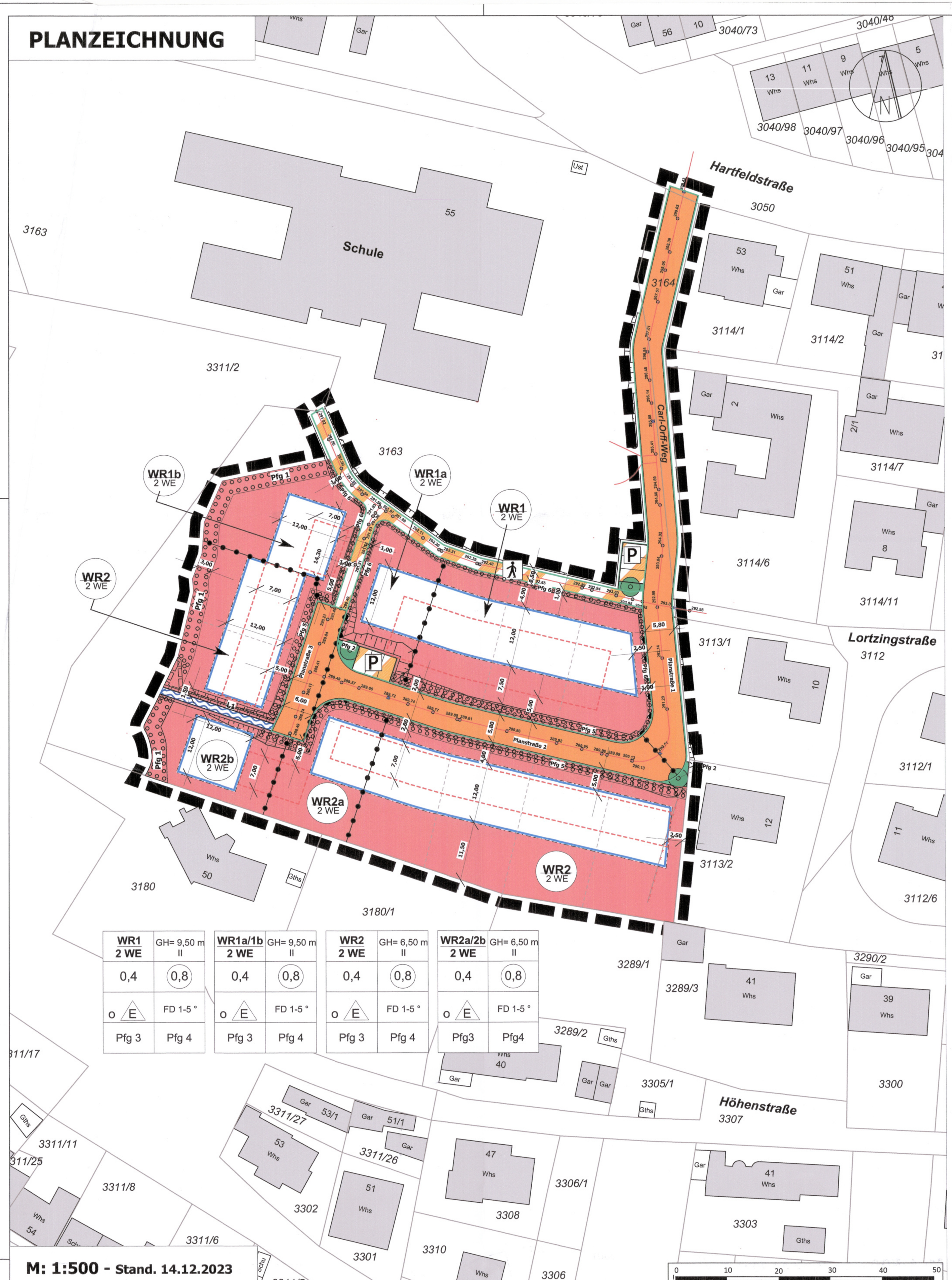
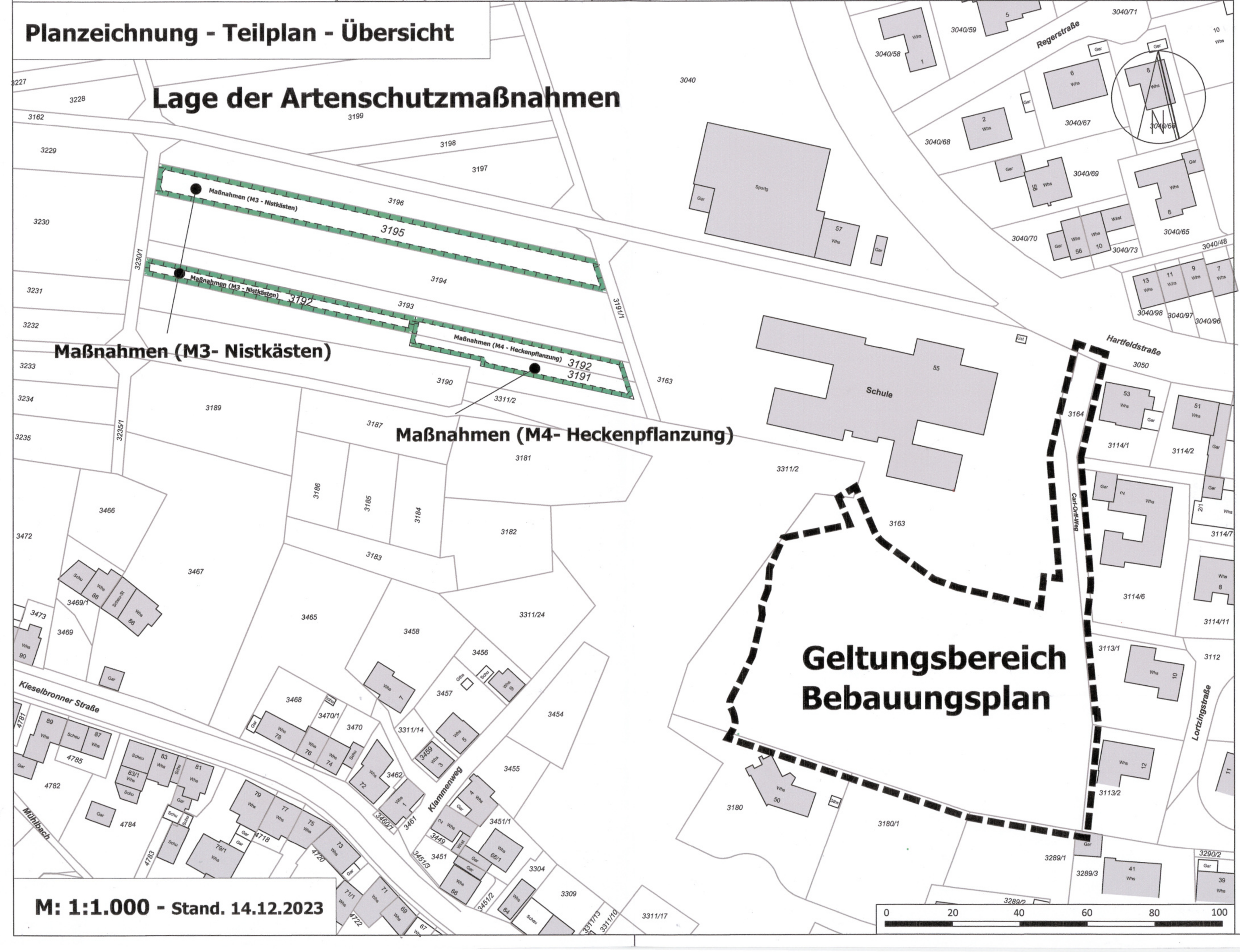
PLANZEICHNUNG



WR1 2 WE	GH= 9,50 m II	WR1a/1b 2 WE	GH= 9,50 m II	WR2 2 WE	GH= 6,50 m II	WR2a/2b 2 WE	GH= 6,50 m II
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
o E	FD 1-5 °	o E	FD 1-5 °	o E	FD 1-5 °	o E	FD 1-5 °
Pfg 3	Pfg 4	Pfg 3	Pfg 4	Pfg 3	Pfg 4	Pfg3	Pfg4

M: 1:500 - Stand. 14.12.2023

Planzeichnung - Teilplan - Übersicht



M: 1:1.000 - Stand. 14.12.2023

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauliche Nutzung / Anzahl WE	Gebäudehöhen / Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung
Pflanzgebote	

Füllschema der Nutzungsschablone

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- WR – reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8 – Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GH – Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe - GH)

3. Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- Baugrenze
- E – nur Einzelhäuser zulässig

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

5. Verkehrsflächen/ Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.1.Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - hier:

- P – Parkplatz
- Fußweg

6. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"

7. Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

- Notwasserweg/ Notwassermulde bei Starkregenereignissen

8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzung Einzelbaum (Pfg 2)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befplanzungen (Pfg 1, Pfg 5 und Pfg 6)

9. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Leitungsrecht Mischwasserkanal zu Gunsten des Trägers der Abwasserentsorgung/ Versorgungsträger (L1)

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

- Geltungsbereich

11. WEITERE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen/ Unterteilung in Straßenbereiche
- Straßenböschung

12. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNHAMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- geplante Straßenhöhe

LEGENDE Teilplan Artenschutzmaßnahmen

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Artenschutzmaßnahme - Nistkästen (M3) und Heckenpflanzung (M4)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) – Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGB. I S. 2240) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - 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.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

16. Bundes – Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03 Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO) (Stand: 14.12.2023)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet – (WR1, WR1a, WR1b, WR2, WR2a, WR2b) (§ 3 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. §§ 3 Abs. 3 BauNVO und 13 BauNVO sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauGB)

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauGB)

Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen erfolgt entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone durch die maximale **Gebäudehöhe (GH)** festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** ist

a) bei Flachdächern der Abstand zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (Attika) und dem unteren Höhenbezugspunkt.

Unterer Höhenbezugspunkt: Der untere Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die interpolierte Straßenhöhe der Erschließungsstraße (gemessen) in der Gebäudemitte.
Bei dem Eckgrundstück im Gebiet WR2a und WR1a gilt die interpolierte Straßenhöhe der Planstraße 2 als maßgebender unterer Bezugspunkt (gemessen) in der Gebäudemitte.
Bei den Eckgrundstücken im Gebiet WR1b und WR2b gilt die am nächsten gelegene Ecke des Wendehammers als maßgebender unterer Bezugspunkt. Gemessen an der dem Wendehammer am nächsten gelegenen Gebäudeecke.

Für das WR1/ WR1a/WR1b wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m festgesetzt.
Für das WR2/ WR2a/ WR2b wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 6,50 m festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal II festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 22 BauNVO)

Innerhalb des reinen Wohngebietes wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.3.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptgebäude sind senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze zu errichten.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit nicht überdachten Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 15 m² zulässig.

1.4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind als selbständige nicht im Gebäude integrierte bauliche Anlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In das Wohngebäude integrierte Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Garagenflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Garagen und Carports sowie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

Garagen und Carports müssen mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße einhalten.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO werden pro Grundstück größenmäßig auf insgesamt 40 m³ Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des reinen Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.7 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Zur Ableitung des anfallenden Straßenwassers bei Starkregenereignissen wird südlich des Leitungsrechts, in Verlängerung der Wendeanlage eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses („Notwassermulde") festgesetzt. Die Notwassermulde wird mit einer Breite von 1,5 m und eine Tiefe von 0,3 m ausgeführt.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Wasserdurchlässige Beläge – M1

Die Beläge von Hofflächen, Wegen und Zufahrten auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. sandwassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.

Öffentliche und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und begrünt (Rasengittersteine, Rasenpflaster und Schotterrasen) herzustellen.

1.8.2 Straßen- und Außenbeleuchtung – M2

Als Leuchtmittel sind Natriumdampf-Hochdrucklampen und -Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden.
Es sind ausschließlich Lampen-Konstruktionen mit Leuchtmittel im Gehäuse zu verwenden, die das Licht gerichtet nach unten strahlen und kein Streulicht aussenden.

1.9 Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zu Gunsten des Trägers der Abwasserentsorgung /Versorgungsträgers wird festgesetzt:

1 Leitungsrecht entsprechend der Planeintragung.

Innerhalb des Leitungsrechts dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Leitungsrecht ist untersagt.

1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Pfg 1 - Pflanzgebot „Randeingrünung zum Außenbereich"

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum Außenbereich ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (siehe Planeintrag). Es sind heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen sind Gehölze 2x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb von 5 Jahren nach Baufertigstellung ist ein geschlossener Heckenstreifen zu entwickeln.

Stützmauern, Flächenbefestigungen und Nebenanlagen sind in der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig. Kunstrasen, Steinbeete, Kies-, Splitt-, Schotter- oder ähnliche Materialschüttungen sind unzulässig.

Pfg 2 – Pflanzgebot „Einzelbaumstandorte" (im öffentlichen Raum)

An den festgesetzten Baumstandorten ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein dorftypischer kleinkroniger Baum gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 mit offener Baumscheibe von mind. 6 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten Standorten geringfügig abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Pfg 3 - Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken"

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter gebietsheimischer Laubbaum oder ein dorftypischer kleinkroniger Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, oder ein regionaltypischer Obstbaum mit Kronenansatz von mind. 1,40 m und einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Standort des Baumes bzw. der Bäume ist auf dem Baugrundstück frei wählbar.

Pfg 4- „Flachdachbegrünung"

Flachdächer mit Ausnahme von Glasdächern und Terrassenüberdachungen sind fachgerecht und extensiv zu begrünen: Die Begrünung ist mit einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräser, Kräutern und Sedumarten vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die durchwurzelbare Substrathöhe (ohne Drän- und Filterschicht) muss mind. 10 cm betragen.

Bei Nebenanlagen mit einer Dachfläche von unter 10 m² kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

Eine intensive Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

Pfg 5 – Pflanzgebot „Vorgartenbereich" (Planstraße 2 und 3)

Im Bereich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 2 und 3) ist gemäß Planeintrag ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Pflanzstreifen darf auf einer Breite von insgesamt maximal 6,00 m für die Erschließung des Wohngebäudes, für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze in den Vorgartenbereichen unterbrochen werden.
Innerhalb des Pflanzgebotsstreifens sind keine baulichen Anlagen (auch nicht Zäune, Stützmauern und sonstige Befestigungen) zulässig. Ausgenommen sind Maschendrahtzäune entsprechend der Vorgaben unter Zif. 3.2.1 in den Örtlichen Bauvorschriften.
Kunstrasen, Steinbeete, Kies-, Splitt-, Schotter- oder ähnliche Materialschüttungen sind unzulässig.
Geschnittene Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 zu pflanzen. Hecken aus nicht standortheimischen Gehölzen wie z.B. Thuja, Eibe und Kirschlorbeer sind unzulässig.

Pfg 6 - Pflanzgebot „Randeingrünung entlang öffentlicher Verkehrsflächen" *straße 1 und 3 sowie entlang von Fußwegen)*

Im Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 1,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (siehe Planeintrag). Es sind heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen sind Gehölze 2x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Gehölzhecken (Schnitthecken) aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sind zulässig. Kunstrasen, Steinbeete, Kies-, Splitt-, Schotter- oder ähnliche Materialschüttungen sind unzulässig.

Innerhalb des Pflanzgebotsstreifens sind keine baulichen Anlagen (auch nicht Zäune, Stützmauern und sonstige Befestigungen) zulässig. Der Pflanzgebotsstreifen darf auf einer Breite von max. 1 m für einen Gartenzugang pro Baugrundstück unterbrochen werden.

Der Pflanzgebotsstreifen darf im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße 1 auf einer Breite von max. 3m für die Zufahrt zu einer Garage oder eines Carports auf den hierfür festgesetzten Flächen unterbrochen werden.

1.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sein können, festgesetzt.

Weiterhin sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche die auf den privaten Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen als Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

1.12 Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Das Höhenniveau von Terrassen und die Gartenbereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie darf in den Gebieten WR1 und WR1a max. 1,5 m über der Straßenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in der Gebäudemitte) liegen.

2.1 Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

2.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk).
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind insbesondere bei großflächigen Glaselementen und Über-Eck-Verglasungen Vogelschutzfolien zu verwenden oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen.

2.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme – Nistkästen für Brutvögel – M3

Für Nischen- und Höhlenbrüter sind entsprechend den Vorgaben der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen, Bioplan, Heidelberg vom 17.08.2022 folgende Nisthilfen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- 3 Stück Höhlenbrüter-Nistkästen für Blaumeisen
- 4 Stück Höhlenbrüter-Nistkästen für Kohlmeisen
- 3 Stück Halbhöhlen-Nistkästen für Hausrotschwanz

Die 7 Nistkästen für Höhlenbrüter werden an Bäumen auf den westlich des Vorhabengebiets liegenden Flurstücken 3195 und 3192 angebracht.

Die 3 Halbhöhlen werden am benachbarten Schulgebäude bzw. an der Sporthalle auf den Flurstücken Nr. 3040 bzw. 3163 angebracht.

2.6 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme – Heckenpflanzung für Brutvögel – M4

Als Kompensation eines von Brutvögeln genutzten Gehölzbestandes, der im Zuge der Realisierung entfallen wird, ist auf Teilflächen der städtischen Flurstücke (Nr. 3191 und 3192) eine lineare Gehölzpflanzung in der Größenordnung von ca. 40 m-mal 15 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung hat gemäß Pflanzplan einschl. Pflanz- und Pflegeanleitung vom 12.09.2022 (Bioplan, Heidelberg) zu erfolgen.

2.7 Vorbeugender Brandschutz

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein WR festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Gemäß den Angaben im DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ist bei einem von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden auszugehen (Mindestbetriebsdruck 1,5 bar bei Löschwasserentnahme). Im Zuge der Erschließung ist Sorge zu tragen das eine entsprechende Löschwasserversorgung für das Baugebiet berücksichtigt wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Stand: 14.12.2023)

Rechtsgrundlagen:

§ 74 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg)

in der zu Beginn der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

3.1 Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung:

Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden, Garagen und Carports ausschließlich Flachdächer mit Dachneigungen von 1° bis 5° zulässig.

3.1.2 Staffelgeschosse / Dachterrasse

Die Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss zur Herstellung einer Dachterrasse ist zulässig. Die Größe der Dachterrasse wird hierbei auf 25% der Gebäudegrundfläche begrenzt. Dachterrassen auf dem obersten Gebäudeabschluss sind unzulässig.

3.1.3 Dachdeckung:

Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn durch sie eine Dachbegrünung nicht ausgeschlossen wird und ihre Oberkante die Attika nicht mehr als 1,00 m überschreitet.

3.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe der Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.2.1 Einfriedungen, Bepflanzungen entlang öffentlicher Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Innerhalb des Pflanzgebotsstreifen Pfg5 sind nur Maschendrahtzäune (keine punktverschweißten Stabmattenzäune) mit einer max. Höhe von 1,20 m und mind. 1,00 m von der Grundstückgrenze abgerückt zulässig. Die Maschendrahtzäune dürfen nicht blickdicht sein und müssen zeitgleich mit ihrer Errichtung eingegrünt werden.

Einfriedungen sind außerhalb der Pflanzgebotsstreifen an Grundstücksseiten entlang öffentlicher Verkehrsflächen

- als Mauern bis zu einer Höhe von 0,50m oder
- als Hecken bis zu einer Höhe von 1,20m oder
- als Drahtzäune (z.B. Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune) nur in Verbindung mit einer Bepflanzung, ohne blickdichte Durchflechtungen und wenn sie von der öffentlichen Fläche nicht sichtbar sind, bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

Werden entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen als Gehölzhecke (Schnitthecke) angelegt, so sind sie aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Heister oder Sträucher) gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 herzustellen.
In Bereichen ohne Gehwege dürfen die Einfriedungen nicht höher als 0,80m über der Fahrbahnoberkante sein, um ungehinderte Sichtbeziehungen auf Fußgänger und Fahrzeuge die das Grundstück verlassen, zu gewährleisten.

3.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Gebiete WR1 und WR1a sind Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs bis auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Liegt das natürliche Gelände tiefer als die angrenzenden Straßenflächen, sind die Grundstücksflächen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenzen auf die Höhe der Erschließungsstraße aufzuschütten.

3.2.3 Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stützmauern sind nur außerhalb der Pflanzgebotsstreifen Pfg1, Pfg 5 und Pfg 6 zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese in der Höhe ab 1,00 m zu teilen und der obere Teil, um mindestens 0,50 m zurückzusetzen; die dadurch entstehende Stufe sowie die zurückgesetzte Stützmauer sind zu begrünen. Sind Stützmauern weniger als 0,50 m von einer Grundstücksgrenze entfernt, so sind sie nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

Von den öffentlichen Flächen sichtbare Stützmauern entlang der Pflanzgebotsstreifen Pfg 5 und Pfg 6 sind als Natursteinmauer zu erstellen und zu begrünen.

3.2.4 Müllbehälterstandplätze und Wärmepumpen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Standorte für Müllbehälter und Wärmepumpen sind einzugrünen oder einzuhausen.

3.2.5 Trafostation § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Notwendige Trafostationen sind einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen. Das Dach ist zu begrünen.

3.3 Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO
Die Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf dem Dach zulässig.

3.4 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unzulässig.

3.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:
Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze, Nachkommastellen werden aufgerundet), gefangene Stellplätze können nur für dieselbe Wohneinheit angerechnet werden.

Anlage 1: Artenliste zur Umsetzung von Pflanzgeboten auf Baugrundstücken in Wohngebieten

1. Gebietsheimische und siedlungstypische Bäume und Sträucher

Die Artenliste stellt eine Auswahlliste dar. Diese entbindet auf Ebene des Bauvorhabens den Bauherren bzw. Ersteller des Pflanzplanes nicht im konkreten Fall eine den jeweiligen Standort- und sonstigen Rahmenbedingungen angepasste Auswahl zu treffen. Es wird empfohlen, dazu fachkundige Beratung einzuholen.
Für eine landschaftsbezogene Be- und Eingrünung von Baugrundstücken sind gebietsheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Daneben enthält die Liste siedlungstypische Arten bzw. Zuchtformen zur Verwendung auf Wohnbaugrundstücken. Auf Pflanzgut lokaler bzw. regionaler Herkunft ist zurückzugreifen. Nadelgehölze (Koniferen), wie Lebensbaum (Thuja), Eibe, Wacholder, Lärche, Kiefer, Tanne, Fichte sind nicht typisch für unseren Naturraum und daher zur Umsetzung von Pflanzgeboten nicht zulässig.

1.1. Großkronige Bäume (heimisch)

Höhe ca. 20-30 m, Kronenbreite ca. 10-20 m, je nach Art
(geeignet nur für sehr große Gärten)

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Honigabsonderung
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Honigabsonderung
Rot-Buche	Fagus sylvatica	
Walnuss	Juglans regia	
Winter-Linde	Tilia cordata	Honigabsonderung
Sommer-Linde	Tilia platyhyllus	Honigabsonderung

1.2. Mittelgroße Bäume (heimisch)

Höhe ca. 10-20 m, Kronenbreite ca. 5-10, je nach Art

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Feld-Ahorn	Acer campestre	
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus	
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia	
Speierling	Sorbus domestica	
Schwedische Mehlbeere	Sorbus Intermedia	
Elsbeere	Sorbus tormalis	

1.3. Kleinkronige Bäume

Überwiegend Zuchtformen heimischer Arten, Höhe ca. 5 bis 10 m, Kronenbreite bis ca. 5 m, je nach Art.

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Kegel-Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"	
Kugel-Spitzahorn	Acer platanoides „Globosum"	
Apfeldorn	Crataegus „Carrierrei"	
Scharlachdorn	Crataegus crusgalli	
Rotdorn	Crataegus laevigata „Pauls Scarlet"	
Pflaumendorn	Crataegus prunifolia	
Kugel-Esche	Fraxinus excelsior „Globosa"	
Blumenesche	Fraxinus ornus	
Zierapfel	Malus in Sorten,	
Gemeine Birne	Pyrus communis „Beech Hill"	
Zierkirsche	Prunus, in Sorten	
Blutpflaume	Prunus ceracifera „Nigra"	
Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium „Plena"	
Mehlbeere	Sorbus aria „Majestica"	
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia „Fastigiata	
Eberesche	Sorbus aucup. „Sheerwater Seedling"	
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia „Browers"	
Thüringische Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca „Fastigiata"	

1.4. Sträucher für freiwachsende Hecken

(überwiegend heimische Gehölze)

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Feld-Ahorn	Acer campestre	
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Samen, Blätter leicht giftig
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	rohe Früchte, Blätter giftig
Gemeine Hasel	Corylus avellana	
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata	nicht in der Nähe von Obstanlagen, da Wirtspflanze für Feuerbrand-Erreger
Rotbuche	Fagus sylvatica	Früchte schwach giftig
Faulbaum	Frangula alnus	alle Pflanzenteile giftig
Sandorn	Hippophae rhamnoides	
Stechpalme	Illex aquifolium	immergrün; Blätter, Früchte giftig
Rote Heckenkirsche	Lonicerum xylosteum	Beeren giftig
Wildapfel	Malus silvestris	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Steinweichsel	Prunus mahaleb	
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus	
Schlehe	Prunus spinosa	
Wildbirne	Pyrus communis	
Wilde Stachelbeere	Ribes uva cispes	
Kriechende Rose	Rosa arvensis	
Hundsrose	Rosa canina	
Essigrose	Rosa gallica	
Hechtrose	Rosa glauca	
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia	
Weinrose	Rosa rubiginosa	
Wildbrombeere	Rubus fructicosus	
Wildhimbeere	Rubus idaeus	
Sal-Weide	Sal caprea	
Korbweide	Salix viminalis	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	alle Pflanzenteile, unreife Früchte schwach giftig
Roter Holunder	Sambucus racemosa	alle Pflanzenteile, unreife Früchte schwach giftig
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Rohe Früchte leicht giftig
Wolliger Schneeball	Vibunrun lantana	Rinde, Blätter, Beeren schwach giftig
Echter Schneeball	Virburnum opulus	Rinde, Blätter u. Beeren schwach giftig

1.5. Sträucher für geschnittene Hecken

überwiegend heimisch; schnittverträgliche Gehölze

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Feld-Ahorn	Acer campestre	
Buchs	Buxus sempervirens	immergrün, alle Pflanzenteile stark giftig
Hainbuche	Carpinus betulus	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Rohe Früchte, Blätter giftig
Rotbuche	Fagus sylvatica	Früchte schwach giftig
Stechpalme	Illex aquifolium	immergrün; Blätter, Früchte giftig
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	immergrün, alle Pflanzenteile giftig

1.6. Obstbäume – robuste, regionaltypische Sorten (Auswahl)

Apfel	Blenheims Goldrenette	**Birnen**	Alexander Lucas
	Boskoop		Conference
	Brettacher		Gellerts Butterbirne
	Danziger Kant		Gräfin v. Paris
	Kardinal Bea		Köstliche v. Charneux
	Prinz Albrecht		Pastorenbirne
	Ontario		
	Rambur-Arten	**Mostbirnen**	Bayrische Weinbirne
	Welschisner		Kichensaller
	Zabergäu Renette		Palmischbirne
	Rebella		Schweizer Wasserbirne
	Topaz		
		Kirschen	Adlerkirsche
Mostäpfel	Bittenfelder		Büttners Rote Knorpel
	Börtlinger		Burlat
	Bohnapfel		Hedelfinger
	Bratzelapfel		Kordia
	Hauxapfel		Regina
			Schneiders Späte Knorpelkirsche
Wildobst	Speierling	**Zwetschgen**	Bühler
	Elsbeere		Ersinger
	Walnuss		Hanita
			Hauszwetschge
			Hermann
			Italiener

2. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (Auswahl)

Deutscher Name	Lateinischer Name	Wuchshöhe (m)	Bemerkungen
Campsis radicans	Trompetenblume	8-10	
Celastrus orbituculatus	Baumwürger	8-12	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	8-10	
Clematis in Sorten	Waldrebe,	3-12	
Eonymus fortunei var.	Spindelstrauch, Sorten	3-5	Immergrün
Hedera helix	Efeu	10-25	immergrün
Hedera helix „Hibernica"	Efeu	-20	Immergrün
Humulus lupulus	Wilder Hopfen	4-8	
Hydranga anomala ssp. Petiolaris	Kletterhortensie	10-15	
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	3-5	
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-6	
Lonicera x heckrotti	Feuergeißblatt	3-4	
Parthenoccissus qinquefolia	Wilder Wein	10-15	
Parthenoccissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein	10-15	
Polygonom aubertii	Schlingknöterich	8-15	
Rosa spp.	Kletterrose, in Sorten	2-6	
Wisteria sinensis	Blauregen	6-10	

3. Artenliste für extensive Dachbegrünung (Auswahl)

Trockenheitsresistente Arten für durchwurzelbare Substrathöhe 6-10 cm

Gräser	
Deutscher Name	**Lateinischer Name**
Zittergras	Briza media
Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Ausläufertreibender Rotschwingel	Festuca rubra rubra
Blauschopfgras	Koeleria glauca
Dachtrespe	Bromus tectorum
Platthalmrispe	Poa compressa
Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)

Kräuter	
Deutscher Name	**Lateinischer Name**
Blutwurz	Potentilla erecta
Echtes Labkraut	Galium verum
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
Grasnelke	Armeria maritima
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Orangerotes Habichtkraut	Hieracium auranthiacum
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
Schafgarbe	Achillea millefolium
Seifenkraut	Saponaria officinalis
Tagnelke	Silene nutans
Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare

Sedum	
Deutscher Name	**Lateinischer Name**
Weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Mauerpfeffer	Sedum acre

SENDERSTADT MÜHLACKER

BEBAUUNGSPLAN

der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

"Südlich der Hartfeldschule"

PLANNUMMER: 4.2024.50 — STAND: 14.12.2023 (mit BPlan-Hinweisen & BPlan-Begründung i.d.F. 23.05.2024) — FERTIGUNG: 1
GEMARKUNG: Enzberg — GRÖSSE: ca. 0,7 ha

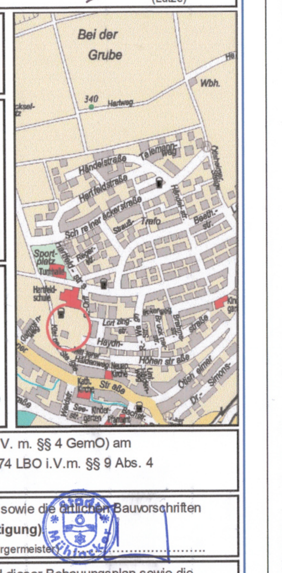
PLANUNGS- UND BAURECHTSAMT

PLANFERTIGER: Weber Consulting — MÜHLACKER, den 17.07.2024
SACHBEARBEITER: M. Sc. Eisenbeis — AMTSLEITER: (Lutze)

Aufstellungsbeschluss (§§ 2 Abs. 1 BauGB) am **09.11.2021** durch den Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA)
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§§ 2 Abs. 1 BauGB) am **20.11.2021**

Frühzeitige Beteiligung
Beschluss des UTA zur frühzeitigen Beteiligung am **09.11.2021**
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung am **20.11.2021**
Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planeinsicht (§§ 3 Abs. 1 BauGB) vom **29.11.2021** bis einschließlich **23.12.2021**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 1 BauGB) vom **23.11.2021** bis einschließlich **23.12.2021**

Öffentliche Auslegung
Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 23.01.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am **17.02.2024**
Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planeinsicht (§§ 3 Abs. 2 BauGB) vom **19.02.2024** bis einschließlich **22.03.2024**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 2 BauGB) vom **19.02.24** bis einschließlich **22.03.2024**



Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 GemO) am **02.07.2024** **Satzungsbeschluss** der örtlichen Bauvorschriften (§§ 74 LBO i.V.m. §§ 9 Abs. 4 BauGB und § 4 GemO) am **02.07.2024**

Hiermit wird bestätigt, dass dieser textliche und zeichnerische Teil sowie die örtlichen Bauvorschriften dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entsprechen **(Ausfertigung)**.
Ausgefertigt am: 17.07.2024 (Dauner Bürgermeister)

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 27. Juli 2024 sind dieser Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften (§§ 10 Abs. 3 BauGB und §§ 74 Abs. 7 LBO) rechtskräftig.

Bearbeitet für die Stadt Mühlacker
Pforzheim, im Dezember 2023
Weber-Consulting Beratungs GmbH
Bauschlotter Str. 62, 75117 Pforzheim
Tel: 07231/ 583-421, Fax: 07231/ 583-400

GROSSE KREISSTADT MÜHLACKER

Satzung

über den

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
„Südlich der Hartfeldschule“ mit örtlichen Bauvorschriften
Gemarkung Mühlacker

Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat in öffentlicher Sitzung am 02.07.2024 folgenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als **Satzung** beschlossen:

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

"Südlich der Hartfeldschule", Gemarkung **Enzberg**

Es wurden folgende **Rechtsvorschriften** zugrunde gelegt:

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) – Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGB. I S. 2240) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - 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.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

16. Bundes – Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03 Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 14.12.2023 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023
2. Die Textteile des Bebauungsplans bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Stand vom 14.12.2023, den örtlichen Bauvorschriften mit Stand vom 14.12.2023 und den Hinweisen mit Stand vom 23.05.2024

Anlagen zur Satzung

3. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.2024 inklusive nachfolgender Anlagen:
   - Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hartfeld-Areal" in Mühlacker – Stand: 05.12.2016 inkl. Anlage Biotoptypenplan (Stand: 30.11.2016)
   - Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorhaben „Hartfeldschule" in Mühlacker – Stand: 17.08.2022
   - Pflanzplan – Ausgleichsmaßnahme Heckenpflanzung – Stand: 12.09.2022
   - Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Carl-Orff-Weg Baugebiet „Südlich der Hartfeldschule" Mühlacker-Enzberg – Stand: 25.03.2022
   - Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht – Stand: 11.08.2021
   - Fachanwaltliche Stellungnahme Rechtsanwalt Dr. Melchinger vom 25.10.2023 zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Mühlacker, den 17.07.24

Stadt Mühlacker

Dauner
Bürgermeister

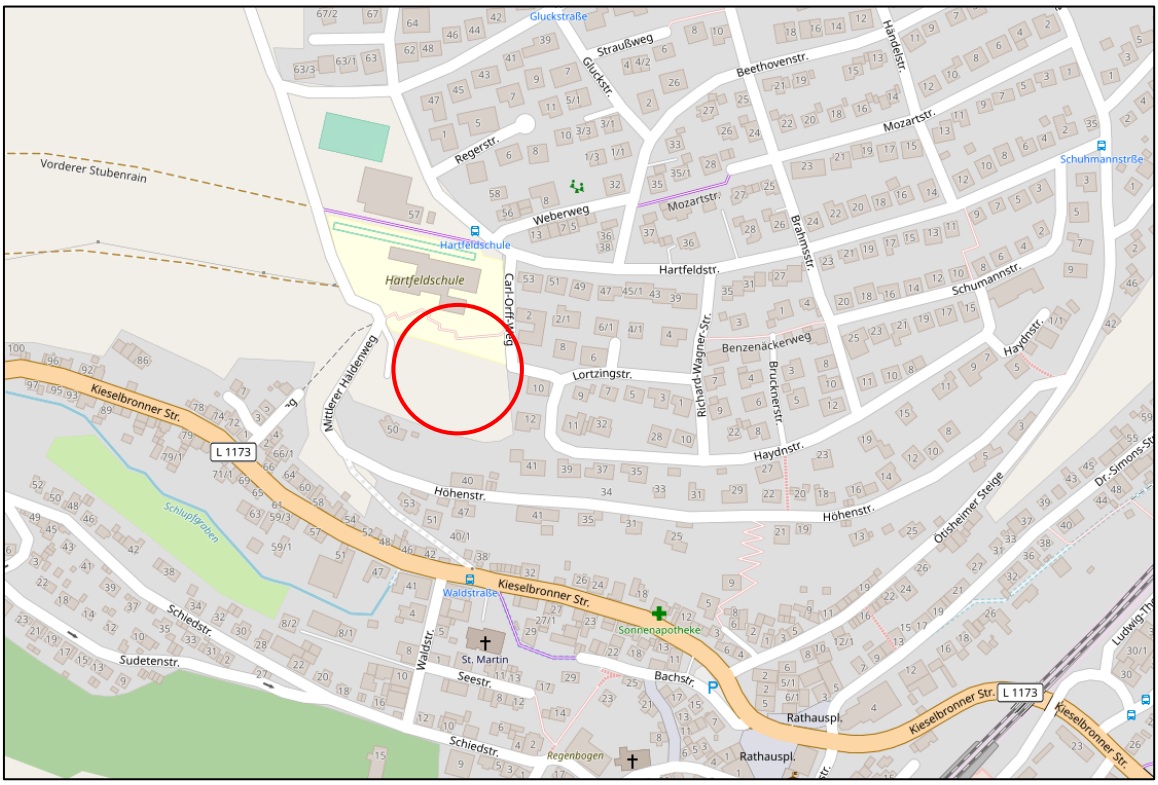
Rechtskräftig:
Mühlacker, den 27. Juli 2024

Planungs- und Baurechtsamt/60p

Stadt **Mühlacker**
Stadtteil **Enzberg**

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften „Südlich der Hartfeldschule"



Quelle: OpenStreetMap

Stand: 23.05.2024

Bearbeitung

Weber Consulting Beratungs GmbH
Bauschlotterstraße 62
75177 Pforzheim

INHALT

Seite

1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung 2

2 Plangebiet/ Bestandssituation 5

3 Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation 9

4 Begleitende Fachgutachten 12

4.1 Artenschutzrechtliche Einschätzung 12

5 Städtebauliche Konzeption 15

5.1 Städtebau, verkehrliche Erschließung 15

5.2 Ver- und Entsorgung 17

6 Begründung der Planinhalte 18

7 Begründung örtlicher Bauvorschriften 24

8 Prüfung von Planungsalternativen 24

8.1 Standortvarianten 24

8.2 Konzeptvarianten 25

9 Planverwirklichung 25

10 Umweltbelange 26

10.1 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung 26

10.2 Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 31

10.3 Wechselwirkungen 34

10.4 Maßnahmen zur Vermeidung/ zum Ausgleich 34

11 Auswirkung der Planung/ Abwägung 35

12 Anlagen 40

1 Vorbemerkung/ Ziele der Planung

Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Als wachsende Stadt sieht sich Mühlacker mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnbauland und in dieser Konsequenz mit Druck auf den Wohnungsmarkt konfrontiert. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen fünf Jahre lag deutlich über den ursprünglichen Prognosen. Der hieraus erwachsene Wohnraumbedarf hat unterschiedlichste Ausprägungen und beschränkt sich nicht allein auf Miet- und Eigentumswohnungen, sondern es besteht nach wie vor auch eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern (Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser).

Die hohe Nachfrage betrifft neben der Kernstadt auch die einzelnen Stadtteile. Hier ist die Schaffung von neuem Wohnraum geboten, um insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnansprüche vor Ort zu verwirklichen.

In der Stadt Mühlacker werden, nach Möglichkeit, für städtebauliche Entwicklungen die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale im Siedlungsbestand genutzt und somit dem Grundsatz der Innenentwicklung gefolgt. Unter den Begriff der Innenentwicklung fallen diverse städtebauliche Handlungsansätze und Maßnahmen, welche auf den Siedlungsbestand fokussiert sind. Hierzu zählt unter anderem die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen wie z.B. Baulücken, Brachflächen, leerstehenden Gebäuden oder aber mindergenutzten Grundstücken.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, die nicht mehr benötigten Schulflächen einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen und somit den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren erfolgte am 09.11.2021 im Ausschuss für Umwelt und Technik. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.
Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde § 13b BauGB als nicht vereinbar mit den Anforderungen der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme erkannt. §13b BauGB ist aufgrund des Urteils nicht mehr anwendbar. Dies macht eine Verfahrensumstellung auf das beschleunige Verfahren nach § 13a BauGB oder das Regelverfahren erforderlich. Im vorliegenden Fall kann auf das beschleunige Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt werden.

Verfahrensumstellung

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB kommt es auf die Lage des betreffenden Gebiets innerhalb der Ortslage und innerhalb des Siedlungsbereichs an. Die Lage allein ist jedoch nicht ausreichend für eine Einschätzung zur Wahl der Verfahrensart. Es ist eine wertende Betrachtung der Gegebenheiten vor Ort unter Beachtung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten erforderlich, um festzustellen ob sich eine Freifläche zur Überplanung im beschleunigten Verfahren anbietet.
Es liegt eine fachanwaltliche Prüfung (vgl. Anlage 6) vor, die zu dem Ergebnis kommt, dass das Areal unter Berücksichtigung aller relevanten Parameter als Innenentwicklungsfläche zu bewerten ist, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB überplant werden kann. Es handelt sich um einen überplanten und

vorgenutzten Standort mit einer künftig überbauten Grundfläche deutlich unter 20.000 m². Die ablesbare Grenze zum Außenbereich bildet der Weg „Kleines Steigle", der eine Zäsur zwischen Wohnen, Schule, Sportgelände und zugehörigen Freibereichen einerseits und dem nicht von Siedlungsnutzungen vorgeprägten Außenbereich andererseits darstellt. Damit befindet sich das Plangebiet innerhalb des nach § 13a BauGB maßgeblichen Siedlungsbereichs.

Abbildung 1: Enzberg

Neben der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich sind auch die übrigen Bestimmungen des § 13 a BauGB erfüllt:

Das Plangebiet unterschreitet mit ca. 2.086 m² überbaubarer Grundfläche den Grenzwert von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1) deutlich. Die Grundflächen von mehreren Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen. Eine in Aufstellung befindliche Planung im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplans die mitzurechnen ist liegt nicht vor.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Weiterhin bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Des Weiteren sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis entfällt somit. Unbeschadet dessen sind Vorprüfungen des Artenschutzes sowie ggf. hinsichtlich Natura 2.000-Gebiete durchzuführen.

Mit dem beschleunigten Verfahren kann auf umfangreiche Dokumentationspflichten wie Umweltprüfung, Umweltbericht, Angabe umweltbezogener Informationen und die diesbezügliche zusammenfassende Erklärung verzichtet werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Mit der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker Ötisheim im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Absatz 2 Nummer 2 BauGB angepasst.

Die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB wurde am 05.12.2023 in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik beschlossen.

Ungeachtet der Möglichkeit das Planverfahren in einstufiger Form durchzuführen, wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Diese fand im Zeitraum vom 29.11.2021 bis 23.12.2021 statt. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes sind keine der Planung entgegenstehenden Einwendungen eingegangen.

Gegenüber dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurde der städtebauliche Entwurf konkretisiert und in einen (qualifizierten) Bebauungsplan-Entwurf überführt. So wurden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den Verkehrsflächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Darüber hinaus wurden die artenschutzrechtlichen Belange weiter betrachtet und hierfür externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Rechtliche Grundlagen

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Bearbeitung

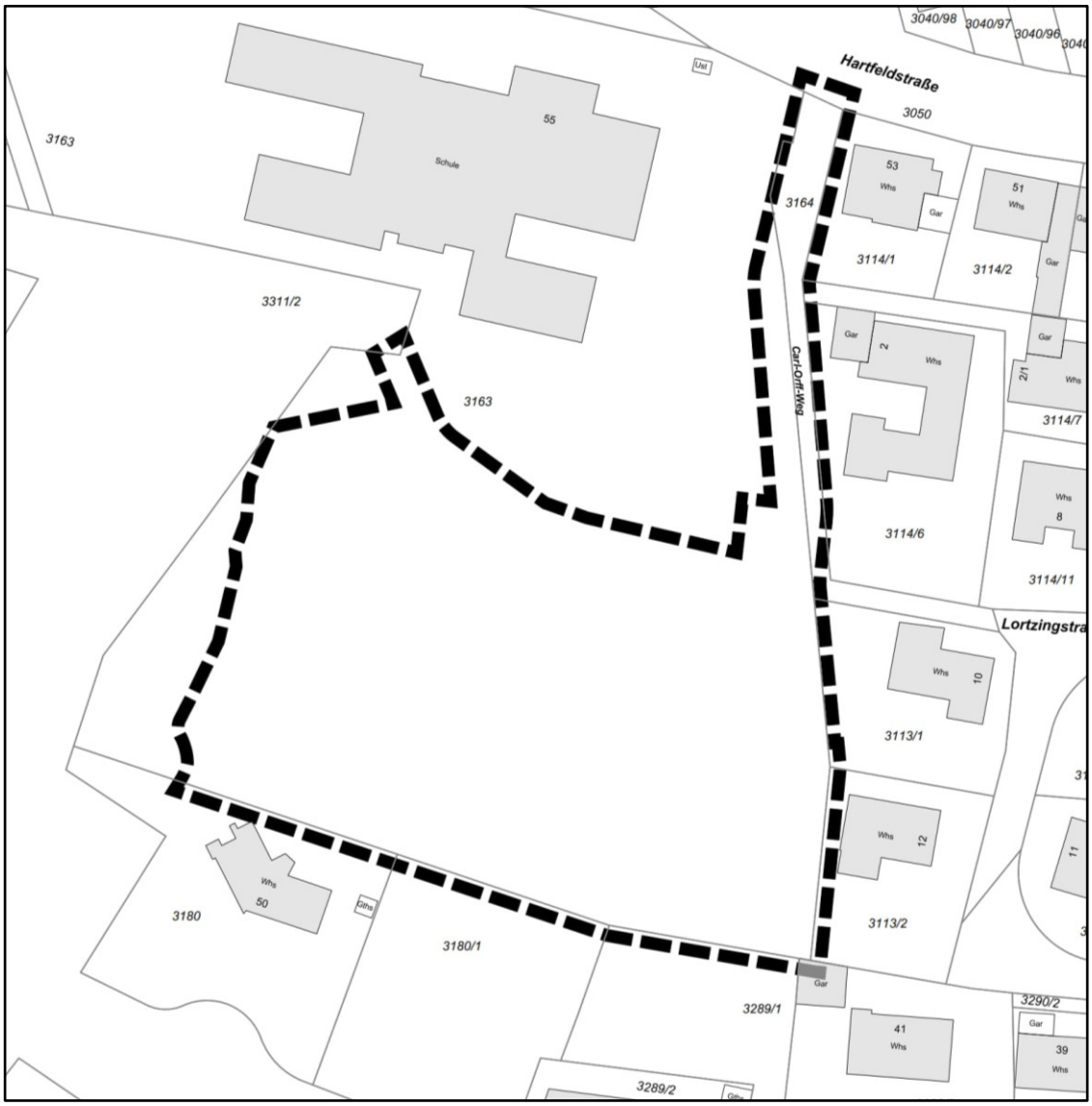
Die Weber-Consulting Beratungs GmbH, Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim, führt die Erarbeitung des Bebauungsplans durch.

2 Plangebiet/ Bestandssituation

Lage und Größe

Das rund 0,7 ha umfassende Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Enzberg, südlich der Hartfeldschule und westlich der Lortzing- und Haydnstraße. Es handelt sich hierbei um Teile dem Schulhof nachgelagerte Freiflächen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3050 (TF), 3311/2 (TF), 3163 (TF) sowie 3164 (TF) und ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Bei dem Flst. 3164 handelt es sich um die Parzelle des „Carl-Orff-Weges", welche im Zuge der Entwicklung ausgebaut wird und daher in den Geltungsbereich miteinbezogen wurde.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs



Quelle: Eigene Darstellung

Vorhandene und umgebene Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes umfasst Wiesenflächen (Fettwiese/ Magerwiese). Am südlichen und westlichen Rand befinden sich Gebüsch- und Gehölzbestände. Im Nordosten des Gebietes liegt eine Trittrasenfläche, welche als Bolzplatz genutzt wurde. Letztere ist durch vereinzelte Laubbäume eingefasst. Im Zentrum der Fläche befindet sich eine kleine Spielplatzfläche mit vereinzelten Spielgeräten. Der Bolzplatz sowie die Spielplatzfläche wurden künstlich aufgeschüttet. Entlang des Carl-Orff-Weges befindet sich eine Baumreihe zum Schulhof hin.

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben. So grenzt im Osten im Bereich der Lortzing- und der Haydnstraße Einzelhausbebauung an. Ebenso im Süden im Bereich der Höhenstraße, die im Verhältnis zum Plangebiet auf einem tiefergelegenen Plateau liegt. Im Norden grenzt der Gebäudekomplex der Hartfeldschule einschließlich des zugehörigen Schulhofes an. Die westliche Begrenzung bilden Gehölzstrukturen beidseitig der Straße Kleines Steigle, welche in die tieferliegende Höhenstraße mündet.

Abbildung 2: Nutzungen im Umfeld

Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Topographie

Die besagte Fläche liegt an einem Südhang und fällt oberhalb des Bolzplatzes von 293 m ü NN auf 285 m ü NN im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze ab. Zur Herstellung des o.g. Spielplatzes sowie des Bolzplatzes wurde das natürliche Gelände modelliert, sodass die beiden Flächen ein Plateau bilden. Nach Norden Richtung Hartfeldstraße steigt das Gelände auf 300 m ü NN an.

Erreichbarkeit

Aus Richtung Norden ist die Fläche über die Brettener Str. und im weiteren Verlauf über die Schreineräckerstraße erreichbar, welche wiederum auf die Hartfeldstraße führt. Aus Richtung Süden erreicht man das zukünftige Wohngebiet über die Ötisheimer Steige nach einem Abzweig auf die Hartfeldstraße. Die Autobahn A8 Richtung Pforzheim bzw. Stuttgart ist nach ca. 6 km zu erreichen. Die nächstgelegen S-Bahn-Haltestelle ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar.

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hartfeldstraße, welche nördlich der Hartfelschule verläuft. Die innere Erschließung wird dann über den Ausbau des Carl-Orff-Wegs durch eine Verlängerung als Stichstraße inkl. Wendemöglichkeit gesichert.

Eigentum

Die Fläche befindet sich komplett in städtischem Eigentum. Die Stadt Mühlacker beabsichtigt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches an einen Erschließungsträger zu veräußern, welcher die bauliche Entwicklung im eigenen Namen übernehmen soll und später die entstehenden Grundstücke vermarktet.

Schutzgebiete/ Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietskategorien nach den §§ 23 – 29 BNatSchG (Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile). Das Plangebiet liegt weiterhin außerhalb europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen III, IV und V der Stadtwerke Mühlacker.

Im Westen grenzt das besonders geschützte Biotop Nr. 170182360618 – „Steinbrüche im Vorderen Stubenhain" mit geringem Abstand an das Plangebiet und im Süden liegt das besonders geschützte Biotop 170182361097– „Feldgehölz Ortsrand Enzberg Gewann Vordere Stuben".

Durch das Vorhaben wird insbesondere am südlichen Rand in das Biotop Nr. 170182361097 „Feldgehölz Ortsrand Enzberg Gewann Vordere Stuben" eingegriffen. Die nach § 33 NatSchG Baden-Württemberg besonders geschützten Gehölzbiotope (Teilflächen mit Feldgehölzen) sind im Rahmen der Fortschreibung der landesweiten Biotopkartierung durch die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) erfasst worden. Teilflächen der Biotope liegen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen im Innenbereich. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Enzkreis vom 23.11.2021 liegt somit im Plangebiet kein Schutzstatus vor. Die Biotopkartierung wird in diesem Bereich berichtigt werden. FFH-Mähweisen wurden im Plangebiet offiziell von der LUBW nicht kartiert.

Abbildung 3: Abgrenzung besonders geschützter Biotope

Quelle: Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Hochwasserschutz

Auf Grund der Höhenlage des Plangebietes und mangels tangierender offener Gewässer liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungs- oder HQ-100-Gebietes.

Altlasten

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Die Fläche war vorher nicht bebaut. Ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte (insbesondere im Bereich der künstlichen Aufschüttungen) über schädliche Bodenveränderungen, besteht die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Im Rahmen der Baugrunderkundung erfolgte eine Voreinstufung des anfallenden Aushubmaterials (abfalltechnische Untersuchung). Hierzu wurden drei Mischproben gebildet. Im Ergebnis lässt sich das Aushubmaterial überwiegend der Bodenklasse Z0 zuordnen, ein uneingeschränkter Wiedereinbau ist somit möglich.[1]

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes gemäß einem Auszug aus der Denkmalkartierung der Stadt Mühlacker, keine Denkmäler

[1] Vgl. Weber Ingenieure (2021)

bzw. Bodendenkmäler. Die Fläche ist unbebaut. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 16 DschG hingewiesen.

Störfallbetrieb (Seveso III)

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb gemäß Seveso III – Richtlinie. Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines solchen Betriebes.

3 Vorgaben übergeordneter Planungen/ planungsrechtliche Situation

Regionalplan Nordschwarzwald

Der seit 2015 verbindliche Regionalplan Nordschwarzwald stuft Mühlacker als Mitttelzentrum ein. Zum Mittelbereich Mühlackers zählen: Illingen, Knittlingen, Maulbronn, Ötisheim, Sternenfels und als Vorschlag Wiernsheim. Die Verflechtungen der Gemeinde Knittlingen mit dem Mittelzentrum Bretten sind zu berücksichtigen. Der Regionalplan betont die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen (Verdichtung, Arrondierung, Baulückenschluss) vor Neuausweisungen. Zur Aufrechterhaltung der Freiraumfunktionen und einer flächensparenden Siedlungsstruktur gilt ein Dichtewert für Baulandausweisungen von 80 EW/ ha. Innerstädtische Gebiete mit Geschossbauten (z.B. Ziegelei) weisen höhere Dichtewerte auf, wohingegen Neubaugebiete am Siedlungsrand aufgrund der städtebaulichen Struktur in Form von Einfamilienhausbebauungen, geringere Dichtewerte aufweisen. Die Fläche des Plangebietes ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt. Regionalplanerische Ziele stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

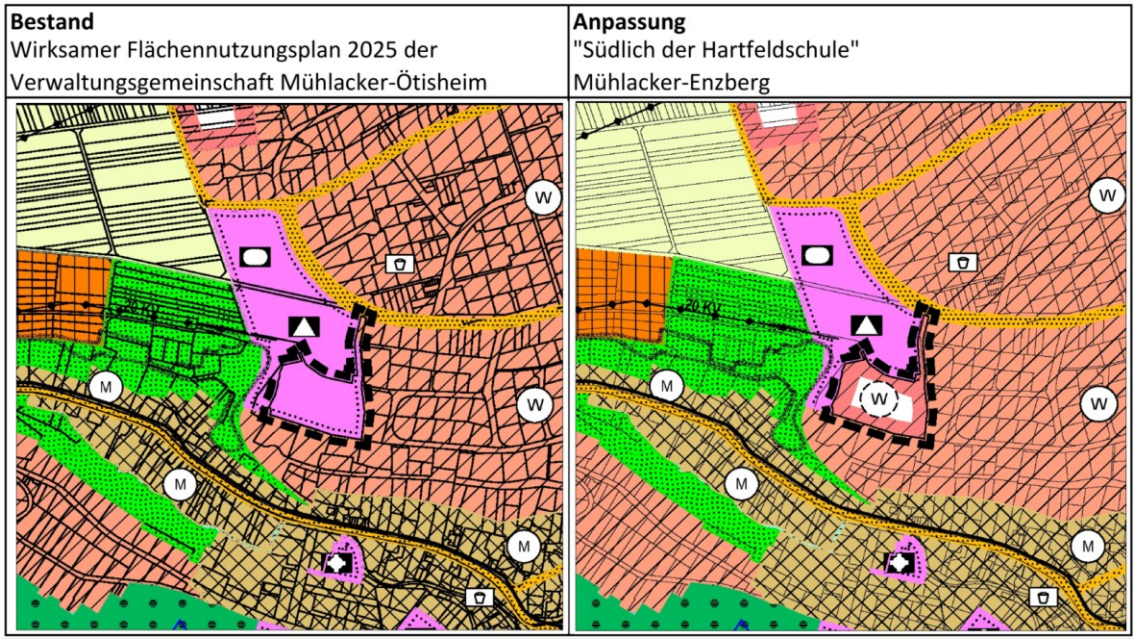
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Mühlacker – Ötisheim" mit dem Zieljahr 2025 hat im Nordwesten des Stadtteil Enzberg eine Wohnbaufläche (Lämmerzunge) dargestellt. Diese Fläche kann aufgrund einer Bahnstromleitung- deren Verlegung noch nicht vollzogen ist – im Geltungshorizont des Flächennutzungsplans 2025 nicht entwickelt werden. Um dennoch den vorhanden Bedarf nach Einfamilienhäusern kurz- bis mittelfristig abzudecken, wird nun das Plangebiet „Südlich der Hartfeldschule" entwickelt. Das Gebiet Lämmerzunge steht dann bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wieder im Fokus.

Bei der Flächennutzungsplanfortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 wurde die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes für den Wohnbauflächenbedarf zu Grunde gelegt. Das Statistische Landesamt hat bei seiner Bevölkerungsprognose jedoch nicht die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Mühlacker berücksichtigt und die damit verbundene Notwendigkeit in Zukunft neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Es wurde lediglich der seiner Zeit vorherrschende negative Trend ohne genaue Untersuchung der Ursache und möglicher Folgewirkungen fortgeschrieben. Ein Grund für den seinerzeitigen Bevölkerungsrückgang war vor allem, dass die Stadt Mühlacker in der Vergangenheit eine sparsame und restriktive Flächenausweisungspolitik betrieben hatte. Für die Stadt Mühlacker prognostiziert das Statistische Landesamt aus diesem Grund einen Bevölkerungsrückgang auf 24.385 Einwohner (2008 waren es 25.780 Einwohner) bis zum Jahr 2025. Im Dezember 2022 betrug die Einwohnerzahl in Mühlacker 26.746. Dieses Bevölkerungswachstum ist insbesondere durch eine

dynamische Entwicklung im Siedlungsbestand zu erklären. Denn mehrere im Flächennutzungsplan 2025 dargestellten Wohnbauflächen[2] – deren Bedarf zudem auf Grundlage einer prognostizierten deutlich niedrigeren Einwohnerzahl von 24.385 festgestellt wurde - sind noch gar nicht aufgesiedelt. Der Großteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenbedarfe für das Zieljahr 2025, ist somit noch nicht aufgesiedelt. Die Entwicklung der Wohnbaufläche „Südlich der Hartfeldschule" dient dazu diesem Missstand entgegenzuwirken.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Mühlacker – Ötisheim" ist die besagte Fläche des Plangebietes „Südlich der Hartfeldschule als bestehende Gemeinbedarfsfläche „Schule" dargestellt. Mit der geplanten Festsetzung eines reinen Wohngebietes für Teile des Schulgeländes kann dem Entwicklungsgebot nach § Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht entsprochen werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Abbildung 4: Anpassung des Flächennutzungsplans



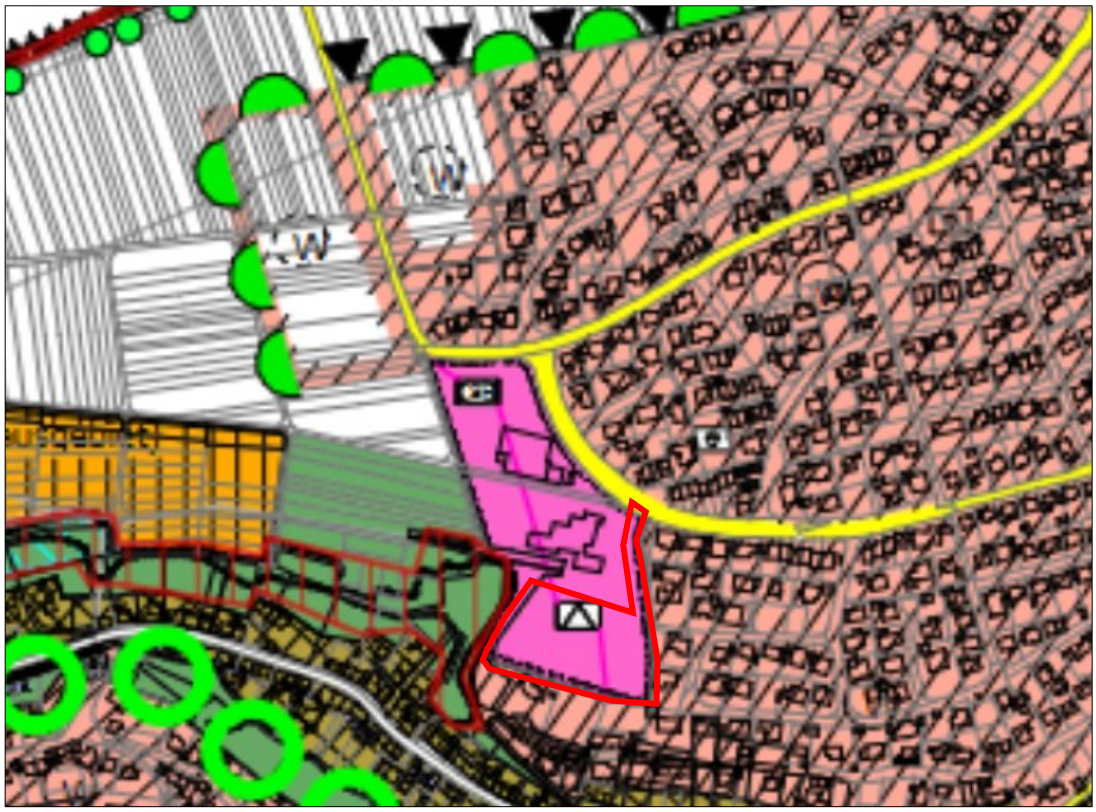
Quelle: Stadt Mühlacker

[2] BPlan in Aufstellung: Pferchäcker, Bauerngewand sowie BPlan Aufstellung noch nicht begonnen -> Aufsiedlung bis 2025 nicht mehr möglich: Senderhang Ost und Lämmerzunge West

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs als „Terrassen des Enztales" klassifiziert. Allgemeines Entwicklungsziel für diesen Landschaftsraum ist es nur kleinflächige Siedlungserweiterungen zur Abrundung der bestehenden Ortschaften zu initiieren.

Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan



Quelle: Stadt Mühlacker

Bestehende Bebauungspläne

Das komplette Schulgelände einschließlich der dazugehörigen Freianlagen liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 4-65-15 „Schulhausgelände". Der Bebauungsplan setzt im Norden eine Gemeinbedarfsfläche „Schule" fest. Im Westen, Süden und Osten ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Osten wurde ein kleiner Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 4-67-18 „Hintere Benzenäcker" geändert. Im Zuge dieser Änderung wurde. der heutige Carl-Orff-Weg festgesetzt, der mit der Baugebietserschließung ausgebaut wird und somit auch vom neuen Bebauungsplan „Südlich der Hartfeldschule" überplant wird.

Der Bebauungsplan Nr. 4-65-15 „Schulhausgelände" wird durch den hier vorliegenden Bebauungsplan „Südlich der Hartfeldschule" im Süden teilweise geändert. Anstatt der Flächen für Gemeinbedarf bzw. öffentlicher Grünflächen wird fortan ein reines Wohngebiet festgesetzt. Außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs „Südlich der Hartfeldschule" bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4-65-15 „Schulhausgelände" bestehen.

4 Begleitende Fachgutachten

4.1 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde von dem Büro BIOPLAN aus Heidelberg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesem Zuge wurden auch die vorhandenen Biotoptypen kartiert. Das Untersuchungsgebiet umfasste damals auch den Gebäudebestand einschließlich des Schulhofes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat diese Flächen nun nicht mehr zum Gegenstand.

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen wurden bereits im Jahr 2016 durchgeführt. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Enzkreis, Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungsschutz erfolgte im Vorfeld der öffentlichen Auslegung in den Jahren 2021 und 2022 eine Nachuntersuchung der Fläche. Die Nachuntersuchung diente der Überprüfung, ob sich das Gebiet in Bezug auf die Habitatstrukturen oder ähnliches verändert hat und somit vertiefende Nachuntersuchungen erneut durchzuführen wären.

Für die Artgruppen der Brutvögel/Fledermäuse wurden hierfür alle Bäume im Gebiet nach Höhlen abgesucht. Da sich anhand der Habitatstrukturen keine maßgeblichen Änderungen seit 2016 ergeben haben, können die 2016 erhobenen Daten für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse weiterhin als repräsentativ für das Gebiet angenommen werden. Für die Artengruppe der Reptilien wurde empfohlen, nochmals vertiefende Untersuchungen durchzuführen, um das Einwanderungsgeschehen aus der strukturreichen Umgebung in den letzten Jahren bewerten zu können. Es wurden folglich im Zuge der Aktualisierung des Gutachtens 2021 und 2022 erneut Begehungen zur Untersuchung von Reptilien durchgeführt.

Während den speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen 2016 konnten die selten gemähten Abschnitte der Wiese, d.h. die südlich gelegenen Areale aufgrund ihrer Artenzusammensetzung als Magere Flachland-Mähwiese, d.h. dem FFH-Lebensraumtyp 6510 zugeordnet werden. Seit dem 01.03.2022 gelten FFH-Mähwiesen auch nach BNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope. Diese Gesetzesänderung wurde bereits am 18.08.2021 angekündigt. Die Untere Naturschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 16.12.2021 mit, dass FFH-Mähwiesen im Plangebiet von der zuständigen Landesanstalt für Umwelt LUBW offiziell nicht kartiert wurden. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde demnach kein Ausgleich gefordert[3]

Geschützte Arten

Bei den vertiefenden Untersuchungen 2016 wurden Brutreviere im Untersuchungsgebiet von Höhlen-, Frei-/Hecken- und Halbhöhlen-/Nischenbrütern festgestellt. Seit 2016 haben sich keine maßgeblichen Veränderungen auf dem Gelände vollzogen. Zudem bestehen aufgrund der Siedlungslage und Nutzung (Schulgelände) Vorbelastungen für die dort lebenden Arten. Daher wird nicht erwartet, dass sich seit den Erhebungen 2016 störempfindliche Vogelarten im Gebiet angesiedelt haben. Es wurde keine Notwendigkeit für erneute Untersuchungen gesehen.

Brutvögel

Da sich die Abgrenzung des Plangebietes im Vergleich zu 2016 geändert hat (Verkleinerung), wurden die 2016 erstellten Ergebnisse an die aktuelle Planung

[3] Vgl. BIOPLAN, Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorhaben „Hartfeldschule" in Mühlacker, 17.08.2022

angepasst. Bruthöhlen von Meisen befinden sich zwar nicht im Planungsgebiet, können aber durch randliche Störwirkungen durch das Vorhaben in Zukunft gemieden werden. Meisen zeigen Fluchtreaktionen bei anthropogener Störung von weniger als 5 m Abstand. Es wird empfohlen, die angegebenen CEF-Maßnahmen (Nistkästen) aus dem Bericht der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen von 2016 für Höhlenbrüter beizubehalten und in der näheren Umgebung anzubringen.[4]

Fledermäuse

Bei den vertiefenden Untersuchungen 2016 wurden keine Quartiere von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Da sich seit 2016 keine maßgeblichen Veränderungen auf dem Gelände vollzogen haben und aufgrund der Siedlungslage und Nutzung (Schulgelände) Vorbelastungen für die dort lebenden Arten bestehen, können die Daten aus fachgutachterlicher Sicht weiterhin Verwendung finden. Aufgrund der Lage und Nutzung wird nicht davon ausgegangen, dass sich seit den Erhebungen 2016 störempfindliche Fledermausarten im Gebiet angesiedelt haben. Weiterhin handelt es sich nicht um einen essenziellen Nahrungsraum, da ein solcher in unmittelbarer Umgebung ebenfalls zur Verfügung steht.

Reptilien

Während der Begehungen 2016 konnten keine Reptilien gefunden werden, obwohl das Gebiet äußerst strukturreich ist und zumindest Zauneidechsen zu erwarten gewesen wären. Möglicherweise ist hier die intensive Nutzung des Gebietes durch die Schulkinder verantwortlich, dass keine Reptilienvorkommen gefunden werden.

Aufgrund der strukturreichen Umgebung wurde empfohlen, das Planungsgebiet erneut nach Reptilien abzusuchen, um aufgrund aktueller Datengrundlagen ein potenzielles Einwandern aus der Umgebung bestätigen oder verneinen zu können.

Es konnten auch bei den Untersuchungen 2021 und 2022 keine streng geschützten Reptilien im Vorhabengebiet festgestellt werden. Es sind demnach keine Maßnahmen für Reptilien notwendig.[5]

Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen

Avifauna

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG dürfen die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Im Zuge der Bebauungsplanung sind Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe (wieder-) herzustellen.

Für Nischen- und Höhlenbrüter sind Nisthilfen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

- 3 Nistkästen Blaumeise, 27 mm Flugloch (z.B. Schwegler Typ 2GR, Dreiloch)
- 4 Nistkästen Kohlmeise (z.B. Schwegler Typ 2GR, Flugloch oval 30 x 45 mm)

[4] Vgl. BIOPLAN, Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorhaben „Hartfeldschule" in Mühlacker, 17.08.2022, S. 22.

[5] Vgl. BIOPLAN, Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorhaben „Hartfeldschule" in Mühlacker, 17.08.2022, S. 24.

- 3 Halbhöhlen Hausrotschwanz (z.B. Schwegler Typ 2HW)

Die Nistkästen für Höhlenbrüter werden an Bäumen auf den westlich des Vorhabengebiets liegenden Flurstücken 3195 und 3192 angebracht.[6] Die Halbhöhlen werden an Gebäuden – voraussichtlich am Schulgebäude oder der Turnhalle - im Umfeld des Plangebietes angebracht.

Weiterhin müssen im Plangebiet selbst oder in räumlicher Nähe Gehölzstrukturen wiederhergestellt werden, da davon auszugehen ist, dass am südlichen Plangebietsrand ein wertvoller flächiger Gehölzbestand von 40 m Länge und 15 m Breite im Zuge der Planung verloren geht.

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich ist daher eine lineare Gehölzpflanzung in Größenordnung 1:1, in der angrenzenden Landschaft anzulegen. Es ist davon auszugehen, dass sich einige angrenzend brütende Vogelreviere in die Umgebung verlagern werden. Da diese sehr strukturreich ist, wird der ökologische Funktionszusammenhang jedoch weiterhin als gegeben angesehen.

Die Heckenpflanzung soll dabei auf Teilflächen der westlich des Plangebietes liegenden Flurstücken 3192 und 3191 realisiert werden. Dieser Bereich wurde ebenfalls vorab auf mögliche Eidechsenvorkommen untersucht und als besatzfrei gewertet.

Fledermäuse

Den Angaben aus dem Bericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von 2016 kann weiterhin gefolgt werden. Diese besagen, dass im Falle von Baumfällungen Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten durchzuführen sind. Diese dienen auch als Ausgleich für entfallenden Nahrungsraum für die 2016 nachgewiesenen, im Planungsgebiet jagenden Zwergfledermäuse.[7] Diese Maßnahme wird durch die 5 Baumpflanzungen innerhalb der o.g. Heckenpflanzung (Vogelbrutgehölz) abgedeckt.

Weiterhin sind Fällungen von Gehölzen zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.[8] Weitere Maßnahmen werden von der Unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert.

[6] Vgl. BIOPLAN, Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorhaben „Hartfeldschule" in Mühlacker, 17.08.2022, S. 22.

[7] Vgl. BIOPLAN, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hartfeld-Areal" in Mühlacker, 2016, S.43.

[8] Vgl. BIOPLAN, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hartfeld-Areal" in Mühlacker, 2016, S.43.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Städtebau, verkehrliche Erschließung

Die städtebauliche Konzeption geht von einer zweireihigen Bebauung aus, welche sich um eine Stichstraße mit anschließender Wendeanlage gruppiert. Die Zufahrt soll dabei von Norden über den bestehenden Carl-Orff-Weg erfolgen, der in eine nach Westen abknickende Stichstraße mündet. Der Straßenquerschnitt der Stichstraße wird sich auf 5,80 m belaufen (6,00 m im Bereich der Wendeanlage). Auf dieses Maß wird auch der Carl-Orff-Weg ausgebaut. Entlang des „Carl-Orff-Weges" sowie am Ende der Wendeanlage werden in Summe sechs öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung ermöglicht so eine zweireihige Bebauung auf der Berg- und Talseite der zukünftigen Straße mit insgesamt dreizehn Baugrundstücken. Die Grundstücksgrößen der ausschließlich für eine Einzelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke belaufen sich im Mittel auf rund. 400 m². Als Dachformen werden ausschließlich zu begrünende Flachdächer zulässig sein. Auf Grund des bestehenden Höhenunterschieds werden für Berg- und Talseite divergierende Höhenfestsetzungen vorgenommen. Nach Süden wird somit zwar der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung erweckt, was jedoch auf Grund der Flachdachbauweise mit Begrünung und relativ schlechten Einsehbarkeit des Gebietes nicht weiter ins Gewicht fällt. Für eine optimale Südausrichtung der Grundstücke wurden die beiden Bauzeilen möglichst weit nach Norden gerückt.

Am nördlichen Gebietsrand ist ein Fußweg vorgesehen, der einerseits auf die Wendeanlage und andererseits im Nordwesten auf den Schulhof oberhalb der bestehenden Treppenanlage stößt. Im Zuge dessen soll auch der bestehende Schotterweg vom Kleinen Steigle zur geplanten Anschlussstelle auf dem Schulhof einen Ausbau erfahren. Im Osten wird der Fußweg direkt in den bereits vorhandenen Fußweg in Verlängerung der Lortzingstraße münden.

Der geplante Fußweg am nördlichen Rand schafft einerseits eine Barriere zwischen den privaten Baugrundstücken und dem angrenzenden Schulhof. Gegenüber letzterem soll dieser mit einer Mauer aus Natursteinen abgefangen werden. Andererseits kann der städtische Bauhof den Weg zur Pflege der verbleibenden Gehölzbestände nutzen. Vor diesem Hintergrund muss der Weg auch maschinell befahrbar sein und wird eine Breite von 2,5 m aufweisen.

Als grünordnerische Maßnahmen sieht der Entwurf zur Abgrenzung des Wohngebietes am westlichen Rand eine 3 m breite Randeingrünung mittels Pflanzbindung vor. Darüber hinaus sind die Vorgartenbereiche der Baugrundstücke mit einem 1 m bzw. 2 m breiten Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße flächig zu begrünen. Die hinteren und seitlichen Gartenbereiche der Baugrundstücke sind ebenfalls entlang der Fußwegeverbindungen und der Erschließungsstraße mit einem 1 m breiten Gehölzstreifen einzugrünen.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers in den bestehenden Mischwasserkanal (Kleines Steigle) wird im Westen zwischen der Wendeanlage und der angrenzenden Zufahrtsstraße ein Leitungsrecht vorgesehen. In diesem Bereich ist auch eine 1,5 m breite Notwassermulde (Grasmulde) vorgesehen, um das bei Starkregen anfallende Straßenwasser aus dem Gebiet ableiten zu können.

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf

Tabelle 1: Flächenbilanz des städtebaulichen Entwurfs

Flächenbilanz	
Größe Geltungsbereich	**6.862 m²**
Erschließungsflächenanteil (Straße inkl. Parkplätzen)	**1.334 m²**
Öffentliche Fußwege	**251 m²**
Pflanzbeete/ Begrünung	**24 m²**
Wohnbauflächen	**5.215 m²**
Regenwassermulde	**38 m²**
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	**2.086 m²**

5.2 Ver- und Entsorgung

Die zukünftige Entwässerung des Gebietes wird mangels Vorfluter und wegen der vorherrschenden Hanglage im Mischsystem erfolgen. Der Anschluss des Gebietes erfolgt an den Mischwasserkanal DN 700 (Haltung M20097) in der Straße Kleines Steigle westlich des Plangebietes. Da der Kanal hierbei private Grundstücksflächen quert, wurde ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Auf Grund der vorgeschriebenen Dachbegrünung und der damit verbundenen Reduzierung abflusswirksamer Flächen, kann auf den Einbau von Retentionszisternen auf den privaten Baugrundstücken verzichtet werden.

Im Bereich des Leitungsrechts, in Verlängerung des Wendehammers wurde eine „Notwassermulde" zur Ableitung des anfallenden Straßenwassers bei Starkregenereignissen vorgesehen. Somit kann das Wasser auf die westlich angrenzende Wendeplatte und von hier aus mittels eines 6 cm hohen Rundbords großflächig in die angrenzende Böschung geleitet werden.

Die Mulde ist dabei als Raubettmulde auszuführen. Mit einer Breite von 1,5m einer Tiefe von 0,3 m sowie einem Längsgefälle von 15 % besitzt sie eine hydraulische Leistungsfähigkeit von 1,6 m³/ s. Bei einem 100-jährigen Regenereignis mit einer Dauer von 15 Minuten stellt sich ein Abfluss von 102/ l/s für das Gesamtgebiet ein. Die Mulde ist hierfür mit ausreichend Reserven dimensioniert.

Durch das Gebiet verläuft derzeit eine Erdgas-Hauptversorgungsleitung DN 150 für den Stadtteil, welche im Zuge der Erschließung verlegt werden muss. Die Leitung wird von den Stadtwerken Mühlacker betrieben. Die Stromversorgung erfolgt über die Netze BW.

6 Begründung der Planinhalte

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs orientiert sich an der planerischen Konzeption und somit an den zukünftigen Grenzen des Wohnbaugebietes. Er umfasst die Flächen, die nach Form, Lage und Verfügbarkeit für eine dem Umfeld entsprechende Wohnbebauung in Frage kommen.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs sollte ein gewisser Abstand zu dem angrenzenden Schulgebäudekomplex einschließlich seines Schulhofes gewahrt werden. Darüber hinaus sollten die bestehenden Gehölzstrukturen am südlichen Rand des Schulhofes weitestgehend erhalten bleiben. Sie bilden die nördliche Begrenzung.

Westlich des Carl-Orff-Wegs wurden ausschließlich die Teilflächen des Schulhofs in Anspruch genommen, die für den Straßenausbau notwendig werden. Die östliche Grenze hingegen wird von der angrenzenden Wohnbebauung gebildet. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis an die Flst. 3180, 3180/1 und 3289/1, welche stellenweise, auf Grund der Hanglage, über die Höhenstraße erschlossen werden.

Art der baulichen Nutzung

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4-67-18 „Hintere Benzenäcker". Die Unterteilung in mehrere Ordnungsbereiche (WR1, WR1a, WR2, WR2a) ist auf unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. der Zuordnung abweichender Bezugsebenen zurückzuführen. Eine horizontale Gliederung nach Nutzungsarten ist in einem reinen Wohngebiet ohnehin ausgeschlossen.

Reine Wohngebiete sind aufgrund ihrer Zweckbestimmung prädestiniert für die Planung von Einfamilienhäusern, welche am Ende in diesem Gebiet mit „Sackgassen-Charakter" dominieren werden.

Die Wohnnutzung genießt in reinen Wohngebieten einen besonderen Schutz. Die Festsetzung entfaltet darüber hinaus nachbarschützende Wirkungen. Nicht dem Wohnen dienende Nutzungen (mit Ausnahme von gebietsbezogenen Kinderbetreuungseinrichtungen) können in einem reinen Wohngebiet demnach nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im vorliegenden Fall wurden sie nicht zuletzt auch wegen der potenziellen Konfliktträchtigkeit (Zielverkehr, Emissionen) des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohn- und Nichtwohnnutzungen in einem reinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Sofern der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen vornimmt, sind Räume für freie Berufe in reinen Wohngebieten gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässig. Funktional besteht hinsichtlich der Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe in reinen Wohngebieten jedoch kein zwingender Bedarf. Vielmehr bedingt die Ausübung bestimmter freier Berufe, z.B. in Arztpraxen, mitunter einen nicht unerheblichen Kundenverkehr, der von den Bewohnern eines reinen Wohngebietes als störend empfunden werden kann. Zur Vermeidung potenzieller Konflikte wurde diese Nutzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO in den reinen Wohngebieten durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ),

der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäudehöhe) bestimmt.

Hierfür wird – Ordnungsbereichs übergreifend – eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der westlich angrenzenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplans „Benzenäcker" entspricht und eine effiziente Bebauung der im Mittel 400 m² großen Grundstücke ermöglicht. Die GFZ wurde entsprechend der geplanten II Vollgeschosse auf 0,8 festgesetzt, was den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für reine Wohngebiete entspricht.

Im AKP wurde das Plangebiet mit einem Versiegelungsgrad von 30 % berücksichtigt, d.h. die abflusswirksamen in den Kanal entwässernden Flächen dürfen max. 30 % der Grundstückflächen betragen. Um die nun darüber liegende GRZ von 0,4 zu kompensieren, gilt im gesamten Plangebiet eine Pflicht zur Begrünung der Dachflächen und es wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt. Hierdurch kann erreicht werden, dass die in die Kanalisation entwässernden abflusswirksamen Flächen, max. 30% der Grundstücksflächen betragen. Als abflusswirksam gelten alle befestigten Flächen, von denen Niederschlagswasser über Rohre, durch Leitungen oder auch nicht leitungsgebunden in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden. Demnach sind abflusswirksame Flächen, Flächen, die nicht wasserdurchlässig sind. Wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünungen werden als nicht abflusswirksame Flächen betrachtet.

Zu Vermeidung übermäßig hoher Baukörper, wurde ergänzend zur GRZ und GFZ noch die Höhe der baulichen Anlagen normiert. Um die zukünftige Bebauung harmonisch in das topographisch bewegte Gelände einzufügen, wurden für Berg- und Talseite divergierende Höhenfestsetzungen getroffen. Von der zukünftigen Straßenhöhe als maßgebende Bezugshöhe ausgehend, wurde für die Talseite (WR2, WR2a, WR2b) sowie für die nach Westen abfallenden Bereiche eine Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe für die Bergseite (WR1, WR1a, WR1b) beläuft sich auf 9,50 m.

Sonderregelungen wurden jeweils für die Eckgrundstücke im Bereich der Wendeanlage vorgenommen (WR1a, WR2a), sodass diese sich jeweils auf die gleiche Straßenachse beziehen wie die übrigen Bauplätze in der jeweiligen Bauzeile.

Auf der Talseite Richtung Süden entsteht zwar somit ein topographiebedingtes Untergeschoss (als Nichtvollgeschoss) allerdings kann diese Wirkung toleriert werden, da die südlich angrenzende Bebauung ohnehin deutlich tiefer liegt und das Gebiet nicht direkt einsehbar ist. Das topographiebedingte Untergeschoss auf der Bergseite kann hingegen auch als Garage genutzt werden.

Höhenlage

Vor dem Hintergrund der vorherrschenden Topographie wurde insbesondere für die bergseitigen Grundstücke eine bestimmte Höhenlage ihrer auszubildenden südlichen Terrassen/ Gärten vorgegeben. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit diesen Bereich bis auf das Straßenniveau abzugraben, um somit eine ebene Gartenfläche auf Niveau des Untergeschosses auszubilden zu können. Sofern Grundstückseigentümer von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machen wollen und beabsichtigen ihre Terrasse bzw. ihren Garten annähernd auf das Niveau des Erdgeschosses zu bringen, ist dies mit gewissen Einschränkungen ebenfalls möglich. In diesem Fall darf die Höhenlage einer aufgeschütteten Terrasse das Niveau der angrenzenden Straße nicht mehr als 1,50 m übersteigen. Mit Hilfe einer kleinen Treppenanlage kann so ein Zugang zum Erdgeschoss gewährleistet werden. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird einerseits den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität

bei der Gestaltung ihrer südlichen Grundstücksfreiflächen eingeräumt. Andererseits wird somit auf ein einheitlicheres Erscheinungsbild des Straßenraums hingewirkt. Alternierende Südgarten-Niveaus mit Höhenunterschieden, die einer Geschosshöhe gleichkommen, werden somit vermieden.

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Dem geplanten und aufgelockerten Charakter entsprechend, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht dem baulichen Charakter des angrenzenden Baugebietes „Hintere Benzenäcker". Zulässig sind nur Einzelhäuser, welche senkrecht oder parallel zur Erschließungsstraße auszurichten sind.

Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen wurden entsprechend der Gebäudeanordnung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts festgelegt. Sie helfen dabei, die städtebauliche Qualität zu sichern und eine ungeordnete Bebauung der Grundstücke zu vermeiden. Dabei wurde überwiegend auf grundstücksübergreifende Baufenster zurückgegriffen. Sie unterstützen einerseits die einheitliche Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück sowie die Ausbildung von Fluchten entlang der Verkehrsflächen. Andererseits lassen sie den späteren Bauherren noch ausreichend Gestaltungsspielraum. Die Baufenster haben eine Tiefe von 12,0 m.

Zur Gewährleitung einer gewissen Flexibilität bei der Gestaltung der Freisitze sind Überschreitungen der Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 15 m² zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und der Minimierung der Flächeninanspruchnahme. Zudem sollen sich diese Anlagen in die allgemeine städtebauliche Grundstruktur harmonisch einfügen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraums sind abweichend von § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO Garagen und Carports als eigenständige bauliche Anlagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen die in das Gebäude integriert sind und somit nicht als eigenständiges Garagenbauwerk in Erscheinung treten, können innerhalb der Baugrenzen auch außerhalb der Flächen für Garagen angeordnet werden. Im Gebäude liegende Garagen sind aufgrund des hierdurch entstehenden verringerten Bedarfs an versiegelten Flächen städtebaulich zu befürworten.

Nicht überdachte Stellplätze hingegen sind innerhalb der Fläche für Stellplätze als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Allerdings ist ihre Errichtung auf die Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze beschränkt.

Zu Gewährleitung eines vorgelagerten Stellplatzes müssen Garagen und Carports mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße einhalten.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise und begrünt zu befestigen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen). Die Festsetzung trägt dazu bei, die über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen werden sinnvollerweise auf den Flächen angeordnet, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne dass die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Um nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion dieser Bereiche sowie das Erscheinungsbild des Straßenraums zu vermeiden, soll das maximale Bauvolumen auf insgesamt 40 m³ Brutto-Rauminhalt begrenzt werden.

Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebote „Pfg 5" und „Pfg 6" sind keine Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen (Wärmepumpen, Müllstandplätze, Fahrradstellplätze/-boxen, etc.) zulässig, damit die ökologische und gestalterische Qualität der Vorgärten und Gartenbereiche entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt wird. Nebenanlagen sind ebenso im „Pfg 1" unzulässig um eine Randeingrünung zu erhalten, die sich ohne bauliche Störelemente entfalten kann und harmonisch in das Landschaftsbild einfügt.

Durch die volumenmäßige Begrenzung wird gewährleistet, dass Nebenanlagen ihre untergeordnete Funktion wahrnehmen und die raumbildenden Kanten im Plangebiet sowie die städtebauliche Gestalt von den Hauptbaukörpern geformt werden.

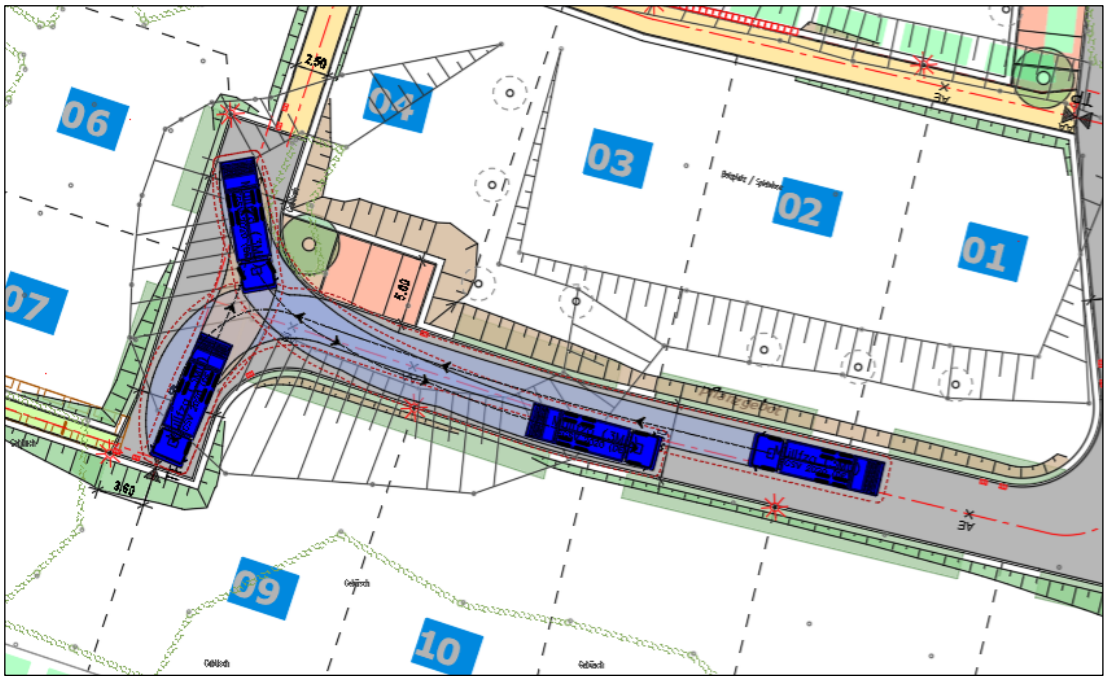
Zahl der höchstzulässigen Wohnungen

Um unvorhergesehene Infrastrukturbedarfe sowie Verkehrsentwicklungen zu vermeiden, wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt. Weiterhin soll der vorherrschende Gebietscharakter, maßgebend geprägt durch die vorhandene Einzelhausbebauung, gewahrt werden. Somit wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei pro Einzelhaus begrenzt.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die innere Erschließungsstraße des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Fußgänger und Fahrzeuge teilen sich die Straße in Form einer „Mischfläche". Die Ausbaubreite beträgt 5,8 m bzw. 6,0 m im Bereich der Wendeanlage. Die Kurvenradien und Straßenbreiten der Planstraßen sind für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

Abbildung 7: Schleppkurvennachweis – Dreiachsiges Müllfahrzeug



Die vorgesehenen öffentlichen Parkplätze werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz" festgesetzt. Mit ihrer Hilfe soll auch Besucherverkehr bestmöglich aus dem Straßenraum ferngehalten werden. Da die Zufahrt zu den Grundstücken nur von einer Seite erfolgen sollte, um somit ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraums zu gewährleisten, wurde insbesondere im Bereich der Eckgrundstücke Zufahrtsbeschränkungen festgesetzt. In diesen Bereichen ist keine Ein- oder Ausfahrt auf das Grundstück möglich.

Öffentliche Grünflächen

Aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen wurden im Kurvenbereich der neuen Stichstraße sowie zwischen dem geplanten Wendehammer und den Parkplätzen jeweils eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" festgesetzt. In diesen Bereichen werden die Pflanzbeete für die Straßenbäume angelegt.

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Nördlich des festgesetzten Leitungsrechts, in Verlängerung der Wendeanlage wurde eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Konkret soll hier eine 1,5 m breite Notwassermulde entstehen, die im Falle von Starkregenereignissen das anfallende Straßenwasser aus dem Gebiet ableitet. Die genaue Ausgestaltung obliegt der Ausführungsplanung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus stadtökologischen Gründen und zur Begrenzung des Oberflächenabflusses wurde festgesetzt, dass die Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig auszuführen sind. Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind zusätzlich begrünt anzulegen (Vgl. Maßnahme M1).

Zum Schutz nachtaktiver Insekten vor Lichtirritation bzw. Individuenverlusten sind für die nächtliche Beleuchtung des künftigen Wohngebietes insektenfreundliche Leuchten und Leuchtmittel zu verwenden (Maßnahme M2).

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden Flächen und Maßnahmen für Artenschutzmaßnahmen einschließlich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgelegt. 100 bis 250 m westlich des Plangebietes werden Flächen (Flst. Nr. 3195 sowie Nr. 3192 (TF)) für das Anbringen von Nistkästen gesichert, weitere Nistkästen werden am benachbarten Schulgebäude bzw. der Turnhalle angebracht (Maßnahme 3). Die Flächen und Gebäude befinden sich in der Hand der Stadt Mühlacker. Ein Zugriff ist demnach gesichert.

Ferner sollen die von Brutvögeln genutzten Gehölzbestände, welche bei der Erschließung des Baugebietes entfallen werden, kompensiert werden. Westlich des Geltungsbereichs, auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 3191 und 3192 wird hierfür eine lineare Gehölzpflanzung von ca. 40 m x 15 m angelegt (Maßnahme M4). Die Maßnahmen werden vor Erschließungsbeginn umgesetzt.

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Zur Sicherung des Anschlusses an die Bestandskanalisation wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht (L1) für den neu herzustellenden Mischwasserkanal festgesetzt. Die Breite des Leitungsrechts beträgt 1,5 m, da Teile der direkt angrenzenden (öffentlichen) Notwassermulde zur Andienung genutzt werden können. Die Eintragung erfolgt zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern untersagt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan wurden mehrere Pflanzbindungen festgesetzt, diese beziehen sich dabei sowohl auf die privaten Baugrundstücke (Pfg 1, Pfg 3, Pfg 4, Pfg 5 und Pfg 6) als auch auf den öffentlichen Raum (Pfg 2). Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten soll eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebiets und damit eine Förderung eines lebenswerten Wohnumfeldes sichergestellt werden. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes wird so auch auf eine Verbesserung des örtlichen Klimas und eine Reinhaltung der Luft hingewirkt. Bauliche Anlagen wie Stützmauern, Zäune sowie Steinbeete, Kies-, Splitt-, Schotter- oder ähnliche Materialschüttungen sind unzulässig, da diese dem Ziel begrünte und niveaugleiche Vorgartenzonen zu erhalten entgegenstehen. Dürften Stützmauern im Vorgarten errichtet werden, könnten unruhige Situationen entstehen, bei denen die Grundstücke entlang des Straßenverlauf mit unterschiedlichen Höhenniveaus an die Verkehrsflächen anschließen. Weiterhin würden Stützmauern in den Vorgartenbereichen aufgrund der flächensparsamen Erschließung in Form von Mischverkehrsflächen die Verkehrsflächen zumindest in ihrer Wahrnehmung verschmälern. Das Ortsgrün übernimmt zudem eine Funktion als Habitat für Tiere und Pflanzen und trägt somit zum Artenschutz und zum Erhalt der Biodiversität bei. Im Speziellen die Festsetzung zur Dachbegrünung hilft bei der Vorhaltung eines Rückhaltevolumens im Falle von Starkregenereignissen. Weiterhin wird die Verdunstung gefördert.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur technischen Umsetzbarkeit des Ausbaus der Erschließungsstraßen wird festgesetzt, dass angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlichen Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten zulässig sind.

7 Begründung örtlicher Bauvorschriften

Zur Verwirklichung baugestalterischer Ziele werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist das in Einklang bringen zeitgemäßer, individueller Bauabsichten mit einem gewissen einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild.

Maßgebend wirkt an dieser Stelle, die vorherrschende Topographie des Areals, seine Nachbarschaft zum Schulgelände sowie die Lage innerhalb des Siedlungsgefüges, die ihm einen „Sackgassen-Charakter" verleiht.

Insbesondere der letzte Aspekt war ausschlaggebend dafür, dass für den Geltungsbereich, im Gegenzug zum städtebaulichen Umfeld, ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung bis 5° und der Option zur Ausbildung eines Staffelgeschosses zulässig sind.

Zum sparsamen Umgang mit Erdaushub, vor dem Hintergrund der Topographie und einer angemessenen höhenmäßigen Einbindung der zukünftigen Bebauung, wurden insbesondere Vorgaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen und der Gestaltung von Stützmauern getroffen.

Zur Erreichung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Einheitlichkeit des Straßenraums erfolgten Vorgaben zur Ausführung der Einfriedungen von Grundstücken und Abfallbehältern.

Um ortsbildgestalterische qualitative öffentliche Räume zu gewährleisten, sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur eingegrünte Drahtzäune sowie begrünte Stützmauern zulässig

Blickdichte Zaundurchflechtungen sind nicht zulässig, da diese abweisend erscheinen und den öffentlichen Raum stadtbildgestalterisch beeinträchtigen.

Aus ortsbildgestalterischen Gründen ist eine Stützmauer die höher als 1,00 m ist, in der Höhe ab 1,00 m zu teilen und der obere Teil, ist um mindestens 0,50 m zurückzusetzen; die dadurch entstehende Stufe sowie die zurückgesetzte Stützmauer sind ebenso aus ortsbildgestalterischen Gründen zu begrünen.

Verzichtet wird auf Vorgaben für die Gestaltung der Fassaden bezogen auf deren Struktur und Farbgebung.

8 Prüfung von Planungsalternativen

8.1 Standortvarianten

Wie im Kapitel 1 und 3 ausgeführt wird, besteht das Ziel des Bebauungsplans in der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Mangels ausreichend großer und verfügbarer Innenbereichspotenziale im Stadtteil Enzberg wird hierfür auf die bisher baulich ungenutzten Flächen des Schulareals zurückgegriffen. Auf Grund rückgängiger Schülerzahlen ist ein Ausbau des Schulareals nicht erforderlich und die Flächen können einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nach Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung verfügbar. Die Erschließung kann über einen Ausbau des Carl-Orff-Weges und einem Anschluss an die „Hartfeldstraße" erfolgen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Mühlacker. Es ist geplant die Flächen an einen Erschließungsträger zu veräußern, der die bauliche Entwicklung übernehmen wird. Eine Umlegung ist nicht erforderlich

und somit eine rasche Umsetzung gewährleistet. Erhebliche Konfliktpotentiale (z.B. konkurrierende Flächennutzungen) oder einschränkende Eignungsfaktoren (z.B. Altlasten, Lärmimmissionen) die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen, sind ebenfalls nicht bekannt.

8.2 Konzeptvarianten

Die tatsächlich vorherrschenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und ihre Darstellungen im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für eine Schule (bzw. Wohnbaufläche im unmittelbaren Umfeld) schließen eine grundlegende Alternativenprüfung hinsichtlich der Nutzungsart aus. Die Schutzbedürftigkeit dieser Nutzungen erlauben an dem besagten Standort nur eine Wohnbauentwicklung.

Industrielle oder gewerbliche Nutzungen sind insbesondere dort sinnvoll, wo störempfindliche Nutzungen nicht unmittelbar angrenzen und eine verträgliche Erschließung gewährleistet werden kann. Diese Nutzungen scheiden auf Grund der Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hartfeldschule und des sich daraus ergebenden Konfliktpotentials aus.

Auch eine Mischnutzung wurde auf Grund der gestiegenen Wohnbaulandnachfrage, der geringen Größe des Gebietes und der schwierigen Umsetzbarkeit eines Mischungsverhältnisses auf den einzelnen Grundstücken verworfen.

Dem jetzigen Entwurf gingen einige Entwurfsvarianten voraus. So wurde die Wendeanlage im Sinne einer sparsamen Erschließung und zu Gunsten von zusätzlichem Bauland etwas verkleinert. Darüber hinaus wurde ein Fußweg an den nördlichen Rand des Plangebietes verlegt, der somit eine fußläufige Verbindung zum östlich angrenzenden Baugebiet sowie zur Treppenanlage im Bereich des Schulgeländes gewährleistet. Dieser mündet im Nordwesten oberhalb der Treppenanlagen auf das Schulgelände. In ursprünglichen Überlegungen stieß er direkt auf die Treppenanlage. Da diese im weiteren Verlauf keine barrierefreie Zuwegung garantieren konnte, wurde diese Variante wieder verworfen.
Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung sah das städtebauliche Konzept 10 Wohnhäuser vor. Aufgrund der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde das städtebauliche Konzept optimiert, so dass jetzt 13 Wohnhäuser (bei unveränderter städtebaulicher Grundstruktur) entstehen können.

9 Planverwirklichung

Eine Bodenordnung als Voraussetzung zur Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Stadt Mühlacker beabsichtigt die Flächen an einen geeigneten Erschließungsträger zu veräußern, welcher anschließend über sämtlichen notwendigen Flächen verfügen wird und im Anschluss die bauliche Entwicklung sowie die Vermarktung der späteren Grundstücke übernehmen wird.

10 Umweltbelange

Gemäß §13a Abs. 2 S.1 und §13 Abs. 3 BauGB kann bei im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen werden.

Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b Baugesetzbuch (BauGB), d. h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Ungeachtet dessen ist eine Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange erforderlich.

10.1 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung

Flora

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus Wiesenflächen. Auf Teilflächen umfasst das Gebiet aber auch versiegelte Flächen (Straßen, Treppen, Wege), einen Bolzplatz sowie Einzelgehölze und Gehölzbestände. Innerhalb des Gebietes und unmittelbar angrenzend befinden sich keine FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Dahingegen grenzt im Westen das besonders geschützte Biotop Nr. 170182360618 – „Steinbrüche im Vorderen Stubenhain" und im Süden das besonders geschützte Biotop 170182361097– „Feldgehölz Ortsrand Enzberg Gewann Vordere Stuben" an. Die Biotope wurden auch im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne im Innenbereich im Rahmen der Fortschreibung der landesweiten Biotopkartierung durch die zuständige Landesanstalt für Umwelt LUBW erfasst, besitzen aber nach Richtigstellung durch die Untere Naturschutzbehörde hier keinen Schutzstatuts als gesetzlich geschütztes Biotop.

Im Rahmen der ersten artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Jahr 2016 wurde auch eine Biotoptypen-Erfassung vorgenommen, die sich auch noch mit den heutigen Verhältnissen deckt (Vgl. Anlage 3). Durch die Verkleinerung des Untersuchungsgebietes im Jahre 2022 (Herausnahme des Schulhofs) dominieren im Wesentlichen die nachfolgenden vier Biotoptypen:

- *Zier- und Trittrasen*

  Die unmittelbar an die Schule angrenzenden Grünflächen im Bereich des Bolzplatzes können als Zier- bzw. Trittrasen charakterisiert werden. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine hohe Mahdfrequenz bzw. Trittbelastung und Artenarmut aus.[9]

- *Wiesen*

  Südlich des Bolzplatzes findet sich eine mit Magerkeitszeigern durchsetzte Wiese vor. Die konkrete Artenzusammensetzung kann der Artenschutzrechtlichen Untersuchung von 2016 (S. 15) entnommen werden. Die Wiese unterliegt Veränderungen hinsichtlich der Artenzusammensetzung zwischen den gemähten und wildwüchsigen Bereichen. Im letztgenannten Bereich herrscht eine durchaus blütenreiche Wiese vor. Die unterschiedlichen Mahdregime zeichnen sich deutlich ab, sodass bei der Biotoptypenerfassung zwischen artenarmer Fettwiese (Biotoptyp 3341) und Fettwiese mittlerer

[9] Vgl. BIOPLAN, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hartfeld-Areal" in Mühlacker, 2016, S.12.

Standorte sowie artenreiche Magerwiese (Biotoptyp 33.43) unterschieden wurde.[10]

Die selten gemähten Abschnitte der Wiese der südlich gelegenen Areale sind auf Grund ihrer Artenzusammensetzung als Magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) zu werten. Seit dem 01.03.2022 gelten FFH-Mähwiesen auch nach BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop. Diese Gesetzesänderung wurde bereits am 18.08.2021 angekündigt. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Enzkreis vom 23.11.2021 wurden im Plangebiet die FFH-Mähwiesen von der LUBW nicht kartiert.

- *Waldsaum, Hecken und Überhälter*

  Die Artenzusammensetzung der Säume und Hecken ist im gesamten Gebiet mehr oder weniger identisch und differiert lediglich in der Häufigkeit der einzelnen Arten. In nahezu allen Hecken finden sich Hartriegel, Cornus sanguinea, Berg- und Feldahorn Acer pseudoplatanus/Acer campestre, Gewöhnlicher Liguster Ligustrum vulgare, Kultur-Apfel Malus domestica, Wolliger Schneeball Viburnum lantana und Waldrebe Clematis vitalba. In einigen Bereichen kommt die Robine Robinia pseudacacia hinzu, in allen Hecken finden sich immer wieder eingestreut Gewöhnliche Schneebeere Symphoricarpos albus und Viburnum cf. rhytidophyllum. [11]

- *Einzelbäume*

  Der Bolzplatz wird von den sich südlich anschließenden Wiesenflächen durch freistehende Einzelbäume getrennt. Hierbei handelt es sich um gepflanzte Vogelbeeren (Sorbus aucuparia) bzw. Mehlbeeren (Sorbus cf. Aria). Weitere Baumstandorte (4 Roßkastanien) befinden sich zwischen Basketball- und Bolzplatz. Das Klettergerüst westlich des Bolzplatzes ist von zwei baumartigen Haselnusssträuchern, drei Feldahörnern und fünf Hartriegeln umgeben.[12]

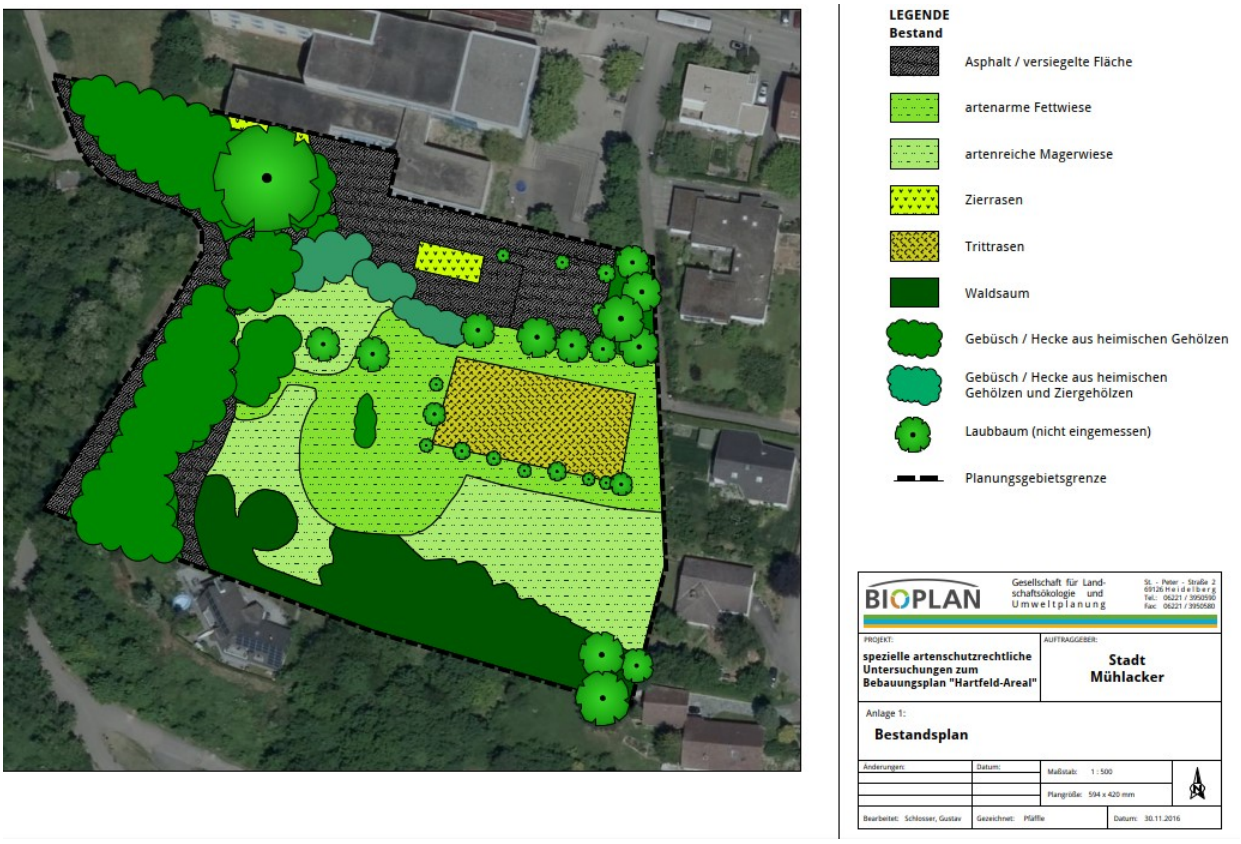
  Der Carl-Orff-Weg wird flankiert von ca. 10 Bäumen, überwiegend Bergahornen, daneben jeweils ein Spitzahorn, Feldahorn und Schwedische Mehlbeere (Baumkataster der Stadt Mühlacker). Die Bäume sind mit Sträuchern unterpflanzt. Der Bereich entlang des Weges ist nicht im Biotoptypen-Bestandsplan erfasst.

[10] Vgl. Ebenda, S.7.

[11] Vgl. Ebenda, S. 19.

[12] Vgl. BIOPLAN, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hartfeld-Areal" in Mühlacker, 2016, S. 21.

Abb. 8 Bestandsplan Flora



Quelle: Anlage 1 zu Vgl. BIOPLAN, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hartfeld-Areal" in Mühlacker, 2016, S. 42; BIOPLAN,

Fauna

Zur Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden die Habitatstrukturen im Vorhabengebiet und der angrenzenden Umgebung bei der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung begutachtet. Dabei wurden Bäume, Sträucher und Gebäude auf Niststandorte wie Baumhöhlen, Freibrüternester und Horste kontrolliert. Säume und Randlinien wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Reptilienhabitate bewertet. Senken wurden auf ihre Eignung als Habitate für Amphibien und streng geschützte Wirbellose kontrolliert und Bäume und Gebäude wurden von außen auf mögliche Fledermausquartiere bzw. Spuren und Hinweise auf Fledermäuse überprüft.[13]

- Brutvögel: Es konnten insgesamt 22 Brutvogelarten (Höhlen-, Frei-/Hecken- und Halbhöhlen-/Nischenbrütern) im untersuchten Areal und seiner näheren Umgebung festgestellt werden. Es handelt sich überwiegend um typische, häufige Arten des Siedlungsbereiches. Als Arten der Roten Liste (inkl. Vorwarnliste) und an streng geschützten Arten sind unter den Brutvögeln Haussperling und Star hervorzuheben, die das Gebiet jedoch überwiegend zur Nahrungssuche nutzen.[14]

[13] Vgl. Ebenda. S. 16.

[14] Vgl. BIOPLAN, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hartfeld-Areal" in Mühlacker, 2016, S. 42; BIOPLAN, Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorhaben „Hartfeldschule" in Mühlacker, 17.08.2022, S. 27.

- Reptilien: Auf Grund der strukturreichen Umgebung wurde das Gebiet auf Reptilien untersucht. Es konnten keine streng geschützten Reptilien wie Zauneidechsen oder Schlingnattern nachgewiesen werden. [15]
- Fledermäuse: Im Bereich Hartfeldschule wurden Zwergfledermäuse festgestellt die das Areal zur Nahrungssuche nutzen. Hinweise auf Einzelquartiere oder Wochenstuben konnten keine gefunden werden. [16]
- Beibeobachtungen: Während der Begehungen wurde auf das Vorkommen von nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tiere (z.B. Tagfalter, Heuschrecken, Käfer) geachtet. Es konnten zahlreiche Tagfalter nachgewiesen werden, jedoch keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten.[17]

Boden/ Fläche

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung erstellt. In diesem Zuge wurden an 5 Erkundungspunkten (Rammkernsondierungsverfahren) die geotechnischen Untergrundverhältnisse untersucht sowie Mischproben zur abfalltechnischen und geotechnischen Einstufung des Aushubmaterials entnommen. Die abfalltechnische Untersuchung dient der Voreinstufung des anfallenden Aushubmaterials. Hierzu wurden drei Mischproben gebildet. Das Aushubmaterial lässt sich dabei überwiegend der Bodenklasse Z0 zuordnen, ein uneingeschränkter Wiedereinbau ist somit möglich.[18]

Der Boden ist durch Wiesenflächen und durch natürliche Vegetation entstandene Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Bis auf den Bereich des Carl-Orff-Weges handelt es sich um unversiegelte Flächen. Die Geländetopografie lässt vermuten, dass das Gelände von Norden kommend mittig des Erschließungsgebietes künstlich angeschüttet ist. Die angetroffenen Böden entsprechen dort dem natürlichen Untergrund. Es könnte sich hierbei um Abraum handeln, der bei der Erstellung der Hartfeldschule anfiel.[19]

Der Untergrund ist durch bindige Böden geprägt, die einer Versickerung von Niederschlagswasser entgegenstehen.[20] In Teilbereichen gibt es Auffüllungen / Aufschüttungen im Gelände. Des Weiteren spricht das Vorhandensein der Magerwiesen dafür, dass es sich um einen nähstoffarmen Standort handelt, der eine artenarme Vegetation nach sich zieht. Die natürlichen Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Standort für Vegetation) sind somit teilweise Beeinträchtigungen unterworfen.

Wasser

[15] Vgl. BIOPLAN, Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorhaben „Hartfeldschule" in Mühlacker, 17.08.2022, S. 27.
[16] Vgl. BIOPLAN, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hartfeld-Areal" in Mühlacker, 2016, S. 43; BIOPLAN, Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorhaben „Hartfeldschule" in Mühlacker, 17.08.2022, S. 27.
[17] Vgl. BIOPLAN, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hartfeld-Areal" in Mühlacker, 2016, S. 27
[18] Vgl. Weber Ingenieure (2021) – Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht, S. 3.
[19] Vgl. Ebenda, S. 4f
[20] Vgl. Ebenda, S. 24.

Innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer.

Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „TB III-V, Stadtwerke Mühlacker" (LUBW-Nr. 236-115). [21]

Im Rahmen der o.g. Baugrunduntersuchung wurden bei den vorgenommenen Schürfen keine Wasserzutritte beobachtet. Der geschlossene Grundwasserspiegel ist erst in einer für die Baumaßnahme unbedeutenden Tiefe zu erwarten. Auch Schichtwasser ist nicht zu erwarten. Witterungsbedingt kann es durch Sickerwasserzutritte zu lokalen Vernässungszonen kommen. Sickerwasserzutritte in Baugruben sind witterungsbedingt möglich, erfahrungsgemäß aufgrund der hohen bindigen Anteile der Böden jedoch als geringfügig zu erwarten.[22]

Luft und Klima

Gemäß der Bioklimakarte des Deutschen Wetterdienstes treten im Enzkreis und somit in der Stadt Mühlacker häufig Wärmebelastungen auf.[23] Da es sich um eine unbebaute Fläche in innerörtlicher Lage, kann das Plangebiet als Grünanlagen-Klimatop gewertet werden. Grünanlagen-Klimatope wirken auf Grund des relativ extremen Temperatur- und Feuchte – Tagesgangs und der damit verbundenen Kalt- und Frischluftproduktion ausgleichend auf die bebaute und meist überwärmte Umgebung. Innerörtliche Grünflächen mit dichtem Baumbestand stellen durch Verschattung tagsüber kühle Ausgleichsflächen mit hoher Luftfeuchtigkeit gegenüber der erwärmten Umgebung dar.[24]

Insbesondere die Wiesenflächen im Süden des Plangebietes gelten als Kaltluftproduzenten. Bei siedlungsklimatisch relevanten Wetterlagen kann die Kaltluft gemäß dem Gefälle Richtung Bebauung in der Höhenstraße bzw. Haydnstraße abfließen und somit zur Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche beitragen, auch wenn diese sich nicht durch eine besonders hohe Versiegelung und somit Aufheizung auszeichnen. Vor diesem Hintergrund besitzt das Plangebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung als siedlungsklimatischer Ausgleichsraum.

Landschaft und Erholung

Unter dem Landschaftsbild wird die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren wie Relief, Bewuchs und Gewässer, wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt. Am auffälligsten treten in diesem Kontext die Gehölz- und Baumstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes sowie die künstlichen Auffüllungen im Bereich des Bolzplatzes und rund um das Klettergerüst in Erscheinung. Darüber hinaus weist das Plangebiet keine weitere und bedeutsame Ausstattung an Landschaftselementen auf. Die Fläche des Plangebietes ist durch den vorgelagerten Gebäudekomplex der Hartfeldschule sowie der angrenzenden Wohnbebauung bereits geprägt. Dem visuell wahrnehmbaren Erscheinungsbild des Plangebietes ist demnach kein besonderer Wert beizumessen. Der freizugängliche Bolzplatz sowie die Spielgeräte können auch außerhalb der Schulzeiten von Sport- und Erholungssuchenden genutzt werden.

[21] Vgl. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2021): Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

[22] Vgl. Weber Ingenieure (2021) – Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht, S. 13.

[23] Vgl. Deutscher Wetterdienst DWD (2023): Bioklimakarte für Deutschland, abrufbar unter: https://www.dwd.de/DE/leistungen/bioklimakarte/bioklimakarte.html (Abrufdatum: 05.04.2023).

[24] Vgl. Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (2023): Städtebauliche Klimafibel Online, abgerufen unter: https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=60&p2=5.7 (Abrufdatum: 05.04.2023)

Wenig Schatten, fehlende Sitzgelegenheiten sowie ein Bolzplatz ohne Fanggitter beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität der Wiese merklich. Für Kinder und Jugendliche ist die Wiese in Bezug auf das Schutzgut Erholung aufgrund des Vorhandenseins eines Bolzplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hartfeldschule von mittlerer Bedeutung. Für Erwachsene hat das Plangebiet erholungstechnisch eher eine geringe Bedeutung.

10.2 Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Flora

Die Umsetzung der Planung führt zu einem Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen bzw. Habitaten sowie Lebensräumen für Pflanzen. Im vorliegenden Fall werden insbesondere die als Fettwiese bzw. Magerwiese kartierten Flächen in Anspruch genommen. Gleiches gilt für die gesamten Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes. Hinzu treten die Rodungen der Baumreihe, welche für den Ausbau des Carl-Orff-Wegs notwendig werden.

Fauna

Beeinträchtigungen ergeben sich in erster Linie durch Lebensraumverluste (Gehölzbestände als Vogelbrutgehölze) bzw. durch Verluste von Nahrungshabitaten (Gehölzstrukturen als lokal wichtiges Nahrungshabitat für Fledermäuse; Magerwiese als Nahrungsquelle für Tagfalter). Weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fauna ergeben sich im Besonderen durch Lärmemissionen und Bewegungsunruhen während der Bautätigkeit. Auch betriebs-/anlagenbedingt ist mit erhöhten Lärmemissionen und Bewegungsunruhen innerhalb des Geltungsbereichs sowie im unmittelbar angrenzenden Nahbereich zu rechnen.

Von diesen Beeinträchtigungen ist insbesondere die Artengruppe der Brutvögel betroffen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden Nistkästen installiert und in unmittelbarer Entfernung zum Geltungsbereich eine Heckenpflanzung vorgenommen.

Tabelle 2: Übersicht der erforderlichen CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen

Abkürzungen: CEF: CEF-Maßnahme; V: Vermeidungsmaßnahme; A: Ausgleichsmaßnahme; GE: Gutachterliche Empfehlung; MI: Minimierungsmaßnahme

Nr.	Maß-nah-menart	*Maßnahme*	Bemerkungen	Gruppe
1	CEF	*Insgesamt 7 Nistkästen für Höhlenbrüter als vorgezogener Ausgleich für entwertete Quartiere*		Brutvögel (Meisen)
2	A	*Anlage eines linearen Gehölzbestandes in der offenen Landschaft*		Brutvögel (Frei-/Hecken-brüter)
3	A	*Pro entfallenden Baum ab 30 cm Stammdurch-messer eine Ersatzpflanzung mit standortge-rechten Baumarten*		Fledermäuse
4	V	*Fällung von Gehölzen ab 01. Oktober und bis spätestens Ende Februar*	Bauzeitenregelung	Brutvögel
5	GE	*3 Nistkästen für Nischen-/Halbhöhlenbrüter*		Brutvögel (Hausrotschwanz)
6	GE	*Pro entfallenden Baum ab 30 cm Stammdurch-messer ein Fledermauskasten*		Fledermäuse

Quelle: BIOPLAN, Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorhaben „Hartfeldschule" in Mühlacker, 17.08.2022, S. 26.

In Summe sind erhebliche Beeinträchtigungen insb. durch die Lebensraumverluste gegeben. Mit der Durchführung der CEF-Maßnahmen werden planextern neue Habitate geschaffen und dafür Sorge getragen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Baumpflanzungen in der Ausgleichfläche dienen auch als Ausgleich für den im Plangebiet nachgewiesenen Nahrungsgast Zwergfledermaus. Des Weiteren werden innerhalb des Plangebietes neue Lebensräume durch die grünordnerische Maßnahmen in Form von Pflanzgeboten (Dachbegrünung, ein Baum pro Grundstück, Randeingrünung im Westen) geschaffen.

Darüber hinaus ist das Potenzial für besonders oder streng geschützte Arten als gering zu bewerten. So wurden beispielsweise keine streng geschützten Reptilien wie Zauneidechsen oder Schlingnattern nachgewiesen.

Boden/ Fläche

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und damit einhergehend zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen wie der Puffer- und Filterfunktion. Die Fruchtbarkeit wird eingeschränkt bzw. geht in Teilen des Plangebiets verloren. Abgrabungen und Auffüllungen führen zu einer Veränderung der natürlichen Schichtung des Bodens.

Mit betriebs-/anlagenbedingten Verunreinigungen des Bodens durch Abwasser ist nicht zu rechnen, da das zukünftige Wohngebiet an die bestehende Kanalisation angeschlossen wird. Mögliche betriebsbedingte Belastungen des Bodens sind im Bereich der Hausgärten durch Düngung oder den Einsatz von Pestiziden denkbar. Die Eingriffsintensität in Bezug auf das Schutzgut Boden wird als hoch bewertet. Zur Begrenzung der Folgen wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt. Darüber hinaus sind Beläge von Hofflächen, Wegen und Stellplätzen wasserdurchlässig auszuführen. Einen groben Überblick über das Eingriffsgeschehen vermittelt die nachfolgende Tabelle:

Tabelle 2: Eingriffsgeschehen (Flächenbilanz)

Größe des Geltungsbereich				**6.862m²**
Vollversiegelte Flächen	**Bestand**		**Planung**	
Neubau (entspricht GRZ 0,4 von 5.215 m² WR)			2.086m²	30%
Bestandsgebäude				
Bestandsstraße (Carl-Orff-Weg)	270m²	4%		
Neuplanung Erschließungsstraße			1.250m²	18%
Summe	**270m²**	**4%**	**3.336m²**	**49%**
Teilversiegelte Flächen	**Bestand**		**Planung**	
Nördlicher Fußweg (Pflaster teilweis wasserdurchlässig)			251m²	4%
Stellplätze (Pflaster teilweis wasserdurchlässig)			84m²	1%
Summe			**335m²**	**5%**
Unversiegelte Flächen/ Flächen für Bepflanzung	**Bestand**		**Planung**	
*Grünflächen/Bepflanzung***	6.592m²		3.129m²	46%
Regenwassermulde			38m²	0,6%
Pflanzbeete für Straßenbäume			24m²	0,3%
*Dachbegrünung**			1.326m²	19%
Summe	**6.592m²**	**96%**	**3.191m²**	**47%**
** bleibt bei Summenbildung unberücksichtigt*				
*** entspricht bei Planung 60% der WR Flächen (5.215 m²)*				

Wasser

Durch das Vorhaben werden keine oberflächennahen Gewässer betroffen sein. Das nächstgelegene Fließgewässer, die „Enz", bzw. der „Schlupfgraben" werden auf Grund der Entfernung und fehlender direkter Wirkungszusammenhänge nicht nachteilig beeinflusst. Gleiches gilt für die Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes. Die weitere Schutzzone (Zone III) dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen.

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung insofern betroffen, dass in dem besagten Bereich durch die zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss erhöht wird. Weiterhin wird die geplante Nutzung in weiten Teilen des Plangebietes die Infiltrationseigenschaften des Bodens verändern. Durch die Versiegelung wird die Infiltration von Wasser teilweise oder vollständig unterbunden, was sich grundsätzlich negativ auf die Grundwasserneubildung auswirkt. Die Verdunstung wird beeinträchtigt. Die Wirkungen werden vorliegend durch die Festsetzung der Grundflächenzahl begrenzt. Mit den geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Begrenzung der Grundflächenzahl, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Zur Ableitung des Straßenwassers im Falle von Starkregenereignissen wurde eine Notwassermulde vorgesehen.

Luft und Klima

Die unversiegelten Wiesenflächen fungieren als Kaltluftproduzenten. Durch die zukünftige Wohnnutzung und die damit einhergehende Versiegelung gehen diese Eigenschaften in Teilen verloren. Versiegelte Flächen heizen sich tagsüber stärker auf und kühlen während der Nacht langsamer ab. Es kann zu Veränderungen des Lokalklimas kommen. Lokalklimatische Veränderungen können somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für den Stadtteil bedeutsame Kaltluftleitbahnen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Bedingt durch die Topographie ist der bisherige Kaltluftabfluss nach Süden abgeflossen, wo sie auf die tieferliegende Bebauung der Höhenstraße trifft.

Die kleinklimatischen Veränderungen werden sich vorwiegend auf das Plangebiet beschränken. Die Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft sind vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen (insb. zur GRZ sowie Eingrünungsmaßnahmen) nicht als erheblich zu bewerten. Lokalklimatisch begünstigend wirkt sich die festgesetzte Dachbegrünung aus.

Landschaft und Erholung

Durch die geplante Bebauung des Gebietes erfolgt eine bauliche Überprägung und Neugestaltung dieses bislang als Schulhof genutzten Landschaftsbereichs. Dies geht zwangsläufig mit einer Veränderung des Landschaftsbildes und Sichtbeziehungen und des Erscheinungsbildes einher. Vorliegend handelt es sich aber nicht um einen besonders hochwertigen Landschaftsbestandteil. Besondere Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung in der Art verändert, dass die Wiesenfläche südlich der Schule in eine Wohnsiedlung umgewandelt wird. Allerdings ist der Bereich auf Grund seiner Lage und der vorherrschenden Topographie von außen kaum einsehbar. Einen Blick auf das Areal eröffnet sich einem nur vom Schulhof aus. Es wird eine Lücke im Siedlungskörper maßvoll geschlossen.

Nichtsdestotrotz wurde zur Begrenzung der Wirkung der zukünftigen Bebauung auf das Landschaftsbild eine am Bestand und der Topographie orientierte Höhenfestsetzung gewählt. Durch das Pflanzgebot Pfg 1 wird das Gebiet nach Westen zur bestehenden Hofzufahrt abgeschirmt. Durch die Umsetzung der Planung entfällt die Erholungsinfrastruktur in der Form des Bolzplatzes bzw. des Klettergerüstes beeinträchtigt. Letztere wurde nicht nur im Sportunterricht genutzt, sondern standen spielenden Kindern auch außerhalb der Schulzeit zur Verfügung. Dieses Angebot wird Sport- und Erholungssuchenden zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Durch den geplanten Fußweg am nördlichen Rand wird die fußläufige Anbindung in das städtebauliche Umfeld verbessert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft ist unter Beachtung einer Randeingrünung sowie den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen nicht zu erwarten.

10.3 Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen die einzelnen Schutzgüter in vielfältigen Wechselbeziehungen zueinander. Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Wechselwirkungen bestehen einerseits zwischen den Schutzgütern Flora, Fauna sowie Klima, Boden und Wasser. Die mit der Realisierung des Baugebietes einhergehende Bodenversiegelung bedingt eine geringere Grundwasserneubildung sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Weiterhin begünstigt die Versiegelung lokalklimatische Veränderungen, da für die Kaltluftproduktion verantwortliche Freiflächen in Anspruch genommen werden. Versiegelte Flächen heizen sich schneller auf und kühlen langsamer ab. Die Verdunstung wird eingeschränkt. Weiterhin zieht die Versiegelung einen Verlust von Habitaten, Pflanzenstandorten und letztlich auch Lebensstandorten nach sich.

Die abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima bilden die Grundlage für die Ausbildung des Schutzgutes Landschaft. Der Mensch prägt und gestaltet durch sein Handeln die Landschaft erheblich mit und schafft Kulturlandschaften mit Kulturgütern. Jede Landschaft beherbergt eine für sie typische Flora und Fauna. Die Landschaft als Ergebnis des Zusammenspiels der abiotischen Schutzgüter, der Flora und Fauna und des Menschen bildet gleichzeitig eine wichtige Grundlage für die menschliche Erholung. Letztere wird durch die Umsetzung der Planung eingeschränkt

10.4 Maßnahmen zur Vermeidung/ zum Ausgleich

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine verbal-argumentative Gegenüberstellung der durch die Planung verursachten Wirkungen und der getroffenen Maßnahmen zu deren Begrenzung.

Tabelle 3: Gegenüberstellung eingriffsbedingter Wirkungen und getroffener Maßnahmen

Wirkung	Beschreibung Eingriff	Beschreibung Maßnahme
Fauna	Beseitigung von Habitaten	Pflanzgebote schaffen „Ersatz-Habitate". Beschränkung der Rodungszeiträume. Planung von CEF-Maßnahmen (Nistkästen und Anlage eines linearen Gehölzbestandes).
Flora	Beseitigung von Vegetation	Begrenzung der überbaubaren

		Grundstücksfläche durch GRZ, Pflanzgebote und Dachbegrünung zur Erhöhung des Grünflächenanteils.
Boden	Bodenversiegelung, Bodenverdichtung	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch GRZ. Hinwirken auf einen Massenausgleich im Rahmen der Erschließungsplanung.
Wasser	Minderung der Grundwasserneubildung, Puffer- und Filterwirkung	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch GRZ, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Stellplätze. Dachbegrünung zur Erhöhung des Rückhaltevolumens und zur Erhöhung der Verdunstung.
Luft/ Klima	Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse. Verlust von Kaltluftproduktion.	Pflanzbindungen (z.B. Dachbegrünung) zur Förderung der Luftreinhaltung und Förderung der Verdunstung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten und Stellplätze.
Landschaft	Veränderung von Sichtbeziehungen. Veränderung des Reliefs.	Begrenzung der Baukubaturen durch Maß der baulichen Nutzung insbesondere die Höhe baulicher Anlagen. Anlage eines Fußweges mit Anbindung an das Schulareal.

11 Auswirkung der Planung/ Abwägung

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Den Forderungen nach gesunden Wohn-Arbeitsverhältnissen wurde dabei Rechnung getragen. Hierzu zählt die Festsetzung der GRZ, um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und dennoch eine flexible und verdichtete Bebauung zu gewährleisten. Des Weiteren zählt hierzu die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung. Das Vorhandensein von Altlasten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Immissionsbelastungen durch im Umfeld angrenzende Emittenten sind nicht vorhanden. Die von einer Schule ausgehenden Geräusche sind von den Nachbarn hinzunehmen. Der Schulbetrieb ist mit dem Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes nicht unverträglich.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Eine der Hauptzielsetzungen des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch das Vorhaben explizit gestärkt und das Angebot erhöht.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse - Freizeit und Erholung

Die Fläche war zuvor Teil des Schulhofes und wurde während der Pausen sowie im Sportunterricht von den Schülern genutzt. Auch eine Nutzung außerhalb der Schulzeiten war möglich. Der Belang ist insofern betroffen, dass diese Nutzungsmöglichkeiten nunmehr entfallen. Auf Grund rückläufiger Schülerzahlen und damit einhergehend, der Umnutzung bestimmter Gebäudeteile ist der Entschluss gereift, Teile des Schulgeländes einer Wohnbauentwicklung zuzuführen. In den angrenzenden Schulhof wird nicht eingegriffen. Die nördlich des Schulgebäudes verlaufende Tartanbahn steht nach wie vor für den Sportunterricht zur Verfügung.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Stadtteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Das Ziel des Bebauungsplanes liegt in der Schaffung von Wohnraum auf bisher ungenutzten an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen. Durch die Planung wird der westliche Siedlungsrand von Enzberg arrondiert. Die Erschließung neuer Wohngebiete führt zu einer innerörtlichen Belebung, Aufwertung und Verjüngung überalterter Strukturen, Stärkung der Ortsmitte und zu einer besseren Auslastung vorhandener Infrastrukturen. Die Belange eines zentralen Versorgungsbereichs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege - Orts – und Landschaftsbild

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine denkmalgeschützten Bestandsgebäude befinden. Gleiches gilt für das bauliche Umfeld. Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einschließlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird garantiert, dass sich das Vorhaben in das vorherrschende Landschaftsbild sowie die regionale Baukultur einfügt. Maßstab hierfür ist die angrenzende Bestandsbebauung. Maßgebend für die getroffenen Festsetzungen war auch die vorherrschende Topographie. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe wurde versucht die Bebauung bestmöglich in die Hanglage zu integrieren.

Kirchliche Belange

Die Belange der Kirche und von Religionsgemeinschaften werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Bebauungsplan nicht zulässig.

Belange des Umweltschutzes (§ 1 Nr. 7a – j)

a) Flora, Fauna, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft

Die hier genannten Belange erfahren im Kapitel 10 eine gesonderte Betrachtung.

b) Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb und in unmittelbarer Nähe (ca. 300 m) zu einem FFH- bzw.- Vogelschutzgebiet. Die Belange eines Natura-2000 Gebietes werden nicht berührt.

c) Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird nach den Indikatoren Umwelteinwirkungen, Qualität des Wohnumfeldes und Möglichkeiten der Erholung und Freizeitnutzung bewertet. Schädliche Auswirkungen resultieren in der Regel aus Lärmbelästigungen sowie aus Belastungen der Luft und des Bodens. Von dem geplanten Vorhaben und seiner Umgebung gehen keine der zuvor genannten Auswirkungen aus. Die von einem Schulhof ausgehenden Lärmimmissionen, die bei Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft einwirken, sind aus Sicht des Immissionsschutzes den Nachbarn zumutbar. Kinderlärm steht grundsätzlich unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft und ist als sozialadäquat von der Nachbarschaft hinzunehmen. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes entfaltet eine nachbarschützende Wirkung. Das weitere Umfeld wird von der angrenzenden Schule sowie von Wohnbebauung gebildet. Das unmittelbare Umfeld mit dem Übergang zur freien Landschaft bietet Naherholungssuchenden zahlreiche Möglichkeiten.

d) Kultur- und Sachgüter

Die hier genannten Belange werden von der Planung nicht berührt. Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenfunde zu Tage kommen, so besteht gem. DschG eine Meldepflicht.

e) Vermeidung von Emissionen und der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Von der geplanten Nutzung selbst gehen keine nennenswerten (Lärm)emissionen aus. Diese beschränken sich nach der Realisierung des Baugebietes auf den von der Wohnnutzung induzierten Verkehr. Die während der Bauphase auftretenden Emissionen sind nur temporärer Natur.

Während der Erschließungs- und Hochbauarbeiten kommt es möglicherweise zu Abfällen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Die Ver- und Entsorgung ist durch die angrenzenden Versorgungsleitungen in den Bestandsstraßen sichergestellt bzw. werden neu hergestellt. Die Abwässer werden fachgerecht in das vorhandene System abgeleitet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich gewährleistet und präzisiert durch die einzelnen Fachgesetze.

g) Darstellung von Landschaftsplänen

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes hat das Plangebiet keine Bedeutung für die gesamtörtliche Kaltluft- und Frischluftentstehung. Weiterhin liegt es nicht auf einer Schneise einer bedeutenden Leitbahn für den Kaltluft- und Frischlufttransport. Den Darstellungen des Landschaftsplans steht das Vorhaben nicht entgegen.

h) Erhaltung der Luftqualität

Die Kaltluftproduktion der bisherigen Wiese geht durch die geplante Bebauung verloren. Auf Grund der geringen Größe hat diese aber keine Relevanz bzw. Bedeutung für den übrigen Siedlungskörper. Vor dem Hintergrund stadtklimatischer Aspekte trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzung und begrenzt die überbaubare Grundstücksfläche. Neben der Belebung und Pflege des Ortsbildes werden so

auch eine Verbesserung des örtlichen Klimas sowie eine Reinhaltung der Luft bewirkt.

i) Wechselwirkungen

Der hier genannte Belang erfährt in Kapitel 9.3 eine gesonderte Betrachtung.

j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Mit der Normierung eines reinen Wohngebietes werden nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes geschaffen. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich dabei keine Störfallbetriebe von denen Auswirkungen im Falle einer Havarie ausgehen werden. Dieser Belang wird von der Planung daher nicht berührt.

Belange nach (§ 1 Nr. 8 a – f)

a. Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Durch die Ausweisung eines reinen Wohngebietes werden die Belange der Wirtschaft einschließlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt. Durch den Zuzug neuer Bewohner werden regionale Wertschöpfungsketten gestärkt und Wohnfolgeeinrichtungen werden besser ausgelastet.

b. Land- und Forstwirtschaft

Gemäß § 1a sollen landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Hierbei handelt es sich weder um landwirtschaftliche- noch um fortwirtschaftliche Flächen. Der Belang ist von der Planung nicht betroffen.

c. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Der Bebauungsplan dient primär der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und nicht der Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch den Zuzug neuer Bewohner werden allerdings regionale Wertschöpfungsketten gestärkt und Bestandsinfrastruktur besser ausgenutzt.

d. Post- und Telekommunikationswesens

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer bedeutenden Richtfunkstrecke, welche durch die zukünftige Bebauung gestört werden könnte. Die Gebäudehöhen bleiben hinter der Bebauung des Umfelds zurück. Die Belange des Post- Telekommunikationswesen werden daher nicht beeinträchtigt. Bestandskabel werden entweder über Leitungsrechte gesichert oder aber im Zuge der Erschließungsarbeiten umverlegt.

e. Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die Versorgungssicherheit des Gebietes ist durch die umliegenden Versorgungsleitungen in der Hartfeldstraße, im „Carl-Orff-Weg" sowie in der Straße Kleines Steigle gewährleistet. Darüberhinausgehende Versorgungsinfrastrukturen werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließung errichtet.

f. Sicherung von Rohstoffvorkommen

Das Plangebiet hat keine Bedeutung hinsichtlich der Versorgung und Sicherung von Rohstoffvorkommen. Der genannte Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

Personen- und Güterverkehr – und Mobilität

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geht zwangsläufig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einher. Allerdings sind die Auswirkungen durch 13 zusätzliche Baugrundstücke gering und daher vernachlässigbar. Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird sich ebenso in der Minderung der Fahrzeugbewegungen niederschlagen.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf dem Grundstück organisiert. Für Besucher werden weiterhin öffentliche Stellplätze vorgehalten.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Das Plangebiet ist nicht von Bedeutung für militärische Zwecke bzw. für den Zivilschutz. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB werden von der Planung nicht berührt.

Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Belange eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (wie z.B. das Einzelhandelskonzept oder aber die Vergnügungsstättenkonzeption) werden nicht beeinträchtigt.

Küsten – und Hochwasserschutz, Vermeidung von Hochwasserschäden

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer. Zur Ableitung des anfallenden Straßen-/Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen wurde am südwestlichen Rand eine „Notwassermulde" vorgesehen.

Belange von Flüchtlingen und Asylsuchenden und ihrer Unterbringung

Wohnungen für Flüchtlinge sind auf Basis der getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zulässig

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Einzelhausbebauung vor und greift dabei auf eine sparsame Erschließung zurück. Nach Abzug der überbaubaren Grundstücksflächen verbleibt ein Großteil der Grundstücke für Grün- und Freiflächen. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan mehrere Pflanzgebote zur Förderung des Ortsgrüns.

Vor diesem Hintergrund und der geringen Gebietsgröße wurde auf die Ausweisung von separaten Grünflächen verzichtet.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

12 Anlagen

Anlage 1– Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Hartfeld-Areal" in Mühlacker – Stand: 05.12.2016 inkl. Anlage Biotoptypenplan (Stand: 30.11.2016)

Anlage 2 – Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Vorhaben „Hartfeldschule" in Mühlacker – Stand: 17.08.2022

Anlage 3 – Pflanzplan – Ausgleichsmaßnahme Heckenpflanzung – Stand: 12.09.2022

Anlage 4 – Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Carl-Orff-Weg

Baugebiet „Südlich der Hartfeldschule" Mühlacker-Enzberg – Stand: 25.03.2022

Anlage 5 – Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht – Stand: 11.08.2021

Anlage 6 - Fachanwaltliche Stellungnahme Rechtsanwalt Dr. Melchinger vom 25.10.2023 zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB