufkommen von unerwünschten Gehölzarten wie z.B. Brombeere. Die Hecke ist etwa alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, der Saum ist abschnittsweise in der Regel einmal pro Jahr zu mähen. Die Bäume sind als Überhälter von der Pflege (auf den Stock setzen) auszunehmen und als Baum zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflege ist dauerhaft zu sichern und zu überwachen.

Rechtliche Sicherung

Die Pflanzungen werden auf städtischen Grundstücken durchgeführt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags sowie durch Beschluss des Gemeinderats.

11.2. Artenschutzmaßnahmen

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, bedarf es der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen. Zusätzlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, erforderlich. Detaillierte Angaben zu den Artenschutzmaßnahmen, v.a. bezüglich der Anbringung der Nisthilfen sind dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (IUS 2022) zu entnehmen. Im Osten des Gesamtplangebiets sollen die gewerblichen Flächen entlang der Vetterstraße bestehen bleiben. Hier ist keine bauliche Veränderung geplant, so dass die artenschutzrechtlichen Belange ggf. im Rahmen einer möglichen Baugenehmigung abzarbeiten sind.

Das Fachgutachten 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 **Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger**. Die CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits im Frühjahr 2022 auf städtischen Grundstücken umgesetzt. **Die CEF-Maßnahmen werden dauerhaft funktionsfähig erhalten. Die Unterhaltungspflicht verbleibt bei der Stadt Mühlacker.**

Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung

Rodungen und sonstige Baufeldfreimachungen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

Beschränkung von Abrisszeiten

Der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit der Vögel: März bis September) 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. Erdarbeiten dürfen in den Baufeldern erst nach einer Umsiedlung der Tiere vorgenommen werden.

Zunächst erfolgt die Vergrämung, indem der Lebensraum der Tiere möglichst unattraktiv gemacht wird. Hierzu werden die Flächen ggf. gemäht sowie Versteckmöglichkeiten wie Totholz oder Stein- bzw. Schnittguthaufen entfernt.

Anschließend muss nach der Winterruhe der Tiere im Frühjahr mit der Umsiedlung begonnen werden. Hierzu muss das Baufeld nach Eidechsen abgesucht und diese auf die Ersatzfläche (siehe CEF-Maßnahme 2) verbracht werden. Um sicherzustellen, dass sich keine Eidechsen mehr im Baufeld befinden, wird dieses solange begangen, bis keine Tiere mehr nachgewiesen werden können. Der Fang der Eidechsen erfolgt per Hand durch im Umgang mit Eidechsen erfahrene Biologen und ist somit möglichst schonend für die Tiere. Ein Fangen mit Schlingen ist nicht vorgesehen.

Um zu verhindern, dass umgesiedelte Eidechsen in die Baufelder zurückwandern, ist vor Beginn der Aktivitätsphase, um die besiedelten Lebensräume ein Reptilienschutzzaun zu errichten, der für die Dauer der Bauzeit unterhalten wird. Nach Abschluss der Arbeiten wird der Schutzzaun entfernt.

CEF-Maßnahme 1: 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 auf den **Flurstücken 2416 und 2414/1** ausgebracht.



Abb. 24: Lage der Nisthilfen Standorte (Quelle: IUS Theobald Plus GmbH, 02.02.2022)

CEF-Maßnahme 2: 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.

Bei einer aufgrund der Kartierergebnisse angenommenen Zahl von ca. 20 adulten Zauneidechsen im Gesamtplangebiet, muss die Ersatzfläche, bei einem angenommenen Bedarf von ca. 150 m² pro adulter Zauneidechse, eine Mindestgröße von rd. 3.000 m² besitzen, um den umgesiedelten Tieren ausreichend Lebensraum zur Verfügung zu stellen. Dieses Kriterium wird mit einer Gesamtgröße von rd. 1,5 ha von der Fläche erfüllt.

Um die Lebensbedingungen für Zauneidechsen auf der Ersatzfläche zu verbessern und fehlende Habitatstrukturen zu ergänzen, ist die Anlage von zwei frostsicheren Steinriegeln als Überwinterungsquartiere, zwei Steinschüttungen als Sonn- und Versteckplätze sowie das Ausbringen von fünf Reisig- und Totholzhaufen erforderlich. Eine optimierte Pflege sichert den aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Zustand der Flächen.

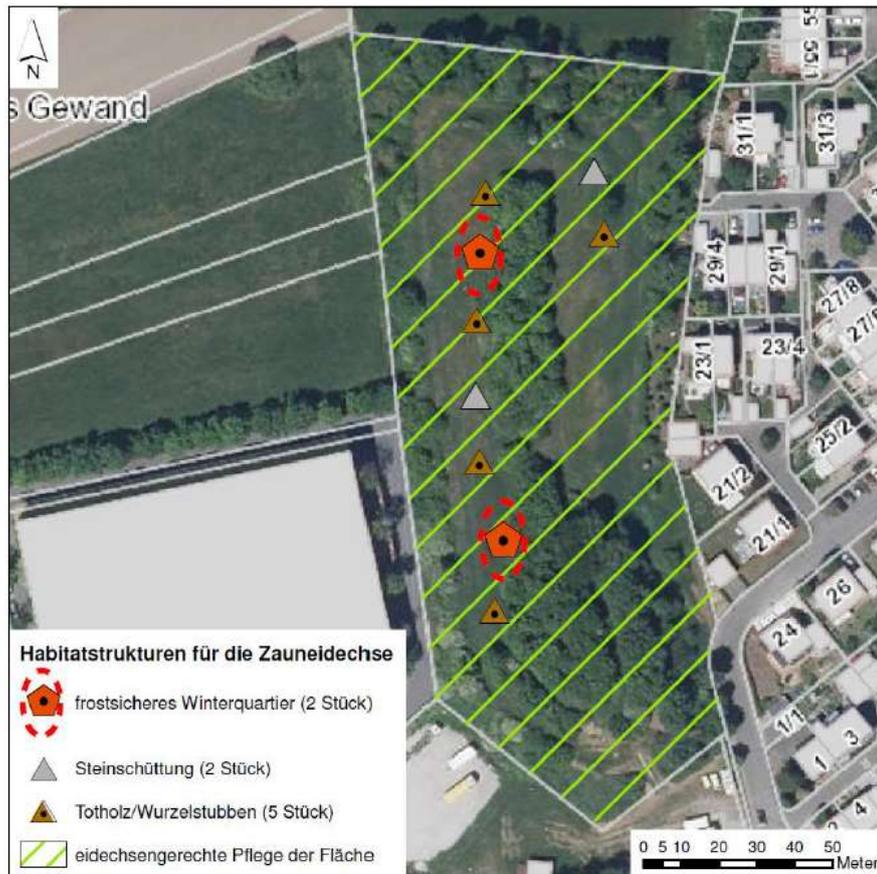


Abb. 25: Maßnahmenfläche mit Habitatstrukturen für die Zauneidechse (IUS 2022)

Die Überwinterungsquartiere sind auf wasserdurchlässigem Untergrund zu errichten. In einer bis zur Frosttiefe ausgehobenen Grube von etwa 2 m Durchmesser sind Bruchsteinplatten mit ausreichend Zwischenräumen schräg nach unten verlaufend einzubauen. Die Köpfe der Platten bleiben nach Süden hin offen.

Vor dem frostsicheren Quartier ist ein etwa 3 m breiter Streifen aus Kies, Schotter und Totholz als Sonnenplatz anzulegen. Davor schließt sich ein etwa 2 m breiter Streifen Sand zur Eiablage an. Beide Streifen sollten nicht kürzer als 10 m sein. Bei der Kombination mehrerer Quartiere ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Neben den frostsicher ausgeführten Quartieren, sind auch Steinriegel als Sonn- und Versteckplätze sowie Totholz- und Reisighaufen anzulegen. Für die Steinriegel sind ausschließlich Natursteine zu verwenden. Den Totholzhaufen ist Grünschnittgut und Rindenmulch beizumengen.

Bei der Pflege der Flächen wird zukünftig darauf geachtet, dass ausreichend grabbares Substrat im Bereich der Steinriegel und Reisighaufen vorhanden ist. Ggfs. sind die Bereiche jeweils im Frühjahr nach der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage mit grabbarem Substrat zu ergänzen. Ebenso sind die Steinriegel sowie die Reisig- und Totholzhaufen bei zu starkem Aufwuchs regelmäßig freizuschneiden, um eine Beschattung zu vermeiden und die Funktion als Sonnenplätze zu gewährleisten.

Die Maßnahmenfläche ist zukünftig einschürig mit einem Balkenmäher oder Freischneider zu mähen. Bei jeder Mahd werden Altgrasstreifen mit jeweils mindestens 5 m Breite und einer Länge von 50 m ausgespart. Die Altgrasstreifen werden im jährlichen Wechsel gemäht, sodass ein System rotierender Altgrasstreifen entsteht und ihre Lage regelmäßig wechselt. Das Mahdgut wird eine Woche lang belassen und dann abtransportiert. Kleinere Anteile des Mahdguts können an sonnenexponierten Rändern von Gehölzbeständen dauerhaft abgelegt werden. Die Anhäufungen sind auf zehn Haufen begrenzt und sind mit einer Länge von max. 2 m und einer Breite von max. 1 m zulässig.

CEF-Maßnahme 3: 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.

Flächen für die Herrichtung von CEF-Maßnahmen für die Goldammer stehen nordöstlich (Flurstück Nr. 2136/58 und eine ca. 1.600 m² große Teilfläche der Flurstücke Nr. 8989 und 8988, siehe Abb. 26) des ehemaligen Ziegeleigeländes zur Verfügung. Die Flächen werden zukünftig nach den Habitatansprüchen der Goldammer gepflegt, indem eine einschürige Mahd jeweils im August erfolgt. Das Mähgut ist abzuräumen, nachdem es vorher mindestens eine Woche auf der Fläche verblieben ist. In Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung kann erforderlichenfalls das Mahdregime angepasst werden. Eine Düngung der Flächen ist ausgeschlossen.

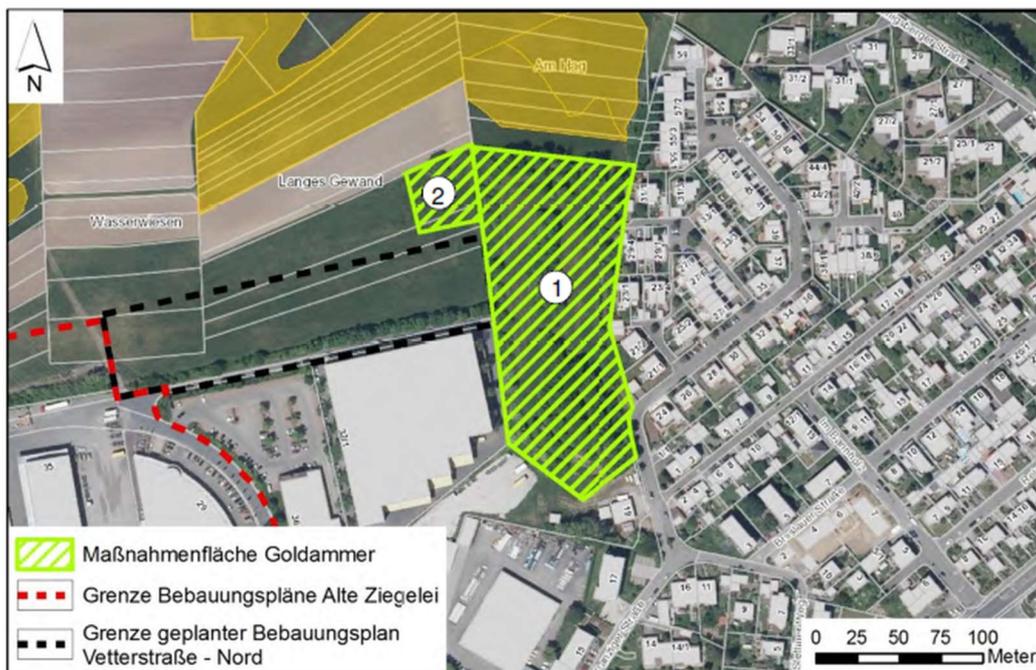


Abb. 26:: Lage der CEF-Flächen für die Goldammer (Quelle: IUS Februar 2022 - flächig gelb: angrenzende FFH-Mähwiesen (Datengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg))

Bei jeder Mahd werden Teilbereiche der Maßnahmenflächen ausgespart und als Altgrasinseln (Größe je 5m x 5m) bzw. als Altgrasstreifen (ca. 5 m x 10 m) belassen.

Die Maßnahmenfläche 1 östlich des Plangebiets (Flurstück Nr. 2136/58) dient auch gleichzeitig als CEF- bzw. Umsiedlungsfläche für die Zauneidechse. Das für die Zauneidechse durch ein entsprechendes Mahdregime entwickelte Mosaik aus Altgrasbeständen und sonstigem Grünland, im Verbund mit den angrenzenden Gehölzen als Singwarten, auf einer Gesamtfläche von rd. 1,5 ha kann von der Goldammer zukünftig genutzt werden.

In Verbund der Maßnahmenflächen entsteht durch die an die Habitatansprüche der Goldammer angepasste Pflege ein gut geeigneter Lebensraum von insgesamt rd. 1,7 ha. Es ist davon auszugehen, dass kurzfristig mindestens drei Brutpaare durch die besondere Pflege der Maßnahmenflächen gefördert werden und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch zukünftig im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erfüllt wird.

Maßnahmen zur Förderung des Kammmolches im Bereich des Teiches

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. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Ableitung des Regenwassers in den Teich nicht mehr notwendig, da die Entwässerung neu geordnet wird. Dies hätte ein Trockenfallen des Teiches zur Folge. 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. 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, 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 positiv auf die Habitatqualität des Teiches für den Kammmolch aus, da die Art sonnenexponierte Gewässer bevorzugt. Da der Kammmolch die nördlich gelegenen Teiche im Bereich des FFH-Gebietes nachweislich besiedelt und die Lebensräume schon in der Vergangenheit miteinander vernetzt waren, ist davon auszugehen, dass der Kammmolch nach der Aufwertung des Lebensraums wieder in den Teich einwandern und zukünftig eine stabile Population aufbauen kann.

11.3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden im Anschluss an das Verfahren die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage sein zu können, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - insbesondere der CEF-Maßnahmen - hat ein 5-jähriges Monitoring durch ein erfahrenes Büro zu erfolgen, 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. **Zunächst gilt dies für 5 Jahre (bis 2028), hiernach kann das Monitoring im 2-Jahresrhythmus erfolgen. Bei entsprechender positiver manifestierter Entwicklung kann das Monitoring in Abstimmung mit der UNB in noch größeren Abständen erfolgen.**

E EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

12. GEGENÜBERSTELLUNG VON BESTAND UND PLANUNG

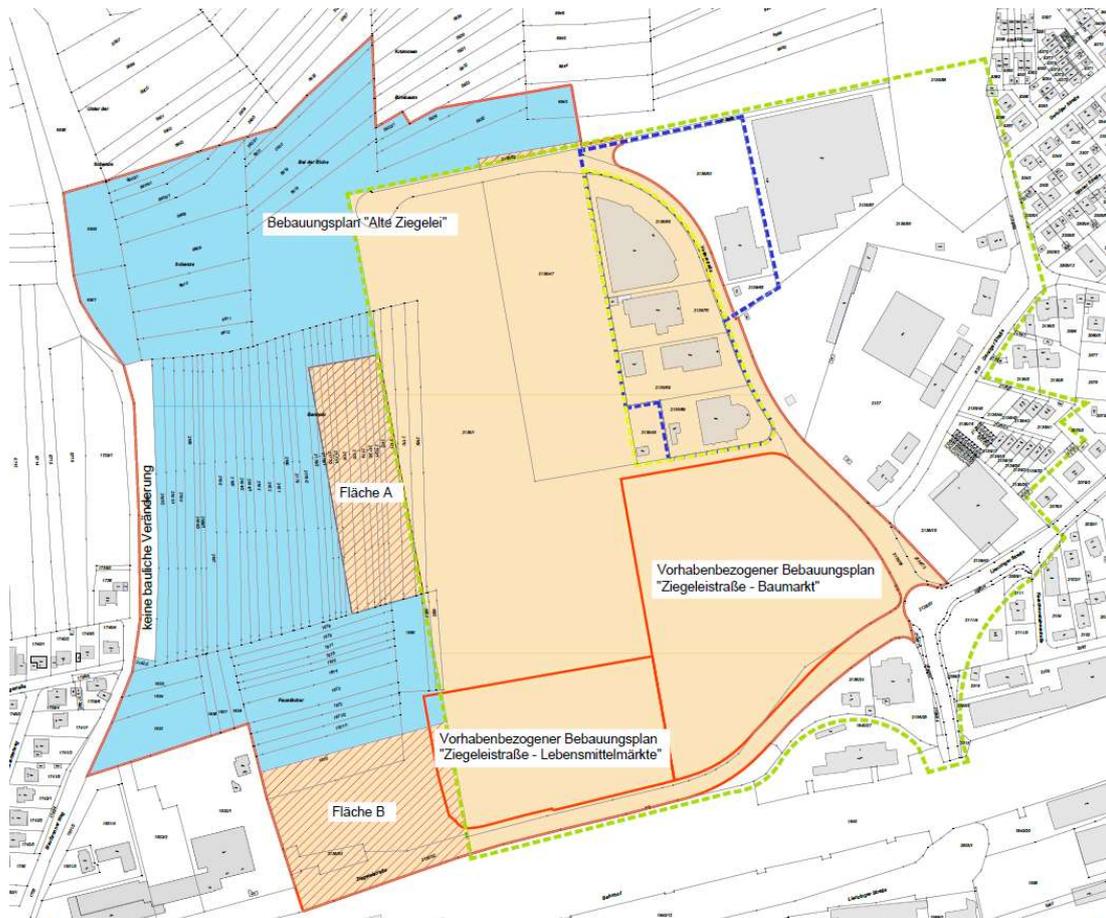
Gegenstand und Inhalt der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG, ist die Gegenüberstellung von Bestand und Planung sowie die quantitative Ermittlung von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Umweltbelange und der Naturhaushalt werden anhand von Schutzgütern dargestellt und bewertet. Es werden insbesondere Eingriffe in Schutzgüter von besonderer Bedeutung vorrangig betrachtet und bilanziert.

Das Plangebiet ist für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung differenziert zu betrachten (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Bereiche des Bebauungsplangebiets, die als Außenbereich einzustufen sind, erfolgt die Eingriffsermittlung anhand der Gegenüberstellung des Ist-Zustands (Status-quo) des Naturhaushaltes und des Planzustands gemäß Bebauungsplanentwurf. Hierbei werden die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ nach Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) bilanziert. Die Schutzgüter „Wasser“, „Klima und Luft“ und „Landschaftsbild“ wurden in der Bestandsbewertung als Schutzgut von geringer bzw. mittlerer Bedeutung bewertet. Eine quantitative Bilanzierung wird für diese Schutzgüter nicht durchgeführt. Diese Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bewertet. Für diese Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (siehe Kapitel C 7. . Die Einschätzung der Schutzgüter „Fläche“, „Mensch“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ erfolgt generell verbal-argumentativ.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die magere Flachland-Mähwiese im Westen des Plangebiet nicht verändert und als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Dieser Bereich, der keine bauliche Veränderung erfährt, wird nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

Für die Bereiche des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“, die dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind bzw. für die Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“, „Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“ besteht, ist die Eingriffsregelung so anzuwenden wie in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB formuliert: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Diese Regelung verpflichtet zum Ausgleich nur insoweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Die Eingriffsdarstellungen beziehen sich somit auf das geltende Planrecht bzw. auf das bereits Vorhandene.



Legende

-  Abgrenzungen der Bebauungspläne
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei" vom 12.12.1981 sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 1.Änderung" (Text) vom 31.12.1986
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 2. Änderung" vom 10.11.1994
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 3. Änderung" vom 06.06.1997
-  Bereich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung über die Biotoptypen
-  Bereich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung über das bestehende Baurecht (rechtsgültige Bebauungspläne)
-  Bereich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung über das bestehende Baurecht (bebauter Bereich nach § 34 BauGB)

Abb. 27: Übersichtsplan der Grundlagen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

12.1. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für den bebauten Bereich (§ 34 BauGB)

Für die Bereiche, die dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB (insgesamt rund 24.000 m²) zuzuordnen sind, wird zur Eingriffsbewertung der derzeitige Bestand, also das bereits Vorhandene, herangezogen und mit der Planung gemäß Bebauungsplanentwurf verglichen. Der Versiegelungsgrad wird hier als Richtwert zur Beurteilung eines möglichen Eingriffs herangezogen.

Bestand – Status quo

Im Bestand befindet sich im Bereich der nördlichen Fläche (Fläche A) ein Parkplatz, der vollversiegelt ist. Die südliche Fläche (Fläche B) ist ebenfalls zum Großteil versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Im Süden der Fläche B ist ein Abschnitt der Ziegeleistraße, die Unterführung sowie ein geschotterter Parkplatz vorhanden. Entlang der Ziegeleistraße sowie im Osten befinden sich kleinflächig Gehölzpflanzungen.

Gesamtfläche bebauter Bereich (§ 34 BauGB)	24.000 m ²	100 %
versiegelt	22.000 m ²	92 %
teilversiegelt	400 m ²	2 %
Unversiegelt / begrünt	1.600 m ²	7 %

Hinweis: Zahlen sind gerundet!

Planung

In der Planung soll zukünftig auf dem Großteil der Fläche A ein allgemeines Wohngebiet (WA 2) entstehen. Im Süden der Fläche A ist ein Teil der Gemeinbedarfsfläche für Kinderbetreuung sowie das Sondergebiet SO 1 mit einer gastronomischen Nutzung geplant. Ferner sind Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird für WA 2 eine GRZ von 0,4 entsprechend dem Orientierungswert gewählt, den die BauNVO vorgibt. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,6 sowie für das SO 1 eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 (Vollversiegelung) ist erforderlich, da der Quartiersplatz bis an das künftige Gebäude des Pavillons herangeführt werden soll. Für Nebenanlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 50% für WA 2 und für die Gemeinbedarfsfläche zulässig. Für Unterbauungen wie z.B. Tiefgaragen kann die GRZ bis auf 0,9 überschritten werden. Tiefgaragen sind gemäß Pflanzgebot zu begrünen.

Im Bereich der Fläche B ist im Bebauungsplan der südliche Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1 sowie des zentralen Grünzugs geplant. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist insbesondere an eine Büronutzung gedacht. Die GRZ beträgt maximal 0,8. Ferner ist auf der Fläche B die Ziegeleistraße mit Kreisverkehr sowie die Zufahrt zum Baugebiet vorgesehen. Die Straßen werden mit Straßenbäumen bepflanzt.

Gesamtfläche bebauter Bereich (§ 34 BauGB)	24.000 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	6.700 m ²	
Fläche für Gemeinbedarf	500 m ²	
Sondergebiet SO 1	420 m ²	
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1	2.000 m ²	
Erschließung (versiegelt)	7.600 m ²	
Summe versiegelt/bebaut	17.220 m ²	72 %
Unversiegelt / begrünt (Grünzug, Gärten)	6.780 m ²	28 %

Hinweis: Zahlen sind gerundet!

Fazit

In den bebauten Bereichen (§ 34 BauGB) erfolgen nach dem Bebauungsplanentwurf keine zusätzliche Versiegelung bzw. es wird eine Entsiegelung erreicht. Im Vergleich zum bereits Vorhandenen kommt es zu einer Verbesserung. Somit ergibt sich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 6 BauGB kein neuer Eingriff bzw. ist der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für diesen Bereich besteht keine Ausgleichspflicht. Die Entsiegelung von befestigten Flächen von ca. 4.800 m² (rund 20% des bebauten Bereichs) bewirkt eine Aufwertung der Bodenfunktionen und wird als planinterner Ausgleich im Schutzgut Boden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz angerechnet. Entsiegelungen werden gemäß der Arbeitshilfe der LUBW grundsätzlich mit einem Gewinn von vier Wertstufen bzw. pauschal 16 Ökopunkten (ÖP) angerechnet (LUBW 2012). Das entspricht, ausgedrückt in Ökopunkten: 4.800 m² x 16 ÖP = 76.800 ÖP.

12.2. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung mit Baurecht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den östlichen Teil des Plangebiets (rund 91.800 m²) besteht Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“, „Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“. Grundlage der Eingriffsbewertung ist nicht derzeitige Bestand, sondern das geltende Planrecht nach den planungsrechtlichen Festsetzungen. Da die zugrunde zu legenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne keine quantitative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen hatten, erfolgt die Bilanzierung für diese Teilbereiche in einer tabellarischen Gegenüberstellung verbal-argumentativ. Im Rahmen des neuen Bebauungsplans werden im Vergleich zum geltenden Planrecht zusätzliche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die in diesem Teilbereich eine Aufwertung bewirken und daher im Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als planinterner Ausgleich in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Form von Ökopunkten angerechnet werden.

Die grundlegenden relevanten planungsrechtlichen Festsetzungen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ziegelei“ vom 12.12.1981 (siehe Abb. 28) formuliert. Dieser weist ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 aus. Mit der 1. Änderung, die seit 31.12.1986 rechtswirksam ist, wurden textliche Ergänzungen vorgenommen.

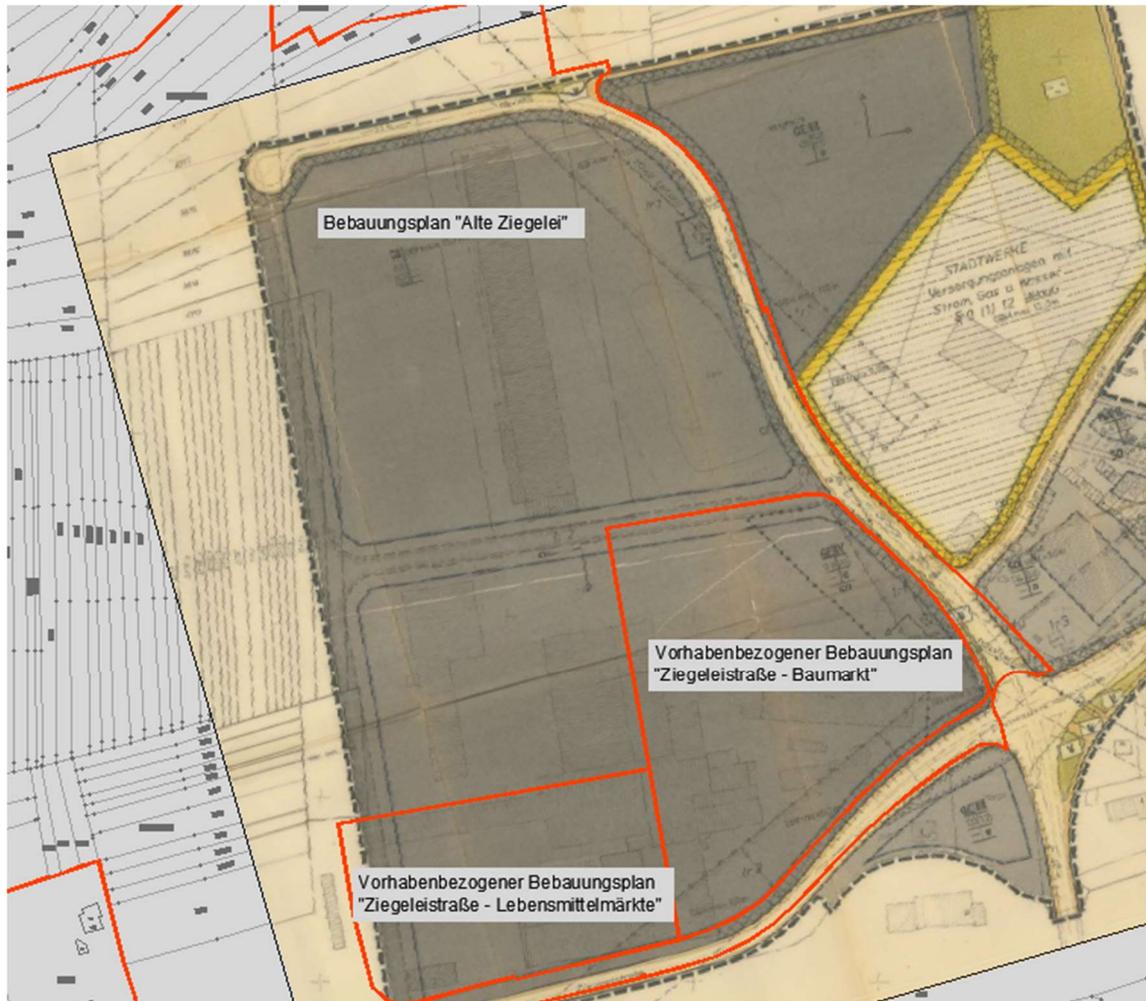


Abb. 28: Bebauungsplan „Ziegelei“ vom 12.12.1981 mit Überlagerung der neuen Abgrenzungen der Bebauungspläne

Für den östlichen Teilbereich, entlang der Vetterstraße, gelten 3 Bebauungspläne. Hier gilt zudem die 2. Änderung, rechtswirksam seit 10.11.1994, in der weitere Einschränkungen hinsichtlich der möglichen Nutzung getroffen wurden sowie die 3. Änderung, rechtswirksam seit 06.06.1997. In der 3. Änderung wurden ein Sondergebiet und eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sowie Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen getroffen. Die 1. Änderung, in der Einzelhandel ausgeschlossen wurde, gilt hingegen für diese Grundstücke nicht mehr.

Bestand Rechtsverbindliche Bebauungspläne „Ziegelei“, Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“	Planung Neuer Bebauungsplan „Alte Ziegelei“	Vergleich
Westlicher Teilbereich: Industriegebiet (GI) Östlicher Teilbereich: Sondergebiet (SO) und eingeschränktes Industriegebiet (Gle) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	Westlicher Teilbereich: Allgemeines Wohngebiet (WA 1-2, WA 6, WA 8) Östlicher Teilbereich: Sondergebiet (SO 2), Gewerbegebiet (GE) bzw. Gewerbegebiet (GE)-Parkhaus	Nutzungsänderung mit Wohnnutzung Sicherung des Bestands, Parkhaus
GRZ von 0,8 faktisch vorhanden: GRZ von 1,0	Westlicher Teilbereich: GRZ von 0,4 bzw. 0,35 sowie 0,6 mit GRZ-Überschreitung für Unterbauungen wie TG bis 0,9 Östlicher Teilbereich: GRZ von 0,8	Geringerer Versiegelungsgrad, zusätzlich Tiefgaragenbegrünung Sicherung des Bestands – keine Veränderung
max. Gebäudehöhe 16 m bzw. 11 m im Leitungsschutzstreifen	Drei bis vier Vollgeschosse im WA1-2 und WA 8, im WA 6 aufgrund der Kubatur fünf Vollgeschosse, im Leistungsschutzstreifen max. Höhe ü NN. festgelegt	Geringere Gebäudehöhen
5 m breiter Pflanzstreifen entlang der Vetterstraße mit Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern	Begrünung der privaten Freiflächen mit Baumpflanzungen: Je angefangene 400 qm Grundstückfläche, ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.	Festsetzung wurde entlang der Vetterstraße im nördlichen Teil nicht umgesetzt <u>Neu:</u> Baumpflanzungen auf Freiflächen
--	Extensive Dachbegrünung Tiefgaragenbegrünung	<u>Neu:</u> Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Einfriedungen mit Maschendrahtzaun bis 1,8 m	Bauliche Einfriedungen müssen einen Abstand von 20 cm zum Boden einhalten	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
--	Lärmschutzwall mit Begrünung (70% der Fläche als Strauchpflanzung sowie Baumpflanzungen)	Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Begrünung des Lärmschutzwalls
--	Pflanzung von Sträuchern und Bäumen (Pflanzgebot 7) entlang der gewerblich genutzten Flächen (SO 2 und GE/GeE1)	<u>Neu:</u> Gehölzpflanzung zur Eingrünung
--	Straßenbäume entlang der Erschließungsstraßen	<u>Neu:</u> Straßenbäume

Fazit

Im Sinne einer verbal-argumentativen Bewertung von Eingriff zu Ausgleich kommt es im Vergleich zum geltenden Planrecht zu einer Verbesserung. Die geringere GRZ bedingt einen geringeren Versiegelungsgrad. Ferner werden im neuen Bebauungsplan diverse Vorgaben zur Begrünung getroffen, die nach geltendem Planrecht nicht vorgesehen sind. Somit ergibt sich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 6 BauGB kein neuer Eingriff bzw. ist der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für diesen Bereich besteht keine Ausgleichspflicht. Die zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, Begrünung des Lärmschutzwalls sowie entlang von SO2 und GE/GEe1 und Dachbegrünung), die in diesem Teilbereich eine Aufwertung bewirken, werden daher im Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als planinterner Ausgleich in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz angerechnet.

Die Herleitung / Berechnung erfolgt nachstehend.

Grünordnerische Maßnahme	Aufwertung in ÖP / m ²	Fläche (m ²)	Bilanzwert (ÖP)
Straßenbäume (Pflanzgebot 1), Baumpflanzungen südlicher Lärmschutzwall sowie entlang SO 2 und GE/GEe1 (Pflanzgebot 7)	Bewertung siehe separate Ausstellung		31.056
Extensive Dachbegrünung (Durchschnittlich 80% der Dachflächen des obersten Geschosses bzw. gleichbedeutend mit 60% der GRZ 1 können begrünt werden)	3	12.984	38.953
Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern (Pflanzgebot 7), geplanter Biotoptyp Gebüsch mittlerer Standorte <i>Hinweis: Die Böschungsneigung wurde nicht in die Flächenermittlung eingerechnet.</i>	13	2.240	29.120
Gesamtsumme			99.129

Hinweis: In der Spalte "Aufwertung in ÖP / m²" wird berücksichtigt, dass das Planrecht (Bestand) eine versiegelte Fläche mit GRZ 1,0 und einer Wertigkeit von 1 ÖP vorsieht. Der Planwert der flächigen Biotoptypen beträgt zuzüglich 1 ÖP, also in diesem Fall 4 ÖP bzw. 14 ÖP.

Baumpflanzungen	StU bei + 80 cm			prognostizierter	Planwert *)	Biotopwert	Anzahl der Bäume	Bilanzwert
		+						
Pfg 1a Straßenbäume	22	+	80	= 102	6	612	18	11.016
Pfg 1b Straßenbäume	19	+	80	= 99	6	594	21	12.474
Pfg 7 Bäume auf dem Lärmschutzwall sowie entlang SO2 und GE/GEe1	17	+	80	= 97	6	582	13	7.566
Bilanz Baumpflanzungen						Biotopwertpunkte	31.056	

12.3. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für den Außenbereich (§ 35 BauGB)

12.3.1. Schutzgut Boden

Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Wirkungsanalyse erfolgt anhand der Bewertungsregelung der Ökokontoverordnung, Abschnitt 3 sowie unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

Bei der Ermittlung der Wertstufen des Bodens (Bewertung von Böden) werden folgende Bodenfunktionen betrachtet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe sowie
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation.

Für die genannten ersten drei Einzelfunktionen werden je nach Leistungsfähigkeit folgende Werte vergeben:

- 0 keine Funktionserfüllung (Versiegelung)
- 1 geringe Funktionserfüllung
- 2 mittlere Funktionserfüllung
- 3 hohe Funktionserfüllung
- 4 sehr hohe Funktionserfüllung

Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens durch das arithmetische Mittel der anderen drei Bodenfunktionen ermittelt, die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen. Der Umfang des Eingriffsdefizits wird aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt (ÖKVO 2010).

Gemäß dem Bewertungsmodell der Ökokonto-Verordnung wird zur Berechnung der "Wertigkeit" des Bodens in Ökopunkten (ÖP) die durchschnittliche Bewertung der Bodenfunktionen mit dem Faktor 4 multipliziert: 1 Bodenwerteinheit (BWE) = 4 Ökopunkte (ÖP).

Bestandsbewertung

Für das Plangebiet liegen keine Bodendaten vor, da es sich um eine Rohstoffabbaufäche handelt. 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, rekultivierte Böden (Auffüllungen), die bereits in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind und daher mit der Wertstufe „1“ (geringe Funktionserfüllung) bewertet werden. Die randlichen Bereiche mit einem natürlichen Bodenaufbau im Westen werden entsprechend der Bodenwertigkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer hohen Wertigkeit (Wertstufe 3,3 gemäß Bodenkarte BK 50 des LGRBs) eingestuft. Im Norden sind kleinflächig Böden mit einer mittleren Wertigkeit (Wertstufe 2 gemäß Bodenkarte BK 50 des LGRBs) vorhanden.

Ermittlung des Eingriffs

Eingriffe in den Boden werden im vorliegenden Fall durch die Versiegelung für die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gebäude, Wege, Zufahrten und Stellplätze verursacht. Ein erheblicher Eingriff durch bauliche Anlagen wie z.B. eine Tiefgarage kann durch eine ausreichende, fachgerechte Überdeckung mit Bodenmaterial minimiert werden. Voraussetzung für die Anrechnung als Minimierungsmaßnahme ist, dass weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial verwendet wird und mindestens 20 cm mit Oberboden aufgebaut werden (LUBW 2012).

Im Bebauungsplan ist sowohl für die privaten Freiflächen als auch für die öffentlichen Grünflächen eine entsprechende Überdeckung mit Bodenmaterial festgesetzt. Daher erfolgt eine Bewertung der wiederhergestellten Bodenfunktionen im Bereich der öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen mit zwei Bodenwerteinheit (BWE) bzw. 8 Ökopunkten. Die extensive Dachbegrünung mit einer Mindestmächtigkeit von 10 cm, ersetzt zumindest teilweise verloren gegangene Bodenfunktionen und stellt ebenfalls eine Minimierungsmaßnahme dar.

Ein erheblicher Eingriff durch Abgrabungen wird im Rahmen des Bodenmanagements durch einen Massenausgleich vor Ort vermieden. Ferner sollen die im Bereich des Ziegeleigeländes angetroffenen Bodenverunreinigungen unter den gewerblichen Flächen der angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne untergebracht und somit dauerhaft versiegelt werden. In diesem Zusammenhang werden die Wohnbauflächen von Bodenverunreinigungen soweit wie möglich befreit.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Bodenwertigkeit im Bestand, der Bodenwertigkeit der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. 60 % der Dachflächen werden extensiv begrünt, gärtnerische Anlage nicht überbaubaren Flächen, Überdeckung mit geeignetem Bodenmaterial) gegenübergestellt.

Das Schutzgut Boden im Plangebiet wurde in der Bestandsbewertung als Schutzgut von sehr geringer bis geringer Bedeutung. Lediglich die Randbereiche im Westen sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ergeben sich erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden. Nach Umsetzung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf von insgesamt **170.719 ÖP**.

Bodenbewertung im Bestand	m ²	Anteil in %	Natürliche Bodenfruchtbarkeit in BWE	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in BWE	Filter und Puffer für Schadstoffe in BWE	Durchschnittliche Wertigkeit in BWE / m ²	Durchschnittliche Wertigkeit in Ökopunkte / m ²	Wertigkeit vor dem Eingriff in BWE	Wertigkeit vor dem Eingriff in ÖP
Parabraunerde aus Löss	14.650 m ²	16%	3,5	3	3,5	3,33 BWE	13,33 ÖP	48.785 BWE	195.285 ÖP
Braunerde-Pelosol	1.683 m ²	2%	2	1	3	2,0 BWE	8 ÖP	3.366 BWE	13.464 ÖP
Böden des Innenbereichs / Auffüllungen / anthropogen überprägt	70.080 m ²	79%	1	1	1	1,0 BWE	4 ÖP	70.080 BWE	280.320 ÖP
teilversiegelte Flächen (Schotter, Ziegelbruch)	1.444 m ²	2%	0,5	0,5	0,5	0,5 BWE	2 ÖP	722 BWE	2.888 ÖP
versiegelte Flächen	794 m ²	1%	0	0	0	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
Bestand gesamt	88.651 m²	100%						122.953 BWE	491.957 ÖP

Planung			Anrechenbare Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Durchschnittliche Wertigkeit in BWE / m ²	Durchschnittliche Wertigkeit in Ökopunkte / m ²	Wertigkeit nach dem Eingriff in BWE	Wertigkeit nach dem Eingriff in ÖP
WA 1 -WA 7	Gebäude	Nettobauland x GRZ 43.785 m ² x 0,40 = 17.514 m ²	40% Vollversiegelung 60% Dachbegrünung	0,0 BWE 0,5 BWE	0 ÖP 2 ÖP	0 BWE 5.254 BWE	0 ÖP 21.017 ÖP
	Nebenanlagen	Nettobauland x GRZ-Überschreitung 43.785 m ² x 0,20 = 8.757 m ²	100% Vollversiegelung	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
	Gartenfläche	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 43.785 m ² - 26.271 m ² = 17.514 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial / Überdeckung baulicher Anlagen	2,0 BWE	8 ÖP	35.028 BWE	140.112 ÖP
WA 9	Gebäude	Nettobauland x GRZ 2.547 m ² x 0,30 = 764 m ²	40% Vollversiegelung 60% Dachbegrünung	0,0 BWE 0,5 BWE	0 ÖP 2 ÖP	0 BWE 229 BWE	0 ÖP 917 ÖP
	Nebenanlagen	Nettobauland x GRZ-Überschreitung 2.547 m ² x 0,15 = 382 m ²	100% Vollversiegelung	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
	Gartenfläche	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 2.547 m ² - 1.146 m ² = 1.401 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial / Überdeckung baulicher Anlagen	2,0 BWE	8 ÖP	2.802 BWE	11.208 ÖP
MI	Gebäude	Nettobauland x GRZ 1.053 m ² x 0,60 = 632 m ²	40% Vollversiegelung 60% Dachbegrünung	0,0 BWE 0,5 BWE	0 ÖP 2 ÖP	0 BWE 190 BWE	0 ÖP 758 ÖP
	Nebenanlagen	Nettobauland x GRZ-Überschreitung 1.053 m ² x 0,20 = 211 m ²	100% Vollversiegelung	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
	Gartenfläche	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 1.053 m ² - 843 m ² = 210 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial	2,0 BWE	8 ÖP	420 BWE	1.680 ÖP
GeE1/GeE2	Gebäude	Nettobauland x GRZ 3.155 m ² x 0,80 = 2.524 m ²	40% Vollversiegelung 60% Dachbegrünung	0,0 BWE 0,5 BWE	0 ÖP 2 ÖP	0 BWE 757 BWE	0 ÖP 3.029 ÖP
	Gartenfläche	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 3.155 m ² - 2.524 m ² = 631 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial	2,0 BWE	8 ÖP	1.262 BWE	5.048 ÖP
Gemeinbedarf	Gebäude	Nettobauland x GRZ 1.188 m ² x 0,60 = 713 m ²	40% Vollversiegelung 60% Dachbegrünung	0,0 BWE 0,5 BWE	0 ÖP 2 ÖP	0 BWE 214 BWE	0 ÖP 856 ÖP
	Nebenanlagen	Nettobauland x GRZ-Überschreitung 1.188 m ² x 0,20 = 238 m ²	100% Vollversiegelung	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
	Gartenfläche	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 1.188 m ² - 951 m ² = 237 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial / Überdeckung baulicher Anlagen	2,0 BWE	8 ÖP	474 BWE	1.896 ÖP
Verkehrsflächen, Geh- und Radwege, Quartiersplatz, Kleinspielfeld, Spielplatz, Trafostationen		19.462 m ² x 1,00 = 19.462 m ²	100% Vollversiegelung	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
Öffentl. Grünflächen (ohne Wege)		14.571 m ² x 1,00 = 14.571 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial	2,0 BWE	8 ÖP	29.142 BWE	116.568 ÖP
Öffentl. Grünfläche (Pflanzbindung, Biotopfläche keine Änderung)		2.890 m ² x 1,00 = 2.890 m ²	57% Braunerde-Pelosol 43% anthropogen geprägter Boden	2,0 BWE 1,0 BWE	8 ÖP 4 ÖP	3.295 BWE 1.243 BWE	13.178 ÖP 4.971 ÖP
Planung gesamt			Summe			80.310 BWE	321.238 ÖP

Bodenwertbilanz	Summe Wertpunkte Bestand	122.953 BWE	491.957 ÖP
	Summe Wertpunkte Planung	80.310 BWE	321.238 ÖP
	Kompensationsbedarf	42.643 BWE	170.719 ÖP

Hinweis: Die Bilanz für das Schutzgut Boden (Stand 13.02.2023) wurde aufgrund der Ausweisung von WA 9 mit einer GRZ von 0,3 sowie einer öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebiets angepasst.

12.3.2. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Bewertung des Schutzguts erfolgt anhand der Bewertungsregelung der Ökokontoverordnung, Abschnitt 1 (ÖKVO 2010).

Für die Gegenüberstellung der Eingriffe sind die unterschiedlichen Bewertungseinheiten in Ökopunkte umzurechnen. Folgender Bewertungsschlüssel wird für die Werteinheiten des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO) verwendet:

1 Biotopwertpunkt (BWP) = 1 Ökopunkt (ÖP).

Bestandsbewertung

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist im Plangebiet überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung. Einzelne Teilbereiche des Plangebiets v.a. die Gehölzbestände sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Ermittlung des Eingriffs

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt durch die Versiegelung für die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gebäude, Wege, Zufahrten und Stellplätze ein Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen. Ein Erhalt von Biotopstrukturen ist für den Bereich um das Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebiets umsetzbar. Der Großteil der Biotoptypen wird bei Realisierung des Bebauungsplans entfallen.

Beim Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt erfolgt generell eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung. Die nachfolgende Tabelle enthält die Biotoptypen gemäß der Bestandsaufnahme sowie die Biotoptypen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant sind.

Als Minimierungsmaßnahmen sind eine extensive Dachbegrünung, Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum sowie ein Erhalt der Biotopstrukturen im Norden des Plangebiets festgesetzt. **Die im Westen und Norden des Plangebiets vorgesehenen flächigen Gehölzpflanzungen aus heimischen Baum- und Straucharten dienen dem art- und wertgleichen Ausgleich der gesetzlich geschützten Feldhecke sowie der Eingrünung des Plangebiets.**

In der Gegenüberstellung Bestand – Planung verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und planinternen Ausgleichsmaßnahmen sowie **der planexternen Ausgleichsmaßnahme** ein Kompensationsbedarf von **107.893 Ökopunkten**.

Biotop-Schlüssel	Biotoptyp	Bestand						Planung					
		Grundwert	Wertspanne	Faktor	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert	Grundwert	Wertspanne	Faktor	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
13.92	Naturfernes Kleingewässer mit hoher Bedeutung (Erhalt, Pflanzbindung)	4	1-12	3 ^{*1}	12	256	3.072	4	1-12	3,0	12	256	3.072
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8-19	-	13	3.805	49.465						
34.51	Ufer-Schilfröhricht (Erhalt, Pflanzbindung)	19	11-53	-	19	124	2.356	19	11-53	-	19	124	2.356
35.12	Mesophytische Saumvegetation (pfg 6a)							19	11-25	0,9 ^{*7}	17	230	3.910
35.60	Ruderalvegetation	11	9-18	-	11	1.511	16.621						
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer Standorte	11	9-18	-	11	2.440	26.840						
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Regenrückhaltebecken - keine Veränderung)	11	8-15	-	11	2.566	28.226	11	8-15	-	11	650	7.150
37.10	Acker	4	4-8	-	4	61.345	245.380						
41.10	Feldgehölz (Erhalt, Pflanzbindung)	17	10-27	-	17	1.873	31.841	17	10-27	-	17	1.769	30.073
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (pfg 5, pfg 6a und 6b, Teilerhalt)	17	10-27	-	17	5.040	85.680	14	10-17		14	4.530	63.420
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (Teilbereich von pfg 5 auf der Breite der Grünzone)	16	9-27	-	16	1.415	22.640	14	10-17	0,8 ^{*8}	11	597	6.567
43.11	Brombeer-Gestrüpp	9	7-18	-	9	131	1.179						
44.12	Zierstrauchpflanzung (öffentliche Grünfläche)							6	6		6	1.908	11.448
45.30	Einzelbäume	Bewertung erfolgt separat von der Flächenbilanzierung					210	Bewertung erfolgt separat von der Flächenbilanzierung					110.784
58.10	Sukzessionswald aus Laubbäumen	19	11-27		19	3.424	65.056						
58.10	Sukzessionswald aus Laubbäumen mit Beeinträchtigung	19	11-27	0,8 ^{*2}	15	1.972	29.580						
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche ^{*3}							1	1		1	8.859	8.859
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz ^{*4}	1	1	-	1	794	794	1	1		1	29.050	29.050
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke,	2	2-4	-	2	1.444	2.888						
60.25	Grasweg	6	6	-	6	511	3.066						
60.50	Kleine Grünfläche / Dachbegrünung ^{*5}							4	4		4	13.288	53.152
60.60	Garten (private Freiflächen, Begleitgrün, Begrünung Parkanlage) ^{*6}							6	6		6	27.390	164.340
Summe Bestand		Biotopwertpunkte						614.894	Summe Planung		Biotopwertpunkte		494.181

Biotopwertbilanz	Summe Wertpunkte Bestand	614.894
	Summe Wertpunkte Planung	494.181
	Kompensationsbedarf	120.713

Planexterne Kompensationsmaßnahme K 4 (Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaft, siehe Kapitel D.11.1.4)													
Biotop-Schlüssel	Biotoptyp	Bestand						Planung					
		Grundwert	Wertspanne	Faktoren	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8-19	0,8 ^{*9}	10	2.330	23.300						
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte							14	10-17	-	14	1.630	22.820
35.12	Mesophytische Saumvegetation							19	11-25	-	19	700	13.300
Summe Bestand		Biotopwertpunkte						23.300	Summe Planung		Biotopwertpunkte		36.120

Biotopwertbilanz	Summe Wertpunkte Bestand	23.300
	Summe Wertpunkte Planung	36.120
	Kompensationsüberschuss (Maßnahme K4)	12.820

Gesamtbilanz	Kompensationsbedarf (planintern)	120.713
	Planexterne Kompensationsmaßnahmen (K4)	12.820
Kompensationsbedarf		107.893

Hinweis: Die Bilanz für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (Stand 13.02.2023) wurde aufgrund der Ausweisung von WA 9 mit einer GRZ von 0,3, der Festsetzung der Pflanzgebote 6a und 6b sowie der Anrechnung der planexternen Kompensationsmaßnahme K4 angepasst. Ferner wurde in der Bilanz berücksichtigt, dass im Bereich der mittigen Grünzone im Pflanzgebot 5 aus gestalterischen Gründen niedrigwachsende Sträucher vorgesehen sind, die als Gebüsch mittlerer Standorte eingehen. Ein Abgleich der Digitalisierung der Biotoptypen im Bestandsplan hat eine geringe Änderung der Bilanz im Bestand ergeben.

- *1 Maximal mögliche Aufwertung, da Vorkommen des Kammmolchs, mit Vegetationsbestand, aber mit technischen Bauwerken
- *2 Abwertung, da lückiger und junger Bestand
- *3 Von Bauwerken überstandene Fläche= max. überbaubare Fläche (GRZ 1) abzüglich der Dachbegrünung
- *4 Verkehrsflächen, Spielplatz und Kleinspielfeld im Grünzug sowie Nebenanlagen
- *5 In der Planung können durchschnittlich 80% der Dachflächen des obersten Geschosses bzw. gleichbedeutend mit 60% der GRZ 1 begrünt werden. Dieser Wert ist der Bilanzierung zugrunde gelegt. Die restliche Dachfläche geht als nicht begrünzte Dachfläche in die Bilanz ein.
- *6 Private Gartenflächen sowie die Begrünung/gärtnerische Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- *7 Abwertung, da die Saumvegetation je nach Ausführungsplanung an Gartenflächen angrenzt.
- *8 Für das Pflanzgebot 5 ist im Bereich der zentralen Grünzone (Parkanlage) aus gestalterischen Gründen eine Pflanzung von niedrigwachsenden heimischen Sträuchern vorgesehen, die als Gebüsch mittlerer Standorte in die Bilanz eingehen. Eine Abwertung wird vorgenommen, da Beeinträchtigungen durch die Freizeit- und Erholungsnutzung im Bereich der zentralen Grünzone anzunehmen sind.
- *9 Abwertung, da es sich um einen artenarmen Bestand handelt und die Luzerne zahlreich in Horsten auftritt

Bewertung von Einzelbäume im Bestand (45.30)

Einzelbaumbewertung						
Nr.	Baumart	auf Biotoptyp	StU in cm	Wertspanne *1)	Biotopwert	Bilanzwert
1	Malus spec. /Apfelbaum	33.41	35	3-6	6	210
Biotopwertpunkte						210

- *1) 4-8 = auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen
- 3-6 = auf mittelwertigen Biotoptypen
- 2-4 = auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen

Der Wert eines Baumes errechnet sich durch Multiplikation des zutreffenden Punktwertes mit dem Stammumfang (in cm).

Bewertung von Einzelbäume in der Planung (45.30)

Pflanzgebote / öffentliche Grünflächen		StU bei	+ 80 cm	prognostizierter	Planwert *)	Biotopwert	Anzahl der Bäume	Bilanzwert
Pfg 1b	Straßenbäume	19	+	80	= 99	6	39	23.166
Pfg 2	Straßenbäume auf privaten Grundstücksflächen	17	+	80	= 97	6	16	9.312
Pfg 3	Bäume auf Platzflächen	19	+	80	= 99	6	4	2.376
Pfg 4	Bäume auf privaten Grundstücksflächen	13	+	80	= 93	6	110	61.380
	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	17	+	80	= 97	6	25	14.550
Gesamtbilanz Baumpflanzungen						Biotopwertpunkte	110.784	

Es wird ein Punktwert pro Baum ermittelt durch Multiplikation des Planwertes mit dem prognostizierten Stammumfang (cm) in 25 Jahren Entwicklungszeit. Überschlägig wird ein Zuwachs des Stammumfangs von 80 cm während dieser Zeit angenommen. Zu diesem Wert wird der Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt addiert.

*) auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen: 6 ÖP, Wertspanne 4-8 ÖP

12.4. Gesamtbilanz

Schutzgut	verbleibendes Defizit einzelner Schutzgüter	Planinterner Ausgleich durch Entsiegelung im bebauten Bereich (§ 34 BauGB)	Planinterner Ausgleich durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen im Bereich mit Baurecht	verbleibender Überschuss / Defizit gesamt
Boden	-170.719 ÖP	76.800 ÖP		-93.919 ÖP
Wasser				
Klima und Luft				
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	-107.893 ÖP		99.129 ÖP	-8.764 ÖP
Landschaftsbild				
Mensch				
Kultur- und sonstige Sachgüter				
GESAMT	-278.612 ÖP	76.800 ÖP	99.129 ÖP	-102.683 ÖP

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen, u.a. auch der naturschutzfachlichen Anrechnung der Entsiegelung sowie der zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen, verbleibt ein **Defizit von 102.683 Ökopunkten**. Dieses Defizit wird über die Ökokontomaßnahme „Enzrenaturierung und Durchgängigkeit des Erlenbachs im Bereich der Kernstadt Mühlacker (Herrenwaagbrücke bis Einmündung Erlenbach, Fluss-km 44+850 bis 45+450)“ des Ökokontos der Stadt Mühlacker ausgeglichen werden (siehe Kapitel D 11.1.3.).

F ZUSAMMENFASSUNG

Das ehemalige Ziegelei-Areal in Mühlacker wurde durch die HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH erworben und soll nun einer Nachnutzung mit Wohnbauland, Handel und Gewerbe zugeführt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ erforderlich, der im vollumfänglichen Verfahren durchgeführt wird.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mühlacker und umfasst ca. 20,6 ha. Es wird im Westen vom Maulbronner Weg und im Süden von der Ziegeleistraße bzw. der südlich verlaufenden Bahnstrecke begrenzt. Im Osten befinden sich Gewerbeflächen sowie die Vetterstraße. Im Norden und Nordwesten schließen Ackerflächen an. Im Südwesten befindet sich ein Wohn- und Mischgebiet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wurden die Belange des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt, die im Rahmen des Bebauungsplans festgeschrieben bzw. gesichert werden.

Für die Bereiche des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“, die dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind bzw. für die Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“, „Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“ besteht, ist die Eingriffsregelung so anzuwenden wie in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB formuliert: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Diese Regelung verpflichtet zum Ausgleich nur insoweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

In den bebauten Bereichen (§ 34 BauGB) erfolgen nach dem Bebauungsplanentwurf keine zusätzliche Versiegelung bzw. es wird eine Entsiegelung erreicht. Im Vergleich zum bereits Vorhandenen kommt es zu einer Verbesserung. Das gilt auch für die Bereiche für die Baurecht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne besteht: Im Sinne einer verbal-argumentativen Bewertung von Eingriff zu Ausgleich kommt es im Vergleich zum geltenden Planrecht zu einer Verbesserung. Ferner werden im neuen Bebauungsplan diverse Vorgaben zur Begrünung getroffen, die nach geltendem Planrecht nicht vorgesehen sind. Sowohl die Entsiegelung als auch die zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen werden als planinterner Ausgleich in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung naturschutzfachlich angerechnet.

Für die Bereiche des Bebauungsplangebiets, die als Außenbereich einzustufen sind, erfolgt die Eingriffsermittlung anhand der Gegenüberstellung des Ist-Zustands (Status-quo) des Naturhaushaltes und des Planzustands gemäß Bebauungsplanentwurf. Hierbei werden die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ nach Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) bilanziert. Die Schutzgüter „Wasser“, „Klima und Luft“ und „Landschaftsbild“ wurden in der Bestandsbewertung als Schutzgut von geringer bzw. mittlerer Bedeutung bewertet. Eine quantitative Bilanzierung wird für diese Schutzgüter nicht durchgeführt. Diese Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bewertet. Die Einschätzung der Schutzgüter „Fläche“, „Mensch“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ erfolgt generell verbal-argumentativ.

Im Bereich der Außenbereichsflächen gehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes z.T. erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher; es werden Eingriffe nach §§ 14/15 BNatSchG verursacht. Diese zeichnen sich insbesondere durch den unvermeidbaren Verlust von Biotopstrukturen und Bodenversiegelungen aus. Die zur Kompensation des Eingriffs vorgesehenen Maßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt. Nach Umsetzung dieser verbleibt ein Defizit von 102.683 Ökopunkten. Dieses Defizit wird über die Ökokontomaßnahme „Enzrenaturierung und Durchgängigkeit des Erlenbachs im Bereich der Kernstadt Mühlacker (Herrenwaagbrücke bis Einmündung Erlenbach, Fluss-km 44+850 bis 45+450)“ des Ökokontos der Stadt Mühlacker voll kompensiert.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ werden Biotopflächen einer gesetzlich geschützten Feldhecke dauerhaft in Anspruch genommen. Der gleichartige und gleichwertige Ausgleich erfolgt planintern und planextern durch Neupflanzungen von Feldhecken. Mit Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen können die durch den Eingriff verursachten erheblichen Beeinträchtigungen der nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützten Biotope vollständig ausgeglichen werden.

Grünordnerisches Ziel ist ein zeitgemäßes, im Hinblick auf ökologische Aspekte nachhaltiges und zur freien Landschaft hin eingegrüntes Baugebiet zu entwickeln. Durch verschiedene Festsetzungen werden Versiegelungen vermieden oder verringert. Dachflächen sind extensiv sowie Tiefgaragen sind im Mittel mit mind. 60 cm Überdeckung intensiv zu begrünen. Für die Baugrundstücke wird ein maximaler Abflussbeiwert von 0,4 festgesetzt, um einen Rückhalt von Niederschlagswasser zur gewährleisten. Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen gewährleisten eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH (Anlage des Bebauungsplanes) erarbeitet. Zur Feststellung der Bestandssituation wurden bereits in den Jahren 2015 und 2020 durch das Planungsbüro Beck & Partner faunistische Erfassungen zu Brutvögeln, Reptilien und Amphibien durchgeführt. Im Jahr 2021 wurde die Bestandssituation durch das Institut für Umweltstudien überprüft. Regelmäßige Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter oder wertgebender Arten waren aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten, sodass auf Erfassungen verzichtet werden konnte.

Im Ergebnis der Erfassungen sowie der anschließenden Konfliktanalyse wurde eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Goldammer, den Haussperling, ungefährdete Höhlen- und Nischenbrüter (Blaumeise und Hausrotschwanz), ungefährdete Gebüsch- und Baumbrüter (Amsel, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Sumpfrohrsänger, Zilzalp) sowie die Zauneidechse festgestellt.

Das Eintreten der Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird gemäß den Vorgaben von § 44 (5) BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (CEF-Maßnahmen). Es sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen und sonstige Maßnahmen zur Habitatverbesserung (Kammolch) durchzuführen:

- Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten
- Beschränkung der Abrisszeiten/Gebäudekontrolle
- Vergrämung/Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Baufeld, Aufstellung eines Reptilienschutzzauns
- Verbesserung des Brutplatzangebotes für höhlen- bzw. nischenbrütende Vögel durch künstliche Nisthilfen
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse
- Anlage von Gras-/Krautstreifen entlang von Gebüsch, Pflege von Brachflächen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten für die Goldammer
- Aufwertung des Teiches zur Schaffung und Sicherung eines dauerhaften Lebensraumes

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Kammolch kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei plangemäßer Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Im Anschluss an das Verfahren überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage sein zu können, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - insbesondere der CEF-Maßnahmen - hat ein 5-jähriges Monitoring durch ein erfahrenes Büro zu erfolgen, 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. **Zunächst gilt dies für 5 Jahre (bis 2028), hiernach kann das Monitoring im 2-Jahresrhythmus erfolgen. Bei entsprechender positiver manifestierter Entwicklung kann das Monitoring in Abstimmung mit der UNB in noch größeren Abständen erfolgen.**

G WEITERE ANGABEN

13. QUELLENANGABEN

13.1. Gesetze / Rechtsgrundlagen

- BAUNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)"
- BAUGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- BBODSCHG:** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BBODSCHV:** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- BNATSCHG:** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- BIMSCHG:** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- BIMSCHV:** Bundesimmissionsschutzverordnung in der gültigen Fassung
- FFH-RL:** Flora Fauna Habitat – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006
- KSG BW:** Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) vom 23. Juli 2013, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23. Juli 2013 (GBl. S. 229), mehrfach geändert § 4b neu eingefügt und § 10 neu gefasst durch Gesetz vom 12. Oktober 2021 (GBl. S. 837)
- LBODSCHAG:** Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und wasserrechtlicher Vorschriften vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908)
- LKREIWIG:** Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) vom 17. Dezember 2020, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233)
- NATSCHG BW:** Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft - Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 23. Juni 2015
- UVPG:** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- V-RL:** Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Vogelschutzrichtlinie)
- WG:** Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) Vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- WHG:** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

13.2. Literaturverzeichnis / Gutachten / Pläne

- BECK und PARTNER (2015):** Bebauungsplangebiet ehemaliges Ziegeleigelände Mühlacker - Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, September 2015
- BECK und PARTNER (2020):** Bebauungspläne zur ehemaligen Ziegelei in Mühlacker - Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG Plausibilitätsprüfung 2015/2020, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, November 2020
- 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, November 2020
- BECK und PARTNER (2022):** Bebauungspläne Alte Ziegelei, Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte, Ziegeleistraße - Baumarkt – Erläuterungen zur FFH-Vorprüfung, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, September 2022
- FNP (2013):** Flächennutzungsplan 2025, Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker / Ötisheim
- GEOTECHNIK STUTTGART GmbH (2016):** Bebauung des Ziegeleigeländes in Mühlacker – Baugrunderkundung und Gründungsgutachten, 22.12.2016
- HEINE + JUD (2022):** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ in Mühlacker, September 2022
- IUS (2022):** Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungspläne „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße – Baumarkt“ und „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“, IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg, Februar 2022
- KERKMANN/FELLENBERG (2021):** Kerkmann/Fellenberg (Hrsg.) „Naturschutzrecht in der Praxis“, 3. Auflage
- LP (2012):** Landschaftsplan, Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker / Ötisheim
- LRP (2018):** Landschaftsrahmenplan Nordschwarzwald, Regionalverband Nordschwarzwald
- LFU (2005):** Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Teil A: Bewertungsmodell
- LGRB (online):** Bodenkarte M 1: 50.000, Abfrage am 03.08.2021
- LUBW (2018):** Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2018) „Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“
- LUBW (2012):** Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Heft 24
- LUBW (2010):** Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010) „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, Heft 23
- LUBW (online):** Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Daten- und Kartendienst online, Abfragen vom 20.07.2021, 20.09.2021, 01.12.2021
- RE2AREA GmbH (2021):** Bodentechnische Untersuchung des Untergrunds, Geotechnischer Untersuchungsbericht, 01.02.2021
- RE2AREA GmbH (2020):** Bodentechnische Untersuchung des Untergrunds, Abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Untersuchungsbericht, 30.10.2020
- RP (2015):** Regionalplan, Regionalverband Nordschwarzwald
- SCHUHMACHER/FISCHER-HÜFTLE (2011):** Schuhmacher / Fischer-Hüftle (2011), Bundesnaturschutzgesetz Kommentar



- Bestandskartierung**
- Biotoptypen**
- Naturfeines Kleingewässer mit hoher Bedeutung
 - Feldwiese mittlerer Standorte
 - Magerwiese mittlerer Standorte - FFH-Mähwiese bzw. gemischt geschütztes Biotop gemäß Nachkartierung Mai 2022
 - Ulm-Schilfröhricht
 - Ruderalvegetation
 - Ausdehnbare Ruderalvegetation frischer bis fruchtbarer Standorte
 - Graswähe ausdehnbare Ruderalvegetation
 - Acker
 - Feldgehölz
 - Feldhecke mittlerer Standorte
 - Feldhecke mittlerer Standorte
 - Gebüsch mittlerer Standorte
 - Gebüsch fruchtbarer Standorte
 - Brombeer-Gestüpp
 - Zierstrauchfärbung
 - Naturraum- oder standortfremde Hecke
 - Sukzessionswald aus Laubbäumen
 - Sukzessionswald aus Laubbäumen mit Beersträucherung
 - Völlig versiegelte Straße oder Platz
 - Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
 - Grasweg
 - Kleine Grünfläche
 - Einzelbäume

- Schutzgebiete und Schutzobjekte**
(Grundlage: Daten und Kartendaten LUBW, Stand 05.12.2021)
- FFH-Gebiet "Ental bei Mühlacker"
 - FFH-Mähwiese (Planung) ab 7. März 2022 (ohne stehende Ackerwiese zu der gemessenen geschützten Fläche)
 - Offenlandbiotop

- Sonstiges**
- Abgrenzung der Bauungspläne
 - Geltungsbereich des Bauungsplans "Ziegelei" vom 12.12.1981 sowie Geltungsbereich des Bauungsplans "Ziegelei - 1. Änderung" (FFHG) vom 31.12.1986
 - Geltungsbereich des Bauungsplans "Ziegelei - 2. Änderung" vom 10.11.1994
 - Geltungsbereich des Bauungsplans "Ziegelei - 3. Änderung" vom 06.05.1997
 - Bebaueter Bereich nach § 34 BauGB (ohne Bauungspläne)

Projekt **STADT MÜHLACKER**
Bebauungsplan "Alt Ziegelei" sowie
vorhabenbezogene Bauungspläne
"Ziegeleistraße - Lebensmittelmärkte" und
"Ziegeleistraße - Baumarkt"

Planinhalt **Bestandsplan - Biotoptypen**

Planungsphase **Entwurf - Erneute Auslegung**

Maßstab **1 : 1.000 (DIN A0)**

Datum **13.02.2023**

PLANVERFASSER:

Re2area GmbH
Rüter Straße 1
 Tel. 0711 34 585 -0
 Fax 0711 34 585 -70

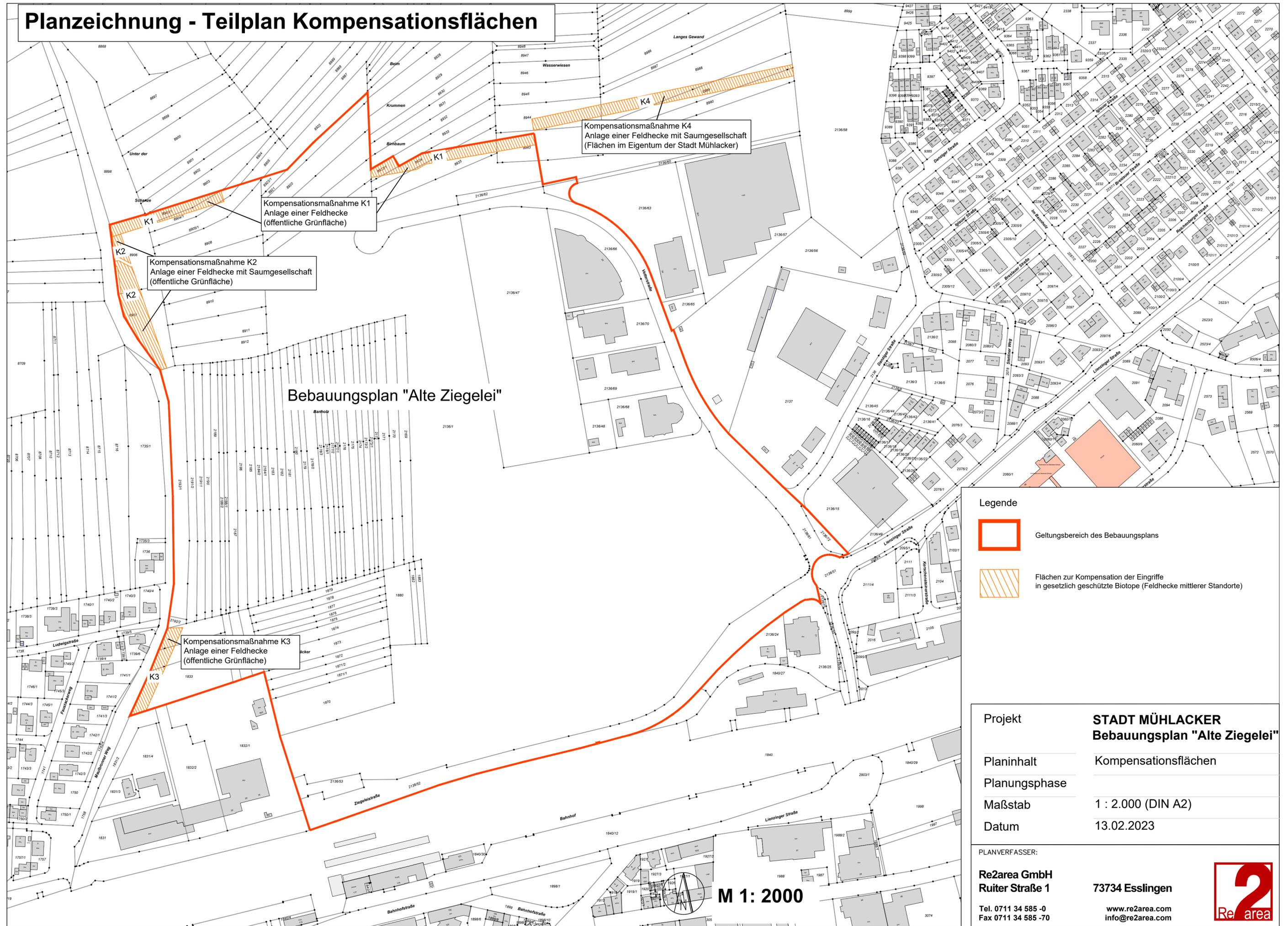
73734 Esslingen
 www.re2area.com
 info@re2area.com



M 1 : 1.000 (im Original)



Planzeichnung - Teilplan Kompensationsflächen



Kompensationsmaßnahme K1
Anlage einer Feldhecke
(öffentliche Grünfläche)

Kompensationsmaßnahme K2
Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaft
(öffentliche Grünfläche)

Kompensationsmaßnahme K4
Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaft
(Flächen im Eigentum der Stadt Mühlacker)

Kompensationsmaßnahme K3
Anlage einer Feldhecke
(öffentliche Grünfläche)

Bebauungsplan "Alte Ziegelei"

Legende

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Flächen zur Kompensation der Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope (Feldhecke mittlerer Standorte)

Projekt	STADT MÜHLACKER Bebauungsplan "Alte Ziegelei"
Planinhalt	Kompensationsflächen
Planungsphase	
Maßstab	1 : 2.000 (DIN A2)
Datum	13.02.2023

PLANVERFASSER:

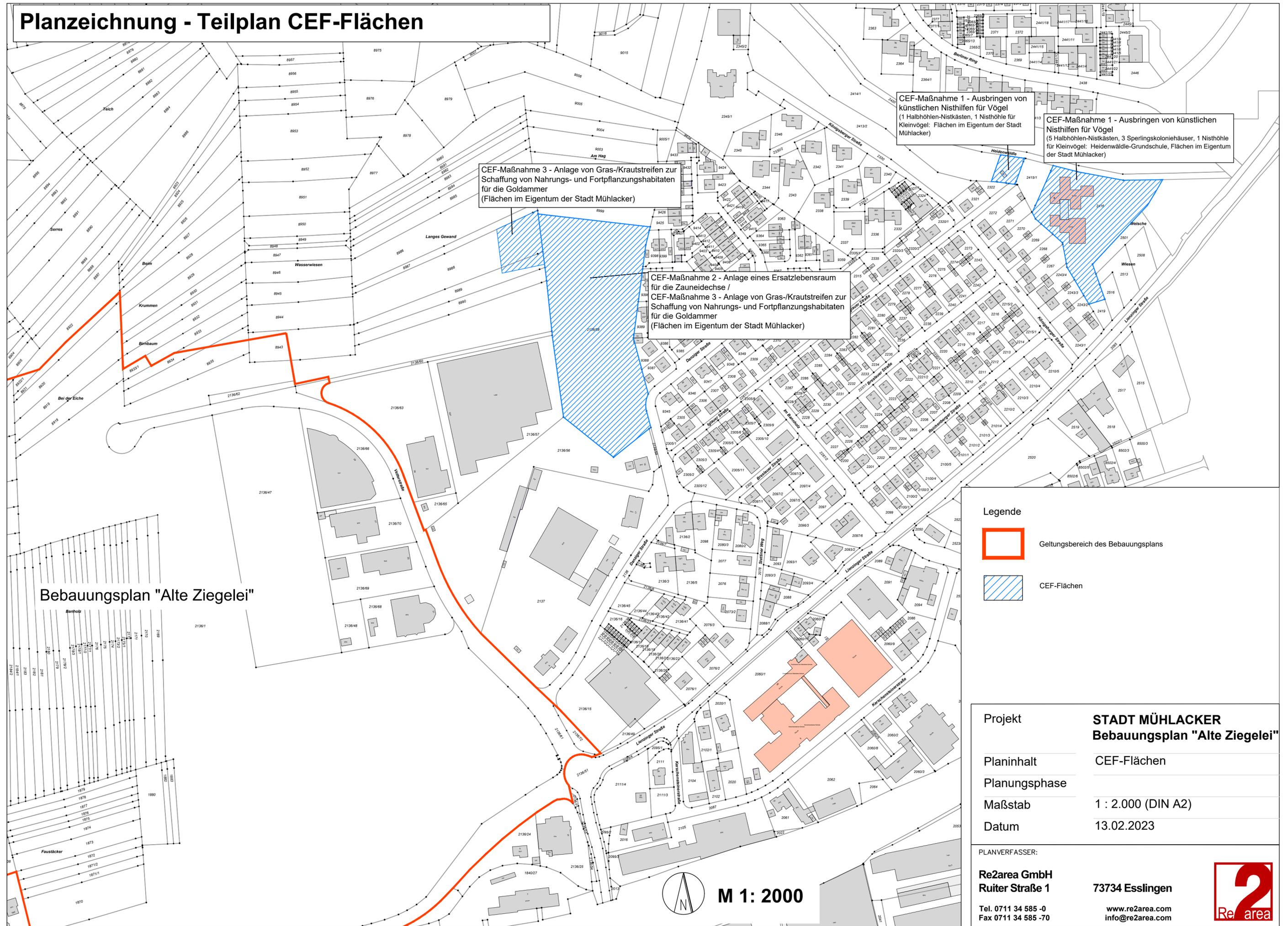
Re2area GmbH
Ruiter Straße 1
Tel. 0711 34 585 -0
Fax 0711 34 585 -70

73734 Esslingen
www.re2area.com
info@re2area.com



M 1: 2000

Planzeichnung - Teilplan CEF-Flächen



CEF-Maßnahme 3 - Anlage von Gras-/Krautstreifen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten für die Goldammer (Flächen im Eigentum der Stadt Mühlacker)

CEF-Maßnahme 1 - Ausbringen von künstlichen Nisthilfen für Vögel (1 Halbhöhlen-Nistkästen, 1 Nisthöhle für Kleinvögel: Flächen im Eigentum der Stadt Mühlacker)

CEF-Maßnahme 1 - Ausbringen von künstlichen Nisthilfen für Vögel (5 Halbhöhlen-Nistkästen, 3 Sperlingskoloniehäuser, 1 Nisthöhle für Kleinvögel: Heidenwäldle-Grundschule, Flächen im Eigentum der Stadt Mühlacker)

CEF-Maßnahme 2 - Anlage eines Ersatzlebensraum für die Zauneidechse / CEF-Maßnahme 3 - Anlage von Gras-/Krautstreifen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten für die Goldammer (Flächen im Eigentum der Stadt Mühlacker)

Legende

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  CEF-Flächen

Bebauungsplan "Alte Ziegelei"

Projekt	STADT MÜHLACKER Bebauungsplan "Alte Ziegelei"
Planinhalt	CEF-Flächen
Planungsphase	
Maßstab	1 : 2.000 (DIN A2)
Datum	13.02.2023

PLANVERFASSER:

Re2area GmbH
Ruiter Straße 1
Tel. 0711 34 585 -0
Fax 0711 34 585 -70

73734 Esslingen
www.re2area.com
info@re2area.com



 **M 1: 2000**

BEBAUUNGSPLAN „ALTE ZIEGELEI“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN



UMWELTBERICHT

ENTWURF – STAND: **13.02.2023**

STADT MÜHLACKER

Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan

„Alte Ziegelei“

Auftraggeber: HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH
Monrepos 9
71634 Ludwigsburg

Auftragnehmer: Re2area GmbH
Büro Esslingen
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Bearbeiter: Christine Rausch, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Daniela Theissler, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Stand: 13.02.2023 (ENTWURF)

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	7
1.	Vorbemerkungen.....	7
1.1.	Anlass.....	7
1.2.	Inhalte und Ziele der städtebaulichen Planung.....	8
1.3.	Angaben zum Standort.....	10
2.	Rechtliche Grundlagen	11
3.	Methodik und verwendete Datengrundlagen	12
3.1.	Methodisches Vorgehen.....	12
3.2.	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	13
B	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	14
4.	Übergeordnete Planungen	14
4.1.	Regionalplan/Landschaftsrahmenplan	14
4.2.	Flächennutzungsplan	14
4.3.	Landschaftsplan	15
4.4.	Rechtsgültige Bebauungspläne.....	17
5.	Gesetzlich formulierte Umweltschutzziele	17
6.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	19
6.1.	Schutzgebiete.....	19
6.2.	Schutz wildlebender Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensstätten (europäisch geschützte Arten) gemäß § 44 BNatSchG	22
6.3.	Biotopverbund	22
6.4.	Ausgewiesene Kompensationsflächen.....	23
6.5.	Wasserschutzgebiete / Quellschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete	24
6.6.	Altlasten / Kampfmittel.....	24
C	BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	26
7.	Erfassung und Bewertung der Schutzgüter und Wirkungen des Vorhabens.....	26
7.1.	Schutzgut Boden	26
7.2.	Schutzgut Fläche.....	29
7.3.	Schutzgut Wasser	30
7.4.	Schutzgut Klima und Luft.....	33
7.5.	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	35
7.5.1.	Biotoptypen	35
7.5.2.	Geschützte Tiere und Pflanzen	40

7.6.	Schutzgut Landschaftsbild.....	45
7.7.	Schutzgut Mensch.....	47
7.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	49
7.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen betroffenen Belangen des Umweltschutzes im Planungsgebiet.....	50
8.	Sonstige Umweltbelange.....	51
8.1.	Emissionen und Abfälle	51
8.2.	Nutzung erneuerbarer Energien	51
8.3.	Besondere Umweltrisiken.....	51
8.4.	Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	51
8.5.	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	52
9.	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und deren Bewertung.....	52
10.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	52
D	MAßNAHMEN- UND GRÜNORDNUNGSKONZEPT	53
11.	Leitbild und Grünordnungskonzept.....	53
11.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	53
11.1.1.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	54
11.1.2.	Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs.....	58
11.1.3.	Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs	59
11.1.4.	Ausgleichskonzept zur Kompensation der Eingriffe in geschützte Biotope	60
11.2.	Artenschutzmaßnahmen	66
11.3.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring).....	71
E	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	72
12.	Gegenüberstellung von Bestand und Planung	72
12.1.	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für den bebauten Bereich (§ 34 BauGB)	74
12.2.	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung mit Baurecht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	75
12.3.	Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für den Außenbereich (§ 35 BauGB)	79
12.3.1.	Schutzgut Boden	79
12.3.2.	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	82
12.4.	Gesamtbilanz	85
F	ZUSAMMENFASSUNG.....	86
G	WEITERE ANGABEN	88
13.	Quellenangaben	88
13.1.	Gesetze / Rechtsgrundlagen	88

13.2. Literaturverzeichnis / Gutachten / Pläne.....	89
---	----

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtsplan der Abgrenzung der Bebauungspläne	7
Abb. 2: Lage des Vorhabens im Raum © LUBW, Stand: 13.09.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19.....	10
Abb. 3: Gesamtplangebiet und Untersuchungsgebiet (rote Linie) sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans (blaue Linie) (Luftbild Stadt Mühlacker, eigene Darstellung)	10
Abb. 4: Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, Auszug aus der Raumnutzungskarte	14
Abb. 5: Landschaftsplan, Auszug aus der Karte „Maßnahmen und Ziele“ (Juni 2012)	16
Abb. 6: Schutzgebiete bzw. Schutzkategorien im Gesamtplangebiet (© LUBW, Stand: 01.12.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)	20
Abb. 7: Biotopverbund trockener Standorte (© LUBW, Stand: 20.09.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19).....	23
Abb. 8: Bodenbewertung im Bestand (Re2area GmbH 30.05.2022, Luftbild und Kataster Stadt Mühlacker)	27
Abb. 9: Bestandsplan der Biotoptypen (Re2area GmbH 13.02.2023, Luftbild und Kataster Stadt Mühlacker)	35
Abb. 10: Magere Flachland-Mähwiese im Westen des Geltungsbereichs (eigene Aufnahme, 12.05.2022)	37
Abb. 11: Ruderalvegetation (eigene Aufnahme, 19.07.2021).....	37
Abb. 12: Feldhecke in Norden des Plangebiets (eigene Aufnahme, 19.07.2021)	38
Abb. 13: Sukzession aus Laubbäumen im Süden des Plangebiets (eigene Aufnahme, 19.07.2021)	38
Abb. 14: Revierzentren der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (IUS 2022).....	42
Abb. 15: Verbreitung der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet (IUS 2022)	43
Abb. 16: Gewerblich genutzte Fläche im Plangebiet (eigene Aufnahme, 19.07.2021).....	46
Abb. 17: Blick ins Schönenberger Tal (eigene Aufnahme, 19.07.2021)	46
Abb. 18: Lage der planinternen und planexternen Kompensationsflächen (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker).....	61
Abb. 19: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K1 im Norden des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker).....	62
Abb. 20: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K2 im Westen des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker).....	63
Abb. 21: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K3 im Westen des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker).....	64
Abb. 22: Lage der planexternen Kompensationsmaßnahme K4 östlich des Plangebiets (eigene Darstellung, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)	66
Abb. 23: Lage der Nisthilfen Standorte (Quelle: IUS Theobald Plus GmbH, 02.02.2022)	68
Abb. 24: Maßnahmenfläche mit Habitatstrukturen für die Zauneidechse (IUS 2022).....	69
Abb. 25:: Lage der CEF-Flächen für die Goldammer (Quelle: IUS Februar 2022 - flächig gelb: angrenzende FFH-Mähwiesen (Datengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg))	70
Abb. 26: Übersichtsplan der Grundlagen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	73

Abb. 27: Bebauungsplan „Ziegelei“ vom 12.12.1981 mit Überlagerung der neuen Abgrenzungen der
Bebauungspläne..... 76

A EINLEITUNG

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Anlass

Das ehemalige Ziegelei-Areal in Mühlacker wurde durch die HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH erworben und soll nun einer Nachnutzung mit Wohnbauland, Handel und Gewerbe zugeführt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung von insgesamt drei Bebauungsplänen „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ und „Ziegeleistraße – Baumarkt“ erforderlich. Die Bebauungspläne werden im vollumfänglichen Regelverfahren parallel durchgeführt. Die Bebauungspläne „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ und „Ziegeleistraße – Baumarkt“ sind als vorhabenbezogene Bebauungspläne geplant.

Da es sich um die Aufstellung von drei benachbarten Bebauungsplänen handelt, werden zur Unterscheidung folgende Bezeichnungen verwendet: „Gesamtplangebiet“ bezeichnet den Untersuchungsraum der drei Bebauungspläne inklusive direkt angrenzender Flächen. Der Begriff „Geltungsbereich“ oder „Plangebiet“ beschreibt nur den Geltungsbereich des im vorliegenden Umweltbericht behandelten Bebauungsplans, hier also den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“. Das „Untersuchungsgebiet“ schließt dagegen als Wirkraum des Gesamtvorhabens auch schutzgutbezogene Außenwirkungen mit ein.

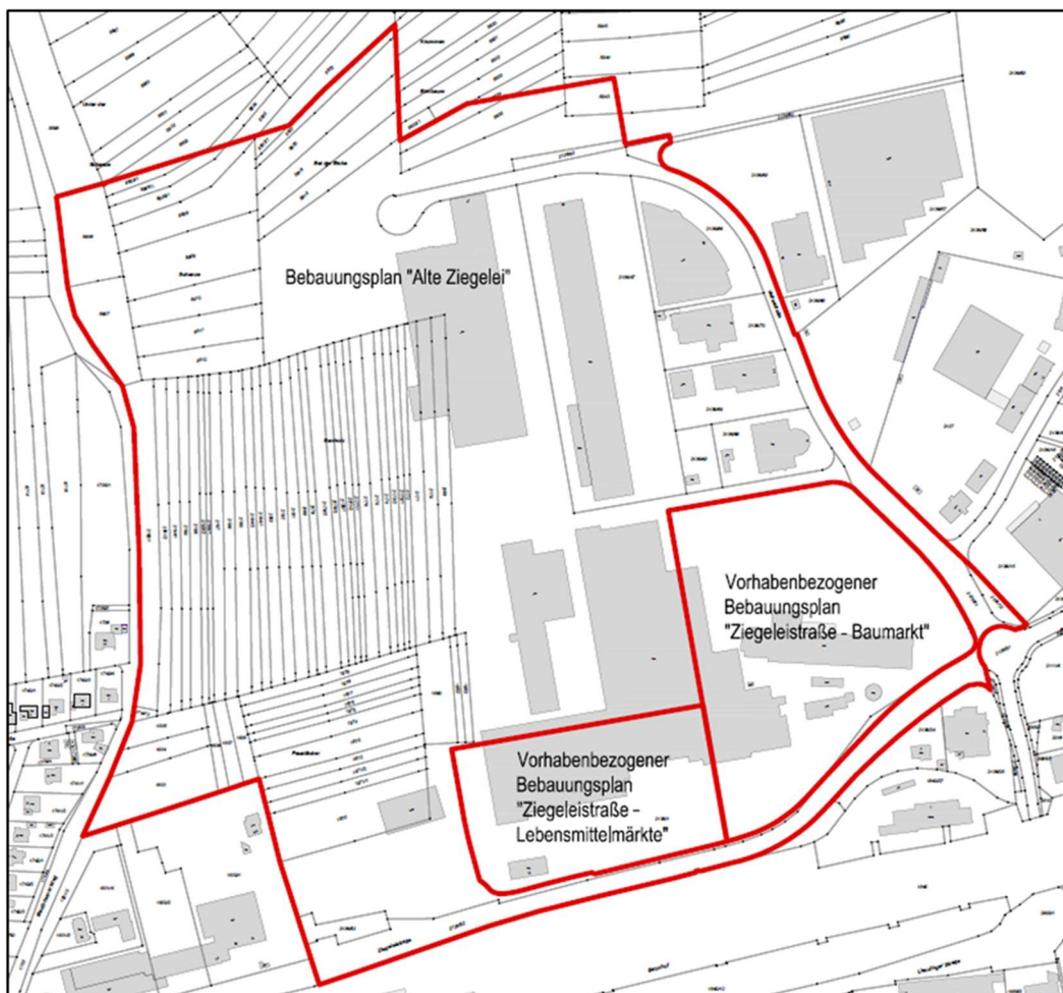


Abb. 1: Übersichtsplan der Abgrenzung der Bebauungspläne

1.2. Inhalte und Ziele der städtebaulichen Planung

Der Großteil des Gesamtplangebiets soll im Rahmen des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ als Wohngebiet entwickelt werden. Im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ sollen die gewerblichen Flächen entlang der Vetterstraße bestehen bleiben. Hier ist keine bauliche Veränderung, sondern eine Änderung allein der Gebietsart von SO/Gle nach SO bzw. GE(e) vorgesehen. Im Süden ist entlang der Ziegeleistraße die Entwicklung von Lebensmittelmärkten sowie im Bereich Ecke Ziegeleistraße/Vetterstraße eines Baumarkts geplant. Im Wohngebiet soll ein Grünzug die zentrale Achse des neuen Quartiers bilden und schließlich in die freie Landschaft des Schönenberger Tals nach Norden auslaufen. Im Süden bindet er über die vorhandene Unterführung an den Bahnhof an.

Planungsanlass	Der Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ dient der Bedarfsdeckung an Wohnraum und soll eine geordnete Nachnutzung nicht mehr genutzter gewerblicher Flächen ermöglichen.
Art des Gebietes	Der Geltungsbereich gliedert sich in allgemeine Wohngebiete (WA), eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE), Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) und Sondergebiete (SO). Für die Kindertagesstätte ist die Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf geplant. Die geplante Wohnnutzung besteht aus Mehrfamilienhäusern, Ketten-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Einzelhäusern.
Art und Umfang der Bebauung	Die zugelassene GRZ beträgt im Wohngebiet für das Baufeld WA 8 0,6, für WA 6 0,35 und für WA 9 0,3. Für alle anderen Baufelder im Wohngebiet beträgt die GRZ 0,4. Für die Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) ist eine GRZ von 0,6 geplant. Im WA 1 bis WA 9 sowie im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf kann die GRZ für Unterbauungen durch Garagen mit ihren Zufahrten, Keller- und sonstige Nebenräume unterhalb der künftigen Geländeoberfläche der Baugrundstücke auf bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Im Mischgebiet beträgt die zugelassene GRZ 0,6 und darf ebenfalls durch Unterbauungen von Garagen mit ihren Zufahrten, Keller- und sonstige Nebenräume unterhalb der künftigen Geländeoberfläche der Baugrundstücke auf bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2, im Gewerbegebiet (GE) sowie im Sondergebiet (SO 2) ist die festgesetzte GRZ 0,8. Für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind keine Überschreitungen der GRZ zulässig. Im Sondergebiet SO1 beträgt die zugelassene GRZ 1,0.
Erschließung	Die Erschließung erfolgt für den Fahrverkehr von der Ziegelei- und Vetterstraße aus. Eine Haupteerschließung führt ringförmig um das Wohngebiet. Die einzelnen Cluster werden über verkehrsberuhigte Wohnstraßen angebunden. Neben Wegeverbindungen in den Grünflächen, ergänzen zusätzliche Fuß- und Radwege das Wegesystem und vernetzen das Neubaugebiet mit der freien Landschaft im Norden sowie den angrenzenden Siedlungsflächen im Westen und Osten.

Parkierung	Die privaten Stellplätze werden zum Großteil in Tiefgaragen realisiert. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 7 und WA 3 ist die Parkierung auf dem eigenen Grundstück geplant. Die öffentlichen Parkplätze sind entlang der Sammelstraßen vorgesehen.
Entwässerung	<p>Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Wohngebiet zum Großteil im Mischsystem zu entwässern. Lediglich ein Teil des Niederschlagswassers aus dem nördlichen Teil des künftigen Wohngebietes wird in den bestehenden, kleinen Teich, das ehemalige Regenrückhaltebecken der Ziegelei, geleitet. Grund dafür ist, den Lebensraum des Kammmolchs zu erhalten.</p> <p>Das auf den Grundstücken, deren Regenwasser nicht dem Teich zufließt, anfallende Niederschlagswasser (Weg-, Hof- Park- und Dachflächen) wird zusammen mit dem Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen-, Parkplatz- und Gehwegflächen über Mischwasserkanäle abgeleitet.</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls über neue Mischwasserkanäle abgeleitet.</p> <p>Der Anschluss an den Bestand erfolgt an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Ziegeleistraße im Süden.</p>
Bodenmanagement/ Erdmassenkonzept/Altlasten	<p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist ein Bodenmanagementkonzept geplant, da das Vorhabengebiet im Bestand mehrere Geländesprünge und unterschiedliche Höhen aufweist. Hierbei sollen möglichst standorteigene Bodenmaterialien verwendet, die Anlieferung von standortfremden Bodenmaterialien reduziert und die Entsorgung von Überschussmassen entsprechend minimiert werden.</p> <p>Im Bereich des ehemaligen Ziegelei-Geländes befinden sich großflächig und bereichsweise tiefgründige Auffüllungen. Für die Planung des Bodenmanagements wurde eine flächige Zuordnung zu den verschiedenen Einbaukonfigurationen der VwV Boden durchgeführt. 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 darunter liegenden Böden sind überwiegend unbelastet.</p> <p>Die im Bereich des Ziegeleigeländes angetroffenen Verunreinigungen (max. bis Zuordnungswert Z2) sollen unter den gewerblichen Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne – Baumarkt, Lebensmittelmärkte – untergebracht und somit dauerhaft versiegelt werden. In diesem Zusammenhang werden die vorgesehenen Wohnbauflächen von Bodenverunreinigungen soweit wie möglich befreit.</p>
Lärmschutz	Es sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand (ca. 7 m hoch) vorgesehen. Zusätzlich werden passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

1.3. Angaben zum Standort

Das rund 25 ha große Gesamtplangebiet des ehemaligen Ziegelei-Areals befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mühlacker. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ weist eine Größe von ca. 20,6 ha auf. Das Plangebiet wird im Westen vom Maulbronner Weg und im Süden von der Ziegeleistraße bzw. der südlich verlaufenden Bahnstrecke begrenzt. Im Osten befinden sich Gewerbeflächen sowie die Vetterstraße. Im Norden und Nordwesten schließen Ackerflächen an. Im Südwesten befindet sich ein Wohn- und Mischgebiet.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden von ca. 241 m üNN auf ca. 262 m üNN und fällt dann wieder zum Schönenberger Tal bis ca. 247 m üNN.

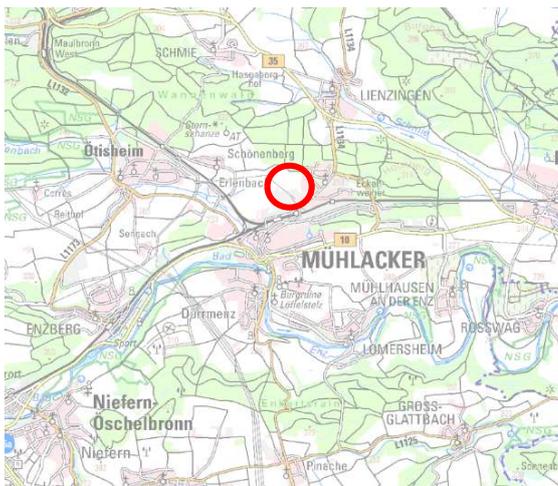


Abb. 2: Lage des Vorhabens im Raum © LUBW, Stand: 13.09.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19



Abb. 3: Gesamtplangebiet und Untersuchungsgebiet (rote Linie) sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans (blaue Linie) (Luftbild Stadt Mühlacker, eigene Darstellung)

Betroffene Flurstücke

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke vollständig enthalten:

1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1870, 1871/1, 1871/2, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1882, 1883, 2136/47, 2136/48, 2136/53, 2136/61, 2136/62, 2136/66, 2136/68, 2136/69, 2136/70, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173/1, 2173/2, 2174, 2175, 2176, 2177/1, 2177/2, 2178/1, 2178/2, 2178/3, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184/1, 2184/2, 2185, 2186, 2187, 2188/1, 2188/2, 2189, 2190, 2191/1, 2191/2, 2192/2, 8903/1, 8904/1, 8905/1, 8906, 8907, 8908, 8909, 8910, 8911, 8912, 8918, 8919, 8920, 8921, 8922/1, 8933/1.

Folgende Flurstücke sind teilweise enthalten: 2136/1, 2136/52, 2136/60, 2192/1, 8934, 8935, 8943.

Naturraum

Die Stadt Mühlacker gehört zur Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ (Nr.12). Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Strom- und Heuchelberg“ (Nr. 124). In den Tälern des Strom- und Heuchelberges wird meist Grünlandnutzung betrieben, während die Hänge vom Weinbau bestimmt und die Bergkuppen mit Wald bestanden sind.

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation (pnV) bezeichnet man die Pflanzengesellschaft, die sich einstellen würde, wenn der Mensch keinen weiteren Einfluss auf das Gebiet nimmt.

Die potentielle natürliche Vegetation für das Plangebiet wurde im Rahmen der Erstellung der Kartenwerke zur potentiellen natürlichen Vegetation von Baden-Württemberg nicht erfasst, da es sich um eine Siedlungsfläche handelt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet wird die potentielle natürliche Vegetation durch den Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald; örtlich Übergang zum Waldlabkraut-Hainbuchenwald gebildet.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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.

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. Eine allgemein verständliche Zusammenfassung ist erforderlich.

Die räumliche und inhaltliche Konkretisierung dieser Maßnahmen erfolgt, soweit es sich um Maßnahmen der Freiraumgestaltung und des Naturschutzes im weitesten Sinne handelt, im Grünordnungsplan. Sie sind dort dargestellt und begründet. Im Umweltbericht werden die vorgesehenen Maßnahmen, bezogen auf die jeweiligen Auswirkungen, denen sie entgegengestellt werden sollen, dargestellt.

Weitere Bestandteile des Umweltberichts sind eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

Eingriffsregelung

In § 1a BauGB werden ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt. In Absatz 3 ist geregelt, dass die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB bezeichneten Bestandteile ...“ in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Hier erfolgt auch der Verweis auf die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es sind also neben dem Landschaftsbild auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im BNatSchG regelt § 18 das Verhältnis zum Baurecht. § 18 BNatSchG und § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB transformieren die für Vorhaben-Genehmigungsverfahren gedachte Struktur der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Die Frage, ob ein Eingriff vorliegt und wie er fachlich einzuschätzen ist, ist nach dem BNatSchG als Fachgesetz zu entscheiden.

Voraussetzung für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist, dass aufgrund des Bauleitplans Eingriffe zu erwarten sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist dies dann anzunehmen, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne eines Eingriffs festgesetzt werden sollen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Die im Dokument integrierte Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung zeigt auf, wo Eingriffe entstehen und kompensiert werden. Im Grünordnungsplan werden die entsprechenden Maßnahmen formuliert, die dann als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

3. METHODIK UND VERWENDETE DATENGRUNDLAGEN

3.1. Methodisches Vorgehen

Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, die biologische Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft, die menschliche Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die Umweltbelange und der Naturhaushalt werden anhand von Schutzgütern dargestellt und bewertet. Die Schutzgüter werden getrennt voneinander anhand ihrer Einzelfunktionen erfasst und bewertet. Zur Bewertung des Bestands werden fünf Wertstufen (A: sehr hoch, B: hoch, C: mittel, D: gering und E: sehr gering) herangezogen. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an die Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) sowie anhand der „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005) abgearbeitet. Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010). Die Einschätzung der Schutzgüter „Fläche“, „Mensch“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ erfolgt hierbei verbal-argumentativ. Es werden vorrangig Eingriffe in Schutzgüter von besonderer Bedeutung betrachtet. Weitere Angaben zur Methodik der Erfassung und Bewertung sind schutzgutbezogen in den jeweiligen Kapiteln aufgeführt.

Die „Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“ nimmt in einer **Bestandsaufnahme** den derzeitigen Umweltzustand auf und bewertet die einzelnen Schutzgüter nach ihrer Bedeutung. In einer **Wirkungsanalyse** wird dann die Entwicklung des Umweltzustandes

- a) bei der Durchführung der Planung
- b) bei der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

prognostiziert und eine Alternativenprüfung durchgeführt. Es handelt sich hierbei nicht um die Prüfung alternativer Standorte.

Es wird der Frage nachgegangen, ob durch die geplante Umnutzung des Geländes mit **erheblichen Eingriffen** in den Naturhaushalt zu rechnen ist. Zudem werden dann Art und Umfang von im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich bzw. Ersatz innerhalb – und wenn nötig – außerhalb des Plangebietes ermittelt und festgelegt.

Der Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethode und der Detaillierungsgrad wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (14.03.2022 - 14.04.2022) abgestimmt. Eine Abstimmung zur Methodik und Inhalten der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wurde im Vorfeld des Entwurfs am 05.08.2022 mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Es erfolgte eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der Biotoptypen am 19.07.2021 sowie ein Nachkartierung am 12.05.2022.

Besonderheit bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung

Im Gesamtplangebiet werden Flächen (ca. 13,7 ha) überplant, für die Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“, „Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“ besteht. Ferner handelt es sich um Flächen (ca. 2,4 ha) die dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind. Für diese Flächen ist die Eingriffsregelung entsprechend so anzuwenden wie sie im § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB formuliert ist: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

Als Eingriffe werden von daher erst die Maßnahmen bewertet, die eine wesentliche Veränderung gegenüber dem schon rechtsgültig Zulässigen oder Vorhandenen mit sich bringen. Auf der Basis dieses sogenannten planungsrechtlichen Voreingriffszustandes werden die Eingriffe im weiteren Verfahren schutzgutbezogen bewertet und bilanziert. Da die zugrunde zu legenden rechtsgültigen Bebauungspläne keine quantitative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen hatten, erfolgt die Bilanzierung für diese Teilbereiche verbal-argumentativ.

3.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes wurde auf die Daten des Bebauungsplanentwurfs, des Regionalplans, des Flächennutzungsplans, des Landschaftsplans sowie des Umweltinformationssystem der LUBW zurückgegriffen.

Im Bereich der ehemaligen Lagerflächen im Westen des Plangebiets befinden sich innerhalb des Grundstücks der ehemaligen Ziegelei entlang des Zauns mehrere Heckenzüge aus standortgerechten heimischen Gehölzen, die die naturschutzfachlichen Kriterien für eine Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 33 NatSchG Abs. 1 Nr. 6) erfüllen. Diese Biotopflächen sind nicht im Daten- und Kartendienst der LUBW verzeichnet und wurden nicht im Rahmen der landesweiten Offenland-Biotopkartierung erfasst. Nach aktuell erfolgter planungsrechtlicher Prüfung durch das Regierungspräsidium besteht inzwischen durch die Überführung in eine landwirtschaftliche Zwischennutzung eine Zuordnung zum Außenbereich, so dass von einem gesetzlichen Schutzstatus der Hecken im weiteren Verfahren auszugehen ist. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, welche die Durchführung des Vorhabens bei Wiederherstellung gleichartiger und gleichwertiger Biotope ermöglicht, wurde im laufenden Verfahren gestellt (siehe Kapitel B 6.1.).

Ferner ergaben sich im Bebauungsplanverfahren Hinweise, dass die im Westen vorhandene Feldhecke als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe beim Bau des Ziegelwerks gepflanzt wurde. Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, bereits früher festgesetzte Ausgleichsflächen anderweitig zu überplanen, also zum Beispiel als Baufläche auszuweisen, selbst wenn dadurch die zuge dachte Ausgleichsfunktion vollständig entfällt. In diesem Fall muss der seinerzeitige Eingriff an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dies geschieht, indem die Hecke vollumfänglich in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung über Ökopunkte eingeht und somit ausgeglichen wird.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

B ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Regionalplan/Landschaftsrahmenplan

Im „Regionalplan 2015“ des Regionalverbands Nordschwarzwald wird der westliche Teil des Gesamtplangebiets als eine geplante Fläche für „Gewerbe/Industrie“ und der östliche Teil als „Gewerbe/Industrie Bestand“ dargestellt. Nördlich und östlich grenzt ein Regionaler Grünzug an. Im Nordwesten ist ein Bereich für Rohstoffsicherung nachrichtlich dargestellt.

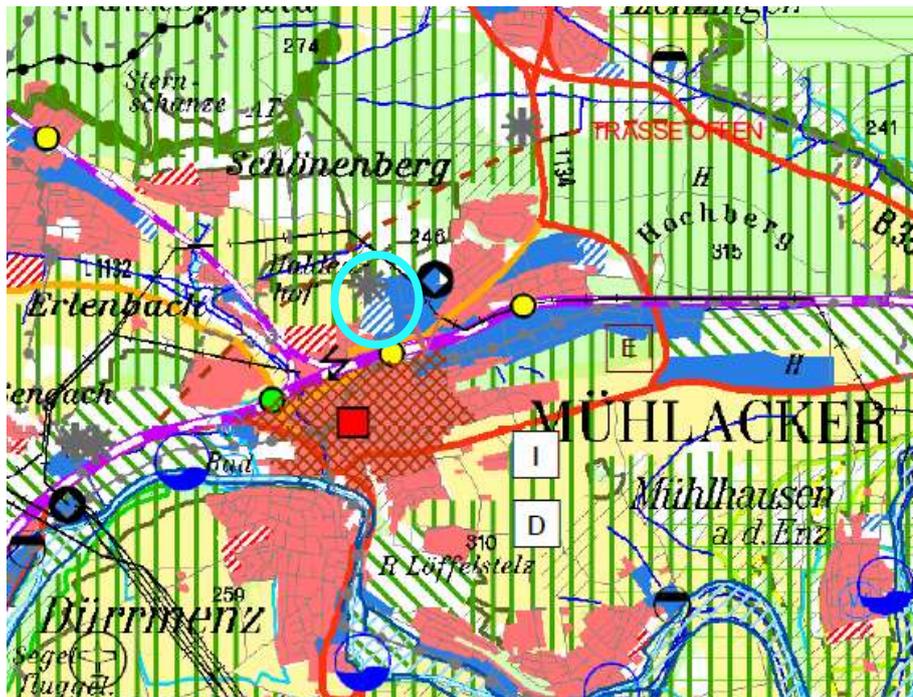


Abb. 4: Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, Auszug aus der Raumnutzungskarte

Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Nordschwarzwald ist für den nord-westlichen Teil der Fläche das Ziel „Erhaltung und Weiterentwicklung klimatischer Ausgleichsräume“ dargestellt.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorgängerbebauungsplan hat der Regionalverband Nordschwarzwald in einer Stellungnahme klargestellt, dass die wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets nicht der Darstellung des Regionalplans widerspricht.

Im Bebauungsplan sind eine zentrale Grünfläche sowie eine Eingrünung des Plangebiets mit Gehölzen geplant, die als klimatischer Ausgleichsraum wirksam sind. Ferner wird im gewerblich vorgezogenen östlichen Teil des Plangebiets eine Entsiegelung von Fläche stattfinden, da hier ein durchgrüntes Wohngebiet mit einem geringeren Versiegelungsgrad entstehen wird. Die Zielvorgaben des Landschaftsrahmenplans werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

4.2. Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP 2025 vom 28.09.2013) der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim ist das Gesamtplangebiet im Westen als geplante Wohnbaufläche sowie im Nordosten als gewerbliche Bauflächen (Bestand) ausgewiesen. Im Südosten und Osten des Gesamtplangebiets befinden sich geplante Sonderbauflächen. Im Übergang zu den baulich genutzten Flächen sind Grünflächen in Ost-West- bzw. in Nord-Südrichtung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der FNP veranschaulicht die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung als vorbereitender Bauleitplan. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen nicht genau der künftig vorgesehenen Nutzung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4.3. Landschaftsplan

Zum Flächennutzungsplan liegt ein Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker -Ötisheim aus dem Jahr 2012 vor.

Zum Gesamtplangebiet werden im Landschaftsplan nachfolgende Aussagen getroffen:

- früher sehr gute Böden – heute Aufschüttungen; gestörte Bodenverhältnisse
- Böden sind für Niederschläge gering durchlässig, als Oberflächengewässer ist in nächster Nähe ein Regenrückhaltebecken vorhanden, mittlere Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Wasser
- -Der westliche Teil ist von hoher Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche, Ausgleichsfunktion für die Siedlungsbereiche der Kernstadt von Mühlacker
- -Der östliche Teil ist bebaut, mit starker Aufheizung im Sommer mit Belastung für das Siedlungsklima; Luftleitbahnen sind nicht betroffen
- -Auf bisher unversiegelten Flächen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume; der Rohboden, die Ruderalflächen sowie die steilen Lehmabstürzungen (z.T. als Lehmwände) stellen außergewöhnliche Standorte für gefährdete Tier- und auch Pflanzenarten dar
- -Landschaftsbild besitzt eine hohe Eigenart, jedoch geringe Charakteristik für den Landschaftsraum. Die Bereiche mit Produktionsgebäuden und Lagerflächen sind nachhaltig beeinträchtigt. Hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit durch die ausgeprägte Offenheit des Geländes gegenüber dem Bereich „Schönenberger Tal“ und durch die Kuppenlage
- Geringe Eignung für die Erholungsnutzung, jedoch hohe Eignung der nördlich sich anschließenden Gebiete

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“

Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplans sind entlang der nördlichen Plangebietsgrenze „Maßnahmen zur Einbindung von Siedlungsgebieten und zur grünordnerischen Gestaltung“ vorgesehen.

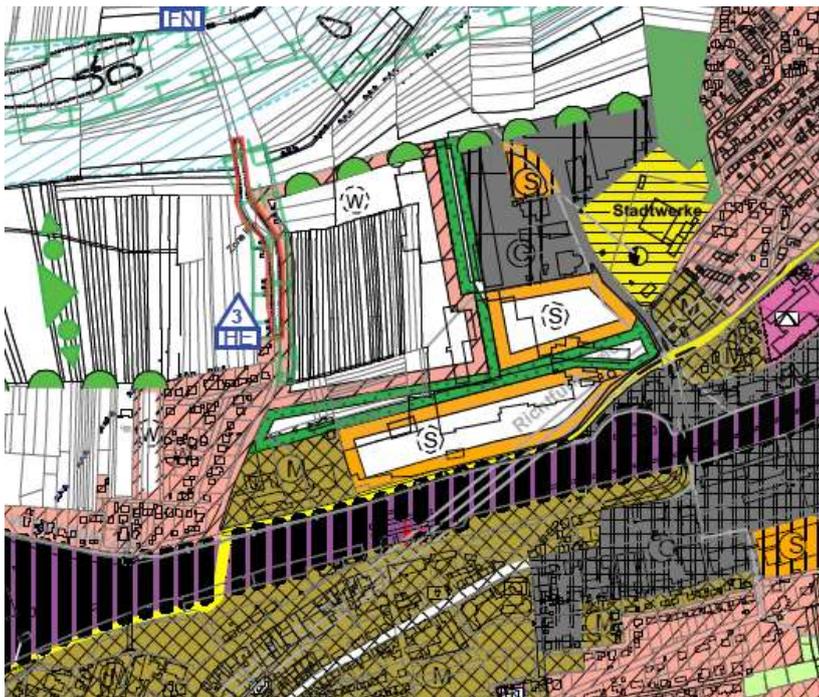


Abb. 5: Landschaftsplan, Auszug aus der Karte „Maßnahmen und Ziele“ (Juni 2012)

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.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Vorgaben des Landschaftsplans werden im Rahmen der Bebauungspläne nach Möglichkeit berücksichtigt. Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurden Planungsalternativen geprüft und das städtebauliche Konzept dahingehend angepasst, dass der nördliche Teil der Sammelstraße West in Richtung Osten verschoben wurde, so dass im Westen die magere Flachlandmähwiese nicht mehr baulich in Anspruch genommen wird. Ferner wurde die westliche Bebauung im Norden und Süden vom Maulbronner Weg abgerückt und in eine aufgelockerte Kettenhausbebauung abgeändert. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind im Bebauungsplan entsprechend dem Maßnahmenkonzept des Landschaftsplans Maßnahmen zur Einbindung und zur grünordnerischen Gestaltung, unter anderem auch neue Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, so dass die Erholungsfunktion des Schönenberger Tals erhalten bleibt. Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch die geplante, zentrale Grünfläche aufgewertet. Zusätzlich ist im Norden und Westen ein breites Pflanzgebot zur Eingrünung des Baugebietes festgesetzt. Die hohe Bedeutung der Flächen für die Kaltluftentstehung, die im Landschaftsplan für den westlichen Teil des Plangebiets prognostiziert wurde, kann nicht bestätigt werden. Aufgrund der Topographie (leichtes Gefälle Richtung Norden) fließt entstehende Kaltluft nicht wesentlich dem Siedlungsraum zu, sondern in nördlicher Richtung ab, so dass die Siedlungsbereiche von Mühlacker von der Veränderung nicht substantiell beeinträchtigt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen wirken zudem klimatisch ausgleichend. Die Beanspruchung der Rohboden- und Brachflächen ist bei einer Wiedernutzbarmachung von Flächen für die städtebauliche Entwicklung nicht zu vermeiden. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Bebauungspläne berücksichtigt und der erforderliche Ausgleich ermittelt und festgeschrieben.

4.4. Rechtsgültige Bebauungspläne

Innerhalb des Gesamtplangebiets liegen mehrere Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan "Ziegelei" vom 12.12.1981
- Bebauungsplan "Ziegelei - 1. Änderung" (Text) vom 31.12.1986
- Bebauungsplan "Ziegelei – 2. Änderung" vom 10.11.1994
- Bebauungsplan „Ziegelei – 3. Änderung vom 06.06.1997

Die Bebauungspläne „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße - Lebensmittelmärkte“ und „Ziegeleistraße - Baumarkt“ ersetzen die Bebauungspläne in ihren Geltungsbereichen.

5. **GESETZLICH FORMULIERTE UMWELTSCHUTZZIELE**

Aufgrund der geltenden einschlägigen Fachgesetze können im Wesentlichen folgende, für den Bebauungsplan bedeutsame, übergeordnete Umweltschutzziele abgeleitet werden. Die Art und Weise, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden, ist ebenso aufgeführt.

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Schutzgut Boden/Fläche		
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß sowie Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen.	Nachnutzung eines gewerblich vorgenutzten Standorts, Vermeidungs- und Minimierungsgebote im Umgang mit dem Schutzgut Boden. Durchführung eines Bodenmanagements
§ 202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	Bodenschutzmaßnahmen während der Bauphase, Durchführung eines Bodenmanagements
§ 1 BBodSchG	Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durchführung eines Bodenmanagements, Altlasten werden unter die gewerblichen Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne verbracht und dauerhaft versiegelt Hinweis im Bebauungsplan zum Bodenschutz
§ 3 Abs. 3 LKreiWiG	Verwertung von im Zuge von Bautätigkeiten anfallenden Bodenmaterials	Bodenmanagementkonzept

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
	zur Minimierung der Abfallproduktion., Erdmassenausgleich	
Schutzgut Wasser		
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.	Fachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser, Festsetzung eines maximalen Abflussbeiwerts, Einleitung eines Teils des Niederschlagswassers in das ehemalige Regenrückhaltebecken/Teich, Erhalt des Lebensraums des Kammmolchs
§ 5 WHG	Vermeidung nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung des Wassers, Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts, Vermeiden einer Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen	Fachgerechter Umgang mit dem Niederschlagswasser, Festsetzung eines maximalen Abflussbeiwerts
§ 55 Abs. 2 WHG	Ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder direkte / indirekte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, soweit wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.	Einleitung eines Teils des Niederschlagswassers in das ehemalige Regenrückhaltebecken/Teich im Norden des Plangebiets
Schutzgut Klima und Luft		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	Nachnutzung eines gewerblich vorgenutzten Standorts, Durchgrünung des Plangebiets, grünordnerische Vorgaben zur Begrünung sowie zur Pflanzung von Bäumen
Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt		
§ 1 Abs. 2 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere durch Erhalt lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten mit möglichem Austausch zu benachbarten Populationen. Gefährdungsabwehr bei natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten. Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in repräsentativer Verteilung	Bestandserfassung zum Vorkommen von Tieren und Pflanzen, Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Fachgesetz/ Richtlinie	Zielaussage	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
§§ 39 und 44 BNatSchG	Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; sowie spezieller Schutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	Prüfung im Rahmen des Artenschutzgutachtens und Ableitung von Artenschutzmaßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes	Umnutzung gewerblicher Flächen für Wohnraum, Verbesserung der Erholungsqualität durch Ausweisung von Grünflächen, vor allem der zentralen Grünfläche
§ 1 BNatSchG	Dauerhafte Sicherung sowie Schutz, Pflege und Entwicklung (einschl. Wiederherstellung) von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft	Verbesserung der Erholungsqualität durch Ausweisung von Grünflächen, vor allem der zentralen Grünfläche“
Schutzgut Mensch		
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Lärmgutachten, Lärmschutzmaßnahmen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	Lärmgutachten, Lärmschutzmaßnahmen
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter		
§ 1 DSchG	Schutz und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen.	Hinweis im Bebauungsplan auf § 20 DSchG, nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan

6. SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

6.1. Schutzgebiete

Die Unterschutzstellung soll helfen, die besondere Funktion dieser Gebiete – wie zum Beispiel die Lebensraumfunktion für gefährdete Tiere und Pflanzen – dauerhaft zu sichern. Es gibt mehrere Schutzgebietskategorien, die sich v.a. in Schutzzweck, Rechtsgrundlage und zuständiger Verwaltungsebene unterscheiden.

Dargestellt sind hier die gemäß §§ 23 ff BNatSchG zum Schutz von Natur und Landschaft ausgewiesenen Gebiete oder Bestandteile von Natur und Landschaft mit generellen und gebietsspezifischen Schutzgegenständen / Schutzzwecken und erforderlichen Verboten (in der Regel Rechtsverordnung) sowie ausgewiesene Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz von natürlichen Lebensraumtypen und deren Arten in der EU sowie zum Erhalt der biologischen Vielfalt.

Im Plangebiet oder angrenzend befinden sich **keine** der folgenden Gebiete:

- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparke, nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
- Naturparke (§ 27 BNatSchG)
- Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

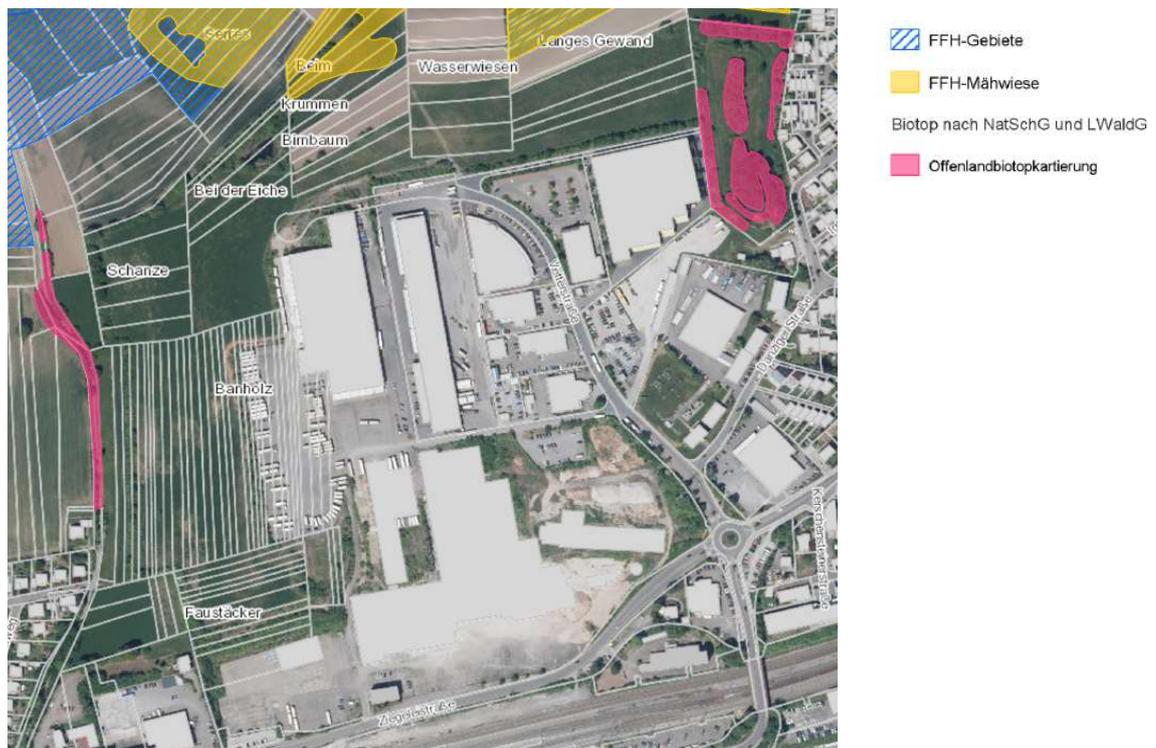


Abb. 6: Schutzgebiete bzw. Schutzkategorien im Gesamtplangebiet (© LUBW, Stand: 01.12.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW)

Direkt angrenzend an das Gesamtplangebiet befindet sich im Westen das gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg am Maulbronner Weg I“ (Biotop-Nr. 170192360116). Östlich des Gesamtplangebiets sind auf Flurstück Nr. 2136/58 mehrere Feldhecken und Feldgehölze vorhanden, die als geschützte Biotope ausgewiesen sind („Feldhecken und Feldgehölze W Eckenweiher“: Biotop-Nr. 170192361110 und „Feldgehölz W Eckenweiher“: Biotop-Nr. 170192361111). Das Flurstück Nr. 2136/58 ist als planexterne Ausgleichsfläche für die Herstellung von CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse und für die Goldammer vorgesehen.

Im Bereich der ehemaligen Lagerflächen im Westen befinden sich innerhalb des Grundstücks der Ziegelei entlang des Zauns mehrere Heckenzüge aus standortgerechten heimischen Gehölzarten. Diese Biotopflächen sind nicht im Daten- und Kartendienst der LUBW verzeichnet und wurden nicht im Rahmen der landesweiten Offenland-Biotopkartierung erfasst. Die naturschutzfachlichen Kriterien für eine Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 33 NatSchG Abs. 1 Nr. 6) sind gegeben, jedoch wurden diese Flächen aus kartiertechnischen Gründen nicht von der LUBW erfasst, da eine eindeutige Zuordnung zu „außerhalb besiedelter Bereiche“ bzw. zum

Außenbereich nicht offensichtlich war. Nach aktuell erfolgter planungsrechtlicher Prüfung durch das Regierungspräsidium besteht inzwischen durch die Überführung in eine landwirtschaftliche Zwischennutzung eine Zuordnung zum Außenbereich, so dass von einem gesetzlichen Schutzstatus der Hecken im weiteren Verfahren auszugehen ist.

Nördlich des Gesamtplangebiets sind Flächen des FFH-Lebensraumtyps „Magere Flachland-Mähwiese“ gemäß Daten- und Kartendienst der LUBW gemeldet. Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)), die zum 01.03.2022 in Kraft trat, sind u.a. magere Flachland-Mähwiesen bzw. „artenreiches Grünland“ gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.

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.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die gesetzlich geschützten Biotopflächen, die nicht überplant werden, sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Im Nordwesten des Gesamtplangebiets besteht auf Flurstück Nr. 8906 (städtisches Grundstück) eine geringfügige Flächenüberschneidung (ca. 80 m²) des Geltungsbereichs mit Flächen des geschützten Biotops „Hohlweg am Maulbronner Weg I“ (Biotop-Nr. 170192360116). Im Bestand sind in diesem Bereich Gehölzbestände vorhanden, die gemäß der Darstellung im Daten- und Kartendienst der LUBW ca. 2 m über die Flurstücksgrenze in den Geltungsbereich reichen. In der geplanten öffentlichen Grünfläche ist ein Fußweg zur Anbindung an den Maulbronner Weg vorgesehen, der zwischen den Teilflächen des gesetzlich geschützten Biotops geführt wird und somit keine Biotopfläche beansprucht. Eine Beeinträchtigung des geschützten Biotops „Hohlweg am Maulbronner Weg I“ ist nicht anzunehmen, da im Bebauungsplan angrenzend eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche für Landwirtschaft vorgesehen sind. Der geomorphologische Biotoptyp „Hohlweg“ wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Mit Realisierung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“, insbesondere durch das erforderliche Bodenmanagement, durch die Erschließung und die Lage der Bauflächen kommt es zu einer unvermeidbaren dauerhaften Inanspruchnahme der im Westen des Plangebiets vorhandenen gesetzlich geschützten Feldhecke. Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen ist nach § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht gestattet. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, welche die Durchführung des Vorhabens bei Wiederherstellung gleichartiger und gleichwertiger Biotope ermöglicht, wurde gestellt. Die dauerhafte Inanspruchnahme von 4.940 m² der geschützten Feldhecke wird durch planinterne sowie eine planexterne Maßnahme (Kompensationsmaßnahmen K1 bis K4, siehe Kap. D 11.1.), die insgesamt eine Flächengröße von 6.990 m² umfassen, gleichwertig und gleichartig ausgeglichen.

Es besteht keine Betroffenheit der mageren Flachland-Mähwiesen nördlich des Gesamtplangebiets. Die magere Flachland-Mähwiese im Westen des Plangebiets ist vom Vorhaben nicht mehr betroffen, da das städtebauliche Konzept zum Entwurf angepasst wurde. Im Bebauungsplan wird diese Fläche planungsrechtlich gesichert und als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

Netz „Natura 2000“ (V-RL / FFH-RL)

Ca. 100 m nördlich des Gesamtplangebiets befindet sich im Bereich des Schönenberger Tals das FFH-Gebiet „Enztal bei Mühlacker“ (Schutzgebiets-Nr. 7018342).

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine FFH-Vorprüfung vom Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe (November 2020) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, sodass keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist und das Vorhaben durchgeführt werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte aufgrund der geänderten Inhalte der geplanten Vorhaben eine Aktualisierung der FFH-Vorprüfung durch das Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe (September 2022). Die Konfliktermittlung ergab, dass das Vorhaben außerhalb des FFH-Gebietes liegt. Flächen mit Lebensraumtypen oder Lebensstätten von FFH-Arten werden nicht beansprucht. Die Magere Flachlandmähwiese innerhalb des Bebauungsplangebiets (Flurst. Nr. 2192/1) ist planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Topographie ist eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele im Sinne des § 34 Absätze 1 und 2 BNatSchG für das Natura 2000-Gebiet 7018-342 nicht prognostiziert werden kann. Eine Beeinträchtigung von FFH-Lebensraumtypen oder Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ist nicht zu erwarten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich, das Vorhaben kann durchgeführt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Lebensstätte des Kammmolchs im Plangebiet erhalten bleibt und die magere Flachland-Mähwiese vor baubedingten Eingriffen und Einleitungen geschützt wird.

Um den Teich im Norden des Plangebiets als Lebensstätte des Kammmolchs zu erhalten, wird ein Teil des Niederschlagswassers aus dem nördlichen Teil des geplanten Wohngebietes weiterhin dort eingeleitet und sichergestellt, dass der Teich nicht trockenfällt. Die Vegetation im Uferbereich wird über eine Pflanzbindung gesichert. Die magere Flachland-Mähwiese im Westen des Plangebiets ist vom Vorhaben nicht mehr betroffen. Im Bebauungsplan ist zum Schutz der Biotopfläche festgesetzt, dass auf den angrenzenden Flächen ein Zaun gestellt wird. Baubedingte Eingriffe sind nicht anzunehmen.

6.2. Schutz wildlebender Pflanzen, Tiere und ihrer Lebensstätten (europäisch geschützte Arten) gemäß § 44 BNatSchG

Aussagen zu streng oder besonders geschützten Arten werden im Kapitel C 7.5.2. getroffen.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Vorfeld der Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 BNatSchG vom Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe (2015) erstellt und die Bestandserfassungen im Jahr 2020 durch das Planungsbüro Beck und Partner überprüft. Die Ergebnisse der Gutachten aus 2015 und 2020 waren Grundlage für das Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH, Februar 2022.

6.3. Biotopverbund

Gemäß § 21 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Population wildlebender Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensstätten sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte. Als Kernflächen des Anspruchstyps Offenland trockener Standorte wurden nach der „Arbeitshilfe - Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ (LUBW 2014) folgende landesweit ermittelten Habitatpotenzialflächen laut Informationssystem Zielartenkonzept eingestuft:

- Kalkmagerrasen
- Silikatmagerrasen

- Offene Sandbiotopie
- Lössböschungen und Hohlwege
- Rohbodenbiotopie (Truppenübungsplätze)
- Lichte Trockenwälder
- Struktureiche Weinberggebiete

Im Bestand befinden sich im Bereich der Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte Ackerflächen sowie versiegelte Flächen. Die Einstufung als Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte ist anhand der Bestandsaufnahme nicht nachvollziehbar.



Abb. 7: Biotopverbund trockener Standorte (© LUBW, Stand: 20.09.2021, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden gemäß der Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Jahr 2021 keine Flächen mit Biotopverbundfunktion der trockenen Standorte überplant. Die Flächen im Bereich des Hohlwegs westlich des Gesamtplangebiets sind ebenfalls nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

6.4. Ausgewiesene Kompensationsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Bestand keine rechtskräftig ausgewiesenen Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft vorhanden.

Es ergaben sich im Bebauungsplanverfahren Hinweise, dass die im Westen vorhandene Feldhecke als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe beim Bau des Ziegelwerks gepflanzt wurde. Auf eine Plangrundlage konnte nicht zurückgegriffen werden. Es ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, bereits früher festgesetzte Ausgleichsflächen anderweitig zu überplanen, also zum Beispiel als Baufläche auszuweisen, selbst wenn dadurch die zugeordnete Ausgleichsfunktion vollständig entfällt. In diesem Fall muss der seinerzeitige Eingriff an anderer Stelle ausgeglichen werden. Dies geschieht, indem die Hecke vollumfänglich in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung über Ökopunkte eingeht und somit ausgeglichen wird.

6.5. Wasserschutzgebiete / Quellschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Quellschutz- oder Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (HQ10-100) und wird selbst bei Extremhochwässern (HQextrem) nicht überflutet.

Wasserschutzgebiete

Das Planungsvorhaben liegt weitestgehend außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten. Lediglich die Flurstücke 8903, 8904, 8905, 8906, 8907 und 8922 im Nordwesten der Planfläche liegen vollständig oder flächenanteilig innerhalb der Schutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „TB III-V, Stadtwerke Mühlacker“ (LUBW-Nr. 236-115).

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind bei Vorlage der Rechtsverordnung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.

6.6. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Der Geltungsbereich „Alte Ziegelei“ wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster Enzkreis unter der Flächen Nr. 2344 „Ziegelei Mühlacker“ als entsorgungsrelevant geführt.

Im Bereich des ehemaligen Ziegelei-Geländes befinden sich großflächig und bereichsweise tiefgründige Auffüllungen. Für die Planung des Bodenmanagements wurde eine flächige Zuordnung zu den verschiedenen Einbaukonfigurationen der VwV Boden durchgeführt (Re2area 2020). Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Untersuchungen zeigen, dass das Bodenmaterial aus weiten Bereichen des Untersuchungsgebietes wiederverwertet und im Rahmen des Bodenmanagements wiedereingebaut werden kann. In Teilbereichen wurden bereits bei den Voruntersuchungen > Z2-Material (belastetes Material) angetroffen. Für dieses Material ist im Rahmen des Bodenmanagements/ der Bodenumlagerung lokal ein Bodenaushub erforderlich. Ziel des Bodenmanagements ist es, möglichst wenig Boden abzufahren und einen Wiedereinbau von Bodenmaterial innerhalb des Plangebiets zu erreichen. Die im Bereich des Ziegeleigeländes angetroffenen Verunreinigungen (max. bis Zuordnungswert Z2) sollen unter den gewerblichen Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne – Baumarkt, Lebensmittelmärkte – untergebracht und somit dauerhaft versiegelt werden. In diesem Zusammenhang werden die vorgesehenen Wohnbauflächen von Bodenverunreinigungen (überwiegend entsorgungsrelevant) soweit wie möglich befreit.

Im Rahmen des Bodenmanagements wird ein Sanierungsplan aufgestellt, der den Umgang mit dem belasteten Bodenmaterial darstellt und vom der unteren Bodenschutzbehörde als verbindlich erklärt wird. Bis zum Satzungsbeschluss, nach Vorliegen des Sanierungsplanes, werden die wesentlichen Aussagen ergänzt.

Die vier lokalen PFC-Belastungen (Per- und Polyfluorierte Chemikalien) sowie die Cyanid-Belastungen konnten im Rahmen der ergänzenden bodenschutzrechtlichen Untersuchungen (Re2area 2020) räumlich eingegrenzt werden. Aufgrund der vertikalen Abgrenzung und der unterlagernden bindigen Bodenschichten ist eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Werden im Zuge von Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 BBodSchG oder erhebliche Mengen an Bodenfremdstoffen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf umgehend mit dem zuständigen Landratsamt abzustimmen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Kampfmittel

Für das Areal liegt eine Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdachtsflächen vor (Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, 23.04.2015). Im Gesamtplangebiet sind mehrere Flächen mit Blindgängergefahr sowie bombardierte Flächen vorhanden.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

In den bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortprüfungen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchungen fanden bereits einzelne Freimessungen statt.

C BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7. ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER UND WIRKUNGEN DES VORHABENS

Die Beschreibung und Bewertung der „voraussichtlichen, erheblichen“ Umweltauswirkungen beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Bei der Wirkung eines Vorhabens wird jeweils nach bau,- anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse, die allerdings durchaus auch dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können. Zu baubedingten Wirkfaktoren zählen temporäre Flächeninanspruchnahmen durch Baufelder und Baustelleneinrichtung, Lärm, Stäube und Erschütterungen sowie umweltrelevante Unfälle während der Bauarbeiten.

Unter **anlagebedingten Wirkfaktoren** versteht man Faktoren, die bis über die Bauphase hinauswirken. Dazu zählen unter anderem Flächenumwandlung, Bodenverdichtung und Versiegelung sowie Zerschneidungswirkungen.

Jene Wirkfaktoren, die durch den Betrieb einer Anlage entstehen, werden **betriebsbedingte Wirkfaktoren** genannt. Hierzu gehören Lärm, Erschütterungen, Emissionen, elektromagnetische Felder, Unfälle im Betrieb und Pflegemaßnahmen wie Gehölzrückschnitt.

Es wird in drei Bewertungskategorien unterschieden:

- + positive Wirkung
- o Wirkung unerheblich (oder keine)
- Wirkung erheblich

Die Wirkfaktoren werden in den folgenden Kapiteln schutzgutbezogen erörtert. Für das Schutzgut Fläche erfolgt keine Differenzierung der Wirkfaktoren.

7.1. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Geologischer Untergrund

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 (Re2area 2021).

Boden

Die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen (Re2area 2021) sowie der abfall- und bodenschutzrechtlichen Untersuchungen (Re2area 2020) zeigen, dass sich auf dem Areal des Gesamtplangebiets großflächig und bereichsweise tiefgründige Auffüllungen (maximal bis zu 5,5 m Mächtigkeit) befinden. Auf einem Großteil der Fläche erreichen die Auffüllungen Mächtigkeiten zwischen 0 und 2 m. Die Auffüllungen im Westen bestehen überwiegend aus schluffigem Material (vermutlich abgebauter Löss und Lösslehm), das Beimengungen von anthropogenen Bestandteilen (u.a. Ziegelbruch) enthält. Im Süden sind die Auffüllungen sehr unterschiedlich zusammengesetzt. Es wurden Ziegelbruchlagen, Schottertragschichten, Kies- und Sandlagen mit hohen Anteilen mineralischer Fremdbestandteile und natürliches umgelagertes Material angetroffen. Unter den Auffüllungen befinden sich quartäre Ablagerungen (Löss/Lösslehm) und Schichten des Gipskeupers. Im südöstlichen Areal des Gesamtplangebiets lagerten zum Zeitpunkt der Geländearbeiten noch zahlreiche Haufwerke, bestehend aus Betonbruch, Ziegelbruch und Bodenmaterial. Ein natürlicher Bodenaufbau ist lediglich in den Randbereichen im Westen (Maulbronner Weg) vorhanden.

Die ehemaligen mächtigen Deckschichten aus Löss und Lösslehm wurden als Rohstoff im Zuge der Ziegeleiherproduktion großflächig abgebaut. Die entstandenen Lehm- und Tongruben wurden im Laufe der Zeit wieder verfüllt, überschüttet und rekultiviert. Die vor dem Abbau vorhandene hohe Bodengüte der Flächen wurde im Rahmen der Rekultivierung nicht wieder erreicht (Landschaftsplan 2012).

Für das Gesamtplangebiet liegen keine Bodendaten vor, da es sich um eine Rohstoffabbaufläche handelt. Die ursprünglich vorhandenen Böden im Westen des Plangebiets werden gemäß Bodenkarte BK 50 des LGRBs dem Bodentyp Parabraunerde aus Löss zugeordnet, der auf den westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen vorkommt. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen beträgt für diesen Bodentyp gemäß Bodenkarte 3,3. Im Norden sind kleinflächig Böden mit einer mittleren Wertigkeit (Wertstufe 2) vorhanden.



Legende

Bodenbewertung

	Wertstufe 0-0-0 (vollversiegelt) Durchschnittliche Wertstufe 0 keine Funktionserfüllung
	Wertstufe 0,5-0,5-0,5 (teilversiegelt) Durchschnittliche Wertstufe 0,5 keine - geringe Funktionserfüllung
	Wertstufe 1-1-1 (Auffüllungen - anthropogen überprägt) Durchschnittliche Wertstufe 1 geringe Funktionserfüllung
	Wertstufe 2-2-2 Durchschnittliche Wertstufe 2 mittlere Funktionserfüllung
	Wertstufe 3,5-3-3,5 Durchschnittliche Wertstufe 3,333 hohe Funktionserfüllung

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzungen der Bebauungspläne
	Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei" vom 12.12.1981 sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 1. Änderung" (Text) vom 31.12.1986
	Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 2. Änderung" vom 10.11.1994
	Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 3. Änderung" vom 06.06.1997
	Bebauter Bereich nach § 34 BauGB (ohne Bebauungsplan)

Abb. 8: Bodenbewertung im Bestand (Re2area GmbH 30.05.2022, Luftbild und Kataster Stadt Mühlacker)

Bodennutzung

Im Westen und Nordwesten des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten ist der Großteil der Flächen versiegelt sowie durch Schotterflächen und Halden aus Rückbaumaterial geprägt.

Altlasten/Kampfmittel

Aussagen sind hierzu in Kapitel B 6.6. aufgeführt.

Bestandsbewertung

Aufgrund seiner industriellen Vornutzung ist das Plangebiet im Osten zum Großteil durch Gebäude und Verkehrsflächen 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, rekultivierte Böden (Auffüllungen), die bereits in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind und daher mit der Wertstufe „1“ (geringe Funktionserfüllung) bewertet werden (LUBW 2012). Die randlichen Bereiche mit einem natürlichen Bodenaufbau im Westen und werden mit einer hohen Wertigkeit (Wertstufe 3,3) bzw. im Norden mit einer mittleren Wertigkeit (Wertstufe 2) eingestuft.

Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet von **sehr geringer bis geringer Bedeutung**. Lediglich kleinflächig sind die Randbereiche im Westen von hoher Bedeutung bzw. im Norden mit einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme (Bodenverdichtung, Bodenversiegelung für Baustraßen, Lagerplätze o.ä., Zerstörung der Bodenstruktur) von Baustelleneinrichtungen und Lagerung von Materialien	o
Veränderung der Bodenstruktur durch Lagerung und Transport des Bodens/ Bodenumlagerung, Überformung der Landschaft	o
Temporäre Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag/ -belastung von Baumaschinen (wie Öl, Abgase, Stäube, Diesel und Schmierstoffe)	o
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 sind die zu erwartenden baubedingten Wirkungen als nicht erheblich zu bewerten.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen und Veränderungen des vorhandenen Bodengefüges durch Bodenablagerungen, -umlagerungen, -auffüllungen und -verdichtungen	-
Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen in den im Bestand unversiegelten Bereichen durch anlagebedingte Versiegelungen	-
Reduzierung der Versiegelung in den bereits bebauten Bereichen bzw. in den Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	+
Verbringung und Versiegelung von verunreinigten, entsorgungsrelevanten Böden	+

<p>Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist ein Bodenmanagementkonzept geplant, da das Vorhabengebiet im Bestand mehrere Geländesprünge und unterschiedliche Höhen aufweist. Hierbei sollen möglichst standorteneigene Bodenmaterialien verwendet, die Anlieferung von standortfremden Bodenmaterialien reduziert und die Entsorgung von Überschussmassen entsprechend minimiert werden. Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Durch die Umschichtungen des Bodens ist jedoch von einer Veränderung des Bodengefüges auszugehen.</p> <p>Es sind v.a. durch die geplanten Auffüllungen, Abgrabungen und die Versiegelung von vorhandenen Freiflächen 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 Böden mit einer geringen Wertigkeit (Auffüllungen) betroffen. Die im Westen des Plangebiets vorhandenen Bereiche mit höherwertigen Böden bleiben zum Teil als unversiegelte Grün- oder Freiflächen erhalten. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die fachgerechte Überdeckung der Grünflächen mit Bodenmaterial werden Eingriffe in den Boden auf ein Mindestmaß reduziert.</p> <p>Für die bereits bebauten Bereiche (§ 34 BauGB) sowie die Bereiche mit Planungsrecht ergibt sich bei Umsetzung der Planung im Vergleich zum planungsrechtlichen Voreingriffszustand eine Reduzierung der Versiegelung, wodurch das Schutzgut Boden in diesen Bereichen aufgewertet wird.</p> <p>Die im Bereich des Ziegeleigeländes angetroffenen Verunreinigungen (max. bis Zuordnungswert Z2) sollen unter den gewerblichen Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne – Baumarkt, Lebensmittelmärkte – untergebracht und somit dauerhaft versiegelt werden. In diesem Zusammenhang werden die vorgesehenen Wohnbauflächen von Bodenverunreinigungen (überwiegend entsorgungsrelevant) soweit wie möglich befreit, so dass eine Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Boden anzunehmen ist.</p>	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen und Veränderungen der Bodenfunktionen/ des Bodentyps durch Schadstoffemissionen und -einträge, Staub und Abwärme	o
<p>Zu erwartende Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen sind für die Bereiche mit Wohnnutzung bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.</p> <p>Für eventuelle betriebsbedingte Wirkungen der gewerblichen Flächen sind möglicherweise in nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren weitere Untersuchungen oder Nachweise bezogen auf die jeweiligen Nutzungen / Betriebsweisen durchzuführen.</p>	

7.2. Schutzgut Fläche

Im Schutzgut Fläche wird keine Wertigkeit der Fläche vorgenommen, sondern lediglich die Flächengröße betrachtet. Die Wirkungen des Flächenverbrauchs zeigen sich in den anderen aufgeführten Schutzgütern, da dort die Wertigkeit und Funktion der Fläche zum Tragen kommt. Eine tabellarische Auflistung von Wirkfaktoren erfolgt daher nicht.

Zu betrachten sind im Schutzgut Fläche Kriterien wie Flächengröße, Ausgangsnutzung, Effektivität der Flächennutzung, Folgeflächenverbrauch, Wirkung auf umliegende Flächen (Zerschneidung, Degradation, Biotopverbund), Reversibilität der Flächennutzung und die Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs.

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ ist im Osten bereits bebaut und als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) planungsrechtlich festgesetzt. In Verbindung mit

ausgedehnten Stellplatzflächen ergibt sich ein entsprechend hoher Versiegelungsgrad. Im Westen des Plangebiets sind landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Acker) vorhanden. Das Vorhabengebiet ist im Süden und Osten von Straßen umgeben und wird über die Vetterstraße erschlossen. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner früheren Nutzung und zentralen Lage am Bahnhof ein Potential für Wohn- und Arbeitsnutzungen.

Auswirkungen des Vorhabens

Im Osten des Plangebiets wird eine ehemals gewerblich genutzte Fläche sowie im Westen werden rekultivierte, nun landwirtschaftlich genutzte Flächen in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen umgewandelt. Die Gewerbeflächen entlang der Vetterstraße werden planungsrechtlich gesichert und bleiben unverändert bestehen.

Die geplante Wohnnutzung besteht aus Mehrfamilienhäusern, Ketten-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Einzelhäusern. Die in Anspruch genommene Fläche wird durch die vorliegende Planung gut ausgenutzt: Tiefgarage, Gebäude mit Dachbegrünung und Freiflächen. Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann. Ferner handelt es sich um eine Umwidmung einer Gewerbebrache, so dass keine Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Die Ausweisung des neuen Wohngebiets wird voraussichtlich den Freizeitdruck auf das nördlich angrenzende Schönenberger Tal erhöhen. Um das Störungspotenzial auf die angrenzenden Flächen zu minimieren, ist längerfristig vorgesehen, ein Besucherlenkungskonzept zu entwickeln.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

7.3. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

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 Plangebiets der Haldenhofgraben, ein Gewässer II. Ordnung.

Grundwasser

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/Grundwassereringleiter), 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.

Gemäß den Ergebnissen der Baugrunderkundung (Geotechnik Stuttgart GmbH 2016) ist der Durchlässigkeitsbeiwert der im Plangebiet natürlich vorhandenen bindigen Böden zu gering und für die Auslegung von dauerhaft wirksamen Versickerungsanlagen nicht geeignet. In Bereichen mit locker gelagerten Altauffüllungen sollten ebenfalls keine Versickerungsanlagen geplant werden, da hier die Gefahr von unkontrollierten Nachsetzungen besteht. Daher ist im Plangebiet eine Anlage von Versickerungsanlagen nicht vorgesehen.

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen (Re2area GmbH 2021) wurden Bohrungen und Schürfe durchgeführt, bei denen keine Wasserzutritte beobachtet wurden. Ein durchgängiger Schichtwasser- oder Grundwasserhorizont kann gemäß den Untersuchungen im Baugebiet ausgeschlossen werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich in baurelevanten Tiefen nicht mit Grundwasser zu rechnen ist. Aufgrund des Reliefs und der ausgeprägten Geländesprünge im Projektareal kann kein einheitlicher Bemessungswasserstand angegeben werden. Anhand der ausgewerteten Quellen sowie der Geländeuntersuchungen kann ein Bemessungswasserstand von 7 m unter GOK angenommen werden, der eine erste Schätzung darstellt. Der tatsächliche Wasserspiegel kann bereichsweise auch tiefer liegen.

Die ergänzenden bodenschutzrechtlichen Untersuchungen (Re2area 2020) ergaben, dass die vier lokalen PFC-Belastungen (Per- und Polyfluorierte Chemikalien) sowie die Cyanid-Belastungen räumlich begrenzt sind. Aufgrund der vertikalen Abgrenzung und der unterlagernden bindigen Bodenschichten ist eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten.

Wasserschutzgebiete

Die Flurstücke 8903, 8904, 8905, 8906, 8907 und 8922 im Nordwesten der Planfläche liegen vollständig oder fächenanteilig innerhalb der Schutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „TB III-V, Stadtwerke Mühlacker“ (LUBW-Nr. 236-115). Aussagen hierzu sind in Kapitel B 6.5. aufgeführt.

Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs (HQ10-100) und wird selbst bei Extremhochwässern (HQextrem) nicht überflutet.

Bestandsbewertung

Die versiegelten Bereiche des Plangebiets besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die unversiegelten Bereiche, die abgebaut und bereits rekultiviert wurden, besitzen eine geringe bis mittlere Wertigkeit. Die unversiegelten Bereiche im Westen mit einem naturnahen Bodenaufbau werden anhand der anstehenden geologischen Schicht mit einer mittleren Wertigkeit bewertet.

Das Schutzgut Wasser wird mit großflächig versiegelten sowie aufgefüllten Bereichen als Schutzgut von **geringer bis mittlerer Bedeutung** eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund vorübergehender Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtungen, Versiegelungen für Baustraßen, Lagerung von Materialien sowie im Bereich von Oberbodenzwischenlagern und Verdichtungen	o
Beeinträchtigungen bzw. Verschmutzung des Grundwassers und von Oberflächengewässern durch Schadstoffe von Baumaschinen wie Öl, Abgase, Stäube, Diesel und Schmierstoffe	o
Verringerung des natürlichen Retentionsvermögens durch temporäre Ablagerungen und damit einhergehenden Bodenverdichtungen	o
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.	

Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Sicherung der Wasserführung und Wasserqualität von Oberflächengewässern	+
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Verdichtung und Versiegelung	-
Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser durch Verdichtung und Versiegelung	-
Reduzierung der Versiegelung und somit Verbesserung der Grundwasserneubildung in den bereits bebauten Bereichen bzw. in den Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	+
Reduzierung der Pufferkapazität für Schadstoffe und Wasser (Retention)	o
<p>Eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern kann ausgeschlossen werden. Das Regenrückhaltebecken (Teich) im Norden des Plangebiets sowie die angrenzende Vegetation werden über eine Pflanzbindung gesichert. Um den Lebensraum des dort vorkommenden Kammmolchs zu erhalten und aufzuwerten, wird der Zufluss erneuert und dadurch die Versorgung mit einem Mindestzufluss an Regenwasser sichergestellt.</p> <p>Aufgrund der Versiegelung von Flächen im Westen des Plangebiets wird es in diesen Bereichen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen. Durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung, einer Tiefgaragenbegrünung sowie eines maximalen Abflussbeiwerts von 0,4 können Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert werden und zur Retention beitragen. Durch diese Maßnahmen werden die nachteiligen Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf so weit wie möglich minimiert.</p> <p>Für die bereits bebauten Bereiche (§ 34 BauGB) sowie die Bereiche mit Planungsrecht ergibt sich bei Umsetzung der Planung im Vergleich zum planungsrechtlichen Voreingriffszustand eine Reduzierung der Versiegelung, wodurch in diesen Bereichen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser anzunehmen sind.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch großflächige Versiegelung im Osten und Süden des Plangebiets sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind keine erheblichen anlagebedingten Wirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.</p>	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Bei Unfällen: Beeinträchtigung des Grundwassers durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge	o
Erhöhung der Abwassermenge	o
<p>Zu erwartende Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen sind bei Einhaltung der allgemein gültigen Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten. Die anfallenden Abwässer werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Es erfolgt somit kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.</p>	

7.4. Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

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).

Das Plangebiet ist im Osten zum Großteil durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt und somit besteht eine klimatische Vorbelastung im Gebiet. Lediglich im Westen befinden sich vegetationsbestandene Freiflächen, die eine kleinräumig positive Wirkung durch Kaltluft- und Frischluftentstehung sowie durch die Bindung von Stäuben aufweisen. 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.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Plangebiets dienen der Kaltluftproduktion. Über vorhandene Hänge kann die gebildete Kaltluft in tiefer gelegene Bereiche abfließen. Leitbahnen mit hoher Bedeutung sind im Schönenberger Tal nordwestlich des Plangebiets zu verzeichnen, im Plangebiet sind keine wesentlichen Luftleitbahnen vorhanden (Landschaftsplan, Karte Bestandsanalyse Klima / Luft Stand: Juni 2003). Aufgrund der Topographie (leichtes Gefälle Richtung Norden) fließt entstehende Kaltluft nicht wesentlich dem Siedlungsraum von Mühlacker zu, sondern in nördlicher Richtung ab, so dass die hohe Bedeutung der Flächen für die Kaltluftentstehung, die im Landschaftsplan für das damals noch wieder zu verfüllende Gebiet prognostiziert wurde, nicht mehr bestätigt werden kann.

Bestandsbewertung

Den vorhandenen Freiflächen im Nordwesten kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft zu (Stufe C). Die bisherigen Gewerbeflächen im Osten werden als von sehr geringer Bedeutung (Stufe E) eingestuft. Das Schutzgut Klima und Luft wird im Plangebiet als Schutzgut mit **geringer bis mittlerer Bedeutung** eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Erhöhung der Luftbelastung durch Staub-, Schadstoff- und Geruchsbelastung (Abgasemissionen) von Baumaschinen bzw. durch den Abriss	0
Fällung und Verlust von lokalklimatisch ausgleichenden bzw. entlastenden Gehölzstrukturen mit Baufeldräumung	-
Bei den baubedingten Wirkungen handelt es sich um temporäre Belastungen für das Schutzgut Klima und Luft, die bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich zu bewerten sind. Der Verlust an Gehölzstrukturen mit Baufeldräumung wird unter den anlagebedingten Wirkungen bewertet und durch diverse Vorgaben zur Begrünung, die kleinklimatisch positiv wirken, ausgeglichen.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Veränderungen des Wärmehaushalts/ Verlust klimatisch günstiger Flächen durch Befestigung und Versiegelung von Vegetationsflächen im Westen des Plangebiets	-
Reduzierung der Versiegelung in den bereits bebauten Bereichen bzw. in den Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	+

Schaffung von klimatisch günstigen Flächen im gesamten Plangebiet durch diverse Vorgaben zur Begrünung (Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Begrünung der privaten Freiflächen, Baumpflanzungen)	+
Störung von Ventilationsbahnen/ Behinderung von siedlungsrelevantem Kaltluftabfluss (Kaltluftstau) aufgrund von Bebauung	o
<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen anlagebedingten Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Die Planung sieht umfangreiche Baumpflanzungen, eine Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie eine Begrünung der privaten Freiflächen vor, die temperaturnausgleichend wirken und die Stadtklimaeffekte minimieren.</p> <p>In den Bereichen mit bestehendem Baurecht wird sich der Versiegelungsgrad verringern und der Grünanteil erhöhen, so dass positive Wirkungen auf das Kleinklima anzunehmen sind. Im Westen des Plangebiet gehen durch die geplante Bebauung und Versiegelung Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftliche Flächen verloren, die bisher der Kaltluftproduktion dienen. Jedoch werden die geplanten Neupflanzungen an Gehölzen, die Dach- und Tiefgaragenbegrünung zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.</p> <p>Eine erhebliche Störung von siedlungsrelevanten Kaltluftabflüssen ist durch die geplante Bebauung nicht anzunehmen, da aufgrund der Topographie (leichtes Gefälle Richtung Norden) die Kaltluft in nördlicher Richtung abfließt. Mit dem geplanten zentralen Grünzug ist künftig eine Durchlüftung der neuen Siedlungsbereiche möglich und es kann ein Luftaustausch stattfinden.</p>	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen durch Schadstoff- und Geruchsbelastungen	o
<p>Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen der hinzukommenden Bewohner. Es werden höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist nicht zu erwarten. Ferner sind verschiedene Maßnahmen (z.B. geplantes Car-Sharing-Angebot, Buslinie durch das Gebiet, Wegeverbindungen) vorgesehen, die einen Umstieg vom privaten PKW auf andere Formen der Mobilität attraktiv machen sollen, so dass der Individualverkehr möglichst geringgehalten wird.</p> <p>Positiv zu bewerten ist, dass planungsrechtlich eine Änderung der Nutzungsart von Industriegebiet (GI) bzw. Gewerbegebiet (GE) zu vorwiegend Wohnnutzung erfolgt. Die Gewerbeflächen entlang der Vetterstraße werden planungsrechtlich gesichert. Hier erfolgt betriebsbedingt keine Änderung.</p> <p>Das Bauvorhaben ruft keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft hervor. Es erfolgt somit kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG.</p>	

7.5. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

7.5.1. Biotoptypen

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Ziegelei sowie die bereits rekultivierten Abbauflächen nordwestlich der Ziegelei, die landwirtschaftlich genutzt werden. Der gewerblich genutzte Bereich mit bestehendem Planungsrecht weist durch Gebäude und Erschließung bereits einen entsprechend hohen Versiegelungsgrad auf.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen aus dem Jahr 2015 (Büro Helleckes Landschaftsarchitektur 2015) wurde im Juli 2021 vor Ort überprüft und anhand der vorgefundenen Bestandssituation angepasst. Die Magerwiese, die sich im Westen des Plangebiets befindet, wurde im Mai 2022 vor dem 1. Schnitt gemäß der Kartieranleitung des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ (LUBW 2018) nachkartiert. Die vorkommenden Biotoptypen des zu bilanzierenden Bereichs werden im Folgenden kurz beschrieben und sind im Bestandsplan (siehe Anlage und nachfolgende Abbildung) dargestellt. Die Biotoptypennummer gemäß Biotoptypenschlüssel (LUBW 2018) ist ebenfalls aufgeführt.



Abb. 9: Bestandsplan der Biotoptypen (Re2area GmbH 13.02.2023, Luftbild und Kataster Stadt Mühlacker)

13.92 Naturfernes Kleingewässer

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das zur Entwässerung der südlich gelegenen Gewerbeflächen genutzt wurde. Technische Anlagen (Einlauf- und Auslaufvorrichtung) sind noch vorhanden, jedoch ist deren Nutzung nicht bekannt. Das Regenrückhaltebecken war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme stark zugewachsen und konnte daher nicht detailliert erfasst werden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde ein Vorkommen von geschützten Amphibienarten nachgewiesen, daher wird der Biotoptyp höherwertig eingestuft.

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Wiesenfläche. Es konnten typische Pflanzenarten wie z.B. Glatthafer, Rot-Klee, Spitzwegerich, Wiesen-Labkraut und Hornklee festgestellt werden. Die Luzerne tritt zahlreich in Horsten auf.

33.43 Magerwiese mittlerer Standorte/LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiese

Im Westen des Plangebiets ist eine Magerwiese vorhanden, die vor November 2021 im nördlichen Teil als FFH-Mähwiese im Daten- und Kartendienst der LUBW verzeichnet war. Gemäß des damaligen Datenauswertebogens der FFH-Mähwiese (Erfassungsdatum 21.08.2019) handelt es sich um eine artenreiche Glatthaferwiese typischer Ausprägung auf leicht nach Norden geneigtem Oberhang, im zweiten Aufwuchs. Der dichte Bestand mittlerer Wüchsigkeit ist eingeschränkt mehrschichtig aufgebaut, mit nur sehr licht wachsenden Obergräsern, wie Glatthafer und Wiesen-Schwingel und einer mäßig dichten Mittelgrasschicht aus Aufrechter Trespe, Schmalblättrigem Wiesen-Rispengras und Wolligem Honiggras. Untergräser fehlen. Die niedrig- bis hochwüchsigen Kräuter dominieren, das Kräuter-Gräser-Verhältnis ist hoch. Die Wiese ist geprägt durch ein Nebeneinander von Magerkeitszeigern, wie Acker-Witwenblume, Wiesen-Flockenblume und Kleinem Wiesenknopf, typischen Arten der Glatthaferwiesen, wie Weißes Labkraut, Scharfer Hahnenfuß und Wiesen-Pippau, sowie reichlich vorkommenden Brachezeigern, wie Gewöhnlicher Odermenning, Wirbeldost und Wald-Erdbeere. Dazu treten gelegentlich gehäuft Stör- und Ruderalzeiger auf, wie Kanadische Goldrute, Rauhes Berufkraut und Grüner Pippau. In der Bewertung des Erhaltungszustands wurde der Bestand mit „C“ (durchschnittlich oder beschränkt) bewertet, da aufgrund der Kräuterdominanz und der Saumarten strukturelle Defizite bestehen.

Im Rahmen der Bestandskartierung 2021 wurde das Artenspektrum der Bestandsaufnahme 2019 überprüft und keine wesentliche Veränderung festgestellt. Im südlichen Teil der Magerwiese treten jedoch die Magerkeitszeiger zurück. Zur Verifizierung wurde im Mai 2022 eine Erfassung gemäß der Kartieranleitung der LUBW durchgeführt. An drei Stellen wurde im Rahmen einer Schnellaufnahme der Pflanzenbestand erfasst. Innerhalb der Stichprobenflächen 1 und 2 wurden je 25 bewertungsrelevante Arten sowie in der Stichprobenfläche 3 insgesamt 28 bewertungsrelevante Pflanzenarten erfasst. Gemäß der Kartieranleitung handelt es sich um eine magere Flachlandmähwiese (mind. 20 bewertungsrelevante grünlandtypische Pflanzenarten, Magerkeitszeiger mind. 10%) und somit ist die Fläche als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG einzustufen. Jedoch ist das Arteninventar deutlich verarmt, zum Teil lückig und es treten randlich Störzeiger wie z.B. die Goldrute auf. Im Süden der Fläche kommen in Richtung des Wegs vermehrt Pflanzenarten der Fettwiese wie z.B. das Knäuelgras vor. Die Gesamtbewertung ist weiterhin mit „C“ (durchschnittlich/ingeschränkt) zu bewerten.

34.51 Ufer-Schilfröhricht

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist ein Bestand mit Schilfrohr (*Phragmites australis*) vorhanden.

35.60 / 35.64 Ruderalvegetation

Ruderal Vegetation hat sich in den wenig genutzten Randbereichen der Gewerbeflächen angesiedelt. Kennzeichnende Pflanzenarten sind u.a. Goldrute, Echtes Leinkraut, Ackerkratzdistel, Brombeere und Wilde Karde. Die Vegetation ist in Teilen von Gräsern wie Glatthafer und Knäuelgras geprägt und wird als ausdauernde grasreiche Ruderalvegetation eingestuft.



Abb. 10: Magere Flachland-Mähwiese im Westen des Geltungsbereichs (eigene Aufnahme, 12.05.2022)



Abb. 11: Ruderalvegetation (eigene Aufnahme, 19.07.2021)

37.10 Acker

Es handelt sich um artenarme Ackerflächen, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Saatluzerne oder Getreide bestellt waren.

41.10 / 41.22 / 42.20 / 44.12 / 44.20 Gehölzbestände

Im Umfeld des Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Feldgehölz, das sich in der Baumschicht aus Pappel, Bergahorn, Stieleiche und Vogel-Kirsche zusammensetzt. In der Strauchschicht wurden u.a. Roter Hartriegel, Liguster, Holunder, Weißdorn, Wolliger Schneeball und Brombeere erfasst.

Ferner sind entlang des Zauns innerhalb des Grundstücks der ehemaligen Ziegelei mehrere, vermutlich gepflanzte Hecken vorhanden, die sich vorwiegend aus Bergahorn, Esche, Vogel-Kirsche, Stieleiche, Hartriegel, Holunder, Hasel, Liguster und Hundsrose zusammensetzen. Die Flächen sind nicht als geschütztes Biotop im Daten- und Kartendienst der LUBW verzeichnet und wurden nicht im Rahmen der landesweiten Offenland-Biotopkartierung erfasst. **Diese Hecken aus standorttypischen Gehölzarten, die eine Länge von mehr als 20 m aufweisen, sind inzwischen aus formalen Gründen als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen (siehe Kap. B 6.1.).**

Kleinflächig haben sich mehrere Gebüsche mittlerer Standorte der bereits genannten Straucharten und mit Weiden-Arten entwickelt. Im Süden des Plangebiets setzt sich der Gehölzbestand vorwiegend aus nicht standortheimischen Straucharten zusammen, so dass hier eine Zuordnung zu einer Hecke mit standortfremder Artenzusammensetzung bzw. zu einer Zierstrauchpflanzung erfolgt.

43.11 Brombeer-Gestrüpp

Aufgrund der fehlenden Nutzung hat sich zum Teil bereits dominant die Brombeere ausgebreitet.

58.10 Sukzessionswald aus Laubbäumen

Im Bereich der Steilböschung im Süden des Plangebiets hat sich eine Sukzession aus Laubbäumen entwickelt. Als Arten treten Birke, Pappel-Arten, Bergahorn, Weiden-Arten, Rotbuche, Vogel-Kirsche, Feldahorn, Liguster, Roter Hartriegel, Hundsrose und Brombeere auf.

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Böschung im zentralen Bereich des Plangebiets hat sich inzwischen ebenfalls ein Anfangsstadium eines Sukzessionswalds entwickelt, der zum Teil lückig ausgebildet ist. Daher wird in der Bewertung ein Abschlag vorgenommen. Als Arten kommen vorwiegend Pappel, Birke, Salweide, Kiefer, Roter Hartriegel, Hundsrose und Brombeere vor. In den Randbereichen und im Unterwuchs herrscht Ruderalvegetation vor.



Abb. 12: Feldhecke in Norden des Plangebiets (eigene Aufnahme, 19.07.2021)



Abb. 13: Sukzession aus Laubbäumen im Süden des Plangebiets (eigene Aufnahme, 19.07.2021)

60.21 / 60.23 / 60.25 / 60.50 Biototypen der Siedlungsflächen

Neben den vollversiegelten sind auch teilversiegelte Flächen (v.a. Schotter, Ziegelschutt) im Plangebiet vorhanden, die teilweise Pflanzenbewuchs aufweisen. Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt besitzen sie eine sehr geringe Wertigkeit. Des Weiteren befindet sich ein Grasweg sowie eine kleine Grünfläche im Süden des Plangebiets.

Biologische Vielfalt

Aufgrund des flächenmäßig hohen Versiegelungsgrads des Plangebiets und den damit verbundenen Beeinträchtigungen sowie den überwiegend gering- bis mittelwertigen Biototypen besteht keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt. Lebensräume für Tiere können begrenzt auch die geringwertigen Biototypen wie die Böschungsbereiche mit Rohböden bieten. Hier ist ein potentielles Vorkommen von Insektenarten nicht auszuschließen, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln sind. Es werden bei Betroffenheit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Im Rahmen der Arterfassungen von 2015 und 2020 (Beck und Partner 2020) wurden auf den Ruderalflächen im südöstlichen Plangebiet zahlreiche Exemplare der Blauflügeligen Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*) beobachtet. Die Art ist in Baden-Württemberg gefährdet, in der BRD gilt sie als stark gefährdet. Auf den Grünland-/Luzerneflächen wurden die Tagfalter Hauhechelbläuling, Großes Ochsenauge und Kleines Wiesenvögelchen beobachtet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurde ferner darauf hingewiesen, dass entlang der westlichen Grenze von Nord nach Süd verlaufenden Gehölzstreifen ein Dachsbau vorhanden ist. Der Europäische Dachs ist ungefährdet und nicht besonders geschützt. Insgesamt ist das Habitatpotential für Tiere im Plangebiet als gering einzustufen.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten und gefährdeten Arten wird weitgehend unabhängig vom Schutzgut Pflanzen und Tiere betrachtet, da diese artspezifisch zu beurteilen sind. Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

Bestandsbewertung

Im Bereich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Biototypen sind die Hecken, die Gebüsche und die magere Flachland-Mähwiese von hoher sowie die ruderalen Böschungsbereiche von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Ackerflächen und die voll- und teilversiegelten Flächen besitzen eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Die biologische Vielfalt ist auf einem Großteil der Flächen (versiegelte und bebauten Flächen, Abbaubereiche, landwirtschaftlich genutzte Flächen) entsprechend gering.

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist im Plangebiet überwiegend von **geringer bis mittlerer Bedeutung**. Einzelne Teilbereiche des Plangebiets (Gehölzbestände, magere Flachland-Mähwiese) sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Auswirkungen des Vorhabens (Biotoptypen und Lebensräume im Allgemeinen)

Die nachfolgenden Aussagen auf das Teilschutzgut Fauna beziehen sich nur auf besonders geschützte Arten und die Rote Liste Arten. Für diese Arten gilt ausschließlich die Eingriffsregelung. Die artenschutzrechtliche Beurteilung gemäß § 44 BNatSchG ist im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen (möglicherweise Zerschneidungseffekte) von Flora und Fauna aufgrund von Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagerung von Materialien	o
Verlust von sehr gering-, mittel- und hochwertigen Biotopstrukturen/ Lebensräumen von Flora und Fauna mit Baufeldräumung und durch die Bodenumlagerungen	-
Temporäre Beeinträchtigung der Tierwelt durch Baulärm, Erschütterungen, Luftverschmutzungen und Baustellenverkehr	o
Trittbelastung und temporäre Verdrängung von Flora und Fauna aufgrund der Veränderung der Bodenstruktur durch Lagerung, Transport und vollständiger Überformung des Bodens	o
<p>Bei den baubedingten Wirkungen handelt es sich um temporäre Belastungen für Flora und Fauna, die jedoch nicht quantifizierbar sind. Die bauliche Entwicklung erfolgt über mehrere Jahre, so dass eine Inanspruchnahme in Teilabschnitten erfolgt. Die Bebauung des Geländes wird alle vorkommenden Tierarten mindestens zeitweilig beeinträchtigen. Allerdings sind erhebliche populationswirksame baubedingte Auswirkungen auf die potentiell vorkommenden Tierarten bzw. nachgewiesenen besonders geschützten Arten verschiedener Gruppen (Schmetterlinge, Blauflügelige Sandschrecke, Europäischer Dachs) nicht zu erwarten. Es ist zudem vorgesehen die Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten, um Beeinträchtigungen zu minimieren. 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.</p>	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen (möglicherweise Zerschneidungseffekte) und Verlust von sehr gering-, mittel- und hochwertigen Biotopstrukturen/ Lebensräumen von Flora und Fauna durch Versiegelungen	-
Reduzierung der Versiegelung bzw. Begrünung mit Schaffung von Biotopstrukturen in den bereits bebauten Bereichen bzw. in den Bereichen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen	+
Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch die Veränderung der Standortfaktoren – Lärm, Licht, Geruch, Funktions- und Flächenverlust	-
<p>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 der unversiegelten Bereiche im Westen des Plangebiets und dem damit einhergehenden totalen Verlust der Biotop- und Habitatstrukturen. Es werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>In den Bereichen mit bestehendem Baurecht wird sich der Grünanteil erhöhen und es werden neue Biotopstrukturen entstehen. Im Vergleich zum gültigen Planungsrecht ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.</p>	

Die gesetzlich geschützten Biotopflächen (§ 33 NatSchG / § 30 BNatSchG), die durch die bauliche Entwicklung nicht betroffen sind, werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, so dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die magere Flachland-Mähwiese im Westen des Plangebiets wird planungsrechtlich gesichert und als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

Für den unvermeidbaren Verlust an gesetzlich geschützter Biotopfläche (Feldhecke mittlerer Standorte) wird ein art- und wertgleicher Ausgleich durch Neupflanzungen von Hecken erbracht. Zur Minimierung der Eingriffe ist vorgesehen, die Rodung der Feldhecke (siehe Kap. D 11.1.1.) abschnittsweise durchzuführen.

Der im Norden vorhandene Teich (Regenrückhaltecken) sowie die angrenzende Vegetation wird über eine Pflanzbindung gesichert und die Biotopstrukturen erhalten. Um den Teich als Lebensraum für den Kammmolch und andere dort vorkommende Amphibien zu erhalten und aufzuwerten, wird der Zufluss zum Teich erneuert und dadurch der Mindestzufluss an Regenwasser sichergestellt.

Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Veränderung von Lebensgemeinschaften, Flora und Fauna durch veränderte Nutzungen, Freizeitdruck auf die angrenzende Landschaft und Beeinträchtigung von Flora und Fauna (Schönenberger Tal)	-
Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen von Verkehr	o
Störung der Fauna durch Lärm- und Lichtimmissionen	o

Mit der Ansiedlung des geplanten Wohngebietes wird sich voraussichtlich der Freizeitdruck auf die nördlich angrenzende Landschaft des Schönenberger Tals erhöhen und längerfristig sind Beeinträchtigungen von Flora und Fauna nicht auszuschließen. Um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist im Bebauungsplan im Norden des Plangebiets eine durchgängige Eingrünung mit Gehölzen vorgesehen, die den Zugang zum Schönenberger Tal verhindern soll. Zudem wurde die fußläufige Wegeverbindung im Plangebiet vom nördlichen Rand des Wohngebietes weiter nach innen verlegt, so dass eine durchgängige breite Eingrünung entsteht. Zur Begrenzung einer auf die Fauna störend wirkenden Lichtausbreitung wurde darüber hinaus eine insektenverträgliche Außenbeleuchtung festgesetzt. Längerfristig ist vorgesehen, ein Besucherlenkungskonzept zu entwickeln, um Beeinträchtigungen des angrenzenden Schönenberger Tals zu vermeiden. Ferner wird es voraussichtlich im entstehenden Wohngebiet zu einer Verschiebung des Artenspektrums kommen. Es werden sich entsprechend störungsverträgliche und an den Siedlungsbereich angepasste Arten wieder ansiedeln, die neue und andere Lebensraumverhältnisse vorfinden.

7.5.2. Geschützte Tiere und Pflanzen

Artenschutzrechtliche Prüfung nach §§ 44 und 45 BNatSchG

Im Vorfeld der Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 BNatSchG vom Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe (2015) erstellt und die Bestandserfassungen im Jahr 2020 durch das Planungsbüro Beck und Partner überprüft. Die Ergebnisse der Gutachten aus 2015 und 2020 waren Grundlage für das Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH, Februar 2022.

Tierarten der Anhang IV FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie

Die folgende Zusammenfassung stellt die Ergebnisse der Erhebungen im Jahr 2015 und 2020 (Beck und Partner 2015 und 2020) dar. Die Bestandssituation wurde 2021 nochmals überprüft (IUS 2022). Detaillierte Angaben sind den Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Bestandsbeschreibung

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden sowohl 2015 als auch 2020 insgesamt 20 Vogelarten als Brutvögel erfasst. Vier Brutvogelarten, davon zwei mit Revierzentren in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne, stehen auf der Vorwarnliste: Der Feldsperling steht bundes- und landesweit, Haussperling, Goldammer und Klappergrasmücke stehen landesweit auf der Vorwarnliste.

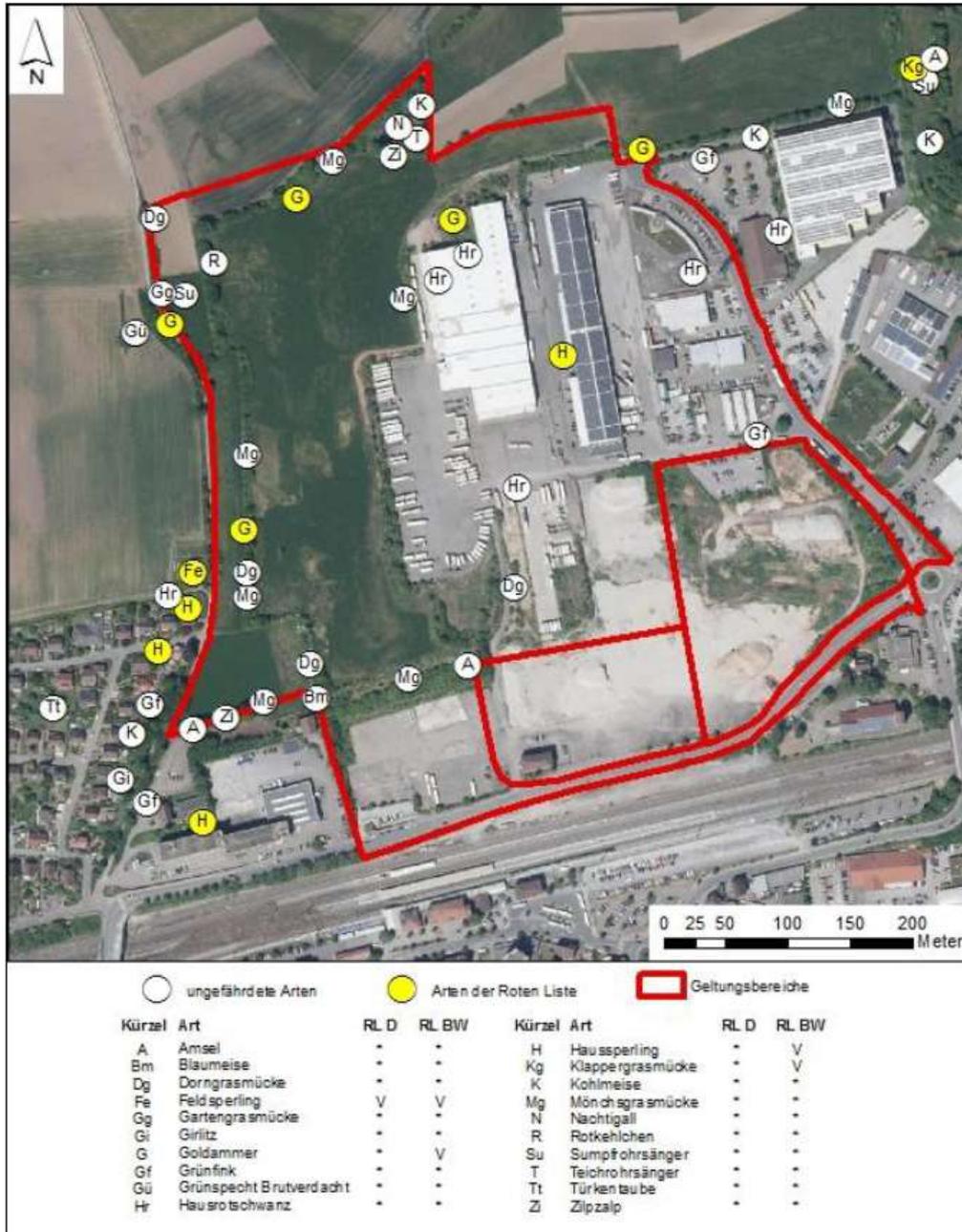


Abb. 14: Revierzentren der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (IUS 2022)

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Reptilienerfassung bereits 2015 die Zauneidechse als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, in den Jahren 2020 und 2021 gelangen erneut Nachweise der Art. Die Zauneidechse gilt in der BRD als gefährdet, in Baden-Württemberg wird sie auf der Vorwarnliste geführt.

2015 lag ein Fundort im Westen des Gebietes an der Westböschung des Hohlweges außerhalb des Plangebiets. Hier wurden lediglich 2 Tiere beobachtet. Weitere Fundorte befinden sich im Norden am Rande des Gewerbegebietes. Beobachtet wurden max. 5 Individuen pro Begehung.

2020 hatte sich die Situation verändert. Das Vorkommen am Hohlweg im Westen besteht noch, hier wurde ein Männchen beobachtet. Die Fundorte im Norden konnten trotz mehrerer Begehungen nicht mehr bestätigt werden. Neue Nachweise der Zauneidechse liegen vom Süden des Plangebiets vor.

Bei der Begehung im Jahr 2021 konnte das 2015 erfasste Vorkommen der Zauneidechse im Norden des Untersuchungsgebietes bei mäßigen Witterungsverhältnissen bestätigt werden. Da sich die Bedingungen an den Standorten der 2020 nachgewiesenen Zauneidechsen im Hohlweg und im Süden des Untersuchungsgebietes nicht verändert haben, ist davon auszugehen, dass auch diese Vorkommen weiterhin Bestand haben.

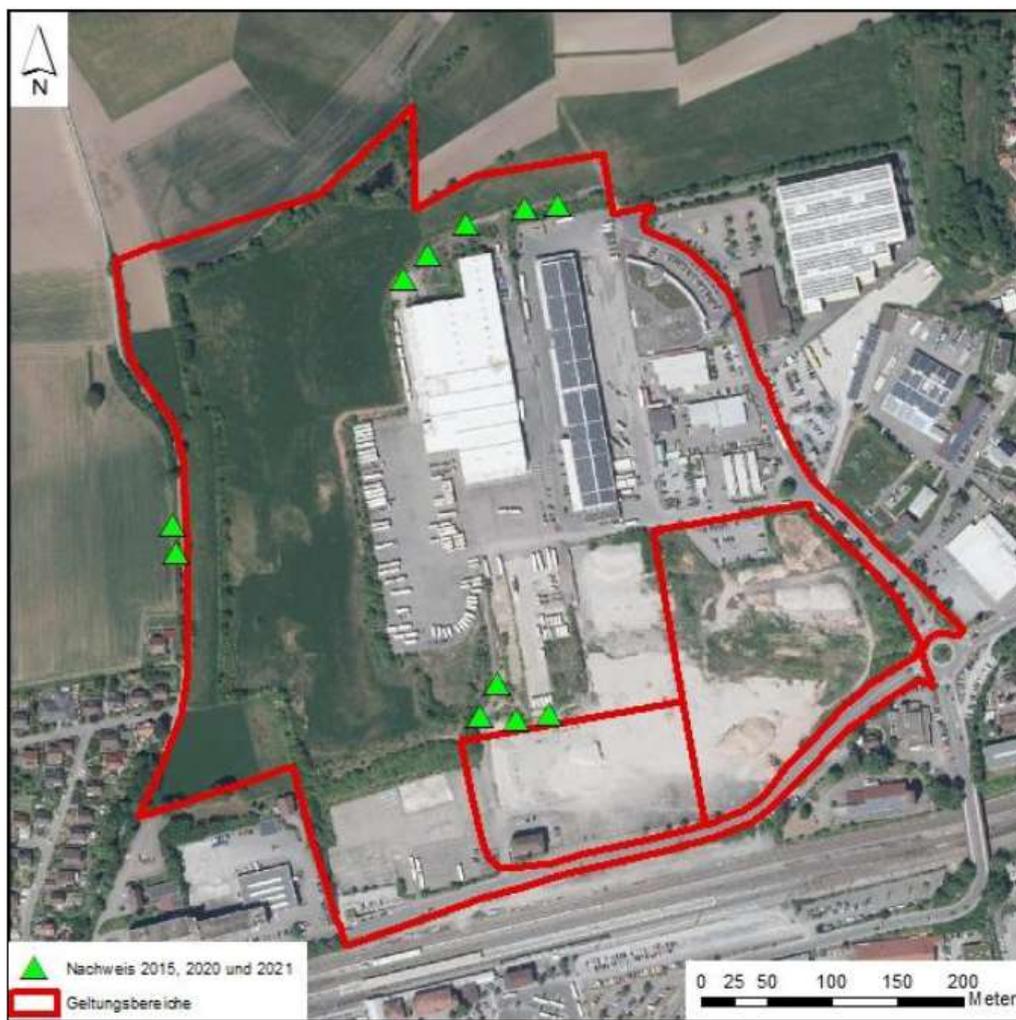


Abb. 15: Verbreitung der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet (IUS 2022)

Amphibien

Im untersuchten Gebiet wurden im Jahr 2015 Bergmolch, Kammmolch und Teichfrosch nachgewiesen. Alle drei Arten sind nach BArtSchV und BNatSchG besonders geschützt. Der Kammmolch, der in Baden-Württemberg als stark gefährdet und in der BRD als gefährdet gilt, ist als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie außerdem nach BNatSchG streng geschützt. Die genannten Arten leben im Teich und seinem unmittelbaren Umfeld im Norden des Plangebiets.

Die Untersuchungen des Jahres 2020 ergeben ein völlig anderes Bild der Amphibienpopulationen. Der Teichfrosch war völlig verschwunden. Die beobachtete Anzahl an Larven beider Molcharten war in diesem

Jahr sehr gering, adulte Molche konnten 2020 nicht mehr gesichert werden. Gelbbauchunken wurden weder 2015 noch 2020 nachgewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass der Teich aufgrund schwankender Wasserstände, einem zeitweisen Trockenfallen und/oder Prädatordruck durch Fischbesatz aktuell nicht mehr als Lebensraum für den Kammmolch geeignet ist. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ soll der Zustand des Teiches als dauerhaft wasserführendes Element und somit Lebensraum für den Kammmolch und anderer, dort lebende Amphibien wiederhergestellt werden. Für die Umsetzung dieses Vorhabens sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, die in Kapitel D 11.1.4. näher erläutert werden.

Sonstige artenschutzrechtliche Aspekte

Auf den Ruderalflächen im südöstlichen Untersuchungsgebiet wurden zahlreiche Exemplare der Blauflügeligen Sandschrecke beobachtet. Die Art ist in Baden-Württemberg gefährdet, in der BRD gilt sie als stark gefährdet. Auf den Grünland-/Luzerneflächen wurden die Tagfalter Hauhechelbläuling, Großes Ochsenauge und Kleines Wiesenvögelchen beobachtet. Im Westen des Untersuchungsgebiets befindet sich ein großer Fuchs- oder Dachsbau.

Auswirkungen des Vorhabens (geschützte Tiere und Pflanzen)

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötung, Störung, Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, zu ermitteln. Es ist zu prüfen, ob, falls Verbotstatbestände erfüllt werden, die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 BNatSchG gegeben sind. Geprüft werden alle europarechtlich streng geschützten Arten (Anhang IV FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten.

Es werden nachfolgend mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aufgeführt. In Kapitel D 11.1.4. werden die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ausführlich beschrieben, die bei rechtzeitiger Ausführung den Fortbestand der Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sichern (CEF-Maßnahmen). Durch diese Maßnahmen sowie die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bleiben gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ansonsten zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aus.

Europäische Vogelarten

Vom Vorhaben betroffen sind die bestandsbedrohten Vogelarten Haussperling, Goldammer sowie die nicht in ihrem Bestand bedrohten Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Hausrotschwanz sowie weitere ungefährdete Baum- und Gebüschbrüter.

- Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:
Durch die Rodungen und den Abriss gehen vorhabenbedingt ein Brutplatz des Haussperlings, drei Brutplätze der Goldammer sowie insgesamt vier Brutplätze von ungefährdeten Höhlen- und Nischenbrütern verloren. Die ungefährdeten Arten der Gebüsch- und Baumbrüter können aufgrund ihrer vergleichsweise unspezifischen Habitatsprüche und ihrer geringen Empfindlichkeit gegen Störungen ohne Beeinträchtigung ausweichen.
Um die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu bewahren, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch Aufhängen von künstlichen Nisthilfen erforderlich.
- Tötung/Verletzung von Tieren i.S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:
Im Zuge von Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Abrissarbeiten kann es zu Tötung oder Verletzung von Gelegen und Jungvögeln kommen. Durch Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten sowie der Abrisszeiten kann jedoch eine Tötung oder Verletzung von Vögeln vermieden werden. Soll der Abriss von Gebäuden in der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden, muss jeweils kurzfristig, vor Beginn des Abrisses, eine Kontrolle auf Vogelbruten erfolgen. Ggf. kann ein Abriss erst nach Ende der Vogelbrut erfolgen.

- Erhebliche Störung i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:
Rückbaubedingte Störungen können sich nicht in einem erheblichen Umfang auf die lokale Population auswirken. Die lokale Population besiedelt im Naturraum 3. Ordnung stetig geeignete Habitate und ist so individuenreich, dass der denkbare Umfang von Störungen der jeweiligen Art im Bereich des Untersuchungsgebietes keinen Einfluss auf den Erhaltungszustand der lokalen Population nehmen kann.

Reptilien (Zauneidechse)

- Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:
Infolge des Abrisses von Gebäuden sowie der Erschließung und Bebauung der Flächen werden unvermeidbar Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate der Zauneidechse zerstört.

Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, werden Ersatzhabitate hergestellt.
- Tötung/Verletzung von Tieren i.S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:
Ohne die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen könnten Zauneidechsen im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten getötet oder verletzt werden.

Um die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen soweit wie möglich zu vermeiden, werden die Eidechsen aus ihrem derzeitigen Lebensraum vergrämt bzw. abgesammelt und umgesiedelt. Um zu vermeiden, dass bereits umgesiedelte Eidechsen in das Baufeld zurückwandern können, werden die Baufelder durch Reptilienschutzzäune von dem Ersatzlebensraum abgetrennt.
- Erhebliche Störung i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:
Rückbaubedingte Störungen können sich nicht in erheblichem Umfang auf die lokale Population auswirken. Die Wirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Zauneidechse im Bereich des ehemaligen Ziegeleigeländes sind im Wesentlichen auf die Bauzeit sowie den Lebensraumverlust durch die Flächeninanspruchnahme beschränkt. Aus dem Baufeld werden die Tiere zur Vermeidung der Tötung in einen Ersatzlebensraum umgesiedelt.

Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen (siehe Kapitel D 11.1.4.) kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten im Zuge der Durchführung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ ausgeschlossen werden.

7.6. Schutzgut Landschaftsbild

Die Hauptkriterien der Einordnung des Landschaftsbildes sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsabschnitts. Zudem werden Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche und beobachtbare Nutzungsmuster bewertet.

Bestandsbeschreibung

Das Landschaftsbild im Gesamtplangebiet wird bisher im Süden und Südosten noch durch Abgrabungen, Halden und hohen Lehmabstürzungen 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, Gebüsche) in Erscheinung. Im Westen befindet sich außerhalb des

Gesamtplangebiets der Hohlweg „Maulbronner Weg“, der als prägendes Landschaftselement eine hohe Wertigkeit besitzt.

Die visuelle Empfindlichkeit des Gebiets ist aufgrund seiner Kuppenlage und der ausgeprägten Offenheit des Geländes gegenüber dem Schönenberger Tal hoch (Landschaftsplan 2012). Das Plangebiet ist von der Innenstadt aus nur im Südteil einsehbar, da die Geländekante keine Einblicke in die unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Bereiche ermöglicht.

Vorbelastungen bestehen durch die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächen sowie durch Lärm. Zudem ist das Plangebiet nicht zugänglich.



Abb. 16: Gewerblich genutzte Fläche im Plangebiet (eigene Aufnahme, 19.07.2021)



Abb. 17: Blick ins Schönenberger Tal (eigene Aufnahme, 19.07.2021)

Bestandsbewertung

Die bebauten und versiegelten Flächen im Plangebiet besitzen selbst nur eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die bewachsenen Böschungen und Hecken sind als Landschaftsbildelemente von mittlerer Bedeutung. Das Schutzgut Landschaftsbild wird im Plangebiet als Schutzgut von **geringer bis mittlerer Bedeutung** eingestuft.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Störungen durch den Baubetrieb, Baufahrzeuge und die Anlage von Zwischenlagerflächen und Materiallagern, Abbruch von Gebäuden	0
Beeinträchtigung/Verlust landschaftsbildprägender Elemente mit Baufeldräumung	-
Zu erwartende baubedingte Belastungen sind zeitlich begrenzt und unvermeidbar. Die Beeinträchtigungen können durch sach- und fachgerechte Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimiert werden. Der Verlust an wertgebenden Landschaftselementen (Hecken, Gebüsch) mit Baufeldräumung wird unter den anlagebedingten Wirkungen bewertet und durch diverse Vorgaben zur Begrünung wie beispielweise die Neuanlage von Heckenstrukturen zur Eingrünung ausgeglichen.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Veränderungen des Landschaftsbildes durch Neubebauung sowie durch Geländemodellierung	-/+
Beeinträchtigung/Verlust landschaftsbildprägender Elemente (Gehölzbestände) durch Überbauung	-

Anlage von neuen Wegeverbindungen	+
Schaffung von Sichtbeziehungen	+
<p>Veränderungen für das Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben sich durch die Errichtung neuer Baukörper im Westen des Plangebiets sowie durch die Erweiterung des Siedlungsrandes. Im Süden und Osten des Plangebiets wird durch die Neubebauung eine Aufwertung in Bezug auf das Landschaftsbild erreicht, da hier die Beeinträchtigungen durch Versiegelung, gewerblicher Nutzung sowie durch Lagerflächen minimiert bzw. ganz entfallen werden. In Folge der geplanten Geländemodellierung wird die bisher störende Hangkante nicht mehr in Erscheinung treten. Es entstehen somit neue Sichtbeziehungen.</p> <p>Eine relevante Minimierungsmaßnahme für das Landschaftsbild ist die Höhenstaffelung der Gebäude in Anpassung an den Geländeverlauf bzw. an die benachbarte Bebauung sowie die Ein- und Durchgrünung des Gebiets. Zur Begrenzung der möglichen Gebäudehöhen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die sich am angrenzenden Gebäudebestand sowie der Topographie orientiert. Dem Plangebiet sowie dem Siedlungskörper von Mühlacker wird mit den festgesetzten Gebäudehöhen eine klare, abschließende Raumkante gegeben. Das Landschaftsbild wird deutlich in freie Landschaft und Bebauung getrennt.</p> <p>Auf eine Einbindung in die Landschaft wurde in besonderer Weise geachtet, um das Landschaftsbild und den Erholungswert des Schönenberger Tals nicht zu beeinträchtigen. Für einen weicheren Übergang von Bebauung zur freien Landschaft ist die letzte Gebäudereihe im Norden in aufgelockerter Bauweise vorgesehen. Zusätzlich wird im Norden und Westen ein breites Pflanzgebot als Eingrünung des Baugebietes festgesetzt, das auch dem Ausgleich der landschaftsbildprägenden Gehölzbestände dient.</p> <p>Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung sowie der festgesetzten Maßnahmen im Bebauungsplan (Eingrünung, Begrünung der Freiflächen, zentrale Grünfläche, Dachbegrünung) verändern, jedoch nicht erheblich nachteilig.</p>	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Störungen durch Lichtemissionen	0
<p>Eventuell zu erwartenden Belastungen durch betriebsbedingte Wirkungen sind als nicht erheblich einzustufen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden alle Formen von Werbung mit Licht ausgeschlossen. Ferner werden Vorgaben zur Außenbeleuchtung sowie eine Gehölzpflanzung zur Eingrünung vorgesehen, so dass Störungen durch Lichteffekte minimiert werden.</p> <p>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.</p>	

7.7. Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Menschliche Gesundheit / Risiken für die menschliche Gesundheit

Auf die für die menschliche Gesundheit relevanten lufthygienischen Aspekte wurde bereits in der Bestandsbewertung Klima und Luft (siehe Kapitel 7.4.) eingegangen.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Lärm sowohl durch den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehr als auch durch die bestehenden Gewerbeflächen im Osten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine + Jud –

Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart durchgeführt. Es sind sowohl aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand als auch in Teilbereichen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Genaue Angaben sind der Begründung und der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Im Osten des Plangebiets verläuft im Bereich der Vetterstraße eine 110-kV-Leitung der Netze BW GmbH und der DB Energie GmbH. Die Freileitung führt bereits heute zu großen Teilen über bestehende Bebauung. Die 110-kV-Leitung wird mit 16,7 Hz betrieben. 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. Die DB Energie GmbH weist darauf hin, dass diese Grenzwerte im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht werden.

Freizeit und Erholung

Als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld hat das Plangebiet keine direkte Bedeutung. Ferner ist der östliche Teil des Plangebiets nicht zugänglich und durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Die nördlich des Plangebiets anschließenden Flächen Richtung Schönenberger Tal besitzen einen höheren Erholungswert. Der Hohlweg „Maulbronner Weg“ wird als Zugang zum Schönenberger Tal von Erholungssuchenden genutzt.

Bestandsbewertung

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 des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen und Baustellenverkehr	o
Temporäre Beeinträchtigungen durch geruchliche Emissionen, Luftschadstoffe, Stäube	o
Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verschmutzung von Straßen durch Baustellenfahrzeuge	o
Zu erwartende baubedingte Belastungen sind zeitlich begrenzt und unvermeidbar. Die Beeinträchtigungen können durch sach- und fachgerechte Baustellenabwicklung unter Beachtung der gängigen Umweltschutzauflagen minimiert werden.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Verbesserung des Wohnumfeldes für die Anwohner in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen	+
Entstehung von Erholungsräumen (Aufenthalt und Spiel) v.a. im geplanten Grünzug	+
Schaffung von neuen Fuß- und Radwegeverbindungen	+
Schaffung von kulturellen und sozialen Angeboten (u.a. Kindertagesstätte, Seniorenwohnen, Gastronomie)	+

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.

Im Bereich der 110kV-Leitung wird im Bebauungsplan nur ein geringer Teil Bauland mit zusätzlich möglicher Bebauung ausgewiesen. Das innerhalb des Schutzstreifens zusätzlich ausgewiesene Bauland dient der Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers und wird überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zu einem kleinen Teil verläuft der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, nicht die Leitung selbst, über bebaubare Flächen des allgemeinen Wohngebietes. Um bei einem dauerhaften Aufenthalt nachteilige gesundheitliche Beeinträchtigungen auszuschließen, ist daher in diesem Bereich Wohnnutzung ausgeschlossen.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist bei Realisierung des Bebauungsplans mit einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsfunktion sowie der Aspekte Naherholung und Freizeit zu rechnen. Der Hohlweg „Maulbronner Weg“ wird als Wegeverbindung erhalten. Neben neuen Wegeverbindungen in den geplanten Grünflächen, ergänzen zusätzliche Fuß- und Radwege das System und vernetzen das Neubaugebiet mit der freien Landschaft im Norden sowie den angrenzenden Siedlungsflächen im Westen und Osten. Der zentrale Grünzug soll sowohl für alle Bewohner der künftigen Bebauung als auch den angrenzenden vorhandenen Wohngebieten (z. B. „Ulmer Schanz“) als Naherholungsraum dienen. In diesem Zuge sollen vielfältige Spielflächen, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Aufenthaltsqualität im Grünzug geschaffen werden.

Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen von Verkehr und Nutzungen	○
Beeinträchtigungen durch Lärm	○
Störungen durch Lichtemissionen (Straßenbeleuchtung, Beleuchtung von Gewerbe-/ Dienstleistungs- /Wohngebäuden)	○
Beeinträchtigungen durch die Produktion von Abfall und Abwässern	○

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 sowie ein Mobilitätskonzept (zum Teil in Planung) vor, so dass möglichst Emissionen vermieden werden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden begrenzende Festsetzungen zur Ausbildung von Werbeanlagen getroffen. Insbesondere alle Formen von Werbung mit Licht werden aus Rücksicht auf die künftigen Bewohner ausgeschlossen, so dass Störungen auszuschließen sind.

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.

7.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Am Westrand des Geltungsbereichs befindet sich das Kulturdenkmal: Siedlung der Bronzezeit und der Eisenzeit (Listen-Nr.: 12). Bereits im Abbaubereich der ehemaligen Tongruben traten zahlreiche Fundstellen der Bronze- und Eisenzeit zu Tage. Die im Bereich der Denkmalfäche durch das Landesamt für Denkmalpflege im Jahr 2016 durchgeführte Voruntersuchung zeigt, dass in dem noch nicht durch den Ton- und Lössabbau gestörten Areal eine Siedlung der Bronze- und der Eisenzeit (ca. 2200 v.Chr. bis ca.

4. Jahrhundert v.Chr.) liegt. Im gesamten Bereich ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Die landwirtschaftlich genutzten sowie die gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind als Sachgut zu betrachten.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine weiteren Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bestandsbewertung

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen	Beurteilung
Gefahr von Beeinträchtigungen von archäologischen oder kulturhistorischen Elementen während der Bauzeit	o
Es sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis auf mögliche archäologische Funde ist im Textteil zum Bebauungsplan enthalten. Das Kulturdenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich geplanter Eingriffe wird das weitere Vorgehen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.	
Anlagebedingte Wirkungen	Beurteilung
Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen durch Umnutzung	-
Es handelt sich um eine erhebliche Auswirkung, die jedoch unvermeidbar ist, da neuer hochwertiger Wohnraum mit Umnutzung der bestehenden Brachfläche der ehemaligen Ziegelei geschaffen werden soll. Die gewerblichen genutzten Flächen im Osten des Plangebiets bleiben bestehen und werden planungsrechtlich gesichert.	
Betriebsbedingte Wirkungen	Beurteilung
Erhöhter Nutzungsdruck durch Anwohner und Erholungssuchende im Bereich der umliegenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen	-
Die Ausweisung des neuen Wohngebiets wird voraussichtlich den Freizeitdruck auf das nördlich angrenzende Schönenberger Tal mit landwirtschaftlichen Produktionsflächen erhöhen. Um das Störungspotenzial auf die angrenzenden Flächen zu minimieren, ist längerfristig vorgesehen, ein Besucherlenkungs-konzept zu entwickeln.	

7.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen betroffenen Belangen des Umweltschutzes im Planungsgebiet

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Die Entsiegelung von Flächen im östlichen Teil des Plangebiets wirkt sich positiv auf nahezu alle Schutzgüter aus. Sie führt neben der Wiederherstellung der Bodenfunktionen auch zu einer Wiederherstellung der Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen sowie zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts und der kleinklimatischen Situation im Plangebiet. Die Umsetzung des zentralen Grünzugs bedeutet eine Aufwertung des Landschaftsbilds sowie eine Verbesserung der Situation in Bezug auf die Erholungs- und Freizeitnutzung.

Die Rodung der Heckenstrukturen führt zu einer Veränderung des Landschaftsbilds, zum Lebensraumverlust für Pflanzen- und Tierarten sowie zu einem Verlust von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsbeständen.

Für die Schutzgüter ist durch die möglichen, sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die nicht bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden. Ferner ergeben sich auch positive Wechselwirkungen, die zu einer Verbesserung für einzelne Schutzgüter führen können.

8. SONSTIGE UMWELTBELANGE

8.1. Emissionen und Abfälle

Auf dem Areal des Gesamtplangebiets befinden sich großflächig und bereichsweise tiefgründige Auffüllungen. Die angetroffenen Auffüllungen wurden flächendeckend untersucht. Die abfallrechtliche Einstufung der Böden reicht von Z0 (vollkommen unbelastet) über Z1.1 und Z1.2 bis Z2 und größer Z2. Die im Bereich des Ziegeleigeländes angetroffenen Verunreinigungen (max. bis Zuordnungswert Z2) sollen unter den gewerblichen Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne – Baumarkt, Lebensmittelmärkte – untergebracht und somit dauerhaft versiegelt werden. Bodenmaterial mit einer abfallrechtlichen Qualität >Z 2 wird ordnungsgemäß beseitigt.

Ferner wird eine Entsorgung der häuslichen Abfälle über das bestehende Abfallentsorgungssystem erfolgen. Über die üblichen Abfälle hinaus sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallaufkommen abzusehen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Ziegelei- und Vetterstraße angeschlossen. Die geplante Entwässerung entspricht dem Allgemeinen Kanalisationsplan 2014 (AKP).

8.2. Nutzung erneuerbarer Energien

Das Planungsgebiet wird an ein klassisches Fernwärmenetz mit Vor- und Rücklauf konzipiert. Dieses Fernwärmenetz wird jedoch von einem Blockheizkraftwerk mit einer hochflexiblen Biomethananlage gespeist.

Die Stadt Mühlacker betreibt in geringer Entfernung eine eigene Anlage zur Produktion von Biomethan. Der maximale Anteil von Mais und Getreidekorn im Biomethan beträgt 40%. Dieses Biomethan wird in das Netz eingespeist und dem Blockheizkraftwerk zur Versorgung des Wohngebietes „Alte Ziegelei“ angerechnet. Mit der entstehenden Wärme wird das Wohngebiet versorgt. Der produzierte Strom wird als „Grüner Strom“ in das Netz eingespeist.

Durch den Einsatz von 100% Biomethan werden die Vorgaben der KfW für die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude mit erneuerbaren Energien erfüllt.

8.3. Besondere Umweltrisiken

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

8.4. Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Im Rahmen der baulichen Entwicklung des ehemaligen Ziegelei-Areals werden im Süden des Gesamtplangebiets parallel zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ die vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ und „Ziegeleistraße – Baumarkt“ aufgestellt. Für beide Bebauungspläne liegt bereits Planungsrecht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne vor, die als Sondergebiete ausgewiesen werden sollen. Für das Gesamtplangebiet wurden wesentliche Themen wie das städtebauliche Konzept, Grünplanung, Entwässerung und Erschließung entwickelt.

Ferner ist östlich des Plangebiets die Aufstellung des Bebauungsplans „Vetterstraße-Nord“ vorgesehen. Ziel der Planung ist die Bereitstellung einer Gewerbefläche für eine Agrarchemiefirma.

Die aufgeführten Bebauungsplanverfahren werden im Regelverfahren aufgestellt und jeweils ein Umweltbericht erarbeitet. Darin werden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange dargestellt sowie Maßnahmen abgeleitet, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden.

8.5. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

9. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND DEREN BEWERTUNG

Langfristig gesehen würde bei Nicht-Durchführung des Vorhabens keine städtebauliche Entwicklung ermöglicht und somit kein Wohnraum geschaffen. Die gewerblichen Brachflächen würden bestehen bleiben bzw. es würde sich zunehmend punktuell Ruderalvegetation ansiedeln. Für den Bereich der bestehenden Betriebe ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Nutzungsaufgabe, sondern von einer Beibehaltung, auch ohne Bebauungsplan, auszugehen.

Im Westen des Plangebiets würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung aufrechterhalten. Dann dürften sich keine wesentlichen Änderungen zur Bestandsbewertung ergeben, außer es erfolgt eine Nutzungsintensivierung oder aber eine Nutzungsextensivierung.

10. PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes im Jahre 2013 wurden insgesamt 30 unterschiedliche Konzepte 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.

Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurden Planungsalternativen geprüft und das städtebauliche Konzept dahingehend angepasst, dass der nördliche Teil der Sammelstraße West in Richtung Osten verschoben wurde, so dass im Westen die magere Flachlandmähwiese nicht mehr baulich in Anspruch genommen wird. Ferner wurde die westliche Bebauung im Norden und Süden vom Maulbronner Weg abgerückt und in eine aufgelockerte Kettenhausbebauung mit zwei bis drei Geschossen abgeändert.

D MAßNAHMEN- UND GRÜNORDNUNGSKONZEPT

11. LEITBILD UND GRÜNORDNUNGSKONZEPT

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielsetzungen, um negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Landschaft zu vermeiden oder zu mindern. Ziel ist ein nachhaltiges, durchgrüntes und zur freien Landschaft hin eingegrüntes Baugebiet zu entwickeln.

Im Plangebiet ist mittig der zentrale Grünzug geplant, der Aufenthaltsqualität für alle Bewohner der künftigen Bebauung aufweisen soll. Dieser Anspruch wird über einen landschaftsplanerischen Wettbewerb, der zur Gestaltung des Grünzuges ausgelobt wird, sichergestellt. Der Grünzug wird ein gestaltetes Stadtgrün sein, der den unterschiedlichen Alters- und Bewohnergruppen des künftigen Wohngebiets sowie den benachbarten Wohngebieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Spielflächen bietet. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern ein Mindestmaß an Begrünung mit Bäumen und Sträuchern und sind bewusst zurückhaltend formuliert, um die Gestaltungsideen im Rahmen des Wettbewerbs nicht einzuschränken.

In Richtung Norden geht der Grünzug in die freie Landschaft des Schönenberger Tals über, wobei es jedoch eine klare Trennung über eine durchgängige Gehölzpflanzung geben wird, um ein Betreten der nördlich gelegenen, ökologisch wertvollen Flächen zu vermeiden. Im Westen ist ebenfalls eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Die im Osten geplanten Wälle zur optischen Abschirmung der angrenzenden Gewerbeflächen sollen ebenfalls mit einer Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern begrünt werden.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumreihen vorgesehen, wobei die Hauptachse des Plangebiets (Sammelstraße Ost) mit großwüchsigen Bäumen geplant ist. Auf den Platzflächen sind ebenfalls Bäume vorgesehen, die zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen. Damit die Straßenräume sowie die Platzflächen ein eigenes Gesicht erhalten, wird an den Straßen und Plätzen jeweils eine Baumart vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken sind ebenfalls Baumpflanzungen festgelegt. Es wird angestrebt, für jedes Grundstück mindestens einen Baum zu pflanzen.

Durch verschiedene Festsetzungen werden Versiegelungen vermieden oder verringert. Dachflächen sind extensiv sowie Tiefgaragen sind im Mittel mit mind. 60 cm Überdeckung intensiv zu begrünen. Für die Baugrundstücke wird ein maximaler Abflussbeiwert von 0,4 festgesetzt, um einen Rückhalt von Niederschlagswasser zur gewährleisten.

Um Eingriffe in die geschützte magere Flachlandmähwiese im Westen des Plangebiets zu vermeiden, wurde das städtebauliche Konzept dahingehend angepasst, dass diese Fläche nicht mehr baulich in Anspruch genommen wird. Das Regenrückhaltebecken (Teich) im Norden des Plangebiets sowie die angrenzende Vegetation werden ebenfalls erhalten, um den Lebensraum des dort vorkommenden Kammmolchs zu sichern und aufzuwerten.

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

11.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Als Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen werden alle Maßnahmen bezeichnet, die das Vorhaben, die vorzunehmenden Baumaßnahmen und den späteren Ablauf so gestalten, dass eine Beeinträchtigung nicht oder nur in geringer Intensität eintritt.

Für unvermeidbare Eingriffe ist ein Ausgleich oder Ersatz zu schaffen.

Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn die Beeinträchtigung einer Funktion des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt ist und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Sollte eine Kompensation nicht in gleichartiger Weise realisierbar sein, sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes gleichwertig innerhalb des betroffenen Naturraumes wiederherzustellen, wodurch die bisherige Bilanz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gewahrt bleiben soll.

Ausgleich und Ersatz sind im Baurecht und mittlerweile auch in der Eingriffsregelung grundsätzlich gleichwertig, aber nicht beliebig. (SCHUMACHER / FISCHER-HÜFTLE 2011)

Für Maßnahmen zur Herstellung der Gleichwertigkeit werden die Maßnahmen aufgeteilt in Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (planintern) und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im betroffenen Naturraum (planextern). Die planexternen Maßnahmen werden im Weiteren auch als Kompensationsmaßnahmen bezeichnet.

Eine Maßnahme kann für verschiedene Schutzgüter eine positive Wirkung erzielen und somit den jeweiligen Ausgleichsbedarf verringern.

Bei der Zuordnung der Kompensations- / Ersatzmaßnahmen werden auch die Belange des Artenschutzes berücksichtigt. Hier sind ggf. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) zum vorgezogenen ökologischen Funktionsausgleich erforderlich. Diese Maßnahmen haben neben den positiven Wirkungen auf die einzelnen betroffenen Arten gleichzeitig auch positive Wirkungen auf andere Schutzgüter (Huckepack-Wirkung). So natürlich auch auf das gesamte Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, das Landschaftsbild, Klima und Luft, ggf. auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Maßnahmen zur Übernahme / Festsetzung im Bebauungsplan unterliegen grundsätzlich dem Abwägungsgebot, ausgenommen hiervon sind Maßnahmen zum Artenschutz. Bei der Abwägung sind zunächst sämtliche Belange gleichrangig, es besteht kein genereller Vorrang. Allerdings haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eine herausgehobene Bedeutung. Eine Zurückstellung bedarf einer besonderen Rechtfertigung im Rahmen der Abwägung.

11.1.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V 1 Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Bodenschutz

Es sind Bodenschutzmaßnahmen nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 während der Bauphase (z. B. sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen der Böden) durchzuführen.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2,0 m aufzusetzen.

Im Rahmen des Bodenmanagements ist vorgesehen, möglichst wenig Boden abzufahren und einen Wiedereinbau von Bodenmaterial innerhalb des Plangebiets zu erreichen. Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Die Planung des Bodenmanagements ist noch nicht abgeschlossen und befindet sich in der Behördenabstimmung.

Begründung

Schutzgut Boden: weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan auf § 4 BBodSchG

V 2 Rückhaltung des Niederschlagswassers

Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen. Daher sind die privaten Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8, der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 und der Gemeinbedarfsfläche so zu gestalten, dass ein Abflussbeiwert von maximal 0,4 gewährleistet wird.

Begründung

Schutzgut Wasser: Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses

Festsetzung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

V 3 Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Terrassen, Attika, dem Kiesstreifen zwischen Dachbegrünung und Attika, von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten, Dachausstiegen sowie von technischen Aufbauten. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlage ist zulässig.

Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Begründung

Schutzgut Wasser:	Verringerung des Oberflächenabflusses, Beitrag zur Retention
Schutzgut Klima und Luft:	Verbesserung des Mikroklimas durch Transpiration und Minimierung der thermischen Aufheizung
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, v.a. Insekten
Schutzgut Landschaftsbild:	Landschaftliche Einbindung der Gebäude

Festsetzung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

V 4 Begrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen, die nicht mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO belegt sind, sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von im Mittel mindestens 60 cm für eine intensive Begrünung zu überdecken.

Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre sowie die Attika der Tiefgarage.

Begründung

Schutzgut Boden:	Wiederherstellung von Bodenfunktionen
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Lebensraum für Pflanzen und Tiere
Schutzgut Klima und Luft:	Kleinklimatischer Ausgleich
Schutzgut Landschaftsbild:	Landschaftliche Einbindung, Begrünung der Gärten

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

V 5 Freiflächengestaltung

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind mit Vegetation zu begrünen. Es ist zu gewährleisten, dass min. 50 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial, davon min. 20 cm Oberbodenmaterial, flächig vorhanden ist.

Begründung

Schutzgut Boden:	Verringerung der Versiegelung, fachgerechter Bodenauftrag, Wiederherstellung von Bodenfunktionen
Schutzgut Klima und Luft:	Kleinklimatischer Ausgleich
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Lebens- und Nahrungsraum für Tiere
Schutzgut Landschaftsbild:	Landschaftliche Einbindung, Begrünung der Freiflächen

Festsetzung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

V 6 Erhalt des Gehölzbestands und der Ufervegetation im Bereich des Teiches

Die innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "Pflanzbindung" gekennzeichneten Fläche befindlichen Bäume und Sträucher sowie die Ufervegetation sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind artgleich in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Begründung

Die Ufervegetation und der Gehölzbestand im Bereich des Regenrückhaltebeckens/Teiches ist standortgerecht ausgebildet und wird über eine flächige Pflanzbindung gesichert und erhalten.

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

V 7 Erhalt von Bäumen an der Vetterstraße

Die innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "Pflanzbindung" gekennzeichneten Bäume entlang der Vetterstraße sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artgleich oder durch Bäume der Pflanzliste 7 in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Begründung

Der vorhandene Baumbestand entlang der Vetterstraße wird so weit als möglich über ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume gesichert.

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

V 8 Insektenfreundlichen Außenbeleuchtung

Die private Außenbeleuchtung sowie die Straßenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulicharme, 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.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (v.a. Insekten), Begrenzung der störenden Lichtausbreitung (Fledermäuse)
---	---

Schutzgut Landschaftsbild/ Schutzgut Mensch:	Reduzierung der Störwirkung
---	-----------------------------

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V 9 Vermeidung von Vogelschlag

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren

Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

Gliederung der Glasflächen

Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V 10 Schutz der gesetzlich geschützten Biotopfläche

Entlang der Fläche für Landwirtschaft ist auf den angrenzenden Grundstücken eine Einzäunung vorzusehen.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Schutz der mageren Flachland-Mähwiese

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V 11 Einfriedungen

In den rückwärtigen Gartenbereichen haben bauliche Einfriedungen einen Abstand von 20 cm zum Boden einzuhalten.

Entlang der Fläche für Landwirtschaft ist auf den angrenzenden Grundstücken eine Einzäunung vorzusehen.

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Keine Behinderung der Wanderbewegungen von Kleinsäugetieren, Schutz der mageren Flachlandmähwiese

Festsetzung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

V 12 Zufällige Funde gemäß § 20 DSchG

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Begründung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Vermeidung einer Beschädigung von Bodendenkmälern

Festsetzung

Hinweis im Bebauungsplan

V 13 Abschnittsweise erfolgende Rodung der geschützten Feldhecke

Im Rahmen des Verfahrens ergab sich im Abgleich der Detailplanung des Bodenmanagements die Möglichkeit, die Rodung der gesetzlich geschützten Feldhecke in Abschnitten durchzuführen. Ein Teil der Heckenstrukturen, der vom im Norden des Plangebiets gelegenen Teich nach Westen führt, kann bis zum Ende des geplanten Bodenmanagements erhalten werden, da in diesem Bereich nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen ist. Dieser Bereich (im nachfolgenden Plan blaue Linie) muss folglich nicht in der Tiefe abgegraben werden, er wird lediglich auf endgültiges Niveau aufgefüllt. Eine Rodung dieses Abschnitts ist im Herbst/Winter 2023/2024 erforderlich. Somit bleiben Biotopstrukturen noch länger erhalten und können so lange noch die Funktionen übernehmen, die durch die Rodung im Februar 2023 entfallen. Der restliche Heckenabschnitt (im nachfolgenden Plan rote Linie) muss aufgrund des Bodenmanagements ab Februar 2023 gerodet werden. Diese abschnittsweise erfolgende Rodung der Hecke dient der Eingriffsminimierung und bewirkt, dass der möglichst lange Erhalt von Biotop- und Habitatstrukturen die negativen Wirkungen des "Time-lag- Effekts" (zwischenzeitliche Funktionsverluste bis zur vollen Wiederherstellung der Funktionen durch die Ausgleichsmaßnahmen) verringert. Der grün markierte Bereich um den Teich ist von den geplanten Rodungen nicht betroffen.

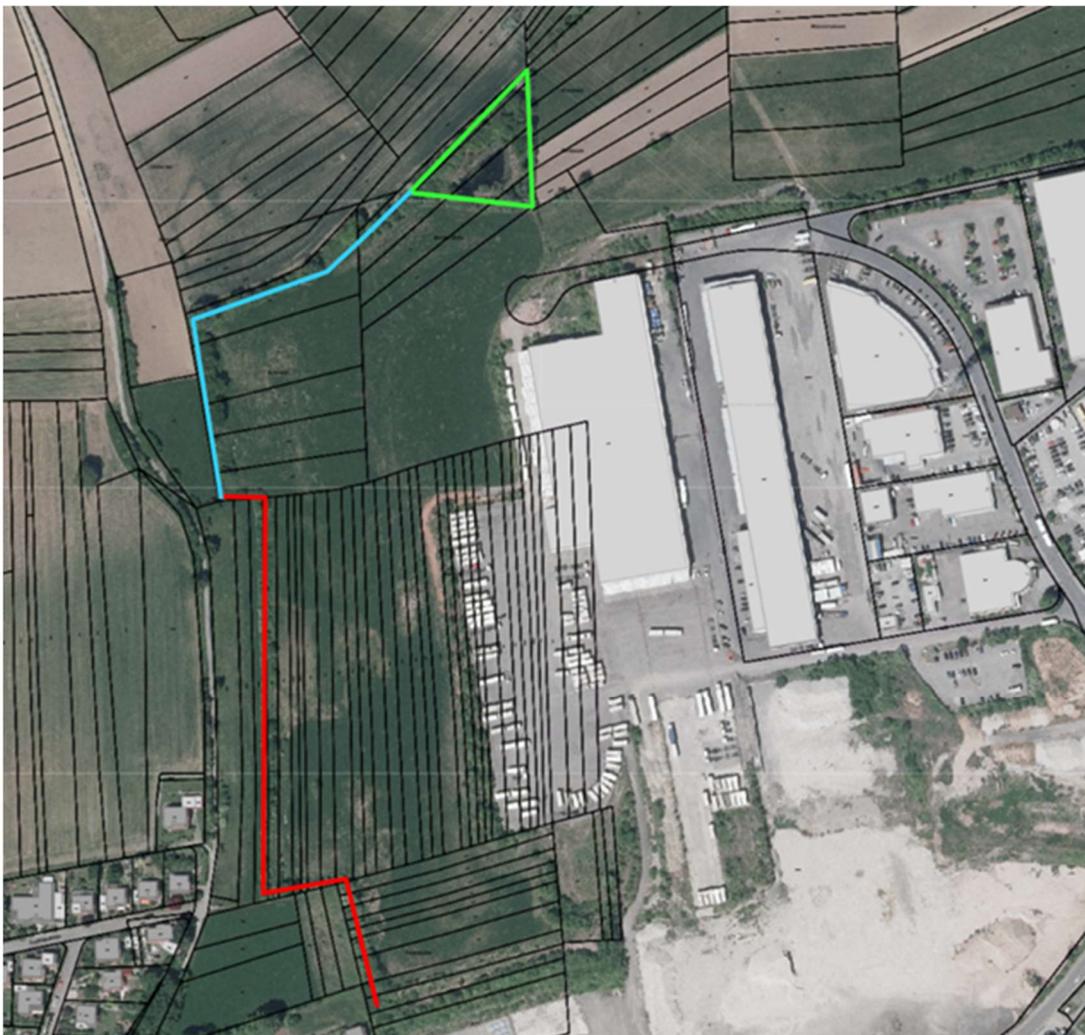


Abb. 18: Rodungsabschnitte der gesetzlich geschützten Feldhecke (Quelle: Stadt Mühlacker 15.02.2023, Luftbild und Kataster Stadt Mühlacker)

Begründung

Schutzgut Pflanzen, Tiere und
biologische Vielfalt:

Minimierung der Funktionsverluste

Sicherung

Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde

11.1.2. Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs

Die planinternen Ausgleichsmaßnahmen werden durch städtebauliche Vorgaben, die als Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit erlangen, erreicht. Hierzu gehören vor allem Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, die im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt sowie in der Begründung erläutert sind. Nachfolgend erfolgt eine stichpunktartige Aufzählung der Maßnahmen.

- Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und auf Platzflächen
- Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken
- Gebietseingrünung mit Bäumen und Sträuchern im Westen und Norden des Plangebiets
- Gehölzpflanzung auf den geplanten Wällen im Osten des Plangebiets
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage

Begründung

Schutzgut Boden	Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der unversiegelten Flächen mit ausreichender Bodenüberdeckung
Schutzgut Klima und Luft	Durchgrünung mit einem Baumbestand sorgt für eine verringerte Aufheizung und wirkt bioklimatisch ausgleichend
Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:	Ausgleich für verloren gehende Biotopstrukturen/ Gehölzbestände, Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten
Schutzgut Landschaftsbild:	Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets, räumliche Gliederung
Schutzgut Mensch	Freizeit- und Erholungsfunktion der öffentlichen Grünflächen, hohe Wohnqualität

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB (Pflanzgebote), § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (öffentliche Grünflächen)

Die vorgesehen planinternen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in geschützte Biotope (Feldhecke mittlerer Standorte) sind im Folgenden aufgeführt.

11.1.3. Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt trotz Durchführung der im Rahmen der Planung möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von 102.683 Ökopunkten. Das durch den Eingriff entstandene Defizit wird durch das Ökokonto der Stadt Mühlacker kompensiert.

Der Ausgleich erfolgt über die Ökokontomaßnahme „Enzrenaturierung und Durchgängigkeit des Erlenbachs im Bereich der Kernstadt Mühlacker (Herrenwaagbrücke bis Einmündung Erlenbach, Fluss-km 44+850 bis 45+450)“, welche 2012 / 2013 realisiert wurde.

Mit der Enzrenaturierung im Stadtgebiet Mühlacker wurde auf einem ca. 600 m langen Abschnitt die naturnahe und strukturreiche Flusscharakteristik der Enz wiederhergestellt. Die Rückverlegung der Sicherungslinie, die Ausbildung flacher Uferböschungen und einer verschwenkten Uferlinie mit Bühnen wurden als Renaturierungsmaßnahmen umgesetzt. Diese Maßnahmen sollten die Ausbildung von Flach- und Tiefwasserzonen initiieren, sodass die Tiefenvarianz und die Strömungs- und Substratdiversität vielfältig ausgeprägt werden. Zugleich sollten dadurch Lebensräume für die potentiell natürliche Fischfauna, das Makrozoobenthos und die Makrophyten aufgewertet bzw. neu geschaffen werden.

Ferner wurde durch den Bau einer passierbaren, naturnah gestalteten Sohlgleite die Durchgängigkeit des Erlenbachs auf einem ca. 125 m langen Abschnitt wiederhergestellt sowie im weiteren Verlauf die Struktur- und Strömungsdiversität im Gewässer verbessert. Die Abflachung der Uferbereiche am Erlenbach und die Stärkung der standortgerechten Ufervegetation sollten den Lebensraum Wasser mit dem naturräumlichen Umfeld verzahnen und erlebbar machen.

Durch diese Maßnahmen wurden insgesamt 1.558.676 Ökopunkte erzielt, davon sind noch 671.558 Ökopunkte noch verfügbar.

Dem Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ werden 102.683 Ökopunkten zugeordnet.

Begründung

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, die durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen, sind planexterne Maßnahmen erforderlich.

Sicherung

Städtebaulicher Vertrag

11.1.4. Ausgleichskonzept zur Kompensation der Eingriffe in geschützte Biotope

Zum Ausgleich der dauerhaft in Anspruch genommenen im Plangebiet befindlichen geschützten Feldhecken (Gesamtfläche 4.940 m²) sind nachfolgend aufgeführte planinterne und planexterne Maßnahmen vorgesehen, die insgesamt eine Flächengröße von 6.990 m² umfassen. Der Ausgleichsfaktor beträgt somit 1 : 1,4, so dass dem sog. „time-lag“-Effekt Rechnung getragen wird. Die planinternen Kompensationsmaßnahmen werden als Pflanzgebot auf ausschließlich öffentlichen Grünflächen umgesetzt und werden nach Herstellung der Erschließungsanlagen in das Eigentum der Stadt Mühlacker übergehen. Die Flächen für die planexterne Kompensationsmaßnahme befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Mühlacker. Die erforderliche Pflege und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen werden dauerhaft sichergestellt, um die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten. Die Unterhaltungspflicht verbleibt bei der Stadt Mühlacker. Die Eintragung der Ausgleichsflächen in das Kompensationskataster erfolgt standardmäßig. Die Kompensationsflächen sind in einem separaten Plan dargestellt und den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt. Für den Fall, dass der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht zustande kommt, verpflichtet sich die Stadt Mühlacker die erforderlichen Ersatzpflanzungen auf gemeindeeigenen Flächen vorzunehmen.



Abb. 19: Lage der planinternen und planexternen Kompensationsflächen (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)

Kompensationsmaßnahme 1 (K1): Anlage einer Feldhecke im Norden des Plangebiets

Ausgangszustand

Die Flächen werden derzeit als Acker oder Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte) genutzt.

Flächenumfang/anrechenbarer Ausgleich

2.500 m²

(Hinweis: Die Fläche des Pflanzgebots wird auf der Breite der zentralen Grünzone (Parkanlage) nicht für den funktionalen Ausgleich der Hecke angerechnet, da hier aus gestalterischen Gründen niedrigwachsende Sträucher festgelegt sind)

Beschreibung der Maßnahme

Auf den öffentlichen Grünflächen am Nordrand des Plangebiets sind innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit „Pflanzgebot 5“ gekennzeichneten Flächen flächig heimische Sträucher und Bäume zur Anlage einer Gehölzpflanzung (Feldhecke) zu pflanzen. Zur Pflanzung sind standortgerechte heimische Gehölzarten wie Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Stiel-Eiche, Esche, Winterlinde, Feldulme, Vogelkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Heckenkirsche, Hundsrose, Holunder und Pfaffenhütchen festgesetzt. Die Sträucher sind im Pflanzraster mit max. 1,50 m anzupflanzen. Es ist ein stufiger Aufbau der Gehölzflächen (Sträucher am Rand, Bäume im Inneren) vorzusehen.

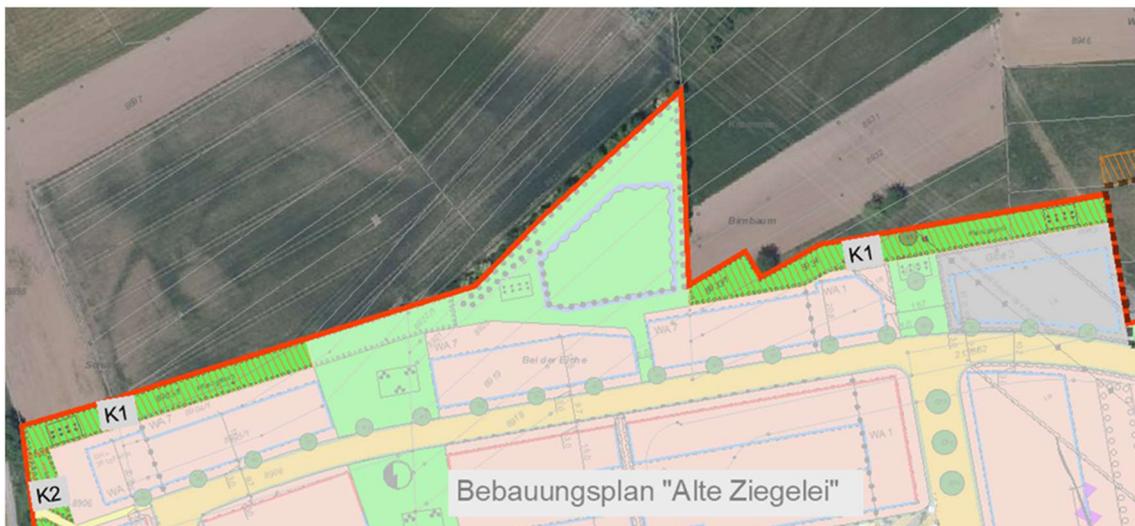


Abb. 20: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K1 im Norden des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)

Ziel / Begründung der Maßnahme

Neuanlage und dauerhafter Erhalt einer standortgerechten, geschlossenen Feldhecke zur Gebietseingrünung sowie zur ökologischen Aufwertung einer Acker- oder Wiesenfläche. Die Kompensationsmaßnahme dient als Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotops.

Pflegekonzept

Gehölzpflege im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Wässern nach Bedarf, Nachpflanzungen bei Abgang, Pflegeeingriffe bei Aufkommen von unerwünschten Gehölzarten wie z.B. Brombeere, etwa alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen. Die Bäume sind als Überhälter von der Pflege (auf den Stock setzen) auszunehmen und als Baum zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflege ist dauerhaft zu sichern und zu überwachen.

Rechtliche Sicherung

Die Pflanzungen werden auf öffentlichen Grünflächen durchgeführt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans als Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Kompensationsmaßnahme 2 (K2): Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaft im Westen des Plangebiets

Ausgangszustand

Die Flächen werden derzeit als Acker genutzt.

Flächenumfang/anrechenbarer Ausgleich

1.240 m²

(Hinweis: Für den funktionalen Ausgleich der geschützten Biotopfläche wird ausschließlich die Gehölzpflanzung sowie die Saumgesellschaft angerechnet. Die übrige Fläche des Pflanzgebots ist als Wiese oder Landschaftsrasen zur begrünen und dient dem allgemeinen naturschutzrechtlichen Ausgleich)

Beschreibung der Maßnahme

Auf den öffentlichen Grünflächen am Westrand des Plangebiets sind innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit „Pflanzgebot 6a“ gekennzeichneten Flächen mindestens 60 % der Pflanzgebotsfläche mit Sträuchern und Bäumen als lineare, flächige Gehölzpflanzung (Feldhecke) mehrreihig anzulegen. Zur Pflanzung sind standortgerechte heimische Gehölzarten wie Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Stiel-Eiche, Esche, Winterlinde, Feldulme, Vogelkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Heckenkirsche, Hundsrose, Holunder und Pfaffenhütchen vorgesehen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind in die Pflanzung zu integrieren. Entlang der Gehölzpflanzung ist ein 1-2 m breiter Saum durch Ansaat einer Saumgesellschaft zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Saum ist entsprechend der verwendeten Saatgutmischungen zu pflegen.

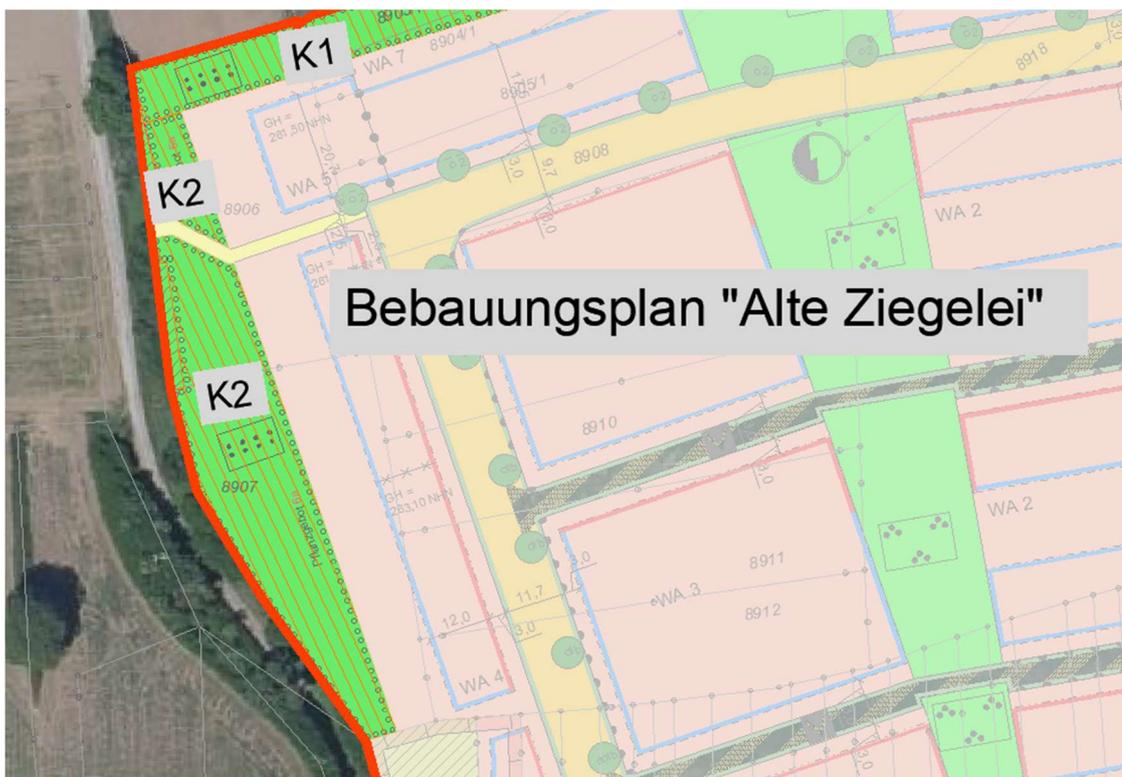


Abb. 21: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K2 im Westen des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)

Begründung/Ziel der Maßnahme

Neuanlage und dauerhafter Erhalt eine standortgerechten Feldhecke zur Gebietseingrünung im Westen sowie zur ökologischen Aufwertung einer Ackerfläche. Die Kompensationsmaßnahme dient als Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotops. Die Gehölzpflanzungen sowie die Ansaat einer Saumgesellschaft erhöhen die biologische Vielfalt und schaffen zudem Nahrungshabitate für verschiedene Tierartengruppen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Hohlwegs im Westen werden dadurch ergänzt.

Pflegekonzept

Gehölzpflege im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Wässern nach Bedarf, Nachpflanzungen bzw. Ansaat bei Abgang, Pflegeeingriffe bei Aufkommen von unerwünschten Gehölzarten wie z.B. Brombeere. Hecke etwa alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen, in der Regel abschnittsweise einmal pro Jahr Mahd des Saums. Die Pflege ist dauerhaft zu sichern und zu überwachen.

Festsetzung/Sicherung

Die Pflanzungen werden auf öffentlichen Grünflächen durchgeführt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans als Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Kompensationsmaßnahme 3 (K3): Anlage einer Feldhecke im Westen des Plangebiets

Ausgangszustand

Die Flächen werden derzeit als Acker genutzt.

Flächenumfang/anrechenbarer Ausgleich

920 m²

Beschreibung der Maßnahme

Auf der öffentlichen Grünfläche am Westrand des Plangebiets sind innerhalb der in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit „Pflanzgebot 6b“ gekennzeichneten Fläche flächig heimische Sträucher und Bäume zur Anlage einer Gehölzpflanzung (Feldhecke) zu pflanzen. Zur Pflanzung sind standortgerechte heimische Gehölzarten wie Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Stiel-Eiche, Esche, Winterlinde, Feldulme, Vogelkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Heckenkirsche, Hundsrose, Holunder und Pfaffenhütchen festgesetzt. Die Sträucher sind im Pflanzraster mit max. 1,50 m anzupflanzen. Es ist ein stufiger Aufbau der Gehölzflächen (Sträucher am Rand, Bäume im Inneren) vorzusehen.



Abb. 22: Lage der planinternen Kompensationsmaßnahme K3 im Westen des Plangebiets (eigene Darstellung, Planstand Bebauungsplan: 13.02.2023, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)

Ziel / Begründung der Maßnahme

Neuanlage und dauerhafter Erhalt eine standortgerechten, geschlossenen Feldhecke zur Gebietseingrünung im Westen sowie zur ökologischen Aufwertung einer Acker- oder Wiesenfläche. Die Kompensationsmaßnahme dient als Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotops.

Pflegekonzept

Gehölzpflege im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Wässern nach Bedarf, Nachpflanzungen bei Abgang, Pflegeeingriffe bei Aufkommen von unerwünschten Gehölzarten wie z.B. Brombeere, etwa alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock setzen. Die Bäume sind als Überhälter von der Pflege (auf den Stock setzen) auszunehmen und als Baum zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflege ist dauerhaft zu sichern und zu überwachen.

Rechtliche Sicherung

Die Pflanzungen werden auf öffentlichen Grünflächen durchgeführt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans als Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB/§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Kompensationsmaßnahme 4 (K4): Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaft

Zum Ausgleich der dauerhaft in Anspruch genommenen gesetzlich geschützten Biotopflächen ist eine Neuanlage einer Feldhecke auf Teilen der Flurstücke Flst.-Nr. 8944, 8988, 8989 und 8990 östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ vorgesehen. Die Maßnahmenfläche wird auf der gesamten Länge eine Breite von 10 m aufweisen. Die Flächen für die Neuanpflanzung umfassen 2.330 m² und sind im städtischen Eigentum. Südlich grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans „Vetterstraße Nord“ an. Nördlich der geplanten Feldhecke schließt im Nordosten die CEF-Maßnahmenfläche für die Goldammer an.

Ausgangszustand

Die Flächen werden derzeit als Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte) genutzt.

Flächenumfang/anrechenbarer Ausgleich

2.330 m²

Beschreibung der Maßnahme

Auf Teilen der Flurstücke Flst.-Nr. 8944, 8988, 8989 und 8990 sind flächig heimische Sträucher und Bäume 1. und 2. Ordnung zur Anlage einer Gehölzpflanzung (Feldhecke) zu pflanzen. Es sind standortgerechte heimische Gehölzarten wie Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Stiel-Eiche, Esche, Winterlinde, Feldulme, Vogelkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Heckenkirsche, Hundsrose, Holunder und Pfaffenhütchen zu verwenden. Die Sträucher sind im Pflanzraster mit max. 1,50 m anzupflanzen. Es ist ein stufiger Aufbau der Gehölzflächen (Sträucher am Rand, Bäume im Inneren) vorzusehen. Entlang der Gehölzpflanzung ist im Norden ein 3 m breiter Saum durch Ansaat einer Saumgesellschaft zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

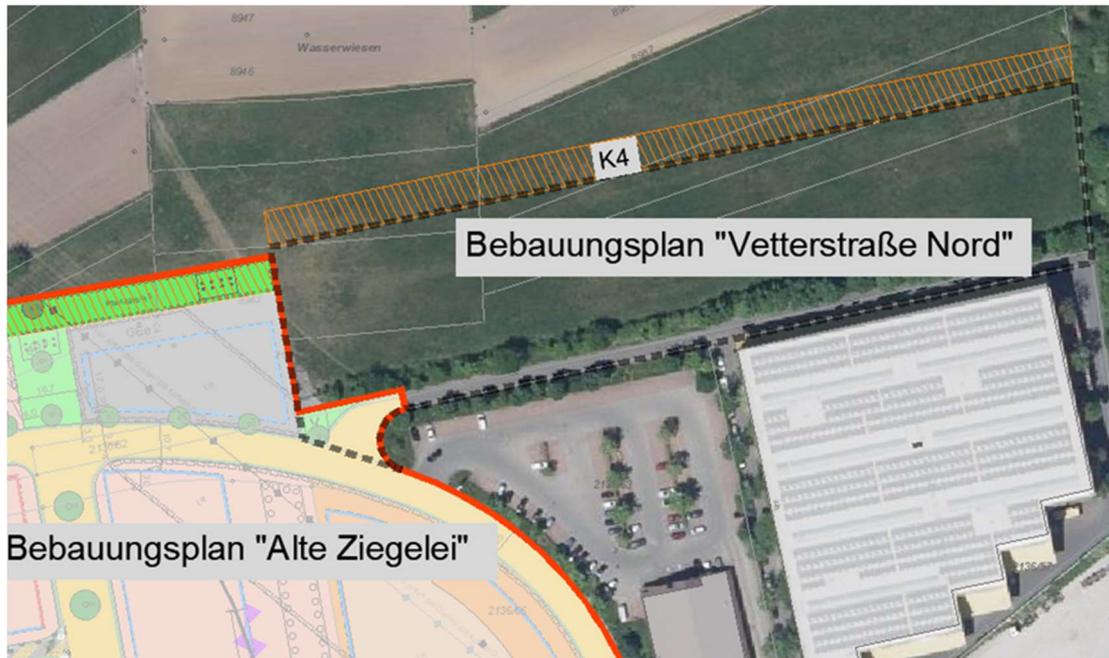


Abb. 23: Lage der planexternen Kompensationsmaßnahme K4 östlich des Plangebiets (eigene Darstellung, Luftbild und Kataster: Stadt Mühlacker)

Ziel / Begründung der Maßnahme

Neuanlage und dauerhafter Erhalt eine standortgerechten Feldhecke mit Saumgesellschaft sowie zur ökologischen Aufwertung von Fettwiesenflächen. Die Kompensationsmaßnahme dient als Ausgleich für den Verlust eines gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotops. Die Gehölzpflanzungen sowie die Ansaat einer Saumgesellschaft erhöhen die biologische Vielfalt und schaffen eine Optimierung der Habitatstrukturen für die Goldammer.

Pflegekonzept

Gehölzpflege im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie Wässern nach Bedarf, Nachpflanzungen bzw. Ansaat bei Abgang, Pflegeeingriffe bei Aufkommen von unerwünschten Gehölzarten wie z.B. Brombeere. Die Hecke ist etwa alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, der Saum ist abschnittsweise in der Regel einmal pro Jahr zu mähen. Die Bäume sind als Überhälter von der Pflege (auf den Stock setzen) auszunehmen und als Baum zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflege ist dauerhaft zu sichern und zu überwachen.

Rechtliche Sicherung

Die Pflanzungen werden auf städtischen Grundstücken durchgeführt. Die Sicherung erfolgt im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags sowie durch Beschluss des Gemeinderats.

11.2. Artenschutzmaßnahmen

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, bedarf es der nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen. Zusätzlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, erforderlich. Detaillierte Angaben zu den Artenschutzmaßnahmen, v.a. bezüglich der Anbringung der Nisthilfen sind dem Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (IUS 2022) zu entnehmen. Im Osten des Gesamtplangebiets sollen die gewerblichen Flächen entlang der Vetterstraße bestehen bleiben. Hier ist keine bauliche Veränderung geplant, so dass die artenschutzrechtlichen Belange ggf. im Rahmen einer möglichen Baugenehmigung abzarbeiten sind.

Das Fachgutachten 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 **Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger**. Die CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits im Frühjahr 2022 auf städtischen Grundstücken umgesetzt. **Die CEF-Maßnahmen werden dauerhaft funktionsfähig erhalten. Die Unterhaltungspflicht verbleibt bei der Stadt Mühlacker.**

Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung

Rodungen und sonstige Baufeldfreimachungen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

Beschränkung von Abrisszeiten

Der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit der Vögel: März bis September) 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. Erdarbeiten dürfen in den Baufeldern erst nach einer Umsiedlung der Tiere vorgenommen werden.

Zunächst erfolgt die Vergrämung, indem der Lebensraum der Tiere möglichst unattraktiv gemacht wird. Hierzu werden die Flächen ggf. gemäht sowie Versteckmöglichkeiten wie Totholz oder Stein- bzw. Schnittguthaufen entfernt.

Anschließend muss nach der Winterruhe der Tiere im Frühjahr mit der Umsiedlung begonnen werden. Hierzu muss das Baufeld nach Eidechsen abgesucht und diese auf die Ersatzfläche (siehe CEF-Maßnahme 2) verbracht werden. Um sicherzustellen, dass sich keine Eidechsen mehr im Baufeld befinden, wird dieses solange begangen, bis keine Tiere mehr nachgewiesen werden können. Der Fang der Eidechsen erfolgt per Hand durch im Umgang mit Eidechsen erfahrene Biologen und ist somit möglichst schonend für die Tiere. Ein Fangen mit Schlingen ist nicht vorgesehen.

Um zu verhindern, dass umgesiedelte Eidechsen in die Baufelder zurückwandern, ist vor Beginn der Aktivitätsphase, um die besiedelten Lebensräume ein Reptilienschutzzaun zu errichten, der für die Dauer der Bauzeit unterhalten wird. Nach Abschluss der Arbeiten wird der Schutzzaun entfernt.

CEF-Maßnahme 1: 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 auf den **Flurstücken 2416 und 2414/1** ausgebracht.



Abb. 24: Lage der Nisthilfen Standorte (Quelle: IUS Theobald Plus GmbH, 02.02.2022)

CEF-Maßnahme 2: 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.

Bei einer aufgrund der Kartierergebnisse angenommenen Zahl von ca. 20 adulten Zauneidechsen im Gesamtplangebiet, muss die Ersatzfläche, bei einem angenommenen Bedarf von ca. 150 m² pro adulter Zauneidechse, eine Mindestgröße von rd. 3.000 m² besitzen, um den umgesiedelten Tieren ausreichend Lebensraum zur Verfügung zu stellen. Dieses Kriterium wird mit einer Gesamtgröße von rd. 1,5 ha von der Fläche erfüllt.

Um die Lebensbedingungen für Zauneidechsen auf der Ersatzfläche zu verbessern und fehlende Habitatstrukturen zu ergänzen, ist die Anlage von zwei frostsicheren Steinriegeln als Überwinterungsquartiere, zwei Steinschüttungen als Sonn- und Versteckplätze sowie das Ausbringen von fünf Reisig- und Totholzhaufen erforderlich. Eine optimierte Pflege sichert den aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Zustand der Flächen.

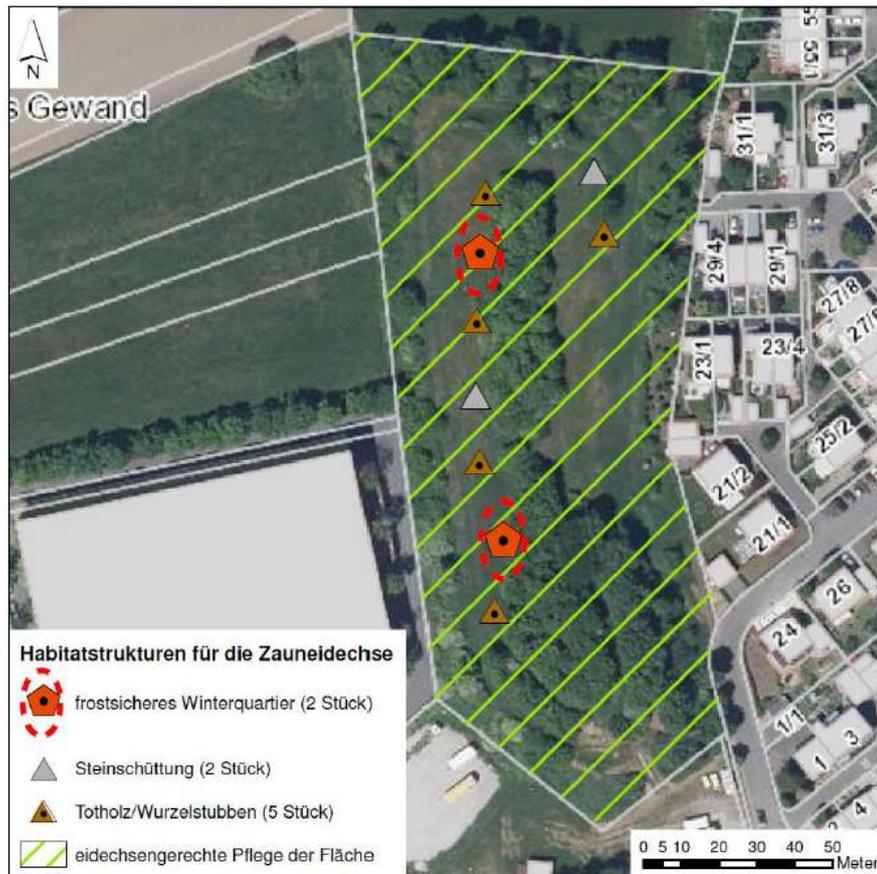


Abb. 25: Maßnahmenfläche mit Habitatstrukturen für die Zauneidechse (IUS 2022)

Die Überwinterungsquartiere sind auf wasserdurchlässigem Untergrund zu errichten. In einer bis zur Frosttiefe ausgehobenen Grube von etwa 2 m Durchmesser sind Bruchsteinplatten mit ausreichend Zwischenräumen schräg nach unten verlaufend einzubauen. Die Köpfe der Platten bleiben nach Süden hin offen.

Vor dem frostsicheren Quartier ist ein etwa 3 m breiter Streifen aus Kies, Schotter und Totholz als Sonnenplatz anzulegen. Davor schließt sich ein etwa 2 m breiter Streifen Sand zur Eiablage an. Beide Streifen sollten nicht kürzer als 10 m sein. Bei der Kombination mehrerer Quartiere ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Neben den frostsicher ausgeführten Quartieren, sind auch Steinriegel als Sonn- und Versteckplätze sowie Totholz- und Reisighaufen anzulegen. Für die Steinriegel sind ausschließlich Natursteine zu verwenden. Den Totholzhaufen ist Grünschnittgut und Rindenmulch beizumengen.

Bei der Pflege der Flächen wird zukünftig darauf geachtet, dass ausreichend grabbares Substrat im Bereich der Steinriegel und Reisighaufen vorhanden ist. Ggfs. sind die Bereiche jeweils im Frühjahr nach der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage mit grabbarem Substrat zu ergänzen. Ebenso sind die Steinriegel sowie die Reisig- und Totholzhaufen bei zu starkem Aufwuchs regelmäßig freizuschneiden, um eine Beschattung zu vermeiden und die Funktion als Sonnenplätze zu gewährleisten.

Die Maßnahmenfläche ist zukünftig einschürig mit einem Balkenmäher oder Freischneider zu mähen. Bei jeder Mahd werden Altgrasstreifen mit jeweils mindestens 5 m Breite und einer Länge von 50 m ausgespart. Die Altgrasstreifen werden im jährlichen Wechsel gemäht, sodass ein System rotierender Altgrasstreifen entsteht und ihre Lage regelmäßig wechselt. Das Mahdgut wird eine Woche lang belassen und dann abtransportiert. Kleinere Anteile des Mahdguts können an sonnenexponierten Rändern von Gehölzbeständen dauerhaft abgelegt werden. Die Anhäufungen sind auf zehn Haufen begrenzt und sind mit einer Länge von max. 2 m und einer Breite von max. 1 m zulässig.

CEF-Maßnahme 3: 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.

Flächen für die Herrichtung von CEF-Maßnahmen für die Goldammer stehen nordöstlich (Flurstück Nr. 2136/58 und eine ca. 1.600 m² große Teilfläche der Flurstücke Nr. 8989 und 8988, siehe Abb. 26) des ehemaligen Ziegeleigeländes zur Verfügung. Die Flächen werden zukünftig nach den Habitatansprüchen der Goldammer gepflegt, indem eine einschürige Mahd jeweils im August erfolgt. Das Mähgut ist abzuräumen, nachdem es vorher mindestens eine Woche auf der Fläche verblieben ist. In Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung kann erforderlichenfalls das Mahdregime angepasst werden. Eine Düngung der Flächen ist ausgeschlossen.



Abb. 26:: Lage der CEF-Flächen für die Goldammer (Quelle: IUS Februar 2022 - flächig gelb: angrenzende FFH-Mähwiesen (Datengrundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg))

Bei jeder Mahd werden Teilbereiche der Maßnahmenflächen ausgespart und als Altgrasinseln (Größe je 5m x 5m) bzw. als Altgrasstreifen (ca. 5 m x 10 m) belassen.

Die Maßnahmenfläche 1 östlich des Plangebiets (Flurstück Nr. 2136/58) dient auch gleichzeitig als CEF- bzw. Umsiedlungsfläche für die Zauneidechse. Das für die Zauneidechse durch ein entsprechendes Mahdregime entwickelte Mosaik aus Altgrasbeständen und sonstigem Grünland, im Verbund mit den angrenzenden Gehölzen als Singwarten, auf einer Gesamtfläche von rd. 1,5 ha kann von der Goldammer zukünftig genutzt werden.

In Verbund der Maßnahmenflächen entsteht durch die an die Habitatansprüche der Goldammer angepasste Pflege ein gut geeigneter Lebensraum von insgesamt rd. 1,7 ha. Es ist davon auszugehen, dass kurzfristig mindestens drei Brutpaare durch die besondere Pflege der Maßnahmenflächen gefördert werden und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch zukünftig im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erfüllt wird.

Maßnahmen zur Förderung des Kammmolches im Bereich des Teiches

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. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Ableitung des Regenwassers in den Teich nicht mehr notwendig, da die Entwässerung neu geordnet wird. Dies hätte ein Trockenfallen des Teiches zur Folge. 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. 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, 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 positiv auf die Habitatqualität des Teiches für den Kammmolch aus, da die Art sonnenexponierte Gewässer bevorzugt. Da der Kammmolch die nördlich gelegenen Teiche im Bereich des FFH-Gebietes nachweislich besiedelt und die Lebensräume schon in der Vergangenheit miteinander vernetzt waren, ist davon auszugehen, dass der Kammmolch nach der Aufwertung des Lebensraums wieder in den Teich einwandern und zukünftig eine stabile Population aufbauen kann.

11.3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden im Anschluss an das Verfahren die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage sein zu können, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - insbesondere der CEF-Maßnahmen - hat ein 5-jähriges Monitoring durch ein erfahrenes Büro zu erfolgen, 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. **Zunächst gilt dies für 5 Jahre (bis 2028), hiernach kann das Monitoring im 2-Jahresrhythmus erfolgen. Bei entsprechender positiver manifestierter Entwicklung kann das Monitoring in Abstimmung mit der UNB in noch größeren Abständen erfolgen.**

E EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

12. GEGENÜBERSTELLUNG VON BESTAND UND PLANUNG

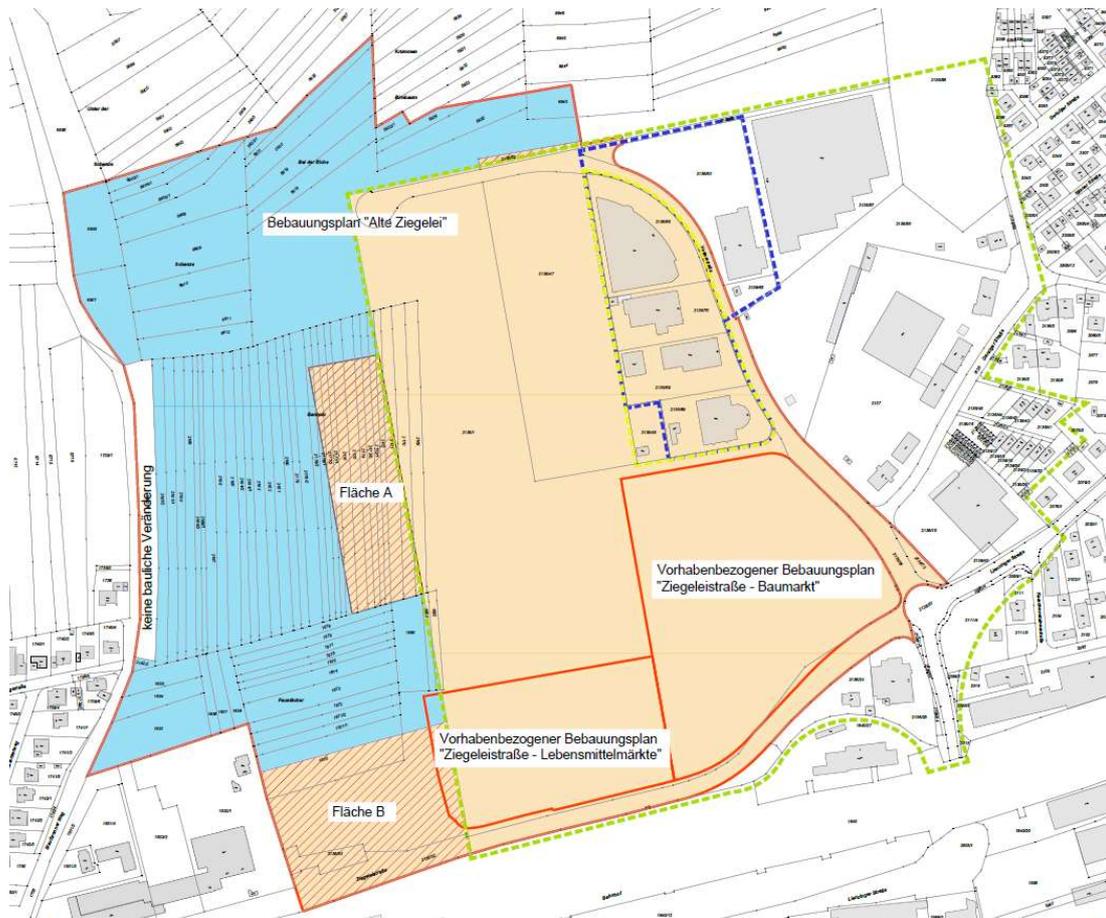
Gegenstand und Inhalt der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG, ist die Gegenüberstellung von Bestand und Planung sowie die quantitative Ermittlung von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Umweltbelange und der Naturhaushalt werden anhand von Schutzgütern dargestellt und bewertet. Es werden insbesondere Eingriffe in Schutzgüter von besonderer Bedeutung vorrangig betrachtet und bilanziert.

Das Plangebiet ist für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung differenziert zu betrachten (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Bereiche des Bebauungsplangebiets, die als Außenbereich einzustufen sind, erfolgt die Eingriffsermittlung anhand der Gegenüberstellung des Ist-Zustands (Status-quo) des Naturhaushaltes und des Planzustands gemäß Bebauungsplanentwurf. Hierbei werden die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ nach Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) bilanziert. Die Schutzgüter „Wasser“, „Klima und Luft“ und „Landschaftsbild“ wurden in der Bestandsbewertung als Schutzgut von geringer bzw. mittlerer Bedeutung bewertet. Eine quantitative Bilanzierung wird für diese Schutzgüter nicht durchgeführt. Diese Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bewertet. Für diese Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (siehe Kapitel C 7. . Die Einschätzung der Schutzgüter „Fläche“, „Mensch“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ erfolgt generell verbal-argumentativ.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die magere Flachland-Mähwiese im Westen des Plangebiet nicht verändert und als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Dieser Bereich, der keine bauliche Veränderung erfährt, wird nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

Für die Bereiche des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“, die dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind bzw. für die Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“, „Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“ besteht, ist die Eingriffsregelung so anzuwenden wie in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB formuliert: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Diese Regelung verpflichtet zum Ausgleich nur insoweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Die Eingriffsdarstellungen beziehen sich somit auf das geltende Planrecht bzw. auf das bereits Vorhandene.



Legende

-  Abgrenzungen der Bebauungspläne
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei" vom 12.12.1981 sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 1.Änderung" (Text) vom 31.12.1986
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 2. Änderung" vom 10.11.1994
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 3. Änderung" vom 06.06.1997
-  Bereich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung über die Biotoptypen
-  Bereich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung über das bestehende Baurecht (rechtsgültige Bebauungspläne)
-  Bereich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung über das bestehende Baurecht (bebauter Bereich nach § 34 BauGB)

Abb. 27: Übersichtsplan der Grundlagen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

12.1. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für den bebauten Bereich (§ 34 BauGB)

Für die Bereiche, die dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB (insgesamt rund 24.000 m²) zuzuordnen sind, wird zur Eingriffsbewertung der derzeitige Bestand, also das bereits Vorhandene, herangezogen und mit der Planung gemäß Bebauungsplanentwurf verglichen. Der Versiegelungsgrad wird hier als Richtwert zur Beurteilung eines möglichen Eingriffs herangezogen.

Bestand – Status quo

Im Bestand befindet sich im Bereich der nördlichen Fläche (Fläche A) ein Parkplatz, der vollversiegelt ist. Die südliche Fläche (Fläche B) ist ebenfalls zum Großteil versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Im Süden der Fläche B ist ein Abschnitt der Ziegeleistraße, die Unterführung sowie ein geschotterter Parkplatz vorhanden. Entlang der Ziegeleistraße sowie im Osten befinden sich kleinflächig Gehölzpflanzungen.

Gesamtfläche bebauter Bereich (§ 34 BauGB)	24.000 m ²	100 %
versiegelt	22.000 m ²	92 %
teilversiegelt	400 m ²	2 %
Unversiegelt / begrünt	1.600 m ²	7 %

Hinweis: Zahlen sind gerundet!

Planung

In der Planung soll zukünftig auf dem Großteil der Fläche A ein allgemeines Wohngebiet (WA 2) entstehen. Im Süden der Fläche A ist ein Teil der Gemeinbedarfsfläche für Kinderbetreuung sowie das Sondergebiet SO 1 mit einer gastronomischen Nutzung geplant. Ferner sind Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird für WA 2 eine GRZ von 0,4 entsprechend dem Orientierungswert gewählt, den die BauNVO vorgibt. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,6 sowie für das SO 1 eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 (Vollversiegelung) ist erforderlich, da der Quartiersplatz bis an das künftige Gebäude des Pavillons herangeführt werden soll. Für Nebenanlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 50% für WA 2 und für die Gemeinbedarfsfläche zulässig. Für Unterbauungen wie z.B. Tiefgaragen kann die GRZ bis auf 0,9 überschritten werden. Tiefgaragen sind gemäß Pflanzgebot zu begrünen.

Im Bereich der Fläche B ist im Bebauungsplan der südliche Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1 sowie des zentralen Grünzugs geplant. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist insbesondere an eine Büronutzung gedacht. Die GRZ beträgt maximal 0,8. Ferner ist auf der Fläche B die Ziegeleistraße mit Kreisverkehr sowie die Zufahrt zum Baugebiet vorgesehen. Die Straßen werden mit Straßenbäumen bepflanzt.

Gesamtfläche bebauter Bereich (§ 34 BauGB)	24.000 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	6.700 m ²	
Fläche für Gemeinbedarf	500 m ²	
Sondergebiet SO 1	420 m ²	
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1	2.000 m ²	
Erschließung (versiegelt)	7.600 m ²	
Summe versiegelt/bebaut	17.220 m ²	72 %
Unversiegelt / begrünt (Grünzug, Gärten)	6.780 m ²	28 %

Hinweis: Zahlen sind gerundet!

Fazit

In den bebauten Bereichen (§ 34 BauGB) erfolgen nach dem Bebauungsplanentwurf keine zusätzliche Versiegelung bzw. es wird eine Entsiegelung erreicht. Im Vergleich zum bereits Vorhandenen kommt es zu einer Verbesserung. Somit ergibt sich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 6 BauGB kein neuer Eingriff bzw. ist der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für diesen Bereich besteht keine Ausgleichspflicht. Die Entsiegelung von befestigten Flächen von ca. 4.800 m² (rund 20% des bebauten Bereichs) bewirkt eine Aufwertung der Bodenfunktionen und wird als planinterner Ausgleich im Schutzgut Boden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz angerechnet. Entsiegelungen werden gemäß der Arbeitshilfe der LUBW grundsätzlich mit einem Gewinn von vier Wertstufen bzw. pauschal 16 Ökopunkten (ÖP) angerechnet (LUBW 2012). Das entspricht, ausgedrückt in Ökopunkten: 4.800 m² x 16 ÖP = 76.800 ÖP.

12.2. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung mit Baurecht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den östlichen Teil des Plangebiets (rund 91.800 m²) besteht Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“, „Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“. Grundlage der Eingriffsbewertung ist nicht derzeitige Bestand, sondern das geltende Planrecht nach den planungsrechtlichen Festsetzungen. Da die zugrunde zu legenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne keine quantitative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen hatten, erfolgt die Bilanzierung für diese Teilbereiche in einer tabellarischen Gegenüberstellung verbal-argumentativ. Im Rahmen des neuen Bebauungsplans werden im Vergleich zum geltenden Planrecht zusätzliche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die in diesem Teilbereich eine Aufwertung bewirken und daher im Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als planinterner Ausgleich in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Form von Ökopunkten angerechnet werden.

Die grundlegenden relevanten planungsrechtlichen Festsetzungen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ziegelei“ vom 12.12.1981 (siehe Abb. 28) formuliert. Dieser weist ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 aus. Mit der 1. Änderung, die seit 31.12.1986 rechtswirksam ist, wurden textliche Ergänzungen vorgenommen.

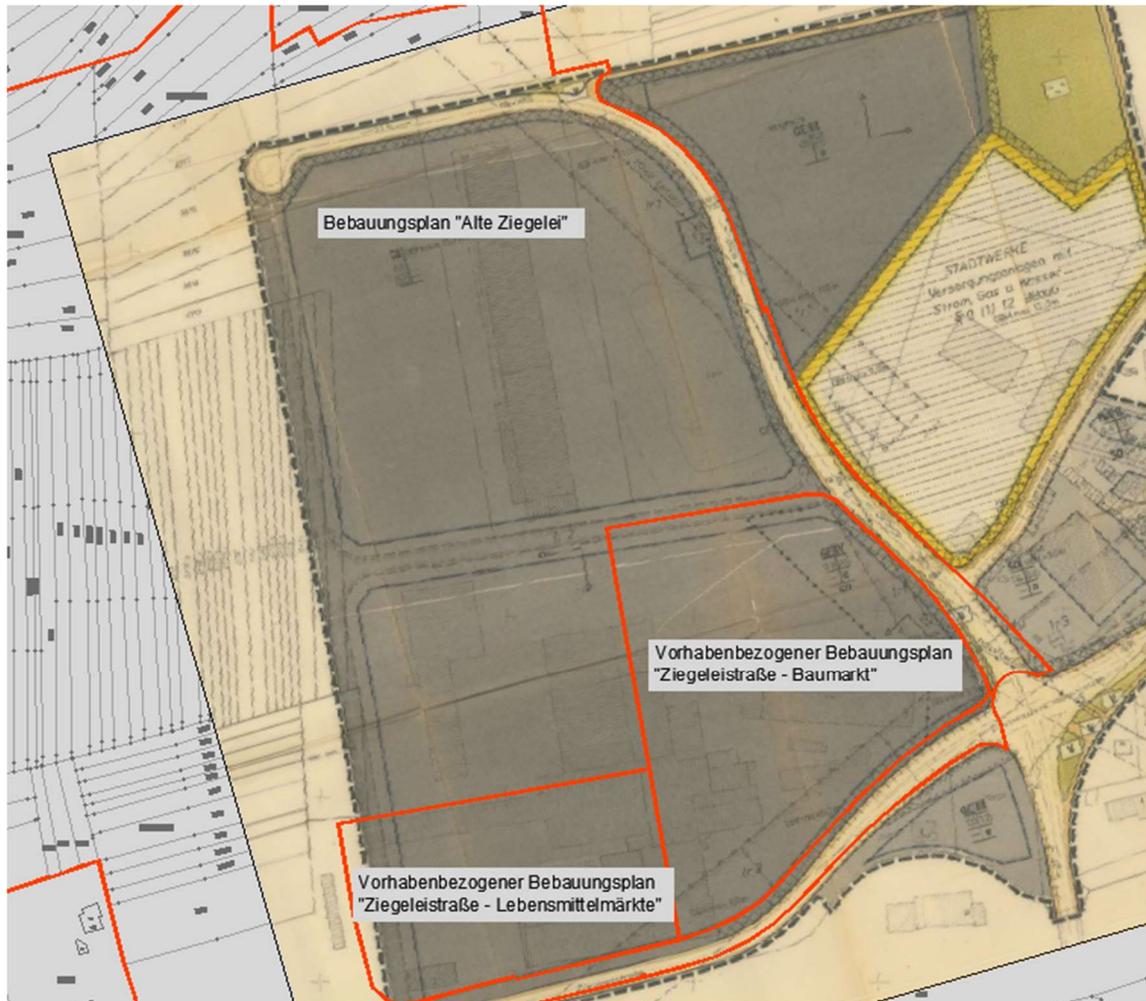


Abb. 28: Bebauungsplan „Ziegelei“ vom 12.12.1981 mit Überlagerung der neuen Abgrenzungen der Bebauungspläne

Für den östlichen Teilbereich, entlang der Vetterstraße, gelten 3 Bebauungspläne. Hier gilt zudem die 2. Änderung, rechtswirksam seit 10.11.1994, in der weitere Einschränkungen hinsichtlich der möglichen Nutzung getroffen wurden sowie die 3. Änderung, rechtswirksam seit 06.06.1997. In der 3. Änderung wurden ein Sondergebiet und eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sowie Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen getroffen. Die 1. Änderung, in der Einzelhandel ausgeschlossen wurde, gilt hingegen für diese Grundstücke nicht mehr.

Bestand Rechtsverbindliche Bebauungspläne „Ziegelei“, Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“	Planung Neuer Bebauungsplan „Alte Ziegelei“	Vergleich
Westlicher Teilbereich: Industriegebiet (GI) Östlicher Teilbereich: Sondergebiet (SO) und eingeschränktes Industriegebiet (Gle) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	Westlicher Teilbereich: Allgemeines Wohngebiet (WA 1-2, WA 6, WA 8) Östlicher Teilbereich: Sondergebiet (SO 2), Gewerbegebiet (GE) bzw. Gewerbegebiet (GE)-Parkhaus	Nutzungsänderung mit Wohnnutzung Sicherung des Bestands, Parkhaus
GRZ von 0,8 faktisch vorhanden: GRZ von 1,0	Westlicher Teilbereich: GRZ von 0,4 bzw. 0,35 sowie 0,6 mit GRZ-Überschreitung für Unterbauungen wie TG bis 0,9 Östlicher Teilbereich: GRZ von 0,8	Geringerer Versiegelungsgrad, zusätzlich Tiefgaragenbegrünung Sicherung des Bestands – keine Veränderung
max. Gebäudehöhe 16 m bzw. 11 m im Leitungsschutzstreifen	Drei bis vier Vollgeschosse im WA1-2 und WA 8, im WA 6 aufgrund der Kubatur fünf Vollgeschosse, im Leistungsschutzstreifen max. Höhe ü NN. festgelegt	Geringere Gebäudehöhen
5 m breiter Pflanzstreifen entlang der Vetterstraße mit Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern	Begrünung der privaten Freiflächen mit Baumpflanzungen: Je angefangene 400 qm Grundstückfläche, ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.	Festsetzung wurde entlang der Vetterstraße im nördlichen Teil nicht umgesetzt <u>Neu:</u> Baumpflanzungen auf Freiflächen
--	Extensive Dachbegrünung Tiefgaragenbegrünung	<u>Neu:</u> Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Einfriedungen mit Maschendrahtzaun bis 1,8 m	Bauliche Einfriedungen müssen einen Abstand von 20 cm zum Boden einhalten	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
--	Lärmschutzwall mit Begrünung (70% der Fläche als Strauchpflanzung sowie Baumpflanzungen)	Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Begrünung des Lärmschutzwalls
--	Pflanzung von Sträuchern und Bäumen (Pflanzgebot 7) entlang der gewerblich genutzten Flächen (SO 2 und GE/GeE1)	<u>Neu:</u> Gehölzpflanzung zur Eingrünung
--	Straßenbäume entlang der Erschließungsstraßen	<u>Neu:</u> Straßenbäume

Fazit

Im Sinne einer verbal-argumentativen Bewertung von Eingriff zu Ausgleich kommt es im Vergleich zum geltenden Planrecht zu einer Verbesserung. Die geringere GRZ bedingt einen geringeren Versiegelungsgrad. Ferner werden im neuen Bebauungsplan diverse Vorgaben zur Begrünung getroffen, die nach geltendem Planrecht nicht vorgesehen sind. Somit ergibt sich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 6 BauGB kein neuer Eingriff bzw. ist der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für diesen Bereich besteht keine Ausgleichspflicht. Die zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, Begrünung des Lärmschutzwalls sowie entlang von SO2 und GE/GEe1 und Dachbegrünung), die in diesem Teilbereich eine Aufwertung bewirken, werden daher im Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als planinterner Ausgleich in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz angerechnet.

Die Herleitung / Berechnung erfolgt nachstehend.

Grünordnerische Maßnahme	Aufwertung in ÖP / m ²	Fläche (m ²)	Bilanzwert (ÖP)
Straßenbäume (Pflanzgebot 1), Baumpflanzungen südlicher Lärmschutzwall sowie entlang SO 2 und GE/GEe1 (Pflanzgebot 7)	Bewertung siehe separate Ausstellung		31.056
Extensive Dachbegrünung (Durchschnittlich 80% der Dachflächen des obersten Geschosses bzw. gleichbedeutend mit 60% der GRZ 1 können begrünt werden)	3	12.984	38.953
Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern (Pflanzgebot 7), geplanter Biotoptyp Gebüsch mittlerer Standorte <i>Hinweis: Die Böschungsneigung wurde nicht in die Flächenermittlung eingerechnet.</i>	13	2.240	29.120
Gesamtsumme			99.129

Hinweis: In der Spalte "Aufwertung in ÖP / m²" wird berücksichtigt, dass das Planrecht (Bestand) eine versiegelte Fläche mit GRZ 1,0 und einer Wertigkeit von 1 ÖP vorsieht. Der Planwert der flächigen Biotoptypen beträgt zuzüglich 1 ÖP, also in diesem Fall 4 ÖP bzw. 14 ÖP.

Baumpflanzungen	StU	bei	+ 80 cm	prognostizierter	Planwert *)	Biotopwert	Anzahl der Bäume	Bilanzwert
Pfg 1a Straßenbäume	22	+	80	= 102	6	612	18	11.016
Pfg 1b Straßenbäume	19	+	80	= 99	6	594	21	12.474
Pfg 7 Bäume auf dem Lärmschutzwall sowie entlang SO2 und GE/GEe1	17	+	80	= 97	6	582	13	7.566
Bilanz Baumpflanzungen							Biotopwertpunkte	31.056

12.3. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung für den Außenbereich (§ 35 BauGB)

12.3.1. Schutzgut Boden

Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Wirkungsanalyse erfolgt anhand der Bewertungsregelung der Ökokontoverordnung, Abschnitt 3 sowie unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

Bei der Ermittlung der Wertstufen des Bodens (Bewertung von Böden) werden folgende Bodenfunktionen betrachtet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe sowie
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation.

Für die genannten ersten drei Einzelfunktionen werden je nach Leistungsfähigkeit folgende Werte vergeben:

- 0 keine Funktionserfüllung (Versiegelung)
- 1 geringe Funktionserfüllung
- 2 mittlere Funktionserfüllung
- 3 hohe Funktionserfüllung
- 4 sehr hohe Funktionserfüllung

Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens durch das arithmetische Mittel der anderen drei Bodenfunktionen ermittelt, die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen. Der Umfang des Eingriffsdefizits wird aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt (ÖKVO 2010).

Gemäß dem Bewertungsmodell der Ökokonto-Verordnung wird zur Berechnung der "Wertigkeit" des Bodens in Ökopunkten (ÖP) die durchschnittliche Bewertung der Bodenfunktionen mit dem Faktor 4 multipliziert: 1 Bodenwerteinheit (BWE) = 4 Ökopunkte (ÖP).

Bestandsbewertung

Für das Plangebiet liegen keine Bodendaten vor, da es sich um eine Rohstoffabbaufäche handelt. 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, rekultivierte Böden (Auffüllungen), die bereits in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind und daher mit der Wertstufe „1“ (geringe Funktionserfüllung) bewertet werden. Die randlichen Bereiche mit einem natürlichen Bodenaufbau im Westen werden entsprechend der Bodenwertigkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer hohen Wertigkeit (Wertstufe 3,3 gemäß Bodenkarte BK 50 des LGRBs) eingestuft. Im Norden sind kleinflächig Böden mit einer mittleren Wertigkeit (Wertstufe 2 gemäß Bodenkarte BK 50 des LGRBs) vorhanden.

Ermittlung des Eingriffs

Eingriffe in den Boden werden im vorliegenden Fall durch die Versiegelung für die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gebäude, Wege, Zufahrten und Stellplätze verursacht. Ein erheblicher Eingriff durch bauliche Anlagen wie z.B. eine Tiefgarage kann durch eine ausreichende, fachgerechte Überdeckung mit Bodenmaterial minimiert werden. Voraussetzung für die Anrechnung als Minimierungsmaßnahme ist, dass weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial verwendet wird und mindestens 20 cm mit Oberboden aufgebaut werden (LUBW 2012).

Im Bebauungsplan ist sowohl für die privaten Freiflächen als auch für die öffentlichen Grünflächen eine entsprechende Überdeckung mit Bodenmaterial festgesetzt. Daher erfolgt eine Bewertung der wiederhergestellten Bodenfunktionen im Bereich der öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen mit zwei Bodenwerteinheit (BWE) bzw. 8 Ökopunkten. Die extensive Dachbegrünung mit einer Mindestmächtigkeit von 10 cm, ersetzt zumindest teilweise verloren gegangene Bodenfunktionen und stellt ebenfalls eine Minimierungsmaßnahme dar.

Ein erheblicher Eingriff durch Abgrabungen wird im Rahmen des Bodenmanagements durch einen Massenausgleich vor Ort vermieden. Ferner sollen die im Bereich des Ziegeleigeländes angetroffenen Bodenverunreinigungen unter den gewerblichen Flächen der angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne untergebracht und somit dauerhaft versiegelt werden. In diesem Zusammenhang werden die Wohnbauflächen von Bodenverunreinigungen soweit wie möglich befreit.

In der nachfolgenden Tabelle ist der Bodenwertigkeit im Bestand, der Bodenwertigkeit der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. 60 % der Dachflächen werden extensiv begrünt, gärtnerische Anlage nicht überbaubaren Flächen, Überdeckung mit geeignetem Bodenmaterial) gegenübergestellt.

Das Schutzgut Boden im Plangebiet wurde in der Bestandsbewertung als Schutzgut von sehr geringer bis geringer Bedeutung. Lediglich die Randbereiche im Westen sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden. Durch die Realisierung des Bebauungsplans ergeben sich erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden. Nach Umsetzung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf von insgesamt **170.719 ÖP**.

Bodenbewertung im Bestand	m ²	Anteil in %	Natürliche Bodenfruchtbarkeit in BWE	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in BWE	Filter und Puffer für Schadstoffe in BWE	Durchschnittliche Wertigkeit in BWE / m ²	Durchschnittliche Wertigkeit in Ökopunkte / m ²	Wertigkeit vor dem Eingriff in BWE	Wertigkeit vor dem Eingriff in ÖP
Parabraunerde aus Löss	14.650 m ²	16%	3,5	3	3,5	3,33 BWE	13,33 ÖP	48.785 BWE	195.285 ÖP
Braunerde-Pelosol	1.683 m ²	2%	2	1	3	2,0 BWE	8 ÖP	3.366 BWE	13.464 ÖP
Böden des Innenbereichs / Auffüllungen / anthropogen überprägt	70.080 m ²	79%	1	1	1	1,0 BWE	4 ÖP	70.080 BWE	280.320 ÖP
teilversiegelte Flächen (Schotter, Ziegelbruch)	1.444 m ²	2%	0,5	0,5	0,5	0,5 BWE	2 ÖP	722 BWE	2.888 ÖP
versiegelte Flächen	794 m ²	1%	0	0	0	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
Bestand gesamt	88.651 m²	100%						122.953 BWE	491.957 ÖP

Planung			Anrechenbare Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Durchschnittliche Wertigkeit in BWE / m ²	Durchschnittliche Wertigkeit in Ökopunkte / m ²	Wertigkeit nach dem Eingriff in BWE	Wertigkeit nach dem Eingriff in ÖP
WA 1 -WA 7	Gebäude	Nettobauland x GRZ 43.785 m ² x 0,40 = 17.514 m ²	40% Vollversiegelung 60% Dachbegrünung	0,0 BWE 0,5 BWE	0 ÖP 2 ÖP	0 BWE 5.254 BWE	0 ÖP 21.017 ÖP
	Nebenanlagen	Nettobauland x GRZ-Überschreitung 43.785 m ² x 0,20 = 8.757 m ²	100% Vollversiegelung	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
	Gartenfläche	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 43.785 m ² - 26.271 m ² = 17.514 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial / Überdeckung baulicher Anlagen	2,0 BWE	8 ÖP	35.028 BWE	140.112 ÖP
WA 9	Gebäude	Nettobauland x GRZ 2.547 m ² x 0,30 = 764 m ²	40% Vollversiegelung 60% Dachbegrünung	0,0 BWE 0,5 BWE	0 ÖP 2 ÖP	0 BWE 229 BWE	0 ÖP 917 ÖP
	Nebenanlagen	Nettobauland x GRZ-Überschreitung 2.547 m ² x 0,15 = 382 m ²	100% Vollversiegelung	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
	Gartenfläche	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 2.547 m ² - 1.146 m ² = 1.401 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial / Überdeckung baulicher Anlagen	2,0 BWE	8 ÖP	2.802 BWE	11.208 ÖP
MI	Gebäude	Nettobauland x GRZ 1.053 m ² x 0,60 = 632 m ²	40% Vollversiegelung 60% Dachbegrünung	0,0 BWE 0,5 BWE	0 ÖP 2 ÖP	0 BWE 190 BWE	0 ÖP 758 ÖP
	Nebenanlagen	Nettobauland x GRZ-Überschreitung 1.053 m ² x 0,20 = 211 m ²	100% Vollversiegelung	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
	Gartenfläche	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 1.053 m ² - 843 m ² = 210 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial	2,0 BWE	8 ÖP	420 BWE	1.680 ÖP
GeE1/GeE2	Gebäude	Nettobauland x GRZ 3.155 m ² x 0,80 = 2.524 m ²	40% Vollversiegelung 60% Dachbegrünung	0,0 BWE 0,5 BWE	0 ÖP 2 ÖP	0 BWE 757 BWE	0 ÖP 3.029 ÖP
	Gartenfläche	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 3.155 m ² - 2.524 m ² = 631 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial	2,0 BWE	8 ÖP	1.262 BWE	5.048 ÖP
Gemeinbedarf	Gebäude	Nettobauland x GRZ 1.188 m ² x 0,60 = 713 m ²	40% Vollversiegelung 60% Dachbegrünung	0,0 BWE 0,5 BWE	0 ÖP 2 ÖP	0 BWE 214 BWE	0 ÖP 856 ÖP
	Nebenanlagen	Nettobauland x GRZ-Überschreitung 1.188 m ² x 0,20 = 238 m ²	100% Vollversiegelung	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
	Gartenfläche	Nettobauland abzügl. Gebäude und Nebenanlagen 1.188 m ² - 951 m ² = 237 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial / Überdeckung baulicher Anlagen	2,0 BWE	8 ÖP	474 BWE	1.896 ÖP
Verkehrsflächen, Geh- und Radwege, Quartiersplatz, Kleinspielfeld, Spielplatz, Trafostationen		19.462 m ² x 1,00 = 19.462 m ²	100% Vollversiegelung	0,0 BWE	0 ÖP	0 BWE	0 ÖP
Öffentl. Grünflächen (ohne Wege)		14.571 m ² x 1,00 = 14.571 m ²	100% Überdeckung mit Bodenmaterial	2,0 BWE	8 ÖP	29.142 BWE	116.568 ÖP
Öffentl. Grünfläche (Pflanzbindung, Biotopfläche keine Änderung)		2.890 m ² x 1,00 = 2.890 m ²	57% Braunerde-Pelosol 43% anthropogen geprägter Boden	2,0 BWE 1,0 BWE	8 ÖP 4 ÖP	3.295 BWE 1.243 BWE	13.178 ÖP 4.971 ÖP
Planung gesamt			Summe			80.310 BWE	321.238 ÖP

Bodenwertbilanz	Summe Wertpunkte Bestand	122.953 BWE	491.957 ÖP
	Summe Wertpunkte Planung	80.310 BWE	321.238 ÖP
	Kompensationsbedarf	42.643 BWE	170.719 ÖP

Hinweis: Die Bilanz für das Schutzgut Boden (Stand 13.02.2023) wurde aufgrund der Ausweisung von WA 9 mit einer GRZ von 0,3 sowie einer öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebiets angepasst.

12.3.2. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Bewertung des Schutzguts erfolgt anhand der Bewertungsregelung der Ökokontoverordnung, Abschnitt 1 (ÖKVO 2010).

Für die Gegenüberstellung der Eingriffe sind die unterschiedlichen Bewertungseinheiten in Ökopunkte umzurechnen. Folgender Bewertungsschlüssel wird für die Werteinheiten des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt gemäß Ökokontoverordnung (ÖKVO) verwendet:

1 Biotopwertpunkt (BWP) = 1 Ökopunkt (ÖP).

Bestandsbewertung

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist im Plangebiet überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung. Einzelne Teilbereiche des Plangebiets v.a. die Gehölzbestände sind von hoher Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Ermittlung des Eingriffs

Im Rahmen des geplanten Vorhabens erfolgt durch die Versiegelung für die Errichtung von baulichen Anlagen wie Gebäude, Wege, Zufahrten und Stellplätze ein Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen. Ein Erhalt von Biotopstrukturen ist für den Bereich um das Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebiets umsetzbar. Der Großteil der Biotoptypen wird bei Realisierung des Bebauungsplans entfallen.

Beim Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt erfolgt generell eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung. Die nachfolgende Tabelle enthält die Biotoptypen gemäß der Bestandsaufnahme sowie die Biotoptypen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant sind.

Als Minimierungsmaßnahmen sind eine extensive Dachbegrünung, Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum sowie ein Erhalt der Biotopstrukturen im Norden des Plangebiets festgesetzt. **Die im Westen und Norden des Plangebiets vorgesehenen flächigen Gehölzpflanzungen aus heimischen Baum- und Straucharten dienen dem art- und wertgleichen Ausgleich der gesetzlich geschützten Feldhecke sowie der Eingrünung des Plangebiets.**

In der Gegenüberstellung Bestand – Planung verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und planinternen Ausgleichsmaßnahmen sowie **der planexternen Ausgleichsmaßnahme** ein Kompensationsbedarf von **107.893 Ökopunkten**.

Biotop-Schlüssel	Biotoptyp	Bestand						Planung									
		Grundwert	Wertspanne	Faktor	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert	Grundwert	Wertspanne	Faktor	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert				
13.92	Naturfernes Kleingewässer mit hoher Bedeutung (Erhalt, Pflanzbindung)	4	1-12	3 ^{*1}	12	256	3.072	4	1-12	3,0	12	256	3.072				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8-19	-	13	3.805	49.465										
34.51	Ufer-Schilfröhricht (Erhalt, Pflanzbindung)	19	11-53	-	19	124	2.356	19	11-53	-	19	124	2.356				
35.12	Mesophytische Saumvegetation (pfg 6a)							19	11-25	0,9 ^{*7}	17	230	3.910				
35.60	Ruderalvegetation	11	9-18	-	11	1.511	16.621										
35.63	Ausdauernde Ruderalvegetation frischer Standorte	11	9-18	-	11	2.440	26.840										
35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (Regenrückhaltebecken - keine Veränderung)	11	8-15	-	11	2.566	28.226	11	8-15	-	11	650	7.150				
37.10	Acker	4	4-8	-	4	61.345	245.380										
41.10	Feldgehölz (Erhalt, Pflanzbindung)	17	10-27	-	17	1.873	31.841	17	10-27	-	17	1.769	30.073				
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (pfg 5, pfg 6a und 6b, Teilerhalt)	17	10-27	-	17	5.040	85.680	14	10-17		14	4.530	63.420				
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte (Teilbereich von pfg 5 auf der Breite der Grünzone)	16	9-27	-	16	1.415	22.640	14	10-17	0,8 ^{*8}	11	597	6.567				
43.11	Brombeer-Gestrüpp	9	7-18	-	9	131	1.179										
44.12	Zierstrauchpflanzung (öffentliche Grünfläche)							6	6		6	1.908	11.448				
45.30	Einzelbäume	Bewertung erfolgt separat von der Flächenbilanzierung						210	Bewertung erfolgt separat von der Flächenbilanzierung								
58.10	Sukzessionswald aus Laubbäumen	19	11-27		19	3.424	65.056										
58.10	Sukzessionswald aus Laubbäumen mit Beeinträchtigung	19	11-27	0,8 ^{*2}	15	1.972	29.580										
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche ^{*3}							1	1		1	8.859	8.859				
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz ^{*4}	1	1	-	1	794	794	1	1		1	29.050	29.050				
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke,	2	2-4	-	2	1.444	2.888										
60.25	Grasweg	6	6	-	6	511	3.066										
60.50	Kleine Grünfläche / Dachbegrünung ^{*5}							4	4		4	13.288	53.152				
60.60	Garten (private Freiflächen, Begleitgrün, Begrünung Parkanlage) ^{*6}							6	6		6	27.390	164.340				
Summe Bestand							Biotopwertpunkte	614.894	Summe Planung							Biotopwertpunkte	494.181

Biotopwertbilanz	Summe Wertpunkte Bestand	614.894
	Summe Wertpunkte Planung	494.181
	Kompensationsbedarf	120.713

Planexterne Kompensationsmaßnahme K 4 (Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaft, siehe Kapitel D.11.1.4)																	
Biotop-Schlüssel	Biotoptyp	Bestand						Planung									
		Grundwert	Wertspanne	Faktoren	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren	Biotopwert	Fläche in m²	Bilanzwert				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8-19	0,8 ^{*9}	10	2.330	23.300										
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte							14	10-17	-	14	1.630	22.820				
35.12	Mesophytische Saumvegetation							19	11-25	-	19	700	13.300				
Summe Bestand							Biotopwertpunkte	23.300	Summe Planung							Biotopwertpunkte	36.120

Biotopwertbilanz	Summe Wertpunkte Bestand	23.300
	Summe Wertpunkte Planung	36.120
	Kompensationsüberschuss (Maßnahme K4)	12.820

Gesamtbilanz	Kompensationsbedarf (planintern)	120.713
	Planexterne Kompensationsmaßnahmen (K4)	12.820
Kompensationsbedarf		107.893

Hinweis: Die Bilanz für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (Stand 13.02.2023) wurde aufgrund der Ausweisung von WA 9 mit einer GRZ von 0,3, der Festsetzung der Pflanzgebote 6a und 6b sowie der Anrechnung der planexternen Kompensationsmaßnahme K4 angepasst. Ferner wurde in der Bilanz berücksichtigt, dass im Bereich der mittigen Grünzone im Pflanzgebot 5 aus gestalterischen Gründen niedrigwachsende Sträucher vorgesehen sind, die als Gebüsch mittlerer Standorte eingehen. Ein Abgleich der Digitalisierung der Biotoptypen im Bestandsplan hat eine geringe Änderung der Bilanz im Bestand ergeben.

- *1 Maximal mögliche Aufwertung, da Vorkommen des Kammmolchs, mit Vegetationsbestand, aber mit technischen Bauwerken
- *2 Abwertung, da lückiger und junger Bestand
- *3 Von Bauwerken überstandene Fläche= max. überbaubare Fläche (GRZ 1) abzüglich der Dachbegrünung
- *4 Verkehrsflächen, Spielplatz und Kleinspielfeld im Grünzug sowie Nebenanlagen
- *5 In der Planung können durchschnittlich 80% der Dachflächen des obersten Geschosses bzw. gleichbedeutend mit 60% der GRZ 1 begrünt werden. Dieser Wert ist der Bilanzierung zugrunde gelegt. Die restliche Dachfläche geht als nicht begrünzte Dachfläche in die Bilanz ein.
- *6 Private Gartenflächen sowie die Begrünung/gärtnerische Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- *7 Abwertung, da die Saumvegetation je nach Ausführungsplanung an Gartenflächen angrenzt.
- *8 Für das Pflanzgebot 5 ist im Bereich der zentralen Grünzone (Parkanlage) aus gestalterischen Gründen eine Pflanzung von niedrigwachsenden heimischen Sträuchern vorgesehen, die als Gebüsch mittlerer Standorte in die Bilanz eingehen. Eine Abwertung wird vorgenommen, da Beeinträchtigungen durch die Freizeit- und Erholungsnutzung im Bereich der zentralen Grünzone anzunehmen sind.
- *9 Abwertung, da es sich um einen artenarmen Bestand handelt und die Luzerne zahlreich in Horsten auftritt

Bewertung von Einzelbäume im Bestand (45.30)

Einzelbaumbewertung						
Nr.	Baumart	auf Biotoptyp	StU in cm	Wertspanne *1)	Biotopwert	Bilanzwert
1	Malus spec. /Apfelbaum	33.41	35	3-6	6	210
Biotopwertpunkte						210

- *1) 4-8 = auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen
- 3-6 = auf mittelwertigen Biotoptypen
- 2-4 = auf mittel- bis hochwertigen Biotoptypen

Der Wert eines Baumes errechnet sich durch Multiplikation des zutreffenden Punktwertes mit dem Stammumfang (in cm).

Bewertung von Einzelbäume in der Planung (45.30)

Pflanzgebote / öffentliche Grünflächen		StU	bei	+ 80 cm	prognostizierter	Planwert *)	Biotopwert	Anzahl der Bäume	Bilanzwert
Pfg 1b	Straßenbäume	19	+	80	= 99	6	594	39	23.166
Pfg 2	Straßenbäume auf privaten Grundstücksflächen	17	+	80	= 97	6	582	16	9.312
Pfg 3	Bäume auf Platzflächen	19	+	80	= 99	6	594	4	2.376
Pfg 4	Bäume auf privaten Grundstücksflächen	13	+	80	= 93	6	558	110	61.380
	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	17	+	80	= 97	6	582	25	14.550
Gesamtbilanz Baumpflanzungen							Biotopwertpunkte		110.784

Es wird ein Punktwert pro Baum ermittelt durch Multiplikation des Planwertes mit dem prognostizierten Stammumfang (cm) in 25 Jahren Entwicklungszeit. Überschlägig wird ein Zuwachs des Stammumfangs von 80 cm während dieser Zeit angenommen. Zu diesem Wert wird der Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt addiert.

*) auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen: 6 ÖP, Wertspanne 4-8 ÖP

12.4. Gesamtbilanz

Schutzgut	verbleibendes Defizit einzelner Schutzgüter	Planinterner Ausgleich durch Entsiegelung im bebauten Bereich (§ 34 BauGB)	Planinterner Ausgleich durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen im Bereich mit Baurecht	verbleibender Überschuss / Defizit gesamt
Boden	-170.719 ÖP	76.800 ÖP		-93.919 ÖP
Wasser				
Klima und Luft				
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	-107.893 ÖP		99.129 ÖP	-8.764 ÖP
Landschaftsbild				
Mensch				
Kultur- und sonstige Sachgüter				
GESAMT	-278.612 ÖP	76.800 ÖP	99.129 ÖP	-102.683 ÖP

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen, u.a. auch der naturschutzfachlichen Anrechnung der Entsiegelung sowie der zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen, verbleibt ein **Defizit von 102.683 Ökopunkten**. Dieses Defizit wird über die Ökokontomaßnahme „Enzrenaturierung und Durchgängigkeit des Erlenbachs im Bereich der Kernstadt Mühlacker (Herrenwaagbrücke bis Einmündung Erlenbach, Fluss-km 44+850 bis 45+450)“ des Ökokontos der Stadt Mühlacker ausgeglichen werden (siehe Kapitel D 11.1.3.).

F ZUSAMMENFASSUNG

Das ehemalige Ziegelei-Areal in Mühlacker wurde durch die HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH erworben und soll nun einer Nachnutzung mit Wohnbauland, Handel und Gewerbe zugeführt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ erforderlich, der im vollumfänglichen Verfahren durchgeführt wird.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mühlacker und umfasst ca. 20,6 ha. Es wird im Westen vom Maulbronner Weg und im Süden von der Ziegeleistraße bzw. der südlich verlaufenden Bahnstrecke begrenzt. Im Osten befinden sich Gewerbeflächen sowie die Vetterstraße. Im Norden und Nordwesten schließen Ackerflächen an. Im Südwesten befindet sich ein Wohn- und Mischgebiet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wurden die Belange des Umweltschutzes untersucht, voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt, die im Rahmen des Bebauungsplans festgeschrieben bzw. gesichert werden.

Für die Bereiche des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“, die dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind bzw. für die Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“, „Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“ besteht, ist die Eingriffsregelung so anzuwenden wie in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB formuliert: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Diese Regelung verpflichtet zum Ausgleich nur insoweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

In den bebauten Bereichen (§ 34 BauGB) erfolgen nach dem Bebauungsplanentwurf keine zusätzliche Versiegelung bzw. es wird eine Entsiegelung erreicht. Im Vergleich zum bereits Vorhandenen kommt es zu einer Verbesserung. Das gilt auch für die Bereiche für die Baurecht durch rechtsverbindliche Bebauungspläne besteht: Im Sinne einer verbal-argumentativen Bewertung von Eingriff zu Ausgleich kommt es im Vergleich zum geltenden Planrecht zu einer Verbesserung. Ferner werden im neuen Bebauungsplan diverse Vorgaben zur Begrünung getroffen, die nach geltendem Planrecht nicht vorgesehen sind. Sowohl die Entsiegelung als auch die zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen werden als planinterner Ausgleich in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung naturschutzfachlich angerechnet.

Für die Bereiche des Bebauungsplangebiets, die als Außenbereich einzustufen sind, erfolgt die Eingriffsermittlung anhand der Gegenüberstellung des Ist-Zustands (Status-quo) des Naturhaushaltes und des Planzustands gemäß Bebauungsplanentwurf. Hierbei werden die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt“ nach Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010) bilanziert. Die Schutzgüter „Wasser“, „Klima und Luft“ und „Landschaftsbild“ wurden in der Bestandsbewertung als Schutzgut von geringer bzw. mittlerer Bedeutung bewertet. Eine quantitative Bilanzierung wird für diese Schutzgüter nicht durchgeführt. Diese Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bewertet. Die Einschätzung der Schutzgüter „Fläche“, „Mensch“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ erfolgt generell verbal-argumentativ.

Im Bereich der Außenbereichsflächen gehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes z.T. erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher; es werden Eingriffe nach §§ 14/15 BNatSchG verursacht. Diese zeichnen sich insbesondere durch den unvermeidbaren Verlust von Biotopstrukturen und Bodenversiegelungen aus. Die zur Kompensation des Eingriffs vorgesehenen Maßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt. Nach Umsetzung dieser verbleibt ein Defizit von 102.683 Ökopunkten. Dieses Defizit wird über die Ökokontomaßnahme „Enzrenaturierung und Durchgängigkeit des Erlenbachs im Bereich der Kernstadt Mühlacker (Herrenwaagbrücke bis Einmündung Erlenbach, Fluss-km 44+850 bis 45+450)“ des Ökokontos der Stadt Mühlacker voll kompensiert.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ werden Biotopflächen einer gesetzlich geschützten Feldhecke dauerhaft in Anspruch genommen. Der gleichartige und gleichwertige Ausgleich erfolgt planintern und planextern durch Neupflanzungen von Feldhecken. Mit Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen können die durch den Eingriff verursachten erheblichen Beeinträchtigungen der nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW geschützten Biotope vollständig ausgeglichen werden.

Grünordnerisches Ziel ist ein zeitgemäßes, im Hinblick auf ökologische Aspekte nachhaltiges und zur freien Landschaft hin eingegrüntes Baugebiet zu entwickeln. Durch verschiedene Festsetzungen werden Versiegelungen vermieden oder verringert. Dachflächen sind extensiv sowie Tiefgaragen sind im Mittel mit mind. 60 cm Überdeckung intensiv zu begrünen. Für die Baugrundstücke wird ein maximaler Abflussbeiwert von 0,4 festgesetzt, um einen Rückhalt von Niederschlagswasser zur gewährleisten. Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen gewährleisten eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Baugebiets.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro IUS Weibel & Ness GmbH (Anlage des Bebauungsplanes) erarbeitet. Zur Feststellung der Bestandssituation wurden bereits in den Jahren 2015 und 2020 durch das Planungsbüro Beck & Partner faunistische Erfassungen zu Brutvögeln, Reptilien und Amphibien durchgeführt. Im Jahr 2021 wurde die Bestandssituation durch das Institut für Umweltstudien überprüft. Regelmäßige Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter oder wertgebender Arten waren aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten, sodass auf Erfassungen verzichtet werden konnte.

Im Ergebnis der Erfassungen sowie der anschließenden Konfliktanalyse wurde eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Goldammer, den Haussperling, ungefährdete Höhlen- und Nischenbrüter (Blaumeise und Hausrotschwanz), ungefährdete Gebüsch- und Baumbrüter (Amsel, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Sumpfrohrsänger, Zilzalp) sowie die Zauneidechse festgestellt.

Das Eintreten der Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird gemäß den Vorgaben von § 44 (5) BNatSchG durch Maßnahmen vermieden, mit denen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben (CEF-Maßnahmen). Es sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen und sonstige Maßnahmen zur Habitatverbesserung (Kammolch) durchzuführen:

- Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten
- Beschränkung der Abrisszeiten/Gebäudekontrolle
- Vergrämung/Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Baufeld, Aufstellung eines Reptilienschutzzauns
- Verbesserung des Brutplatzangebotes für höhlen- bzw. nischenbrütende Vögel durch künstliche Nisthilfen
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse
- Anlage von Gras-/Krautstreifen entlang von Gebüsch, Pflege von Brachflächen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten für die Goldammer
- Aufwertung des Teiches zur Schaffung und Sicherung eines dauerhaften Lebensraumes

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Kammolch kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei plangemäßer Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Im Anschluss an das Verfahren überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage sein zu können, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - insbesondere der CEF-Maßnahmen - hat ein 5-jähriges Monitoring durch ein erfahrenes Büro zu erfolgen, 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. **Zunächst gilt dies für 5 Jahre (bis 2028), hiernach kann das Monitoring im 2-Jahresrhythmus erfolgen. Bei entsprechender positiver manifestierter Entwicklung kann das Monitoring in Abstimmung mit der UNB in noch größeren Abständen erfolgen.**

G WEITERE ANGABEN

13. QUELLENANGABEN

13.1. Gesetze / Rechtsgrundlagen

BAUNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)"

BAUGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

BBODSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BBODSCHV: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BNATSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

BIMSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

BIMSchV: Bundesimmissionsschutzverordnung in der gültigen Fassung

FFH-RL: Flora Fauna Habitat – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006

KSG BW: Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) vom 23. Juli 2013, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23. Juli 2013 (GBl. S. 229), mehrfach geändert § 4b neu eingefügt und § 10 neu gefasst durch Gesetz vom 12. Oktober 2021 (GBl. S. 837)

LBODSCHAG: Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und wasserrechtlicher Vorschriften vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908)

LKREIWIG: Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) vom 17. Dezember 2020, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233)

NATSchG BW: Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft - Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 23. Juni 2015

UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

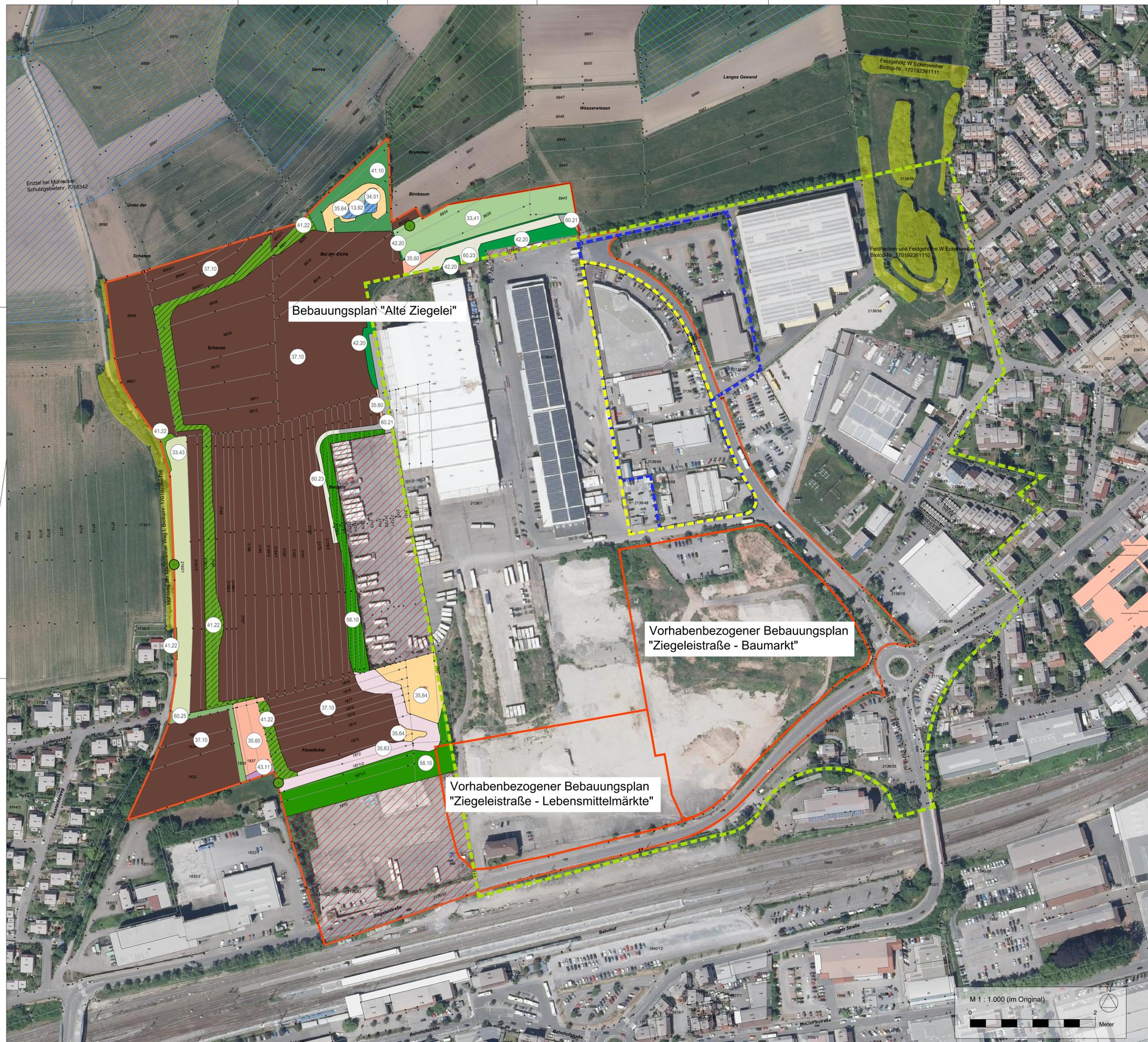
V-RL: Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Vogelschutzrichtlinie)

WG: Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) Vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

13.2. Literaturverzeichnis / Gutachten / Pläne

- BECK und PARTNER (2015):** Bebauungsplangebiet ehemaliges Ziegeleigelände Mühlacker - Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, September 2015
- BECK und PARTNER (2020):** Bebauungspläne zur ehemaligen Ziegelei in Mühlacker - Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG Plausibilitätsprüfung 2015/2020, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, November 2020
- 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, November 2020
- BECK und PARTNER (2022):** Bebauungspläne Alte Ziegelei, Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte, Ziegeleistraße - Baumarkt – Erläuterungen zur FFH-Vorprüfung, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe, September 2022
- FNP (2013):** Flächennutzungsplan 2025, Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker / Ötisheim
- GEOTECHNIK STUTTGART GmbH (2016):** Bebauung des Ziegeleigeländes in Mühlacker – Baugrunderkundung und Gründungsgutachten, 22.12.2016
- HEINE + JUD (2022):** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ in Mühlacker, September 2022
- IUS (2022):** Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bebauungspläne „Alte Ziegelei“, „Ziegeleistraße – Baumarkt“ und „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“, IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg, Februar 2022
- KERKMANN/FELLENBERG (2021):** Kerkmann/Fellenberg (Hrsg.) „Naturschutzrecht in der Praxis“, 3. Auflage
- LP (2012):** Landschaftsplan, Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker / Ötisheim
- LRP (2018):** Landschaftsrahmenplan Nordschwarzwald, Regionalverband Nordschwarzwald
- LFU (2005):** Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Teil A: Bewertungsmodell
- LGRB (online):** Bodenkarte M 1: 50.000, Abfrage am 03.08.2021
- LUBW (2018):** Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2018) „Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“
- LUBW (2012):** Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Heft 24
- LUBW (2010):** Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010) „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, Heft 23
- LUBW (online):** Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Daten- und Kartendienst online, Abfragen vom 20.07.2021, 20.09.2021, 01.12.2021
- RE2AREA GmbH (2021):** Bodentechnische Untersuchung des Untergrunds, Geotechnischer Untersuchungsbericht, 01.02.2021
- RE2AREA GmbH (2020):** Bodentechnische Untersuchung des Untergrunds, Abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Untersuchungsbericht, 30.10.2020
- RP (2015):** Regionalplan, Regionalverband Nordschwarzwald
- SCHUHMACHER/FISCHER-HÜFTLE (2011):** Schuhmacher / Fischer-Hüftle (2011), Bundesnaturschutzgesetz Kommentar



- Bestandskartierung**
Biotoptypen
- Naturfeines Kleingewässer mit hoher Bedeutung
 - Feldwiese mittlerer Standorte
 - Magerwiese mittlerer Standorte - FFH-Mähwiese bzw. gemischt geschütztes Biotop gemäß Nachkartierung Mai 2022
 - Ulm-Schilfröhricht
 - Ruderalvegetation
 - Ausdehnbare Ruderalvegetation frischer bis fruchtbarer Standorte
 - Graswähe ausdehnbare Ruderalvegetation
 - Acker
 - Feldgehölz
 - Feldhecke mittlerer Standorte - FFH-Mähwiese bzw. gemischt geschütztes Biotop § 30 BNatSchG § 33 NatSchG
 - Feldhecke mittlerer Standorte
 - Gehölz mittlerer Standorte
 - Gehölz fruchtbarer Standorte
 - Brombeer-Gestüpp
 - Zierstrauchfärbung
 - Naturraum- oder standortfremde Hecke
 - Sukzessionswald aus Laubbäumen
 - Sukzessionswald aus Laubbäumen mit Beersträucherung
 - Vollig versiegelte Straße oder Platz
 - Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
 - Grasweg
 - Kleine Grünfläche
 - Einzelbäume

- Schutzgebiete und Schutzobjekte**
(Grundlage: Daten und Kartendaten LUBW, Stand 05.12.2021)
- FFH-Gebiet "Ental bei Mühlacker"
 - FFH-Mähwiese (Planung) ab 7. März 2022 (ohne stehende Anbaukultur zu der gemessenen geschützten Fläche)
 - Offenlandbiotop

- Sonstiges**
- Abgrenzung der Bebauungspläne
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei" vom 12.12.1981 sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 1. Änderung" (FFHG) vom 31.12.1986
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 2. Änderung" vom 10.11.1994
 - Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelei - 3. Änderung" vom 06.05.1997
 - Bebaueter Bereich nach § 34 BauGB (ohne Bebauungspläne)

Projekt **STADT MÜHLACKER**
Bebauungsplan "Alt Ziegelei" sowie
vorhabenbezogene Bebauungspläne
"Ziegeleistraße - Lebensmittelmärkte" und
"Ziegeleistraße - Baumarkt"

Planinhalt **Bestandsplan - Biotoptypen**

Planungsphase **Entwurf - Erneute Auslegung**

Maßstab **1 : 1.000 (DIN A0)**

Datum **13.02.2023**

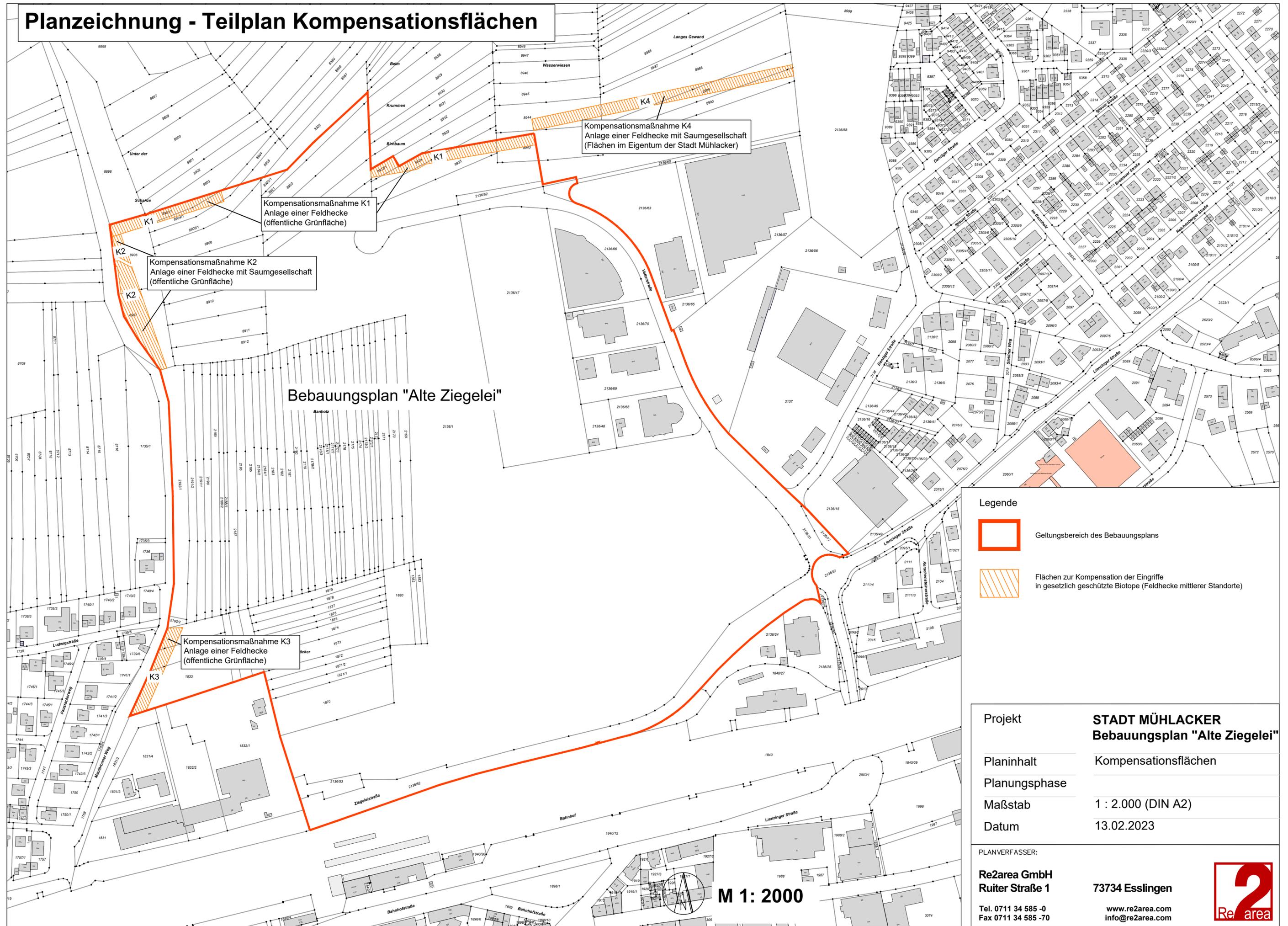
PLANVERFASSER:

Re2area GmbH
Rüter Straße 1
 Tel. 0711 34 585 -0
 Fax 0711 34 585 -70

73734 Esslingen
 www.re2area.com
 info@re2area.com




Planzeichnung - Teilplan Kompensationsflächen



Kompensationsmaßnahme K1
Anlage einer Feldhecke
(öffentliche Grünfläche)

Kompensationsmaßnahme K2
Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaft
(öffentliche Grünfläche)

Kompensationsmaßnahme K4
Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaft
(Flächen im Eigentum der Stadt Mühlacker)

Kompensationsmaßnahme K3
Anlage einer Feldhecke
(öffentliche Grünfläche)

Bebauungsplan "Alte Ziegelei"

Legende

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Flächen zur Kompensation der Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope (Feldhecke mittlerer Standorte)

Projekt	STADT MÜHLACKER Bebauungsplan "Alte Ziegelei"
Planinhalt	Kompensationsflächen
Planungsphase	
Maßstab	1 : 2.000 (DIN A2)
Datum	13.02.2023

PLANVERFASSER:

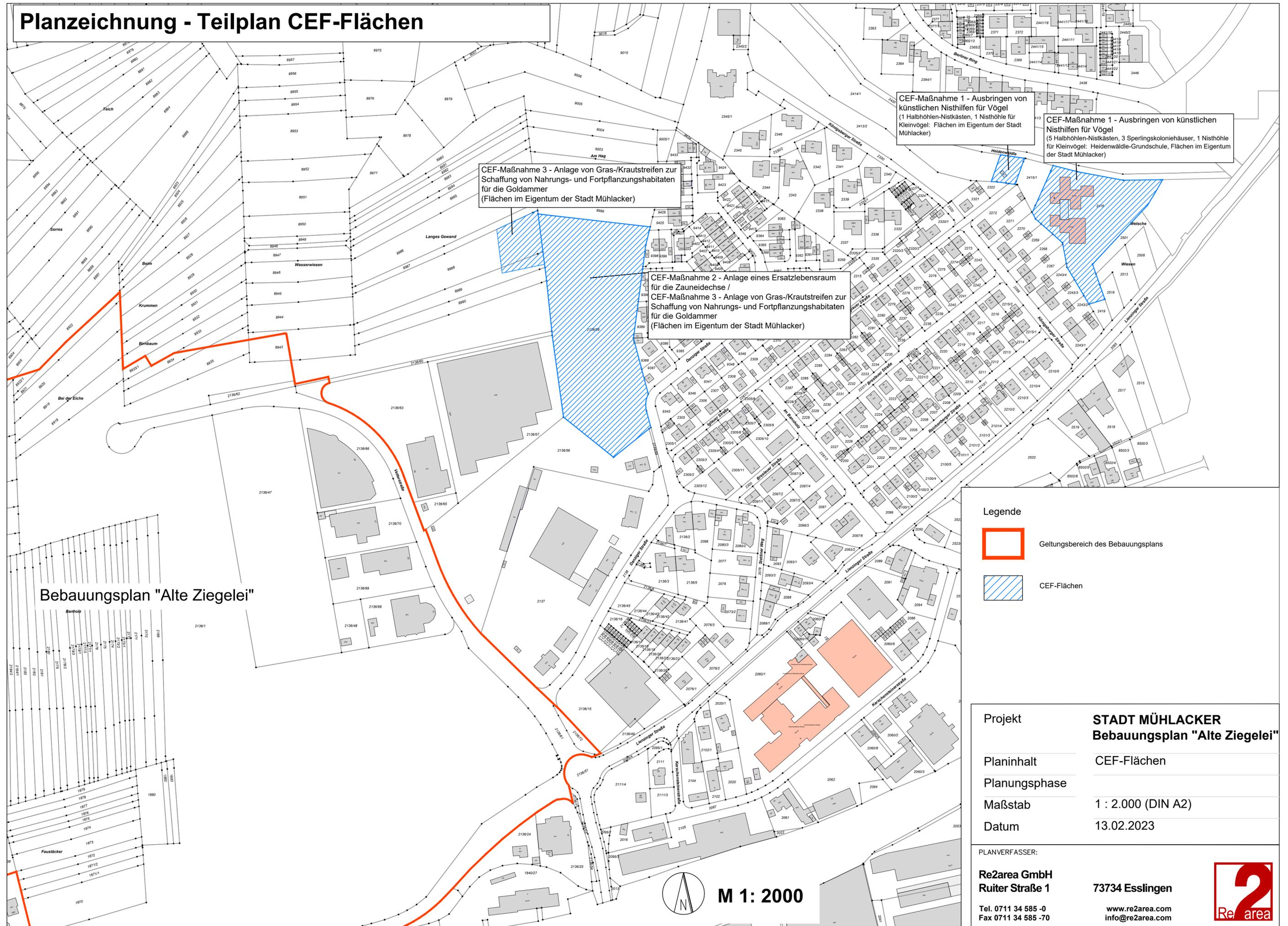
Re2area GmbH
Ruiter Straße 1
Tel. 0711 34 585 -0
Fax 0711 34 585 -70

73734 Esslingen
www.re2area.com
info@re2area.com



M 1: 2000

Planzeichnung - Teilplan CEF-Flächen



CEF-Maßnahme 3 - Anlage von Gras-/Krautstreifen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten für die Goldammer (Flächen im Eigentum der Stadt Mühlacker)

CEF-Maßnahme 1 - Ausbringen von künstlichen Nisthilfen für Vögel (1 Halbhöhlen-Nistkästen, 1 Nisthöhle für Kleinvögel: Flächen im Eigentum der Stadt Mühlacker)

CEF-Maßnahme 1 - Ausbringen von künstlichen Nisthilfen für Vögel (5 Halbhöhlen-Nistkästen, 3 Sperlingskoloniehäuser, 1 Nisthöhle für Kleinvögel: Heidenwäldle-Grundschule, Flächen im Eigentum der Stadt Mühlacker)

CEF-Maßnahme 2 - Anlage eines Ersatzlebensraum für die Zauneidechse / CEF-Maßnahme 3 - Anlage von Gras-/Krautstreifen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten für die Goldammer (Flächen im Eigentum der Stadt Mühlacker)

Bebauungsplan "Alte Ziegelei"

Legende

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  CEF-Flächen

Projekt	STADT MÜHLACKER Bebauungsplan "Alte Ziegelei"
Planinhalt	CEF-Flächen
Planungsphase	
Maßstab	1 : 2.000 (DIN A2)
Datum	13.02.2023

PLANVERFASSER:

Re2area GmbH
Ruiter Straße 1

73734 Esslingen

Tel. 0711 34 585 -0
Fax 0711 34 585 -70

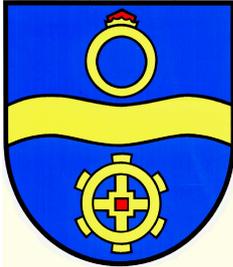
www.re2area.com
info@re2area.com



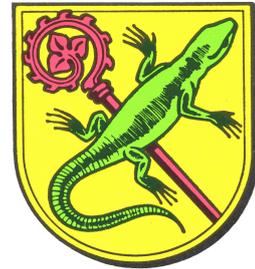
M 1: 2000

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Mühlacker



Ötisheim



3. Änderung Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker–Ötisheim „Ziegeleigelände“ in Mühlacker

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 09.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS	3
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	3
4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER FRÜHZEITIGEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGESETZBUCH	4
5. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGESETZBUCH	5
6. BEDARFSERKLÄRUNG	6
6.1 Bevölkerungsprognose	6
6.2 Innenentwicklungspotenziale	7
6.3 Bedarfsermittlung nach Plausibilitätsprüfung	7
7. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	10
7.1 Artenschutz	10
7.2 Biotop / Schutzgebiete	11
7.3 Eingriffsbilanzierung	12

1. ANLASS

Gemäß § 6a Baugesetzbuch ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Grundstück der ehemaligen Ziegelei stellt eine Brachfläche am Siedlungsrand der Stadt Mühlacker in direkter Nähe zum Bahnhof dar. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eignet sich die Fläche ideal als Handels- und Wohnstandort. Darüber hinaus spürt auch die Stadt Mühlacker den Druck auf den Wohnungsmarkt. Flächenreserven im übrigen Stadtgebiet sind nahezu erschöpft. Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes wird daher als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Standort der ehemaligen Ziegelei nördlich der Ziegeleistraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als geplanter Wohnstandort, geplante Sonderbaufläche, geplante Grünfläche sowie als Gewerbebaufläche im Bestand dargestellt.

Die im städtebaulichen Entwurf vom 09.02.2022 zum Baugebiet des Ziegeleigeländes geplanten Nutzungsabgrenzungen weichen teilweise von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 ab. Der Flächennutzungsplan 2025 muss daher im Bereich des Ziegeleigeländes geändert werden.

3. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei Betrachtung alternativer Planungsmöglichkeiten wäre zunächst die „Nullvariante“ zu betrachten. Da die Fläche aber bereits überplant ist kommt diese nicht in Betracht. Die überplanten Bauflächen eignen sich aufgrund ihrer Lagequalität sehr gut für eine Wohnnutzung sowie für die Sondernutzung der Lebensmittelmärkte und des Baumarkts. Die Flächen liegen zentral unmittelbar in Bahnhofsnähe. Insbesondere die geplante Wohnbaufläche ist durch die vorhandenen, bzw. die künftig verlagerten Lebensmittelmärkte ideal mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt. Es kann daher ein Wohngebiet entstehen, das weniger PKW-Verkehr erzeugt als an anderer Stelle. Gleichzeitig befindet sich die ehemalige Ziegelei am Ortsrand und knüpft daher direkt an ein hochwertiges Naherholungsgebiet, das Schönenberger Tal an.

Mit der Reaktivierung der bestehenden Brachfläche wird dem Grundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen. Vorgenutzte Flächen werden erneut bebaut und der noch nicht anthropogen überformte Außenbereich im Zuge dessen geschont: durch die Hereinnahme der Wohnbaufläche „Ziegelei“ in den Flächennutzungsplan sind Flächen am Senderhang Ost (6 ha) und im Stöckach (3 ha) entfallen.

Mit dem städtebaulichen Wettbewerb im Jahre 2013 ist eine Untersuchung anderweitiger Planungsmöglichkeiten umfangreich erfolgt.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER FRÜHZEITIGEN BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGESETZBUCH

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der 3. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim - "Ziegeleigelände" in Mühlacker fand in der Zeit vom 25.04.2022 bis 27.05.2022 durch Aushang statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung des FNP 2025 „Ziegeleigelände“ **gingen keine Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit** ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Anschreiben vom 21.04.2022 mit Frist bis zum 27.05.2022. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in Anlage 1, der Abwägungsempfehlung behandelt. Änderungen hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahmen ergeben sich aus der frühzeitige Beteiligung aufgrund der von der NetzeBW gelieferten Darstellung ihrer 110-KV-Leitung im Osten des Plangebiets.

Die Forderung der Beachtung der Hinweise zur Bahnstromleitung der Deutsche Bahn AG DB Immobilien wird in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Es wurden darüber hinaus zahlreiche Themen angesprochen, die nur im Rahmen und mit dem Instrumentarium der Bebauungsplanung behandelt werden können.

Es wird gefordert auf die Darstellung einer Wohnbaufläche zu verzichten. Dieser Forderung wird aufgrund des vorherrschenden Wohnraummangels nicht nachgekommen.

Es wird vorgeschlagen das Plangebiet im Westen zu reduzieren. Diese Forderung wird nicht berücksichtigt. Die westliche Abgrenzung des Flächennutzungsplans wurde vom Regierungspräsidium bereits genehmigt und ist nicht Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025. Die konkrete Bebauung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung, sie wird auf der Ebene der Bebauungsplanung geregelt.

In Bezug auf den Artenschutz wird eine fehlende Untersuchung von Fledermausvorkommen bemängelt. Auf eine Fledermauskartierung wurde verzichtet, da eine Betroffenheit durch das Planungsbüro Beck & Partner als unwahrscheinlich eingeschätzt wurde.

Eine Betroffenheit der Agrarstruktur liegt in der Erweiterung der nördlichen Abgrenzung im Bereich der Wohn- und Gewerbebaufläche. Insgesamt sollen 22,4 ha beansprucht werden. Gegenüber dem gültigen Flächennutzungsplan erhöht sich die Fläche um 2,4 ha. Die Bauflächen gehen zu Lasten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese werden im Wesentlichen von 2 Landwirten bewirtschaftet. Im Norden des Plangebietes handelt es sich um Grünland, im Westen um Äcker. Im Sinne einer wirtschaftlichen Gebietsentwicklung und aufgrund des bisher einseitigen Anbau an die bestehende Vetterstraße erfolgt eine Erweiterung nach Norden um ca. eine Bautiefe. Der Regionale Grünzug wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Biotope: 13 % der FFH-Mähwiesen (400 qm lt. Vorbereitendem Umweltbericht) sollen im Westen des Baugebietes als Bauland umgenutzt werden. Hierfür ist eine Sondergenehmigung erforderlich. FFH-Mähwiesen sind als Lebensraumtyp geschützt, auch wenn sich sonst keine weiteren Arten darauf finden lassen. Die Städtebauliche Planung wurde zwischenzeitlich geändert und die magere Flachland-Mähwiese aus dem Siedlungsbereich herausgenommen. Damit können daher keine negativen Beeinträchtigungen des angesprochenen Grünlandes erkannt werden.

Wegen der Erhöhung des Umfanges an Wohnbaufläche, wird darum gebeten bei weiteren Verfahren Angaben zu den im wirksamen Flächennutzungsplan noch enthaltenen Wohnbauflächenpotenzialen (Wohnbauflächendarstellungen, für die noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde) zu machen. Dieser Forderung wird nachgekommen.

5. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGESETZBUCH

Der Gemeinsame Ausschuss hatte in der Sitzung am 09.07.2024 den Beschluss zur Offenlage der Planung gemäß § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch gefasst.

Die Offenlage der 3. Änderung (Änderung 3A) des Flächennutzungsplans 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker - Ötisheim im Bereich Ziegeleigelände erfolgte in der Zeit vom 21.11.2022 bis 23.12.2022. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 11.11.2022 eingeholt.

Nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen und Zusammenstellung der Abwägungsempfehlung (Anlage 1: Abwägungsempfehlung) erfolgte an der Plandarstellung keine Änderung.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gingen keine wesentlichen Stellungnahmen ein, die eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderten.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, die sich auf die Forderung der Verkleinerung des Gebietes bezog. Diese Forderung wird nicht berücksichtigt. Darüber hinaus wurden Themen angesprochen, die nur im Rahmen und mit dem Instrumentarium der Bebauungsplanung behandelt werden können.

Änderung der Bezeichnung der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim im Bereich Ziegeleigelände aus der frühzeitigen Beteiligung wurde für die Offenlage in die folgenden zwei Bereiche geteilt:

1. Änderung 3A „Ziegeleigelände Wohnen“, diese umfasst den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ sowie die südwestliche, an den Maulbronner Weg und die Ziegeleistraße angrenzende gemischte Baufläche. Es gilt hier seit 05.08.1967 der Bebauungsplan „Beim Jugenddorf“ Ziffer 1.1967.24, dieser setzt in seinem Geltungsbereich eine gemischte Baufläche sowie eine westliche Randeingrünung fest.

2. Änderung 3B „Ziegeleigelände Handel“, diese umfasst den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Baumarkt, die beiden Lebensmittelmärkte sind bereits heute aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan 2025 stellt in ihrem Geltungsbereich eine Sonderbaufläche für Handel dar.

Im Verfahren hatte sich in der Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde gezeigt, dass eine Flächennutzungsplanänderung für die Märkte nicht erforderlich ist. Ihre Ansiedlung ist durch die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 abgedeckt. Für den Beschluss zur Feststellung wurde daher die bisherige Bezeichnung „Änderung 3A Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker Ötisheim „Ziegeleigelände Wohnen“ in „3. Änderung Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker - Ötisheim Ziegeleigelände“ geändert. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Bezeichnung 3A eine weitere Änderung (nämlich 3B) suggeriert, die aber nicht (mehr) kommen wird.

6. BEDARFSERKLÄRUNG

Die Notwendigkeit zur geringfügigen Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche nach Norden und Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Außenbereich entgegen den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB, basiert im Wesentlichen auf den folgenden Aspekten:

- Beidseitiger Anbau an die bestehende und verlängerte Vetterstraße
- Geringe Wohnbauflächenreserven auf Ebene des FNPs, die auf Basis einer nicht eingetretenen Bevölkerungsentwicklung festgelegt wurden.
- Nicht genügend verfügbare Innenentwicklungspotenziale.

Die bereits 2015 erfolgte Erweiterung des Siedlungsgebietes um eine Baureihe nach Norden, bewegt sich innerhalb des Ausformungsspielraums von 50 m. Sie folgt dem Ziel einer ökonomischen Nutzung der Vetterstraße sowie Sammelstraße Nord mit einer beidseitigen Bebauung. Eine darüberhinausgehende Erweiterung ist nicht geplant.

6.1 Bevölkerungsprognose

Der Stadt Mühlacker wurden bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 durch das Regierungspräsidium anstatt der selbst ermittelten 42 ha nur 32 ha Wohnbauflächen anerkannt. Die Stadt Mühlacker war seinerzeit von einer Bevölkerungszahl von 26.500 im Jahr 2025 ausgegangen. Das Regierungspräsidium hatte bei seiner Prognose hingegen auf die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2010 abgestellt, welche für Mühlacker bis zum Ziel Jahr 2025 einen Bevölkerungsrückgang auf 24.385 Einwohner prognostizierte.

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes wurden lokale Besonderheiten nicht berücksichtigt. So wurde in Mühlacker nach dem Wohngebiet „Stöckach“, rund ein Jahrzehnt kein neues Baugebiet mehr entwickelt. Dieser Umstand sowie die sinkenden Haushaltsgrößen (Trend der Singularisierung) mit einem stetig steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner, haben in Mühlacker in den 2000er Jahren zu rückläufigen Bevölkerungszahlen geführt. In der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes wurde diese rückläufige Entwicklung der 2000er Jahre fortgeschrieben, ohne zu berücksichtigen, dass zukünftig wieder Wanderungsgewinne durch Wohnbauflächenentwicklungen und innerstädtische Nachverdichtungen / Revitalisierungen zu erwarten sind. Mit den letztlich anerkannten 32 ha wurden fünf Wohngebiete von der Genehmigung ausgenommen.

Aktuelle Bevölkerungszahlen (26.591 Einwohner im Jahr 2/2023, Statistisches Landesamt) zeigen, dass sogar die von der Stadt Mühlacker prognostizierten 26.500 Einwohner für das Ziel Jahr 2025 frühzeitig überschritten wurden. Ein Bevölkerungsrückgang kann nicht festgestellt werden.

Ferner ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung und somit auch die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Umland von Stuttgart/ Karlsruhe nicht abflachen wird.

Als Mittelzentrum muss die Stadt Mühlacker, um ihrer zentralörtlichen Funktion gerecht zu werden, dichten und flächensparsamen Wohnungsbau in der Kernstadt bereitstellen. Hierfür ist die Entwicklung des Plangebiets erforderlich.

6.2 Innenentwicklungspotenziale

Die Stadt Mühlacker hat Ende 2019 eine Umfrage durchgeführt. Hierfür wurden alle Eigentümer der damals vorhandenen 254 (Sivola 213/2019) Baulücken angeschrieben. Bei einem Rücklauf von 48% gaben 56 Eigentümer an, die Baulücke selbst bebauen zu wollen. Wobei hiervon 20 Baulückeneigentümer angaben, dass dies in 5-10 Jahren geschehe und bei 15 Baulückeneigentümern in über 10 Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei denjenigen Grundstücken, deren Eigentümer nicht geantwortet haben um sogenannte „Enkelgrundstücke“ handelt. Dass all diese Grundstücke tatsächlich einmal von den Nachkommen bebaut werden, scheint zweifelhaft.

Der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan weisen die Stadt Mühlacker als Mittelzentrum aus. Damit wurde Mühlacker mit seinen Stadtteilen als ein Siedlungsschwerpunkt bestimmt. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen hat somit eine entsprechend hohe Bedeutung.

Die Entwicklung von Flächen wie das Plangebiet sind unabdingbar der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Siedlungskörper angemessen erweitert werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungsabrundung im Norden der Kernstadt Mühlacker-, die städtebaulich geeignet und sinnvoll ist.

Im vorliegenden Fall wurde in Ermangelung geeigneter Innenbereichspotenziale bzw. weitestgehend ausgeschöpfter Potenziale auf Ebene des Flächennutzungsplans der Belang Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Ermöglichung der Eigentumsbildung weiter Kreis der Bevölkerung, Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB in der Abwägung aller Belange ein stärkeres Gewicht zugeschrieben.

6.3 Bedarfsermittlung nach Plausibilitätsprüfung

Daten:

Einwohnerzahl des Einwohnermeldeamts der Stadt Mühlacker 12/2010: 25.191 EW

Prognose (Stala) 2025: 26.297 EW (25.04.2024)

Einwohnerzahl am 31.08.2023 (Stala) 26.646 EW

Einwohnerzahl am 31.12.2023 (EMA Mühlacker) 27.075 EW

1. Ermittlung fiktiver Einwohnerzuwachs EZ 1 Bedarf aus Belegungsdichterückgang

$$\frac{\text{EW (2010)} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} = \text{EZ1}$$

$$\frac{25.191^* \times 0,3 \times 15}{100} = \mathbf{1.134 = \text{EZ1}}$$

*Einwohnerzahl des Einwohnermeldeamtes der Stadt Mühlacker im Ausgangsjahr 2010

Flächennutzungsplan 2025 Verwaltungsgemeinschaft „Mühlacker - Ötisheim“ – Begründung

Tabelle 38: Verteilungsmodell für neue Wohnbauflächen

	Einwohner Stand 2010 (Quelle EMA)	% Anteil der Einwohner	Prognose	Planungen aus FNP 2025 WE	% Anteil neuer Bauflächen aus Gesamtplanung in %
Stand 31.12.2010		in %			
Mühlacker mit Dürrmenz	14.116	56,04		1088	73,41
Enzberg	3.892	15,45		125	8,43
Großglattbach	1.299	5,16		73	4,93
Lienzingen	2.097	8,32		50	3,37
Lomersheim	2.791	11,08		73	4,93
Mühlhausen	996	3,95		73	4,93
Gesamt Mühlacker	25.191	100,00	26.500	1.482	100,00

2. Ermittlung prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ 2 im Planungszeitraum

Prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2025 abzüglich Einwohnerzahl Zeitpunkt Planaufstellung

$$26.297^* - 25.191 = \mathbf{1.106 = \text{EZ2}} = \text{prognostizierte Einwohnerentwicklung}$$

(* Stat. Landesamt 2022)

3. Ermittlung Wohnbauflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang und prognostizierter Einwohnerentwicklung

$$\text{EZ1} + \text{EZ2} = \mathbf{\text{EZ} = 2.240}$$

Prozentuale Berücksichtigung des weniger verdichteten ländlichen Raumes der Stadtteile Mühlhausen, Lienzingen, Großglattbach, Lomersheim und Enzberg mit einem Dichtewert von 50 EW/ha:

Mühlacker: 56,04 % = 1.255 EW Dichtewert 80 EW/ha = 15,7 ha

Stadtteile: 43,96% = 985 EW Dichtewert 50 EW/ha = 19,7 ha

= 35,4 ha Gesamtbedarf

(Hierbei geht das Stat. Landesamt von einem Rückgang der Einwohnerzahl bis 2025 von 429 EW aus).

3. Änderung Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker Ötisheim „Ziegeleigelände“ Mühlacker

Zusammenfassende Erklärung

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 wurden 30,5 ha neue Baufläche genehmigt. Beantragt wurden in 2013 insgesamt 42,4 ha /1.462 WE. 11,9 ha Wohnbaufläche wurden von der Genehmigung ausgenommen. Begründet wurde dies mangels des damals festgestellten Bedarfs.

Bei einer Berücksichtigung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich jedoch ein Bedarf von mindestens **35,4 ha** Wohnbaufläche (d.h. 4,9 ha mehr als im genehmigten Flächennutzungsplan 2025).

Gegenüberstellung bestehender und geplanter Bauflächen:

	Wirksamer Flächennutzungsplan 2025	3. Änderung Ziegeleigelände
Wohnbaufläche Planung	9,63 ha	14,45 ha
Mischbaufläche Bestand	2,02 ha	2,02 ha
Mischbaufläche Planung	-	0,17 ha
Gewerbebaufläche Bestand	1,42 ha	-
Gewerbebaufläche Planung	-	0,62 ha
Sonderbaufläche Planung	1,93 ha	-
Grünfläche Planung	2,28 ha	2,4 ha
Landwirtschaftliche Fläche Bestand	2,38 ha	-
	19,66 ha	19,66 ha

Im Folgenden wird der zusätzliche Flächenbedarf aufgrund der Änderungen 8. „Wohnbaufläche Pferchäcker“ Mühlacker – Lienzingen, der 9. „Wohnbaufläche Bauerngewand“ Mühlacker – Mühlhausen und der 3. Änderung „Ziegeleigelände“ dargestellt:

Beantragte Bauflächenänderung	Genehmigte Planung aus FNP 1985	Im FNP 2025 genehmigt	Zur Änderung beantragt	Gesamtflächenanteil
„Wohnbaufläche Pferchäcker“	-	50 WE / 2,2 ha*	1,1 ha	3,3 ha
„Wohnbaufläche Bauerngewand“	73 WE / 2,9 ha	43 WE / 1,8 ha*	1,1 ha	2,9 ha
„Ziegeleigelände“	-	Umnutzung Gewerbe 392 WE/9,8 ha	2,4 ha	Bruttobauland 16,2 ha
Zusätzliche Wohnbaufläche			Ca. 4,6 ha	

* Flächenkorrektur aus aktueller Katastergrundlage

Durch die geringfügige Erweiterung der beiden Wohnbauflächen „Wohnbaufläche Pferchäcker“ in Lienzingen und „Wohnbaufläche Bauerngewand“ in Mühlhausen um jeweils

1,1 ha und der Fläche „Ziegeleigelände“ von 2,4 ha entsteht ein Flächenzuwachs von 4,6 ha damit liegt die Erweiterung noch unterhalb des o.g. Mehrbedarfs von 4,9 ha.

Aufgrund der nicht eingetroffenen Prognose des statistischen Landesamtes, welche einen Bevölkerungsrückgang vorsah, kann diese geringfügige Erweiterung gegenüber dem genehmigten FNP 2025 gerechtfertigt werden. Durch die stattdessen eingetretene Bevölkerungsentwicklung mit einem Stand von 26.646 EW (3. Quartal 2023) liegt der tatsächliche Bedarf deutlich höher.

7. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht mit einer detaillierten Schutzgutbewertung, einschließlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie der Darlegung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird gesonderter Teil Bestandteil der Begründung.

7.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde 2015 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro Beck und Partner durchgeführt. Diese wurde 2020 überprüft und eine FFH-Vorprüfung erstellt. Die FFH-Vorprüfung wurde 2023 aufgrund von kritischen Nachfragen aus der frühzeitigen Beteiligung, insbesondere des BUND, nochmalig geprüft, kommt aber zum selben Ergebnis wie 2020.

Aufgrund der angetroffenen geschützten Tierarten wurde vom IUS, Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, ein Maßnahmenkonzept entwickelt. Die Ergebnisse sind im Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (IUS 2023) dargestellt. Eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte erfolgt im Weiteren:

Es wurden Brutvögel, Reptilien und Amphibien vertiefend untersucht.

Vom Vorhaben betroffen sind die bestandsbedrohten Vogelarten Haussperling, Goldammer sowie die nicht in ihrem Bestand bedrohten Höhlen- und Nischenbrüter Blaumeise, Hausrotschwanz sowie weitere ungefährdete Baum- und Gebüschbrüter. Maßnahmen sind das Aufhängen von künstlichen Nisthilfen und die Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten sowie der Abrisszeiten.

Bei den Reptilien liegt eine Betroffenheit der Zauneidechse vor. Es wurden Ersatzhabitate hergestellt und die Eidechsen aus ihrem derzeitigen Lebensraum vergrämt bzw. abgesammelt und umgesiedelt. Die Baufelder wurden durch Reptilienschutzzäune von dem Ersatzlebensraum abgetrennt.

Bei den Amphibien ergab sich durch die Nachuntersuchungen eine Betroffenheit des Kammmolchs. Der Teichfrosch war völlig verschwunden. Die beobachtete Anzahl an Larven beider Molcharten war in diesem Jahr sehr gering, adulte Molche konnten 2020 nicht mehr gekechert werden. Gelbbauchunken wurden weder 2015 noch 2020 nachgewiesen. In der

naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung der Feldhecke im westlichen Bereich des Bebauungsplanes war die Aufstellung eines Amphibienzaunes sowie Lebendfallen (Eimer) im Abstand von 10 m gefordert, um eine ggf. aktuell stattfindende Wanderung zum Teich von Kammmolchen feststellen zu können. Im Untersuchungszeitraum wurden insgesamt 24 Kammmolche nachgewiesen. Es ist von einer regelmäßigen Nutzung des Teiches als Fortpflanzungsgewässer durch den Kammmolch auszugehen. Die Hecke ist Teil des Landlebensraums des Kammmolchs und wird zur Überwinterung genutzt. Als Maßnahmen für den Kammmolch sind in Folge der Rodung der Hecke das Herstellen von Versteckplätzen als Tagesverstecke und Überwinterungsplätzen. Fang der Tiere in Lebendfallen und Verbringen in den Teich, ein Schutzzaun verhindert die Rückwanderung während der Bauzeit, zudem Wiederherstellung des Teiches als dauerhaft wasserführendes Element und somit Lebensraum für den Kammmolch und anderer, dort lebende Amphibien.

Für detailliertere Informationen siehe auch das separate Dokument „Umweltbericht“.

Folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind durchzuführen:

- Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten
- Beschränkung der Abrisszeiten/Gebäudekontrolle
- Vergrämung/Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Baufeld, Aufstellung eines Reptilienschutzzauns
- Fang/Verbringung der Kammmolche
- Verbesserung des Brutplatzangebotes für höhlen- bzw. nischenbrütende Vögel durch künstliche Nisthilfen
- Anlage eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse
- Anlage von Gras-/Krautstreifen entlang von Gebüsch, Pflege von Brachflächen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten für die Goldammer
- Aufwertung des Teiches zur Schaffung und Sicherung eines dauerhaften Lebensraumes für den Kammmolch

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten im Zuge der Durchführung planungsrechtlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ ausgeschlossen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen werden dauerhaft gemäß den Maßnahmenbeschreibungen bzw. gemäß den Vorgaben des Artenschutzgutachtens gepflegt und funktionsfähig erhalten. Die Unterhaltungspflicht verbleibt bei der Stadt Mühlacker. Das Monitoring der Artenschutzmaßnahmen wurde mit der UNB (31.07.2023) abgestimmt. Das artspezifische Monitoring umfasst folgende Tiergruppen bzw. -arten: Vögel (ausgebrachte Nistkästen der Höhlen- und Nischenbrüter, Goldammer), Reptilien (Zauneidechse) sowie Amphibien (Kammmolch) und ist zunächst für fünf Jahre (2024 bis 2028) vorgesehen.

7.2 Biotop / Schutzgebiete

„Hohlweg am Maulbronner Weg I“

Es erfolgt kein Eingriff in geschützte Biotopflächen.

Flachland-Mähwiese

Die magere Flachland-Mähwiese, die als gesetzlich geschütztes Biotop gilt, befindet sich auf Flurstück 2192/1 und wird ebenfalls nicht als Siedlungsbereich in Anspruch genommen. Dieses Flurstück wird als Fläche für Landwirtschaft im Bestand gesichert. Es grenzen jedoch geplante Flächen des allgemeinen Wohngebietes direkt an. Es ist daher im Bebauungsplan unter Ziffer 3.3.5 eine Einzäunung des Biotops auf den angrenzenden Flächen festgesetzt. Es können keine negativen Beeinträchtigungen des angesprochenen Grünlandes erkannt werden.

Feldhecke mittlerer Standorte

Im Westen des Plangebiets befinden sich mehrere Heckenzüge aus standortgerechten heimischen Gehölzarten, die inzwischen aus formalen Gründen als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen sind. Mit Realisierung des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“, insbesondere durch das erforderliche Bodenmanagement, durch die Erschließung und die Lage der Bauflächen kommt es zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen von den gesetzlich geschützten Biotopflächen (Feldhecken mittlerer Standorte). Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen ist nach § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht gestattet. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, welche die Durchführung des Vorhabens bei Wiederherstellung gleichartiger und gleichwertiger Biotope ermöglicht, wurde gestellt und am 27.02.2023 von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Enzkreis mit Nebenbestimmungen erteilt.

Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Biotopflächen wird durch planinterne sowie eine planexterne Maßnahme gleichwertig und gleichartig ausgeglichen (siehe Angaben im Umweltbericht).

7.3 Eingriffsbilanzierung

Für die Bereiche, die dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB (insgesamt rund 24.000 m²) zuzuordnen sind, wurde zur Eingriffsbewertung der derzeitige Bestand, also das bereits vorhandene, herangezogen und mit der Planung gemäß Bebauungsplanentwurf verglichen. Der Versiegelungsgrad wurde hier als Richtwert zur Beurteilung eines möglichen Eingriffs herangezogen. In den bebauten Bereichen (§ 34 BauGB) erfolgen nach dem Bebauungsplanentwurf keine zusätzliche Versiegelung bzw. es wird eine Entsiegelung erreicht. Die Entsiegelung von befestigten Flächen von ca. 4.800 m² (rund 20% des bebauten Bereichs) bewirkt eine Aufwertung der Bodenfunktionen und wird als planinterner Ausgleich im Schutzgut Boden in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz angerechnet. Das entspricht, ausgedrückt in Ökopunkten: 4.800 m² x 16 ÖP = 76.800 ÖP.

Für den östlichen Teil des Plangebiets (rund 91.800 m²) besteht Baurecht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Ziegelei“, „Ziegelei – 1. Änderung“, „Ziegelei – 2. Änderung“ und „Ziegelei - 3. Änderung“. Grundlage der Eingriffsbewertung ist nicht derzeitige Bestand, sondern das geltende Planrecht nach den planungsrechtlichen Festsetzungen. Da die zugrunde zu legenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne keine quantitative Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen hatten, erfolgt die Bilanzierung für diese Teilbereiche in einer tabellarischen Gegenüberstellung verbal-argumentativ. Im Sinne einer verbalargumentativen Bewertung von Eingriff zu Ausgleich kommt es im Vergleich zum geltenden Planrecht zu einer Verbesserung. Somit ergibt sich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 6 BauGB kein neuer Ein-

griff bzw. ist der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für diesen Bereich besteht keine Ausgleichspflicht.

Weiter erfolgt eine Eingriffsbewertung nach Vorgaben der LUBW bzw. ÖKVO BW für den Bereich, der als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu werten ist., für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. In der Gegenüberstellung Bestand – Planung verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und planinternen Ausgleichsmaßnahmen sowie der planexternen Ausgleichsmaßnahme ein Kompensationsbedarf von 170.719 Ökopunkten im Schutzgut Boden und 107.893 Ökopunkten im Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Dieser wird durch planinterne und planexterne Maßnahmen auf insgesamt 10.2683 Ökopunkte reduziert. Dieses verbleibende Defizit wird über die Ökokontomaßnahme „Enzrenaturierung und Durchgängigkeit des Erlenbachs im Bereich der Kernstadt Mühlacker (Herrenwaagbrücke bis Einmündung Erlenbach, Fluss-km 44+850 bis 45+450)“ des Ökokontos der Stadt Mühlacker ausgeglichen.

Mühlacker, den 08.07.2025