

**Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft
Mühlacker – Ötisheim
Entwurf 8. Änderung „Wohnbaufläche Pferchäcker“
in Mühlacker – Lienzingen**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker - Ötisheim hat gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 09.07.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker – Ötisheim, „Wohnbaufläche Pferchäcker“ in Mühlacker – Lienzingen und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Darstellung der Lage des Plangebiets

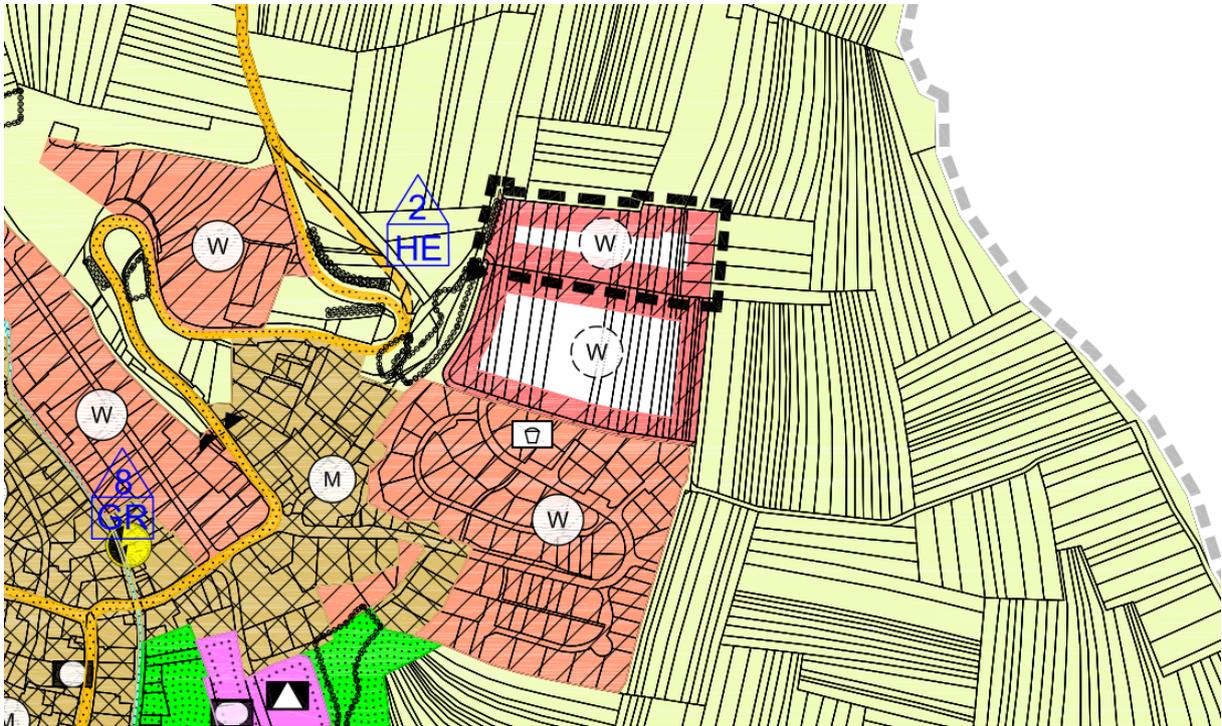


Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha und liegt im Norden des Stadtteils Lienzingen.

Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt (Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2025):

Abgrenzung Geltungsbereich – Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker – Ötisheim, Entwurf 8. Änderung „Wohnbaufläche Pferchäcker“ in Mühlacker-Lienzingen (Stand 28.05.2024)



Auslegung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wird als Planauslage durchgeführt.

Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):

Anlass der geplanten Baugebietersweiterung ist die starke Nachfrage nach Wohnraum. Der Flächenumfang der Gebietsvergrößerung ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da es sich bei der Gebietserweiterung um einen beidseitig angebauten Straßenzug handelt, ist diese nicht mehr vom Ausformungsspielraum zwischen den Planungsebenen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan gedeckt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim wird in diesem Bereich erforderlich. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Pferchäcker“ beinhaltet im Wesentlichen die Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche anstelle der landwirtschaftlichen Fläche.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Pferchäcker“, Gemarkung Lienzingen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Pferchäcker“ vom 28.05.2024 und der Entwurf der Begründung (Stand 28.05.2024) können in der Zeit vom

16.12.2024 bis 24.01.2025 (je einschließlich)

im Internet unter <https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/flaechennutzungsplan.php> abgerufen werden.

Darüber hinaus werden die Planunterlagen vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 – je einschließlich – auch im Foyer des Planungs- und Baurechtsamts der Stadt Mühlacker, Rathaus, 2. Obergeschoss, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker während folgender

Öffnungszeiten

Montag-Freitag

8.00 bis 12.00 Uhr

Donnerstagnachmittag:

14.00 bis 18.00 Uhr öffentlich ausgelegt.

Eine Einsichtnahme am Nachmittag ist montags, dienstags und mittwochs nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Planungs- und Baurechtsamt (07041/876-252) möglich.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen.

Es sind folgenden Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

1.) Umweltinformationen in Gutachten:

- Modus Consult: Fachbeitrag Verkehr, Februar 2022 (Anlage 1 zur Sivo 131/2024)
Probleme durch Rückstau oder Ausbaunotwendigkeiten der Bestandsknoten konnten nicht festgestellt werden. Auch die nach RAS 06 geforderten Sichtbeziehungen für wartepflichtige Fahrzeuge sind am Knoten L 1134 / Raithstraße gegeben. Nach Bewertung der Querschnitte nach RAS 06 sind ebenso keine Leistungsfähigkeitsengpässe zu erwarten.

- Modus Consult: Fachbeitrag Schall, Februar 2022 (Anlage 2 zur Sivo 131/2024)
Schalltechnische Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplangebiet zur Verwirklichung von Wohnnutzungen nicht erforderlich. Ebenso liegt keine Voraussetzung vor, aufgrund derer das Bebauungsplangebiet im umliegenden Straßennetz einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen dem Grunde nach auslösen würde.

- Bioplan: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung im Vorhaben „Pferchäcker“ in Mühlacker-Lienzingen 18.12.2020 und Bioplan: Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben „Pferchäcker“ in Mühlacker, OT Lienzingen, 10.02.2022

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst. Für Vögel und Reptilien müssen CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Für den Eingriff in ein Biotop (Feldhecke) im Nordwesten des Geltungsbereichs werden ebenso Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Des Weiteren sind Baufeldfreimachungen sowie Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.

- Geotechnik Stuttgart: Untergründerkundungen und Geotechnisches Gutachten für die Erschließung, 12.02.2021:

Im Gutachten werden die Baugrundverhältnisse dargestellt und Angaben zur Erschließung (Straßenbau-, Kanal- und Leitungsbau), Versickerungsmöglichkeiten sowie zur Entsorgung/Wiederverwendung von Aushubmaterialien sowie ein Ausblick zur Gründung von Gebäuden gegeben. Das Gutachten stellt schlechte Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes fest, weshalb von Versickerungsanlagen im Gebiet Abstand genommen wird.

- Soil Water Ecology Consult GmbH: Bodenschutzkonzept Neubaugebiet „Pferchäcker“, 12.07.2024

Im Rahmen der Genehmigungsplanung wurde dieses Bodenschutzkonzept sowohl auf Grundlage von Felduntersuchungen und geotechnischen Berichten als auch von ökologischen Komponenten erarbeitet. Für die Bodenmieten wird eine unmittelbare Begrünung empfohlen, eine direkte Bodenbefahrung außerhalb der geplanten Bauflächen soll streng vermieden werden und die Witterung bei Erdarbeiten ist zu berücksichtigen. Es wird eine Bodenkundliche Baubegleitung empfohlen. Aufgrund des unbestätigten PCB-Verdacht mit ungeklärter Ursache sind Oberbodenhaufwerke vor der zu dokumentierenden Verbringung durch die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beproben.

- Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung (Stand 18.05.2020): Befunde wurden keine festgestellt.

2. Umweltbezogene Informationen in Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

u.a. vom Landesnaturschutzverband; Landratsamt Enzkreis; Regierungspräsidium Karlsruhe, Freiburg und Stuttgart; Regionalverband Nordschwarzwald zu insbesondere folgenden Themen:

Artenschutz, Klima, Ausgleichsmaßnahmen, Biotope, ökologische Festsetzungen, Vorbehaltsgebiet Bodenschutz, Landwirtschaft, Flächenbedarf, Baugrund, Grundwasser, Wasserschutzgebiet, Versickerung, Siedlungsdichte, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, verkehrliche Anbindung/Erschließung, ÖPNV.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3. Umweltbericht

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

Zur Klärung der Auswirkungen auf die Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde ein Umweltbericht erstellt. In diesem werden der Umweltzustand sowie die Eingriffe in die Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie daraus notwendige Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation abgeleitet, mit dem Ziel, eine ausgeglichene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu erhalten. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden erfolgt nach dem Ökokontoverfahren. Bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wurde eine verbale Argumentation von Eingriff und Ausgleich erstellt. Mit dem Umweltbericht werden folgende Schutzgüter betrachtet:

Kurzbeschreibung der schutzgutbezogenen Auswirkungen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Durch die geplante Bebauung geht ein Biotopkomplex aus Ackerflächen, Feldhecke, Trockenmauer, Wirtschafts- und Graswegen und Grasreicher Ruderalvegetation verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Artenschutz: Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Vermeidungs-/Minimierungs- und vorgezogener Maßnahmen (Feldleche, Goldammer, Mauer- und Zauneidechsen) nicht ausgelöst.

Schutzgut Landschaftsbild:

Aufgrund einer entsprechend gestalteten Ein- und Durchgrünung sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche/Boden:

Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-) versiegelter Flächen auf ca. 67 % der Planungsgebietsfläche. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 2,06 ha.

Schutzgut Wasser:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird zentral in Regenwasserzisternen auf den privaten Grundstücken und in die Kanalisation eingeleitet.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Bebauung ändert sich das ursprüngliche Kleinklima und die bebaute Fläche trägt nicht mehr zur Kaltluftentstehung bei, sondern ist selbst eine Wärmeinsel. Es ist jedoch aufgrund der guten Durchlüftungsverhältnisse von Lienzingen mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu rechnen.

Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung:

Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Die Öffentlichkeit kann die Planunterlagen einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen. Während der Auslegungsfrist sollen von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen auf elektronischem Wege unter folgender Adresse abgegeben werden: stadtplanung@stadt-muehlacker.de

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg beim Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker, Rathaus 2. OG, Zimmer 233, 238, 239 und 240, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Zusätzlich liegen die Planunterlagen im Auslegungszeitraum vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 im Stadtteilrathaus Lienzingen, Dr.-Otto-Schneider-Straße 2, während dessen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme aus.

Die Öffnungszeiten des Stadtteilrathaus Lienzingen finden Sie unter Stadtteil-Rathäuser:
<https://www.muehlacker.de/stadt/rathaus-politik/buergerservice/kontakt.php>

Derzeit ist das Stadtteilrathaus Lienzingen geschlossen.

Bitte beachten Sie, dass Auskünfte zur Planung nur im Planungs- und Baurechtsamt erteilt werden können.

In **Ötisheim** können die Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus —Hauptamt— der Gemeinde Ötisheim, Schönenberger Straße 2, 75443 Ötisheim in Zimmer 12, eingesehen werden.

Die Mitarbeiter des **Rathauses Ötisheim** sind während der regulären Öffnungszeiten

**Montag bis Freitag 8.00 -12.00 Uhr sowie
Montag 16.00 -18.00 Uhr erreichbar.**

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

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtszeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Mühlacker, den 10.12.2024
gez. D a u n e r (Bürgermeister)