Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften „Kindergarten Ziegelwiesen“, Gemarkung Lienzingen

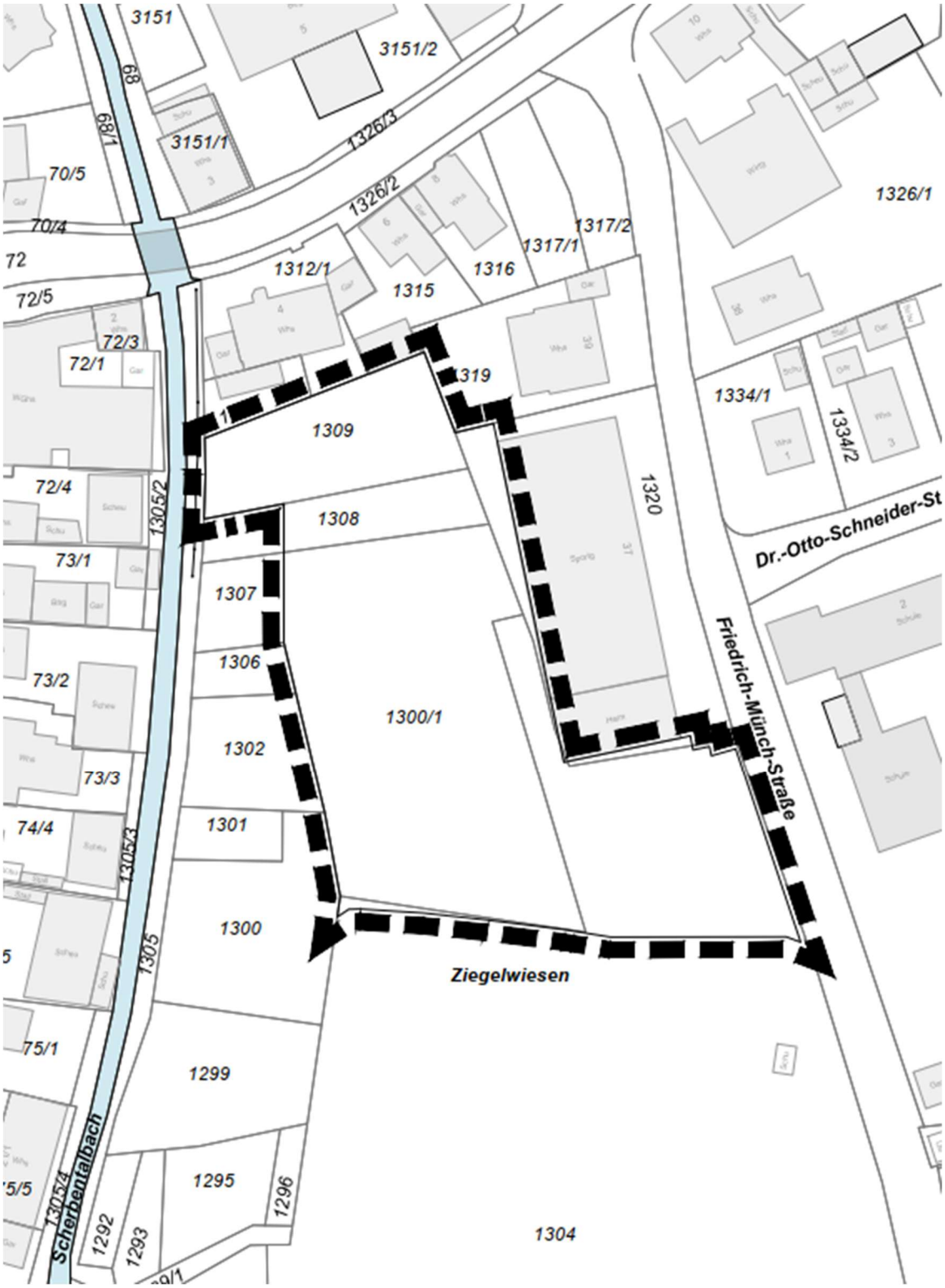
Der Gemeinderat der Stadt Mühlacker hat am 30.06.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Kindergarten Ziegelwiesen“ in Mühlacker-Lienzingen sowie den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) gebilligt. Er hat aufgrund von Planänderungen beschlossen, diesen erneut öffentlich auszulegen. Auf Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB hat der Gemeinderat entschieden, dass Stellungnahmen nur innerhalb einer Frist von drei Wochen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können.

Übersichtsplan – Lage des Plangebiets

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, deswegen wird dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4270 m² und ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Geltungsbereich

Innerhalb dieses Bereiches des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke vollständig enthalten:

1309	1308 (Teilbereich)	1300/1	1320 (Teilbereich)	1304 (Teilbereich)

Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung vom 12.06.2026)
Stadt Mühlacker
Planungs- und Baurechtsamt

Da der Bebauungsplan der **Innenentwicklung** dient und in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern festgesetzt wird (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wird er im **beschleunigten Verfahren** nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt)
Der Friedrich-Münch Kindergarten ist sehr stark sanierungsbedürftig. Es hat sich herausgestellt, dass ein Neubau des Kindergartens wirtschaftlicher ist als eine Sanierung. Deshalb soll im Bereich der Ziegelwiesen (hinter der Turn- und Festhalle) ein Neubau geschaffen werden. Der neue Kindergarten wird zudem mit 6 Gruppen deutlich erweitert. Die Stadt Mühlacker hat die Flächen bereits erworben. Voraussetzung für die Errichtung des neuen Kindergartens im Bereich Ziegelwiesen ist die Schaffung von Baurecht. Bei der Fläche für den Kindergarten handelt es sich trotz innerörtlicher Lage nicht um eine Innenbereichsfläche i.S.d. § 34 BauGB, da ein Bebauungszusammenhang durch die angrenzenden Kleingärten und den Sportplatz nicht gegeben ist. Es handelt sich um eine sog. „Außenbereichsfläche im Innenbereich“, d.h. eine Fläche, die zwar von einer baulichen Nutzung umgeben ist, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, die aber selbst eine gewisse Größe hat, unbebaut ist und bei der die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale eines Bauvorhabens nicht der Umgebungsbebauung entnommen werden können. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben. Ebenso widerspricht der Flächennutzungsplan dem Ansinnen im Gelände ein Kindergarten zu errichten. Für eine Bebaubarkeit des Areals ist deshalb ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Planung des Kindergartens erfolgt durch die Stadtbau Mühlacker GmbH und die Ausführung übernimmt der Generalübernehmer i+R Industrie- und Gewerbebau GmbH.

Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der Offenlage

Die erforderliche Rodung der gesamten westlichen Heckenstruktur und die damit verbundene umfassende Überarbeitung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen sowie die Aktualisierung der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung stellen wesentliche Änderungen dar. Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden an die Planung angepasst, insbesondere im Hinblick auf die Zulassung überdachter Fahrrad-Stellplätze, die Flexibilisierung der Nebenanlagen sowie die Erweiterung der zulässigen Dachaufbauten zur Aufstellung von Wärmepumpenanlagen.

<u>Rechtsplan</u>

Änderung

- Das Baufenster wurde an die Geometrie des geplanten Gebäudes angepasst.
- Der Gewässerrandstreifen wurde von der Böschungsoberkante vermessen und berichtigt.
- Die Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche wurde auf den Gewässerrandstreifen beschränkt.

Ergänzungen

- Es wurden vier Pflanzgebote sowie eine Pflanzbindungen in den Rechtsplan aufgenommen, um die artenschutzrechtlichen Ziele einzuhalten. Zum Schutz wurde der vorhandene Walnussbaum als Bestandsbaum mit Erhaltungsgebot in den Rechtsplan aufgenommen. Ein zusätzlicher Baum wird auf dem Vorplatz des Haupteingangs der Kindertagesstätte festgesetzt, zur Schaffung von Schatten und Aufenthaltsqualität.

Planungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen
A.3 Stellplätze – Es erfolgte die Zulassung überdachter Fahrrad-Stellplätze.
A.6 Nebenanlagen – Da das Baufenster verkleinert wurde, wurden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, soweit diese der Zweckbestimmung des Grundstücks dienen. Eine abschließende Definition dieser Nebenanlagen erweist sich als nicht erforderlich, da sich die Anforderungen im Zeitverlauf ändern können und somit neue Arten von Nebenanlagen entstehen können.

Änderungen und Ergänzungen
Änderung: A.7 bis A.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB und **Ergänzung: A.11 – A.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
– Diese wurden in vollem Umfang überarbeitet, da die Rodung der gesamten Heckenstruktur im Westen des Plangebiets erforderlich war. Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde aktualisiert.

Örtliche Bauvorschriften

Änderung
B.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte – Es wurde eine Anpassung an die aktuelle Planfassung vorgenommen. Die Errichtung von Wärmepumpenanlagen mit einer maximalen Bauhöhe von 2,50 m wird damit zulässig.

Ergänzung
B.5 Einfriedungen – Die Erstellung von Einfriedungen als Gehölzhecken ist unter Zugrundelegung standortgerechter, heimischer Laubhölzer zulässig.

Hinweise

Änderung
Aufgrund Stellungnahme B.6 des Landesamts für Denkmalpflege wurde folgender Absatz in die Hinweise unter **C.5 Denkmalschutz und Archäologische Denkmalpflege** eingefügt:

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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen

Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Änderung und Ergänzung
Der im Folgenden aufgeführte Absatz wurde auf Grundlage der Stellungnahme B.22 des Eigenbetriebes Stadtentwässerung in den Hinweisen unter **C.9 Technische Infrastruktur** aktualisiert und um relevante Aspekte erweitert:

Im Plangebiet sind Regen- und Grundwasserableitungen der Schule und Sporthalle vorhanden - diese sind zu sichern. Regenwasser muss in den Scherbentalbach eingeleitet werden (gemäß AKP keine RW-Einleitung in Kanal, Empfehlung über Flst. 1309 oder 1308). Für Schmutzwasser kann der Kanal in der Friedrich-Münch-Straße genutzt werden - aufgrund der Höhenlage ist hierfür allerdings eine Hebeanlage/Druckentwässerung erforderlich. Altlastverdächtige Flächen sind unsererseits im Plangebiet nicht bekannt.

Ergänzung
C.10 Artenschutz: Die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden neu hinzugefügt.

<u>Nachrichtlichen Übernahmen</u>

Änderung
Archäologisches Denkmal – Eine Bebauung ist abstimmungspflichtig mit der Denkmalschutzbehörde.

Ergänzung
Wasserschutzzone – Die Wasserschutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets „TB Brühl-/Pfahlwiesen“ (LUBW Nr.: 236113) wird aufgenommen.

<u>Begründung</u>

Änderungen
5.1.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen – Die Aussage bezüglich der Durchgrünung und Durchlüftung sind aus dem betreffenden Absatz entfernt worden.

5.1.6 Stellplätze – Die Stellplatzanzahl wurde aktualisiert und die überdachten Fahrradstellplätze werden zugelassen.

5.1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Die Länge und Breite sowie die Messung ab der Böschungsoberkante wurde ergänzt.

5.1.9 Nebenanlagen
Aufgrund der Verkleinerung des Baufensters sind die Nebenanlagen die der Gemeinbedarfsfläche dienen nun auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Änderungen und Ergänzungen
5.1.10 - 5.1.11 Pflanzgebote wurden überarbeitet und umbenannt zu **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** und **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.**

5.3.6 Artenschutz
Die Hinweise zum Artenschutz wurden fortgeschrieben

5.3.8 Nachrichtliche Übernahmen – Der Absatz wurde ergänzt.

6.1 – 6.4 Umweltbelange wurde gesamtheitlich überarbeitet. Die Flächenbilanz wurde in das Kapitel integriert und die Datei aktualisiert.

Redaktionelle Änderungen
5.1.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen
5.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
5.1.6 Stellplätze
5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)
5.4 Hinweise / weitere Informationen
8.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
8.5 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung vorhandener Stadtteile - Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorgenannten Änderungen am Bebauungsplanentwurf machen eine erneute Auslegung erforderlich. Stellungnahmen können nur zu diesen Änderungen abgegeben werden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen sind diese in den ausliegenden Unterlagen mit gelber Markierung kenntlich gemacht.

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
Auf Grundlage des § 4a Abs. 3 BauGB hat der Gemeinderat beschlossen, Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs einzuholen. Ebenso hat der Gemeinderat beschlossen, die Frist auf Grundlage von § 4a Abs. 3 BauGB auf drei Wochen zu verkürzen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit Textteil und Begründung (Fassung vom 12.06.2026) sowie dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 12.06.2026) in der Zeit vom

06.07.2026 bis 27.07.2026 (je einschließlich)

im Foyer des Planungs- und Baurechtsamts der Stadt Mühlacker, Rathaus,
2. Obergeschoss, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker während folgender

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag	**8.00 bis 12.00 Uhr**
Donnerstag	**14.00 bis 18.00 Uhr**

öffentlich ausgelegt.

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

Zugrundeliegende Gutachten und Informationen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, stehen zur Verfügung:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 10.06.2026
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 05.02.2020
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stand 30.04.2019
- Voruntersuchung schalltechnischer Belange, Stand 03.09.2020
- Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung, Stand 01.08.2023
- Topographische Bestandsaufnahme, Stand 14.09.2023
- Geotechnischer Bericht, Stand 09.11.2023
- Lageplan mit Topographie, Stand 21.11.2023
- Schnitte, Stand 21.11.2023
- Messung von Radon in der Bodenluft, Stand 24.11.2023

Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Öffentlichkeit kann den Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – beim Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Mühlacker, Rathaus 2. OG, Zimmer 233, 238, 239 und 240, Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker abgegeben werden.

Die Mitarbeiter/innen des Planungs- und Baurechtsamts sind erreichbar während der regulären **Öffnungszeiten**:

Montag bis Freitag 8.00 -12.00 Uhr sowie
Donnerstag 14.00 -18.00 Uhr.

Nachmittagstermine sind montags, dienstags und mittwochs nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Planungs- und Baurechtsamt (07041/876-252) möglich.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Bearbeitung der Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern 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 Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften kann vom **06.07.2026 bis 27.07.2026** (je einschließlich) auch im Internet unter https://www.muehlacker.de/stadt/bauen-wirtschaft-verkehr/bauen/laufende-planungsverfahren.php unter Bebauungsplanentwurf „Kindergarten Ziegelwiesen“ abgerufen werden.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplans „Kindergarten Ziegelwiesen“ während dessen Öffnungszeiten am 14.07.2026, 16.07.2026, 21.07.2026 und 23.07.2026 im

Stadtteilrathaus Lienzingen, Dr.-Otto-Schneider-Straße 2 zur Einsichtnahme aus. Bitte beachten Sie, dass Auskünfte zur Planung nur im Planungs- und Baurechtsamt erteilt werden können.

Mühlacker, den 30.06.2026
gez. Dauner (Bürgermeister)