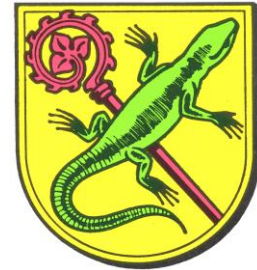


**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft**

**Mühlacker**



**Ötisheim**



**Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker–Ötisheim  
8. Änderung „Wohnbaufläche Pferchäcker“ in Mühlacker-Lienzingen**

**Begründung Entwurf**

**Stand: 28.05.2024**

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1.</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>ÄNDERUNGSINHALTE UND BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
2.1	Alternative Planungsmöglichkeiten	3
2.2	Ziel und Zweck der Planung	4
<b>3.</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>5</b>
3.1	Bodenschutzklausel	5
3.2	Bedarfserklärung	6
3.3	Bevölkerungsprognose	6
3.4	Innenentwicklungspotenziale	7
3.4	Erschließung	8
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>8</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan Mühlacker – Ötisheim 2025	10
<b>5.</b>	<b>PLANDARSTELLUNG</b>	<b>11</b>
5.1	Bedarfsermittlung nach Plausibilitätsprüfung	12
5.2	Begründung der erweiterten Flächeninanspruchnahme	14
<b>6.</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DEM UMWELTBERICHT</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN</b>	<b>18</b>

---

## 1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die starke Nachfrage an Wohnraum. Die Stadt Mühlacker hat im Norden des Ortsteils Lienzingen die Möglichkeit diesem Druck entgegenzuwirken. Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans 2025 stellt hier ein geplante Wohnbaufläche dar und zeigt damit eine mögliche Erweiterung des Siedlungskörpers auf.

In der Sitzung des Gemeinderats am 29.09.2020 (Sivola 064/2020) hatte der Gemeinderat aufgrund der erheblichen Nachfrage im Wohnbaubereich einer Gebietsvergrößerung zugestimmt.

Im weiteren Verfahren wurde daher die Große Gebietsvariante mit Anbindung an das bestehende Wegesystem im Norden weiterverfolgt.

Vorteile dieser Variante waren:

- + ökonomische Verfahrensdurchführung in Bauleitplanung, Umlegung, Erschließung.
- + Befriedigung des aktuell erhöhten Baulandbedarfs.
- Akzeptanz unter den Anwohnern

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren erfolgte am 24.06.2019 (Sivola 099/2019). Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker – Ötisheim stellte im Bereich des Vorentwurfs zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ eine geplante Wohnbaufläche dar. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13 b Baugesetzbuch eingeleitet, auf eine frühzeitige Beteiligung wurde nicht verzichtet. Der Flächennutzungsplan sollte demnach wie in den § 13 und 13a BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde jedoch § 13b BauGB für 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 erklärt.

§13b BauGB ist aufgrund des Urteils nicht mehr anwendbar.

Da es sich bei der Gebietserweiterung um einen beidseitig angebauten Straßenzug handelt, ist diese nicht vom Ausformungsspielraum gedeckt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim wird in diesem Bereich erforderlich.

## 2. Änderungsinhalte und Begründung zur Änderung

### 2.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Flächennutzungsplans wurden alternative Bauflächen geprüft. Die in diesem Zusammenhang untersuchte alternativ Fläche „Eichert“ tangiert ebenfalls den Bodenschutz und weist gegenüber der Fläche Pferchäcker Nachteile auf.

#### **Baugebiet Eichert**

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2025, wirksam seit 28.09.2013, ist der Großteil der der Wohnbaufläche „Pferchäcker“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Da die Ausweisung als Wohnbaufläche zu Lasten einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgte, wurde das Plangebiet im FNP-Verfahren wie andere Landwirtschaftsflächen auch, einer Abwägung unterzogen. Hierbei wurden alternative Standorte untersucht und bewertet. Die Kriterien,

die bei dieser Bewertung angewendet wurden, wurden in der Begründung zum wirksamen FNP 2025 dargelegt. Für die Hereinnahme der Fläche Pferchäcker wurde die Entwicklung einer anderen Baufläche in Lienzingen (**Eichert**) nicht weiterverfolgt. Auch die alternativ untersuchte Fläche Eichert tangiert den Bodenschutz. Sie weist gegenüber der Fläche Pferchäcker zusätzlich folgende Nachteile auf:

- Schwierige Erschließung und Topographie des Geländes
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Dominierende Lage über dem Schmietal und gegenüber dem historischen Ortskern
- Schwierige landschaftliche Einbindung aufgrund Topographie

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

Die Bevölkerungsentwicklung auf deren Basis die zukünftigen Wohnbauflächenausweisungen für den FNP 2025 erfolgten, haben sich deutlich positiver entwickelt als prognostiziert. In Konsequenz wurde der Stadt Mühlacker nur ein geringeres Kontingent an neuen Wohnbauflächen zugebilligt, sodass sie sich aktuell mit einem hohen Nachfragedruck konfrontiert sieht. Die geminderte Zuweisung von Wohnbauflächenkontingenten führte dazu, dass in Lienzingen nur noch eine verfügbare Wohnbaufläche vorhanden ist, nämlich das hier in Rede stehende Gebiet „Pferchäcker“. Hinzu kommen die nicht verfügbaren bzw. nicht generierbaren Innenbereichspotenziale. In Lienzingen wurden im Jahr 2021 zehn Baulücken erhoben, wovon allerdings sieben als Hausgarten des Wohngebäudes genutzt werden. Alle Baulücken in Lienzingen befinden sich in privater Hand und sind somit außerhalb des Einflussbereichs der Stadt. Vor diesem Hintergrund erübrigen sich wesentliche Standortbetrachtungen. Für die Entwicklung eines Wohngebietes in dieser Größenordnung kommen im Ortsteil Lienzingen daher keine weiteren Standorte in Frage.

## 2.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum. Im Plangebiet sollen ca. 61 Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Die Entwicklung des Baugebiets erfolgt im Bebauungsplan über die planerische Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie weiteren Festsetzungen zur Art- und dem Maß der baulichen Nutzung und ist an das südlich angrenzende Wohngebiet angelehnt.

Das Plangebiet wird über die Raithstraße an den südlich angrenzenden Siedlungskörper angeschlossen. Im Gebiet selbst erfolgt die Erschließung der Grundstücke über eine Ringstraße. Die Erschließung der nördlich des neuen Gebiets beginnenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt durch einen neuen, das Plangebiet einrahmenden, landwirtschaftlichen Weg mit einer Breite von 4,00 m. Die im Nordwesten bestehende Wegeanbindung auf die L 1134 soll bestehen bleiben.

### 3. Ausgangslage

Der Geltungsbereich der 8. Änderung hat eine Größe von ca. 1,1 ha und liegt am nordöstlichen Siedlungsrad des Stadtteils Lienzingen. Das Gelände steigt von Süden nach Norden leicht an und bildet eine städtebaulich zusammengehörige Fläche aus. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs grenzt an die im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 dargestellte geplante Wohnbaufläche „Pferchäcker“ an. Die westliche Begrenzung wird durch die Schützingener Straße gebildet. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze endet an der Hangkuppe, die unter topographischen Aspekten das natürliche Ende der Siedlungsentwicklung darstellt. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft in Verlängerung des südlich angrenzenden Wohngebiets.

Abbildung: Übersicht Lage des Plangebiets



#### 3.1 Bodenschutzklausel

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

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

Sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel sind als Abwägungsdirektiven zwar dahingehend zu verstehen, dass sie als gewichtige Belange in der Abwägung sorgsam zu prüfen sind. Sie können aber im konkreten Einzelfall gegenüber anderen, ebenfalls schützenswerten Belangen zurückgestellt werden.

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel schließen somit die Neuausweisung von Bauland in bisher unbebauten Bereichen nicht aus, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden. § 1 a Abs. 2 BauGB enthält somit kein „Versiegelungsverbot“ und keine „Baulandsperr“, nach dem Verständnis, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, auch wenn grundsätzlich eine prioritäre Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale besteht. Die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich stellt das BauGB stattdessen in den Gesamtzusammenhang der Abwägung.

### 3.2 Bedarfserklärung

Die Notwendigkeit zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Außenbereich entgegen den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB, basiert im Wesentlichen auf folgenden Aspekten:

- Geringe Wohnbauflächenreserven auf Ebene des FNPs, die auf Basis einer nicht eingetretenen Bevölkerungsentwicklung festgelegt wurden.
- Nicht genügend generierbare Innenentwicklungspotenziale.
- Wanderungsgewinne sind erforderlich um die in Lienzingen noch gut funktionierende soziale Infrastruktur tragfähig zu halten.
- Deutschlandweit eine Tendenz zu schrumpfender und auch alternder Bevölkerung in ländlich geprägten Bestandsgebieten zu beobachten ist und diese durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann.
- Der Stadtteil Lienzingen ist seit zwei Jahrzehnten bei der Baulandentwicklung unberücksichtigt geblieben. Gleichzeitig wurden die inneren Potenziale, durch die erfolgten privaten Sanierungsmaßnahmen im Ortskern ausgeschöpft. In Lienzingen sind zum 31.12.2022 insgesamt 9 Baulückenvorhanden, davon werden 7 Baulücken als Garten des angrenzenden Wohngebäudes genutzt.
- Die Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan 2025 berücksichtigen die tatsächliche eingetretene Bevölkerungsentwicklung und die immens gestiegene Nachfrage nach Bauland nicht.

### 3.3 Bevölkerungsprognose

Der Stadt Mühlacker wurden bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 durch das Regierungspräsidium anstatt der selbst ermittelten 42 ha nur 32 ha Wohnbauflächen anerkannt. Die Stadt Mühlacker war seinerzeit von einer Bevölkerungszahl von 26.500 im Jahr 2025 ausgegangen. Das Regierungspräsidium hatte bei seiner Prognose hingegen auf die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2010 abge-

stellt, welche für Mühlacker bis zum Zieljahr 2025 einen Bevölkerungsrückgang auf 24.385 Einwohner prognostizierte.

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

Aktuelle Bevölkerungszahlen (26.591 Einwohner im Jahr 2/2023, Stala) zeigen, dass sogar die von der Stadt Mühlacker prognostizierten 26.500 Einwohner für das Zieljahr 2025 frühzeitig überschritten wurden. Ein Bevölkerungsrückgang kann nicht festgestellt werden.

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

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

### 3.4 Innenentwicklungspotenziale

Die Stadt Mühlacker hat Ende 2019 eine Umfrage durchgeführt. Hierfür wurden alle Eigentümer der damals vorhandenen 254 (Sivola 213/2019) Baulücken angeschrieben. Bei einem Rücklauf von 48% gaben 56 Eigentümer an, die Baulücke selbst bebauen zu wollen. Wobei hiervon 20 Baulückeneigentümer angaben, dass dies in 5-10 Jahren geschehe und bei 15 Baulückeneigentümern in über 10 Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei denjenigen Grundstücken, deren Eigentümer nicht geantwortet haben um sogenannte „Enkelgrundstücke“ handelt. Dass all diese Grundstücke tatsächlich einmal von den Nachkommen bebaut werden, scheint zweifelhaft.

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

Runtergebrochen auf den Ortsteil Lienzingen stellt sich die Situation wie folgt dar: Im Jahre 2022 verzeichnete der Ortsteil rund 9 Baulücken, von denen allerdings 7 Stück als Hausgarten des benachbarten Wohnhauses genutzt werden. Sämtliche Baulücken in Lienzingen befinden sich in privater Hand und somit außerhalb des Einflussbereichs der Stadt. Hinzu kommt, dass das letzte Baugebiet („Vordere Raith“) bereits in den 1990er Jahren aufgesiedelt wurde. Bauplätze für die Eigenentwicklung sind daher seit Jahren nicht verfügbar, mit der Konsequenz von Abwanderungstendenzen.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass 7 von 9 vorhandenen Baulücken dem Markt nicht zur Verfügung stehen bzw. ausgeschöpft sind.

Für den Ort Lienzingen, der bislang noch über eine funktionierende eigene soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Arztpraxen, etc.) verfügt und in dem es ein vielfältiges Vereinsleben gibt, ist es von enormer Bedeutung, dass die Bevölkerungszahlen nicht weiter sinken. Vielmehr muss diesem Trend, nachdem Lienzingen bei der Baulandentwicklung über zwei Jahrzehnte unberücksichtigt blieb, entgegengewirkt werden.

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

Die Entwicklung von Flächen wie das Plangebiet sind unabdingbar, um neben den innerstädtischen Wohnungsbau (Plangebiet „Alte Ziegelei“) in verdichteter Bauweise, auch der weiterhin starken Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in den ländlich geprägten Stadtteilen gerecht zu werden. Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Siedlungskörper angemessen erweitert werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungsabrundung im Nordosten von Mühlacker-Lienzingen, die städtebaulich geeignet und sinnvoll ist. Um einer flächensparsamen Bauweise gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan für Teilbereiche eine Doppelhausbebauung festgesetzt

Im vorliegenden Fall wurde in Ermangelung geeigneter Innenbereichspotenziale bzw. weitestgehend ausgeschöpfter Potenziale auf Ebene des Flächennutzungsplans der Belang Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Ermöglichung der Eigentumsbildung weiter Kreis der Bevölkerung, Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB in der Abwägung aller Belange ein stärkeres Gewicht zugeschrieben.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Raithstraße sowie im Norden über die Zaisersweiher Straße. Eine weitere potenzielle Anbindung, die Schützinger Straße, ist im nördlichen Bereich nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben.

Mittelfristig soll das Plangebiet eine leistungsfähige Nordanbindung an die L 1134 erhalten. Hierbei soll die Zaisersweiher Straße im nördlichen Verlauf begradigt werden (Baumaßnahme des Landes). Von dem begradigten Teilstück soll dann eine direkte Zufahrt zum Baugebiet hergestellt werden. Diese Fallkonstellation sowie die Variante ohne eine solche Nordanbindung wurden gutachterlich untersucht.

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

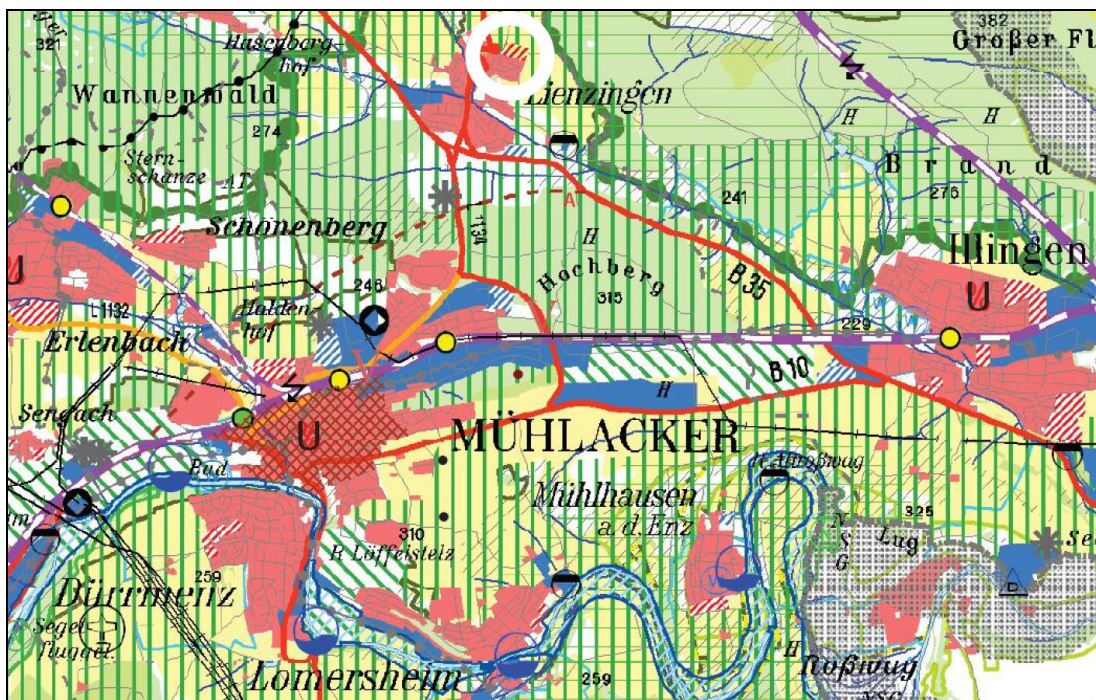
#### Landesentwicklungsplanung 2002

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu



berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

### Regionalplanung Nordschwarzwald 2015 (Auszug)



Quelle: Homepage des Regionalverbandes Nordschwarzwald

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Pferchäcker“ in Mühlacker – Lienzingen tangiert den Randbereich eines Regionalen Grünzuges. Der wiederum Lienzingen komplett umschließt. Die Funktionalität des Regionalen Grünzuges wird durch die Siedlungserweiterung mit direktem Anschluss an den Siedlungskörper nicht beeinträchtigt.

Ebenso liegt der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G 3.3.3) sowie in einem Bodenschutzgebiet (G 3.3.1). Zur Abwägung dieser Aspekte wird auf Kapitel 3.1 bis 3.4 verwiesen.

4.2 Flächennutzungsplan Mühlacker – Ötisheim 2025

Abbildung: Wirksamer Flächennutzungsplan 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker – Ötisheim im Bereich der „Wohnbaufläche Pferchäcker“ in Mühlacker Lienzingen

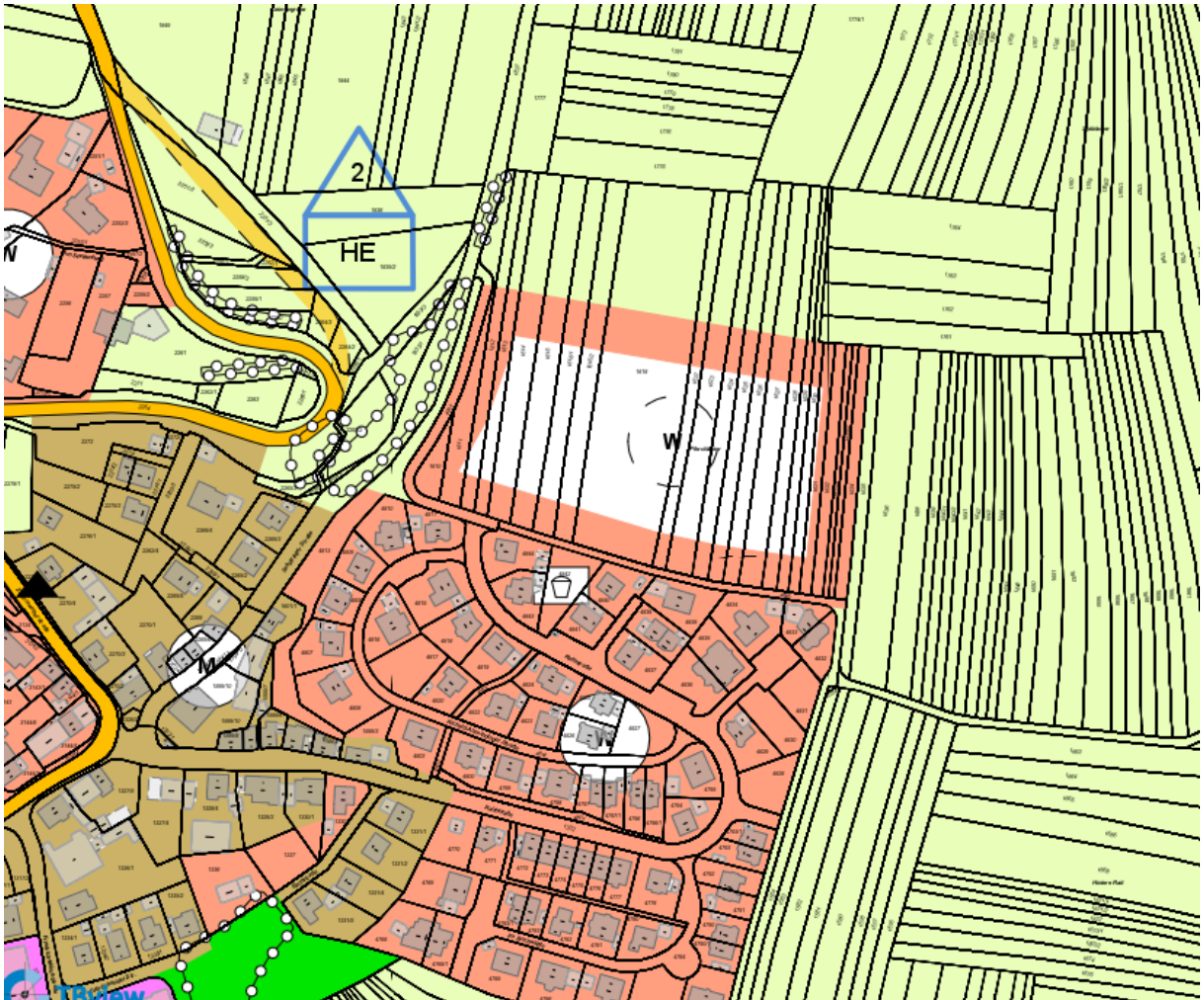
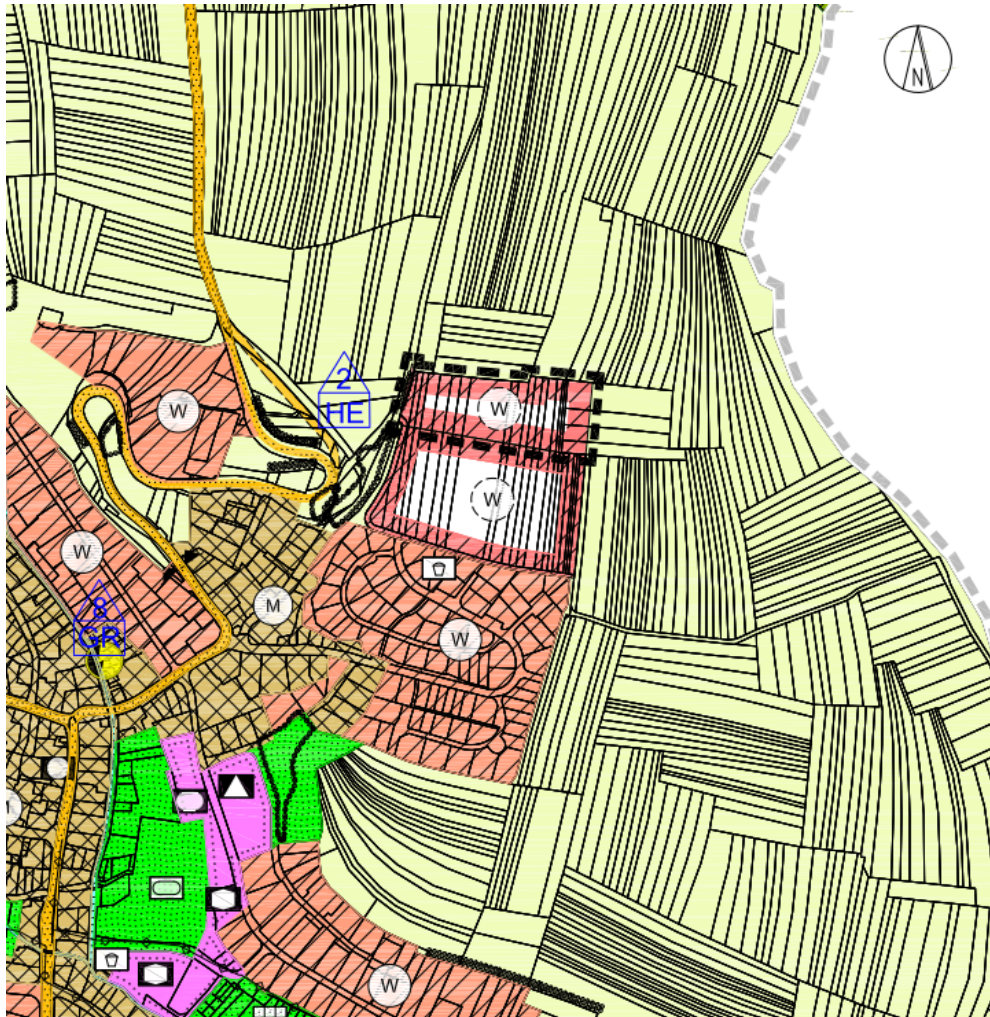


Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker – Ötisheim im Bereich der „Wohnbaufläche Pferchäcker“ in Mühlacker Lienzingen



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

Die beiden Verfahren zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung werden gemäß § 8 Absatz 3, Satz 1 Baugesetzbuch im Parallelverfahren betrieben.

## 5. Plandarstellung

Insgesamt sollen 1,1 ha zusätzlich zu der im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 dargestellten und genehmigten Wohnbaufläche beansprucht werden, gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan erhöht sich die Flächendarstellung entsprechend.

Der Standort befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Lienzingen in Erweiterung der dargestellten geplanten Baufläche „Pferchäcker“

Es ist geplant mit der Bebauung nicht über die natürliche Grenze der Kuppe hinaus zu gehen.

5.1 Bedarfsermittlung nach Plausibilitätsprüfung

**Daten:**

Einwohnerzahl des Einwohnermeldeamts der Stadt Mühlacker 12/2010: 25.191 EW

Prognose (Stala) 2025: 26.297 EW (25.04.2024)

Einwohnerzahl am 31.08.2023 (Stala) 26.646 EW

Einwohnerzahl am 31.12.2023 (EMA Mühlacker) 27.075 EW

**1. Ermittlung fiktiver Einwohnerzuwachs EZ 1 Bedarf aus Belegungsdichterückgang**

$EW (2010) \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre} = EZ1$

100

$25.191^* \times 0,3 \times 15 = 1.134 = EZ1$

100

\*Einwohnerzahl des Einwohnermeldeamtes der Stadt Mühlacker im Ausgangsjahr 2010

Tabelle 38: Verteilungsmodell für neue Wohnbauflächen

	Einwohner Stand 2010 (Quelle EMA)	% Anteil der Einwohner	Prognose	Planungen aus FNP 2025	% Anteil neuer Bauflächen aus Gesamtplanung
Stand 31.12.2010		in %		WE	in %
Mühlacker mit Dürrmenz	14.116	56,04		1088	73,41
Enzberg	3.892	15,45		125	8,43
Großglattbach	1.299	5,16		73	4,93
Lienzingen	2.097	8,32		50	3,37
Lomersheim	2.791	11,08		73	4,93
Mühlhausen	996	3,95		73	4,93
Gesamt Mühlacker	25.191	100,00	26.500	1.482	100,00

**2. Ermittlung prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ 2 im Planungszeitraum**

Prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2025 abzüglich Einwohnerzahl Zeitpunkt Planaufstellung

$26.297^* - 25.191 = 1.106 = EZ2 = \text{prognostizierte Einwohnerentwicklung}$

(\* Stat. Landesamt 2022)

**3. Ermittlung Wohnbauflächenbedarf aus Belegungsdichterückgang und prognostizierter Einwohnerentwicklung**

EZ1 + EZ2 = EZ = **2.240**

**Prozentuale Berücksichtigung des weniger verdichteten ländlichen Raumes der Stadtteile Mühlhausen, Lienzingen, Großglattbach, Lomersheim und Enzberg mit einem Dichtewert von 50 EW/ha:**

**Mühlacker: 56,04 % = 1.255 EW Dichtewert 80 EW/ha = 15,7 ha**

**Stadtteile: 43,96% = 985 EW Dichtewert 50 EW/ha = 19,7 ha**

**= 35,4 ha Gesamtbedarf**

(Hierbei geht das Stat. Landesamt von einem Rückgang der Einwohnerzahl bis 2025 von 429 EW aus).

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 wurden 30,5 ha neue Baufläche genehmigt. Beantragt wurden in 2013 insgesamt 42,4 ha /1.462 WE. 11,9 ha Wohnbaufläche wurden von der Genehmigung ausgenommen. Begründet wurde dies mangels des damals festgestellten Bedarfs.

Bei einer Berücksichtigung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich jedoch ein Bedarf von mindestens **35,4 ha** Wohnbaufläche (d.h. 4,9 ha mehr als im genehmigten Flächennutzungsplan 2025).

Im Folgenden wird der zusätzliche Flächenbedarf aufgrund der Änderungen 8. „Wohnbaufläche Pferchäcker“ Mühlacker – Lienzingen und 9. „Wohnbaufläche Bauerngewand“ Mühlacker – Mühlhausen dargestellt:

Beantragte Bauflächenänderung	Genehmigte Planung aus FNP 1985	Im FNP 2025 genehmigt	Zur Änderung beantragt	Gesamtflächenanteil
„Wohnbaufläche Pferchäcker“	-	50 WE / 2,2 ha*	1,1 ha	3,3 ha
„Wohnbaufläche Bauerngewand“	73 WE / 2,9 ha	43 WE / 1,8 ha*	1,1 ha	2,9 ha
Zusätzliche Wohnbaufläche			Ca. 2,2 ha	

\* Flächenkorrektur aus aktueller Katastergrundlage

Durch die geringfügige Erweiterung der beiden Wohnbauflächen „Wohnbaufläche Pferchäcker“ in Lienzingen und „Wohnbaufläche Bauerngewand“ in Mühlhausen um jeweils 1,1 ha entstehen 60 zusätzliche Wohneinheiten auf einem Flächenzuwachs von 2,2 ha damit liegt die Erweiterung noch unterhalb des o.g. Mehrbedarfs von 4,9 ha.

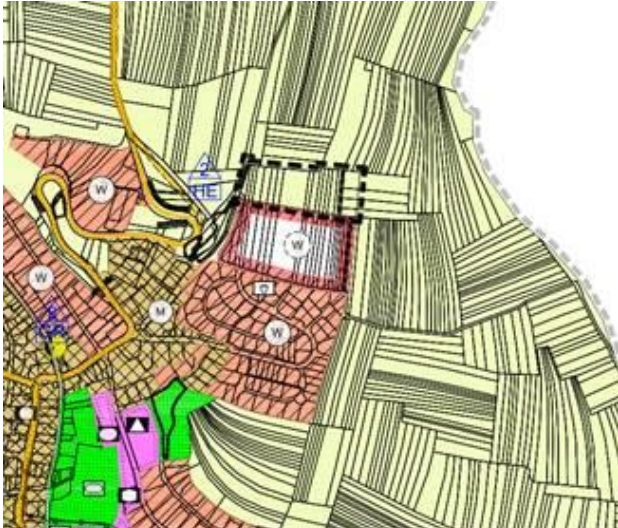
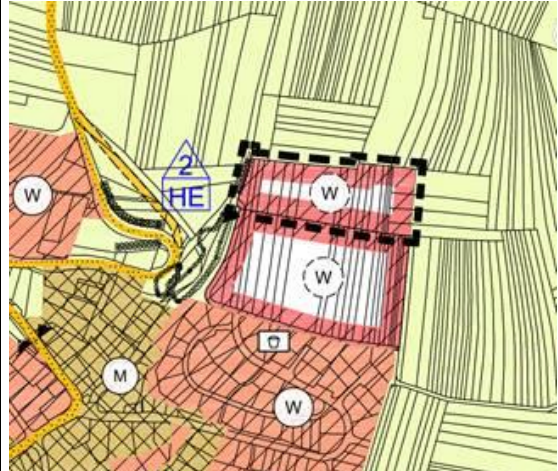
Aufgrund der nicht eingetroffenen Prognose des statistischen Landesamtes, welche einen Bevölkerungsrückgang vorsah, kann diese geringfügige Erweiterung gegenüber dem genehmigten FNP 2025 gerechtfertigt werden. Durch die stattdessen eingetretene Bevölkerungs-



# Flächennutzungsplan 2025 Mühlacker Ötisheim

## 8. Änderung „Wohnbaufläche Pferchäcker“ Mühlacker – Lienzingen Begründung Entwurf

entwicklung mit einem Stand von 26.646 EW (3. Quartal 2023) liegt der tatsächliche Bedarf deutlich höher.

### 5.2 Begründung der erweiterten Flächeninanspruchnahme

Bestand	Planung
Wirksamer Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim 8. Änderung " Wohnbaufläche Pferchäcker " Mühlacker-Lienzingen	
	
1,1 ha landwirtschaftliche Fläche	1,1 ha Wohnbaufläche

Bestand	Planung
Wirksamer Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker-Ötisheim 9. Änderung " Wohnbaufläche Bauerngewand " Mühlacker-Mühlhausen	
	
1,09 ha landwirtschaftliche Fläche	1,09 ha Wohnbaufläche

Das Plangebiet Pferchäcker hat eine Gesamtgröße von 3,3 ha. Aus dem städtebaulichen Entwurf ergeben sich ca. 61 Wohneinheiten, bei einer Belegungsdichte von 2,2 (Stala. 2022) ergibt sich eine Einwohnerdichte von 41 EW/ha. Diese Abweichung von den im Regionalplan 2015 geforderten Dichtewerten von 80 EW/ha für Mittelzentren wird durch eine im Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ deutlich höhere Dichte von 90 EW/ha auf einer Bruttowohnbauflächen von 16,2 ha kompensiert. Die Dichtewerte des Regionalplans von 80 EW / ha werden damit deutlich überschritten. Diese Überschreitung entspricht einer Einwohnerzahl von ca. 162 EW (74 WE) und auf die Fläche umgerechnet, einer Fläche von 3,2 ha.

## **6. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht mit einer detaillierten Schutzgutbewertung, einschließlich der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie der Darlegung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung.

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

Es wird in diesem Zusammenhang auf den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pferchäcker“ erstellten Umweltbericht verwiesen.

## **7. Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem Umweltbericht**

Aus der Bestandsbewertung geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von mittlerer Bedeutung sind. Der vorhandene Biotopkomplex besitzt eine überwiegend geringe Bedeutung. Im Planungsgebiet befindet sich jedoch das hochwertige, gesetzlich geschützte Biotop „Hecke am Schützinger Weg“. Dem Schutzgut Boden kommt anhand LGRB-Daten eine mittlere bis hohe Bedeutung zu. Das Schutzgut Klima dient als Kaltluftentstehungsfläche der Durchlüftung des angrenzenden Wohngebietes.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch die geplante Bebauung geht ein Biotopkomplex aus Ackerflächen, Feldhecke, Trockenmauer, Wirtschafts- und Graswegen, Grasreicher Ruderalvegetation und Garten 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 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**

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**

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

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets sind v. a. flächige Pflanzgebote und Einzelpflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Als Hauptkompensationsmaßnahme wurden Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Mühlacker abgebucht. Daneben finden auch externe Maßnahmen für den Artenschutz auf gemeindeeigenen und privaten Flächen statt, die zudem dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich dienen wie z.B. Ansaat von Blühflächen. Zum Ausgleich des Eingriffs in die gesetzlich geschützten Feldhecke wird extern eine neue Feldhecke angelegt.

Es wurden im Zuge der Planung unterschiedliche Entwurfsvarianten entwickelt. Im Sinne eines sparsameren Umgangs mit Grund und Boden die von Norden erschlossenen Grundstücke nachverdichtet, indem dort anstatt freistehenden Einfamilienhäusern, nun Doppelhäuser vorgesehen werden. Zudem wird die Planung an einen Anschluss an die Landesstraße L 1134 zunächst zurückgestellt.

## 8. Arten umweltbezogener Informationen

Folgende Arten umweltbezogenen Informationen liegen vor:

- Modus Consult, 2022: Fachbeitrag Verkehr, Stand 10.02.2022.
- Modus Consult, 2022: Fachbeitrag Schall, Stand 18.02.2022.
- BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2016: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker-Lienzingen.
- BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2022: Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Pferchäcker“ in Mühlacker-Lienzingen, Stand: 18.12.2020, Redaktionelle Änderung: 28.09.2022.
- BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2022: Bebauungsplanverfahren „Pferchäcker“, Stadt Mühlacker, OT Lienzingen Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG.
- BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2022: Handreichung zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen zum Vorhaben „Pferchäcker“ in Mühlacker, OT Lienzingen.
- BIOPLAN Ges. f. Landschaftsökologie und Umweltplanung, 2022: Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept zum Vorhaben Bebauungsplans „Pferchäcker“, 10.02.2022.
- Geotechnik Stuttgart GmbH, 2021: Bebauungsplan Pferchäcker, Mühlacker, Stadtteil Lienzingen, Untergrunderkundung und Geotechnisches Gutachten für die Erschließung, 12.02.2021
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 2020: Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung, 18.05.2020.

Mühlacker, den 28.05.2024