

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

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	nichtöffent-lich	15.09.2026			
Gemeinderat	öffentlich	29.09.2026			

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Erlenbach" Mühlacker im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch i. V. m §12 BauGB

- Abwägung aus der Offenlage gemäß § 3 und 4 Absatz 2 Baugesetzbuch
- Beschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch

Erläuterung: Schaffung von Planungsrecht eines Sozialtherapeutischen Zentrums und eines Wohnhauses in Mühlacker

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Gemeinderat wägt die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ab und beschließt darüber gemäß der Abwägungsempfehlung mit Stand vom 03.08.2026 (Anlage 1).
- 2.) Der Gemeinderat beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBPlan) "Wohnen am Erlenbach" bestehend aus Planzeichnung (Anlage 2) mit Textteil (Anlage 3) und Begründung (Anlage 4) alle mit Stand 03.08.2026 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung mit Stand 03.08.2026 (Anlage 5) zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für eine Dauer von drei Wochen. Stellungnahmen werden nur zu den geänderten Festsetzungen zugelassen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsempfehlung (Stand 03.08.2026)
- Anlage 2: VBPlan - Planzeichnung Rechtsplan (Stand 03.08.2026)
- Anlage 3: VBPlan - Planungsrechtliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen (Stand 03.08.2026)
- Anlage 4: VBPlan - Begründung (Stand 03.08.2026)
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Projektbeschreibung (Stand 03.08.2026)

Zugrundeliegende Informationen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Anlage 6: Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 - Relevanzprüfung zum Artenschutz, Stand 21.05.2024
 - Spezielle artenschutzrechtliche Studie, Stand 14.08.2025
 - Luftbildauswertung der Kampfmittelbelastung, Stand 20.10.2025
 - Schalltechnische Untersuchung, Stand 12.08.2025

Die Anlage 6 Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in der ausgedruckten Sitzungsvorlage 151/2026 nicht enthalten. Die Unterlagen können jedoch digital über das Ratsinformationssystem der Stadt Mühlacker (<https://www.muehlacker.de/stadt/rathaus-politik/politik/ratsinformationssystem.php>) – hier unter dem jeweiligen Sitzungsdatum – eingesehen werden.

Sachdarstellung

a) bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat hat am 24.03.2026 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen am Erlenbach" in Mühlacker, im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB i. V. m §12 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats beschlossen.

b) Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die vom 30.03.2026 bis einschließlich 30.04.2026 erfolgte, gingen keine Stellungnahmen ein.

c) Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2026 bis einschließlich 30.04.2026. Von Seiten der Behörden sind die in der Abwägungsempfehlung (Anlage 1) aufgeführten Stellungnahmen eingegangen.

Stadtwerke Mühlacker:

Nach Absprache mit den Stadtwerken Mühlacker ist die bestehende Wasserleitung, die sich im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, dauerhaft freizuhalten. Aus diesem Grund wurde auch das Müllhaus für die Gewährleistung des Zugangs zur Wasserleitung eingekürzt.

Landratsamt Enzkreis:

Vorbeugender Brandschutz:

Das LRA hat einen Nachweis gefordert, wie der zweite Rettungsweg aus den einzelnen Gebäudeteilen erfolgen soll. Daher gab es eine Abstimmung mit der Feuerwehr und dem zuständigen Prüfsachverständigen für Brandschutz der Stadt Mühlacker, bei dem das Brandschutzkonzept für das Sozialtherapeutische Zentrum und das Wohnhaus gemeinsam abgestimmt wurde.

Oberirdische Gewässer:

Das Umweltamt des LRA Enzkreis forderte im Rahmen der Beteiligung, dass der genaue Verlauf mit der unteren Wasserschutzbehörde abzustimmen ist. Diese Abstimmung liegt nun vor und der genaue Verlauf ist als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen worden. Zudem geht der Gewässerrandstreifen in das Eigentum der Stadt Mühlacker über.

d) Planänderungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne mit Projektbeschreibung wurden nach der Offenlage insbesondere bezüglich wesentlicher gestalterischer Aspekte verändert. Die vorgeschlagenen Änderungen, insbesondere die Erhöhung des Wohnhauses um ca. 40cm durch die Wärmedämmung und die Anpassungsbedarfe des Geltungsbereiches aufgrund einer aktualisierten Vermessung und Tauschflächenänderungen, sowie eine Vielzahl kleinerer Anpassungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, die sich im Laufe des Planungsprozesses ergeben haben, machen eine erneute Offenlage des Bebauungsplans erforderlich (§ 4a Abs. 3 S. 1 BauGB).

Planänderung für alle Dokumente:

- Einheitlicher Planstand vom 03.08.2026

Änderungen am Rechtsplan:

- Nachrichtliche Übernahme des genauen Verlaufs des Gewässerrandstreifens nach Abstimmung mit der Unteren Wasserschutzbehörde (Pflanzbindung pfb1 bleibt bestehen)
- Anpassungen des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund des Tauschflächenvertrages und einer aktualisierten Vermessung
 - ➔ Dadurch ergeben sich leichte Änderungen zu den Größen der Verkehrsflächen
- Änderung des Plankopfes in „Vorhabenbezogener Bebauungsplan...“ und Ergänzung der Informationen zur erneuten Offenlage

Änderungen an den Textlichen Festsetzungen:

- Aktualisierung der Nummerierung (Hinweise 4.6 Angewandte Geologie wurde ergänzt, dies hat Auswirkungen auf die weitere Nummerierung im Punkt 4)
- Redaktionelle Änderung der Nummerierung im Punkt 4.8 Artenschutz
- Pflanzbindung 3 (Gehölzbestände im Gewässerrandstreifen) gelöscht, da dies in Pflanzgebiet 1 mitgeregelt ist
- Ergänzungen von Hinweisen aus der Offenlage gemäß Abwägungstabelle
- Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert

Änderungen an der Begründung:

- Anpassung der Vorhaben- bzw. Versickerungsgrößen aufgrund der aktualisierten Vermessung
- Pflanzbindung 3 (Gehölzbestände im Gewässerrandstreifen) gelöscht, da dies in Pflanzgebiet 1 mitgeregelt ist

Änderungen an der Vorhabenplanung und Projektbeschreibung (Lageplan (LP) und Ansichten (AN)):

Änderungen am Wohnhaus:

- Erhöhung der Attika um 0,375 m aufgrund geänderter Dämmstärken der Dachfläche (Vorgabe Wärmeschutznachweis) (in AN)
- Geänderte Höhen der Geschosse unter Berücksichtigung der Einhaltung der Mindestraumhöhen (in LP, AN) (z.B. im 2. OG von 2,84 m auf 2,88 m)
- Ergänzung einer Fluchttreppe an Südfassade als Auflage des Brandschutzkonzeptes zum 2. Rettungsweg des Garagenbereiches (in AN)
- Absturzsicherung an der Südfassade des raumhohen Einzelfensters (2. OG) zur Schaffung der Verkehrssicherheit nach § 16 LBO BW (in AN)
- Textvermerke, wie „Müllhaus“, „Erlenbachstraße“ etc. in den Ansichten und Schnitten als textliche Ergänzung ohne inhaltliche Änderung (in AN)
- Erhöhung der Anzahl der Fassadenöffnungen an der Westfassade im EG (von 6 auf 8 Öffnungen). Diese zusätzlichen Öffnungen dienen zur Gewährleistung Entrauchung des Garagenbereiches) (in AN)
- Neuordnung der Balkone an der Nordfassade. Dies ist eine Auflage des Brandschutzkonzeptes zur Schaffung eines Sicherheitstreppenhauses (in LP, AN)
- Nordfassade: Schaffung einer Fluchttür aus der Garage als Rettungsweg Auflage des Brandschutzkonzeptes (in AN)
- Eintragung der Fahrzeug- und -lichten Höhe der Garage als Bestandteil der Rettungsweg Auflage des Brandschutzkonzeptes und zur Bestätigung der Funktionsfähigkeit der Doppelgarage (in AN)
- Streichung der Flurstücknummer im Plankopf

Änderungen zum Sozialtherapeutischen Zentrum:

- Änderungen der Attikahöhe des 2.OG (+0,04m) und des 3. OG (+0,05 m). Diese Erhöhung ist aufgrund von Angaben zur Stärke der Dachdämmung erforderlich. (in AN)
- Stahl-/Glasvordach im EG Haupteingang nutzungsbedingt erforderlich (am Vorplatz sowie an der Westfassade des Gebäudes für die Anlieferung) (in LP, AN)
- Änderungen der Treppenhausfenster an der Südostfassade. Diese sind nun unten bündig mit der Fensterhöhe der Einzelzimmer (bisher oben bündig mit Fensterhöhe Einzelzimmer). Diese Änderung ergibt sich aus der Durcharbeitung der Treppen (in AN)
- Streichung der Flurstücknummer im Plankopf

Änderungen an der Ansicht Werbeanlagen:

- Änderung des Maßstabs von 1:200 auf 1:100
- Darstellung der Attikahöhen und des Vordachs (siehe sozialtherapeutisches Zentrum)
- Streichung der Flurstücknummer im Plankopf

Änderungen am Lageplan:

- Gewässerrandstreifen geht entsprechend dem Grundstückstauschvertrag vom 11.08.2026 in den Besitz der Stadt Mühlacker und ist nun final mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt (siehe Sivola 156/2026 Anlage 4 zum Durchführungsvertrag)
- Kürzung des Müllhauses um 0,60 m, da diese Fläche aufgrund einer bestehenden Wasserleitung für die Stadtwerke freigehalten werden muss
- Absturzsicherung ist nun in den Plänen entsprechend der Projektbeschreibung als Seilsicherung (straßenseitig) bzw. Geländer (rückwärtiger Bereich) dargestellt
- Vordach des STZ entsprechend der Änderung des Sozialtherapeutischen Zentrums dargestellt
- Maß Westfassade STZ – Bemaßungsfehler korrigiert (1,475 m statt 1,49 m)
- Streichung der Flurstücknummer im Plankopf

Änderungen am Freiflächengestaltungsplan:

- Veränderter Zugang im südöstlichen Bereich an der Goethestraße, da die Stadt nach Abstimmung einen befahrbaren Zugang auf den Gewässerrandstreifen benötigt, der künftig in das städtische Eigentum übergeht (siehe Sivola 156/2026, Anlage 5 zum Durchführungsvertrag)
- Geringfügige Anpassung des Standorts der Straßenbeleuchtung (Laterne) in der Erlenbachstraße aufgrund der aktualisierten Vermessung
- Angepasster Müllstandort (siehe Änderungen am Lageplan)
- Anpassungen des Geltungsbereichs (siehe Beschreibung)
- Darstellung der Vordächer (siehe Wohnhaus und STZ)
- Redaktionelle Änderungen zur Beschriftung des Plans (Ergänzung der Kennzeichnung „Rasen“, Ergänzung des „pfb2“ gemäß Rechtsplan) zum besseren Verständnis

Zur Nachvollziehbarkeit der Ergänzungen in den Planunterlagen wurden diese gelb markiert.

Bei der erneuten Offenlage kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können. Auch die Dauer der Auslegung kann angemessen verkürzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, aus verfahrensökonomischen Gründen beide Optionen zu nutzen, Stellungnahmen nur zu den genannten Änderungen zuzulassen und die Auslegung auf eine Dauer von drei Wochen zu verkürzen.

Auf die Möglichkeit der Beschränkung der Einholung von Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange, durch die erneute Offenlage, wird aus Gründen der Rechtssicherheit verzichtet.

e) Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Abwägungsempfehlung in Anlage 1 abzuwägen, den geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen am Erlenbach" Mühlacker gemäß den Anlagen 2 bis 5 gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch für die Dauer von drei Wochen erneut auszulegen und nur die von der Änderung potenziell betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut anzuhören.

S i e g m u n d

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