



PLANZEICHENLEGENDE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6, 9 BauGB, § 22 BauNVO

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet	Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
a = abweichende Bauweise	Bauweise	

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anzupflanzende Bäume

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

BINDUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume zur Erhaltung

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer (Nachrichtliche Übernahme des Liegenschaftskatasters)

Bemaßung in Meterangaben



BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

"Ziegelei - 6. Änderung - Eingeschränktes Gewerbegebiet"

PLANNUMMER: STAND: 21.09.2026 FERTIGUNG

GEMARKUNG: Mühlacker GRÖSSE: ca. 6.528 m²

PLANUNGS- UND BAURECHTSAMT

PLANFERTIGER: bhm Planungsgesellschaft mbH: MÜHLACKER, den
SACHBEARBEITER: AMTSLEITER:

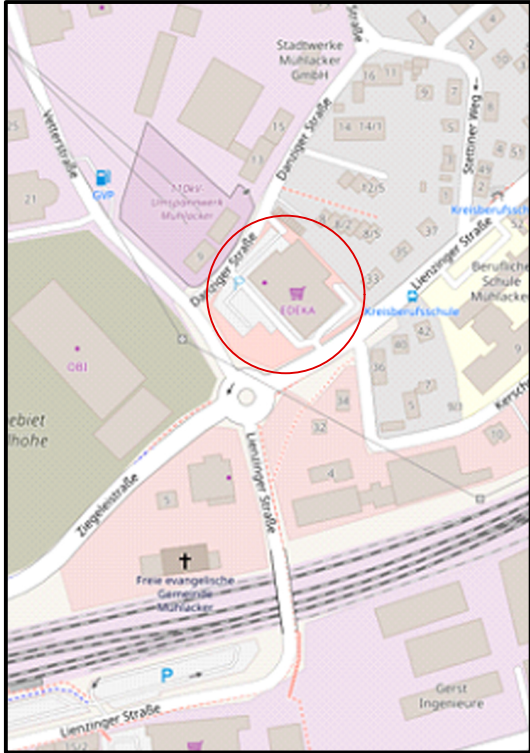
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am

Öffentliche Auslegung

Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegebeschlusses am

Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planeinsicht (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom bis einschließlich



Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 GemO)

am
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 4 GemO) am

Hiermit wird bestätigt, dass dieser textliche und zeichnerische Teil sowie die örtlichen Bauvorschriften dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entsprechen (Ausfertigung)

Ausgefertigt am: Bürgermeister: (Dauner)

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 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
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, 585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Ziegelei - 6. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelei“ (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 12.12.1981) durch die nachfolgenden Festsetzungen überplant.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

§ 8 BauNVO

(1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind allgemein zulässig:

- a) Getränkemärkte, welche ausschließlich Getränke als Kistenware als Kernsortiment führen, jeweils mit einer Verkaufsfläche (VK) bis maximal 799 m²,
- b) Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen,
- c) Fitnessstudios.

(2) Nicht zulässig sind:

- d) Großflächiger Einzelhandel,
- e) Zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Sortimentsliste auf S. 81 des Einzelhandelsgutachtens vom 02.07.2015:
 - Bastel- und Geschenkartikel
 - Bekleidung aller Art
 - Briefmarken, Münzen
 - Bücher
 - Campingartikel
 - Computer, Kommunikations-elektronik
 - Elektroklein- und -großgeräte
 - Fahrräder und Zubehör
 - Foto, Video
 - Gardinen und Zubehör
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
 - Leder- und Kürschnerwaren
 - Musikalien
 - Nähmaschinen
 - Optik und Akustik
 - Sanitätswaren
 - Schmuck, Gold- und Silberwaren
 - Schuhe und Zubehör
 - Spielwaren
 - Sportartikel einschl. Sportgeräte
 - Tonträger

- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
 - Haushaltswaren/ Bestecke
 - Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
 - Uhren
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör
 - Waffen, Jagdbedarf
- f) Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gemäß der Sortimentsliste für nahversorgungsrelevante Sortimente auf S. 81 des Einzelhandelsgutach-
tens vom 02.07.2015:
- (Schnitt-)Blumen
 - Drogeriewaren
 - Kosmetika und Parfümerieartikel
 - Nahrungs- und Genussmittel mit Ausnahme von Getränken als Kistenware innerhalb eines Getränkemarktes gemäß Fest-
setzung 1 a)
 - Papier-, Schreibwaren, Schul-
bedarf
 - Pharmazeutika
 - Reformwaren
 - Wasch- und Putzmittel
 - Zeitungen/ Zeitschriften
 - Zooartikel - Tiernahrung und -
zubehör
- g) Wohnungen,
- h) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- i) Vergnügungsstätten,
- j) Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Anlagen und Räume für die Woh-
nungsprostitution,
- k) Fremdwerbungen.
- (3) Für die Nutzung „Getränkemarkt“ ist auf bis zu 10% ihrer zulässigen Verkaufsflä-
chen ein Randsortiment zulässig, das in deutlicher Wechselbeziehung mit dem
Kernsortiment der Zweckbestimmung Getränkemarkt stehen muss. Diese Rand-
sortimente dürfen auch die oben genannten Sortimente des zentrenrelevanten
und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels umfassen.
- (4) Die Verkaufsflächenzahl für die Nutzung „Getränkemarkt“ (VKZ) beträgt 0,1224
als Höchstmaß.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflä-
chenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO

- (1) Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (3) Technische Dachaufbauten, mit Ausnahme von Werbeanlagen, dürfen die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschreiten.
- (4) Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe von 250,0 m ü. NHN.

2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung auf 0,95 ist zulässig, sofern die Flächen, welche über die GRZ von 0,8 hinaus gehen, begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3. Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

(2) a = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Straßenbegrenzungslinien sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1. Dachbegrünung

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).
- (2) Ausgenommen von der Dachbegrünung sind technische Dachaufbauten, Dachlukken und Verankerungen von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) etc. auf bis zu 30 % der Dachflächen.
- (3) Sollten die begrünten Dachflächen mit Solarmodulen bestückt werden, müssen die Solarmodule aufgeständert werden.

6.2. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 2700 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40°C aufweisen.

6.3. Kleintierschutz und -durchlässigkeit

- (1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher abzudecken.
- (2) Zäune müssen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- (4) Die Zaunanlage ist aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen.

6.4. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

- (1) An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von $> 2 \text{ m}^2$ und $> 50 \text{ cm}$ Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.
- (2) Der Nachweis ist mit den Unterlagen zum Bauantrag vorzulegen bzw. liegt bei verfahrensfreien Vorhaben in der Verantwortung des Bauherrn.

6.5. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

- (1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split, versickerungsfähiges Pflaster o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75, herzustellen.
- (2) Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und Sträuchern sind mit standortgerechten und geeigneten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume der 1. oder 2. Ordnung mit Stammumfang (STU) 20/25 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden
- (3) Bei der Errichtung oder baulichen Umgestaltung von Parkplätzen ist je sechs betroffene angefangene Stellplätze ein Baum mit einem STU von 20/25 cm zu pflanzen.
- (4) Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.
- (5) Pflanzquartiere von Bäumen sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünzte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

8. Bindung und Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände, sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbäume in räumlicher Nähe, maximal 5,0 m vom bisherigen Standort entfernt, zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Ziegelei - 6. Änderung“ werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Ziegelei“ (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 12.12.1981) durch die nachfolgenden Festsetzungen überplant.

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von max. 4 Stelen mit jeweils max. 5,0 m Höhe und 8,0 m² Seitenfläche sowie max. 4 Fahnen je Hauptgebäude zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 60,0 m² je Gebäude zulässig. Werbeanlagen entlang der nordöstlichen Fassadenseite sind unzulässig.
- (3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (4) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen.

- (2) Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist nicht zulässig.

3.2. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 0,3 m sind aus Hecken oder eingegrünte Zäune herzustellen. Abweichend hiervon sind Solarzäune auch geschlossen und ohne Begrünung zulässig.
- (2) Straßenseitig sind die Einfriedungen mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (3) Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist
 - straßenseitig jeweils die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche sowie
 - an anderen Grundstücksseiten das natürliche Geländeniveau.
- (4) Im Bereich der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die Errichtung einer Schallschutzmauer mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

3.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus sind nur unmittelbar an den Bauten zulässig.

4. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- (1) Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

Erforderliche Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

2. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbdurchsichtiges Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutzkanzlei <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

3. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Planungsgebiet	1
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Erschließung.....	3
2.3. Planungsvarianten	3
2.4. Planungskonzept	4
2.4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	4
3. Übergeordnete Vorgaben.....	5
3.1. Raumordnung	5
3.1.1 Landesplanung.....	5
3.1.2 Regionalplanung	6
3.2. Flächennutzungsplan.....	7
3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht.....	8
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	8
4. Verfahren.....	10
5. Umweltbeitrag	11
6. Artenschutz.....	13
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
7.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	14
7.2. Maß der baulichen Nutzung	15
7.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	15
7.2.2 Grundflächenzahl.....	15
7.2.3 Geschossflächenzahl.....	15
7.3. Bauweise.....	15
7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	15
7.5. Verkehrsflächen.....	15
7.6. Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
7.6.1 Dachbegrünung.....	16
7.6.2 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung	16

7.6.3	Kleintierschutz und -durchlässigkeit	16
7.6.4	Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen	16
7.6.5	Versickerungsfähige Oberflächenbefestigung	16
7.7.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	16
7.8.	Bindung und Erhaltung von Bäumen.....	17
8.	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	17
8.1.	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	17
8.1.1	Dachgestaltung	17
8.2.	Werbeanlagen.....	17
8.3.	Grundstücksgestaltung	17
8.3.1	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke.....	17
8.3.2	Einfriedungen	17
8.3.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
8.4.	Versorgungsleitungen	18
9.	Flächenbilanz	18

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.....	2
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.	5
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	6
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	7
Abb. 9: Schutzgebiete.....	8
Abb. 10: Überflutungsflächen.....	9

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes	11
Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich	18

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Mühlacker besteht an der Adresse „Danziger Str. 2“ ein EDEKA Markt. Dieser Standort soll westlich in die Ziegelhöhe verlagert werden. Zur Einhaltung der regionalplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel ist es notwendig, die bisherige Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel am bestehenden Standort auszuschließen.

Im Zuge dessen soll aus dem bestehenden Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ziegelei“ mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet werden.

Dies ist notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Umbau zu ermöglichen, welcher auch die Versorgung mit Einzelhandelsnutzungen umfasst.

2. Planungsgebiet

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt Mühlacker und wird von der Danziger Straße, der Vetterstraße, der Lienzinger Straße und Wohnbebauung begrenzt. Westlich gegenüber befindet sich ein OBI-Markt, dahinter liegt das Gelände der ehemaligen Ziegelei. Weiter nordwestlich befinden sich weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, darunter ein Logistikunternehmen, ein Autohändler, ein Möbelgeschäft, sowie ein ALDI. Das Gebiet nordöstlich des Geltungsbereichs ist geprägt von Wohnnutzung. Im Osten schließt ebenfalls Wohnbebauung mit vereinzelt Dienstleistungsbetrieben an. Etwa 170m südlich verläuft die Eisenbahntrasse.

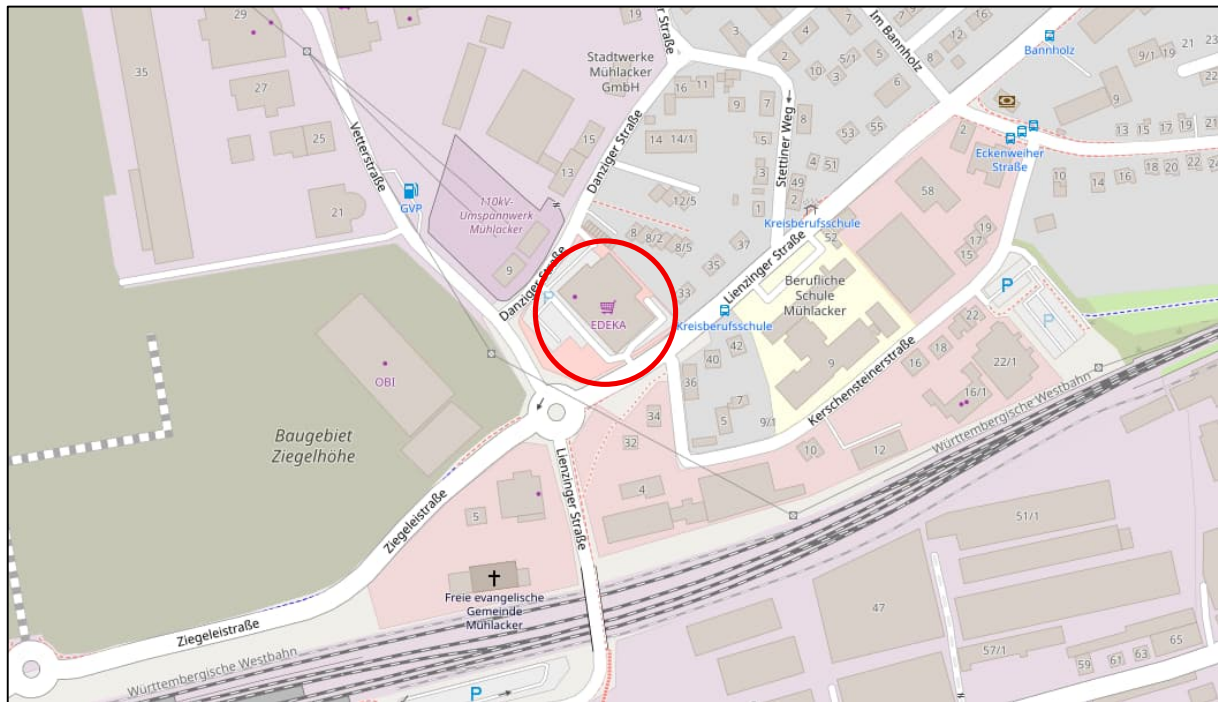


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, aufgerufen 03.26)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstück Nr. 2136/15 und 2136/49 in der Gemarkung Mühlacker mit einer Fläche von ca. 0,65 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: Gemeinde)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit ein Edeka-Markt, der die Anwohner Mühlackers als Lebensmittelvollsortimenter versorgt, sowie Flächen für den ruhenden Verkehr. Westlich davon befinden sich die Baubrache der ehemaligen Ziegelei sowie weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, darunter ein Möbelgeschäft, ein Autohändler, ein Logistikunternehmen und ein ALDI-Süd. Nordwestlich schließt Wohnnutzung an das Plangebiet an. Süd-südwestlich befinden sich ebenfalls Dienstleister und Gewerbe.

2.2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Danziger Straße und die Lienzinger Straße erschlossen. Die Lienzinger Straße verläuft überörtlich in die L 1134, die wiederum Anschluss an die Bundesstraßen B 10 und B 35 bietet. Über die B10 besteht zudem eine Verbindung zu Pforzheim und zur Landeshauptstadt Stuttgart.

Die nächste Bushaltestelle „Mühlacker Berufskreisschule“ befindet sich direkt östlich des Gebiets an der Lienzinger Straße. Hier halten die Linien 101, 103, 107 (Schulbus), 700 und 702, mit denen unter anderem Ziele wie der Hauptbahnhof, Maulbronn und Bretten erreichbar sind.

Vom Plangebiet aus ist das Radwegenetz gut nutzbar, da wichtige Ziele wie die Innenstadt über flache Strecken erreichbar sind, auch wenn die Infrastruktur im Gewerbegebiet teils wenig komfortabel ist. Zu Fuß ist die Anbindung dagegen eher schwach, da die Entfernungen größer sind und die Umgebung stark auf den Autoverkehr ausgelegt ist.

Die technische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über Leitungen in den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

2.3. Planungsvarianten

Geplant ist die Nachnutzung eines bestehenden Edeka-Marktes. Dieses Vorhaben ist somit ortsgebunden, eine Standortalternativenprüfung ist obsolet.

Hinsichtlich der Planungsvarianten wurden für das bestehende Gebäude Alternativen wie Wohnbebauung und mehrere Arten von Einzelhandel geprüft.

Der aktuelle Grundstückseigentümer hat die Umsetzung des Neubauprojekts für den Edeka-Markt auf der Ziegelhöhe an die Bedingung geknüpft, dass am bisherigen Standort auch künftig eine Einzelhandelsnutzung möglich bleibt. Um die planmäßige Entwicklung des Wohn- und Gewerbequartiers Ziegelhöhe sicherzustellen, wird seitens der Stadt daher eine vertragliche einzelhandelsbezogene Nachnutzung des Altstandorts grundsätzlich mitgetragen.

Gleichzeitig verfolgt die Stadt das Ziel, am bisherigen Standort weder großflächigen Einzelhandel noch sonstige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zuzulassen. Auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes soll dort grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung des städtischen Einzelhandelskonzepts, eines Einzelhandelsgutachtens sowie der hierzu gefassten Beschlüsse und Abstimmungen mit Edeka wird für den Altstandort ausschließlich die Ansiedlung eines nicht großflächigen Getränkemarktes angestrebt. Zur Wahrung der Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts sollen zentrenrelevante Sortimente – mit Ausnahme von Getränken in Kisten oder sonstigen Gebinden – auf höchstens 10 % der tatsächlich realisierten Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.

2.4. Planungskonzept

2.4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Plangebiet, welches derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ausgewiesen ist, in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Da die Fläche des Bestandsgebäudes deutlich größer als der geplante Getränkemarkt ist, sollen neben dieser Nutzung auch bestimmte weitere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, weshalb die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes vorgezogen wird. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO dürfen sonstige Sondergebiete nur für Nutzungen festgesetzt werden, die sich von den klassischen Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein Gewerbegebiet, mit den gewünschten Einschränkungen, unterscheidet sich jedoch nicht wesentlich von den regulären Baugebieten. Da in der Stadt Mühlacker ausreichend Gewerbegebiete ohne Einschränkungen vorhanden sind, ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes am vorliegenden Standort möglich.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sind Getränkemarkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m² und somit keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Für diese Nutzung wird als Kernsortiment ausschließlich Getränke als Kistenware vorgeschrieben. Weiterhin zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, und Fitnessstudios.

Die Erschließung des Plangebietes wird, wie im Bestand vorhanden, beibehalten und ist somit gesichert.

Durch die Festsetzungen werden bestehende Begrünungen gesichert und neue Begrünungen forciert. So wird der bestehende Freiraum aufgewertet, die ökologische Funktion innerhalb des Geltungsbereiches gesichert und teilweise ausgebaut und ein positiver Effekt hinsichtlich des Klimaschutzes erreicht. Letzterer Belang wird ohnehin durch die Photovoltaikpflicht bei Neubau bzw. Umbau der bestehenden Dachflächen unterstützt. Weiterhin wird die Nutzung erneuerbarer Energien nicht durch die örtlichen Bauvorschriften eingeschränkt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) sowie im Regionalplan Nordschwarzwald, 2015 festgesetzt.

3.1.1 Landesplanung

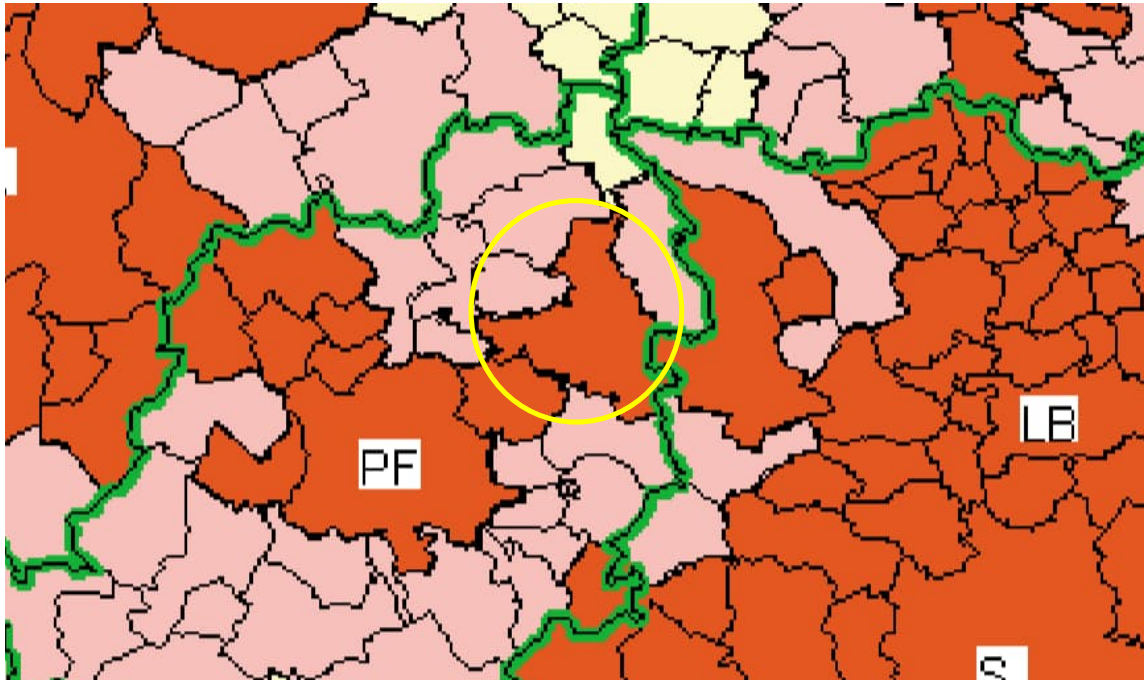


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium, 2002)

Die Stadt Mühlacker liegt nach dem Landesentwicklungsplan des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, aus dem Jahr 2002, im Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim und ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) legt der LEP fest, dass diese sich in das zentralörtliche System einfügen sollen und i.d.R. nur in Ober-, Mittel-, und Unterzentren ausgewiesen werden dürfen. Eine Ansiedlung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion kommt ebenfalls in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. (Ziel 3.3.7).

Die geplante Nachnutzung des bisherigen Edeka-Marktes als Getränkemarkt entspricht somit dem LEP.

3.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan konkretisiert und formt die im Landesentwicklungsplan dargelegten Ziele und Grundsätze aus. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

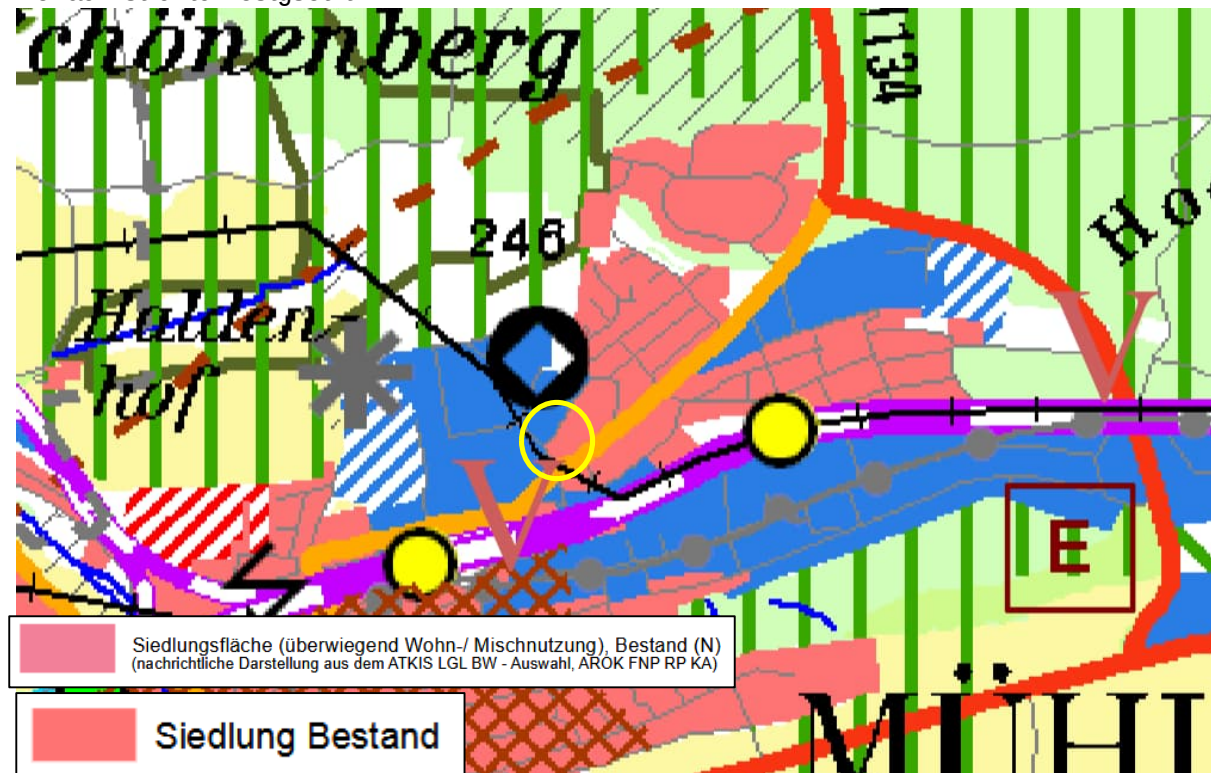


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalplan Nordschwarzwald, 2015)

Im aktuellen Regionalplan Nordschwarzwald aus dem Jahr 2015 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche im Bestand ausgewiesen ist.

Zur raumordnerischen Beurteilung einer großflächigen Einzelhandelsplanung sind im LEP Baden-Württemberg insbesondere die in den Kapitel 3.3.7 – 3.3.7.4 dargelegten Ziele und Grundsätze zu beachten. Maßgebliche Prüfsteine sind das Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot. Die Ausführungen im LEP werden durch den sog. Einzelhandelserlass konkretisiert. Der Regionalplan Nordschwarzwald 2015 greift diese Maßgaben für Einzelhandelsgroßprojekte im Kapitel 2.9 auf und führt im Hinblick auf die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Punkt 2.9.4 Z folgendes aus: „Eine Anhäufung von mehreren für sich nicht regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten ist einem regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekt gleichzustellen, wenn die Agglomeration regionalbedeutsame Auswirkungen hat.“

Entsprechend dem Einzelhandelsgutachten (Nachnutzung Edeka-Standort Danziger Straße 2 - Anpassung der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelbetrieben an den Standort Ziegelei in Mühlacker, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, 16. Juni 2026), welches mit der Anlage beigefügt ist, wäre „bei alleiniger Nachnutzung mit einem nicht großflächigen Getränkemarkt die Regional- und Landesplanung zunächst nicht einzubeziehen. Allerdings konnte bislang bei der Verlagerung von Edeka

und Aldi auf die Ziegelhöhe eine Verträglichkeit der in diesem Rahmen vorgesehenen Erweiterungen nur festgestellt werden, sofern an den bisherigen Standorten das Bau- und Planungsrecht zumindest bezüglich des Hauptsortiments Nahrungs-/ Genussmittel entfällt. Insofern sind auch bei einer alleinigen Nachnutzung mit einem nicht großflächigen Getränkemarkt indirekt (bezüglich des B-Plans "Alte Ziegelei, Lebensmittelmärkte") die Ziele der Regional- und Landesplanung bedeutsam.“

Das Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie das Integrationsgebot eingehalten werden.

Weiterhin wird bestätigt, dass ein Getränkemarkt am bisherigen Edeka-Standort als in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept stehend angesehen werden kann.

3.2. Flächennutzungsplan

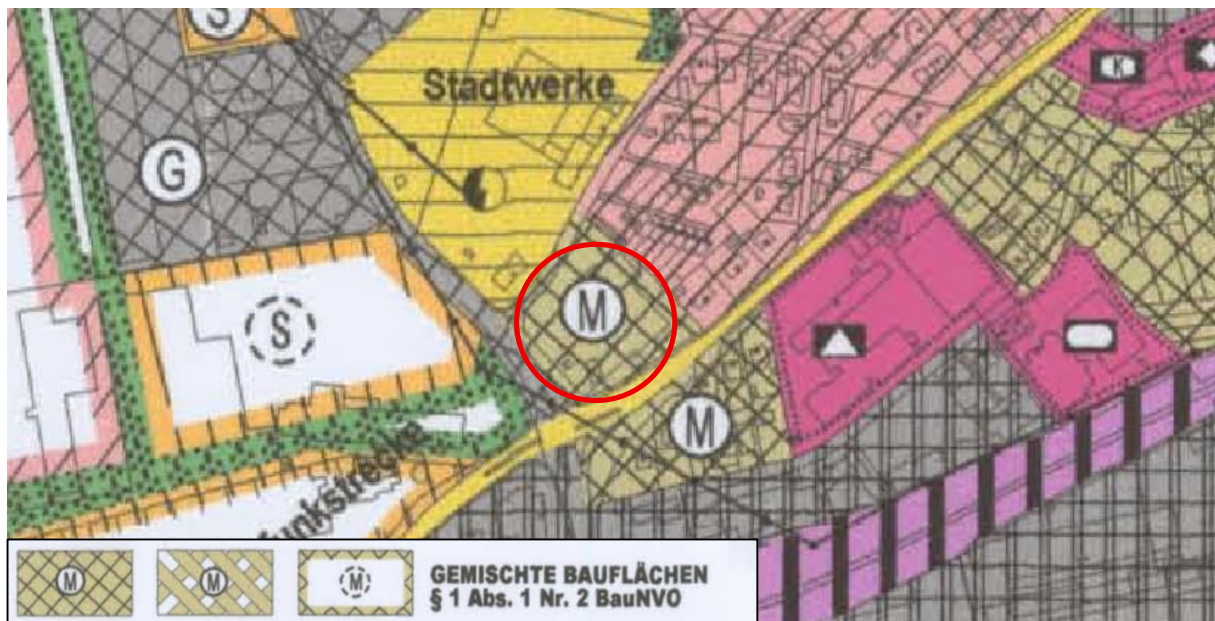


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.
(Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker / Ötisheim, 2025)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich überwiegend gemischte Baufläche dar, was auch jetzt schon nicht der aktuell ausgewiesenen Sonderbaufläche entspricht.

Die Planung sieht die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes“ vor.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB zu berichtigen.

3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan „Ziegelei“ (Rechtskraft 12.12.1981). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach derzeit nach § 30 BauGB. Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ fest. Die GRZ wird mit maximal 0,4 festgesetzt und das Gebäude darf eine Höhe von 5,0 m nicht übersteigen.

Der Bebauungsplan „Ziegelei“ überlagert im Plangebiet weiterhin den Bebauungsplan „Hinter der Ziegelei 1. Änderung“ (Rechtskraft 09.01.1971), welcher somit aktuell nicht gilt.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten von Natur und Landschaft oder geschützter Biotop. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich keine bekannt.

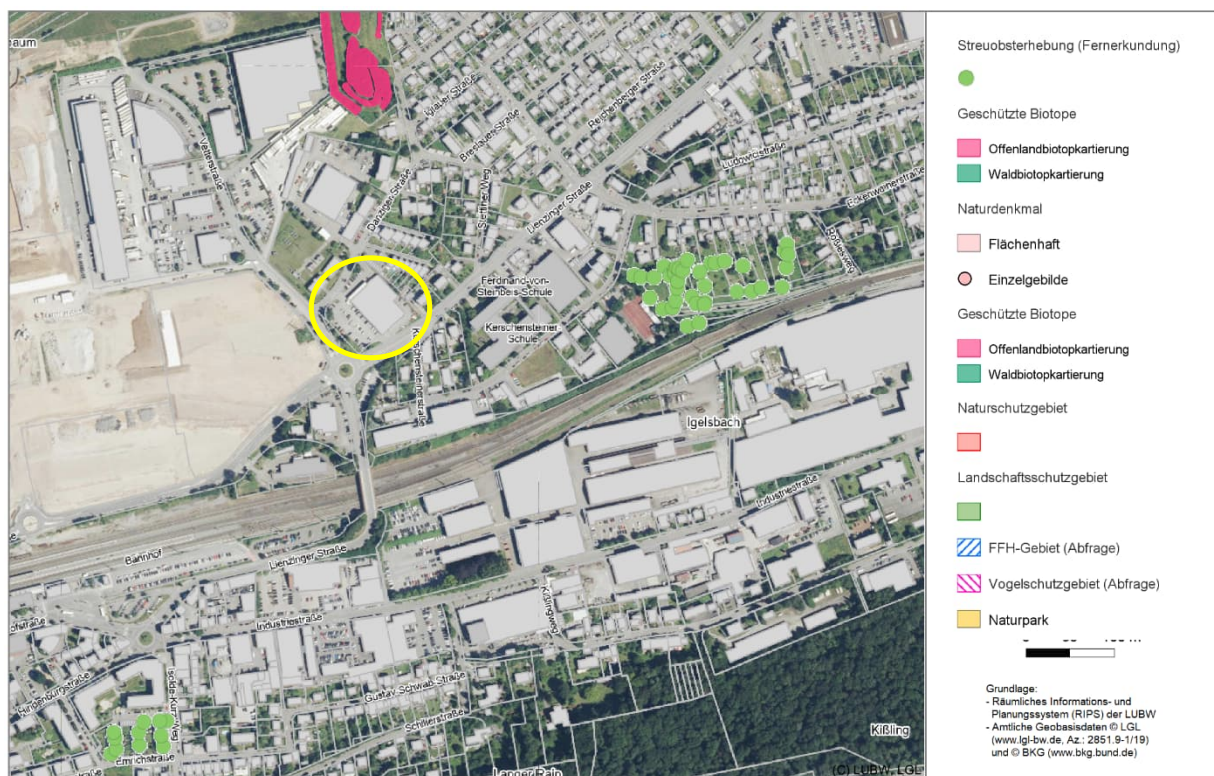


Abb. 6: Schutzgebiete.

(Quelle: LUBW 2025, aufgerufen 04.26)

Im Geltungsbereich befinden sich keine Überflutungsfläche (HQ10, HQ50, HQ100 oder HQ-Extrem).

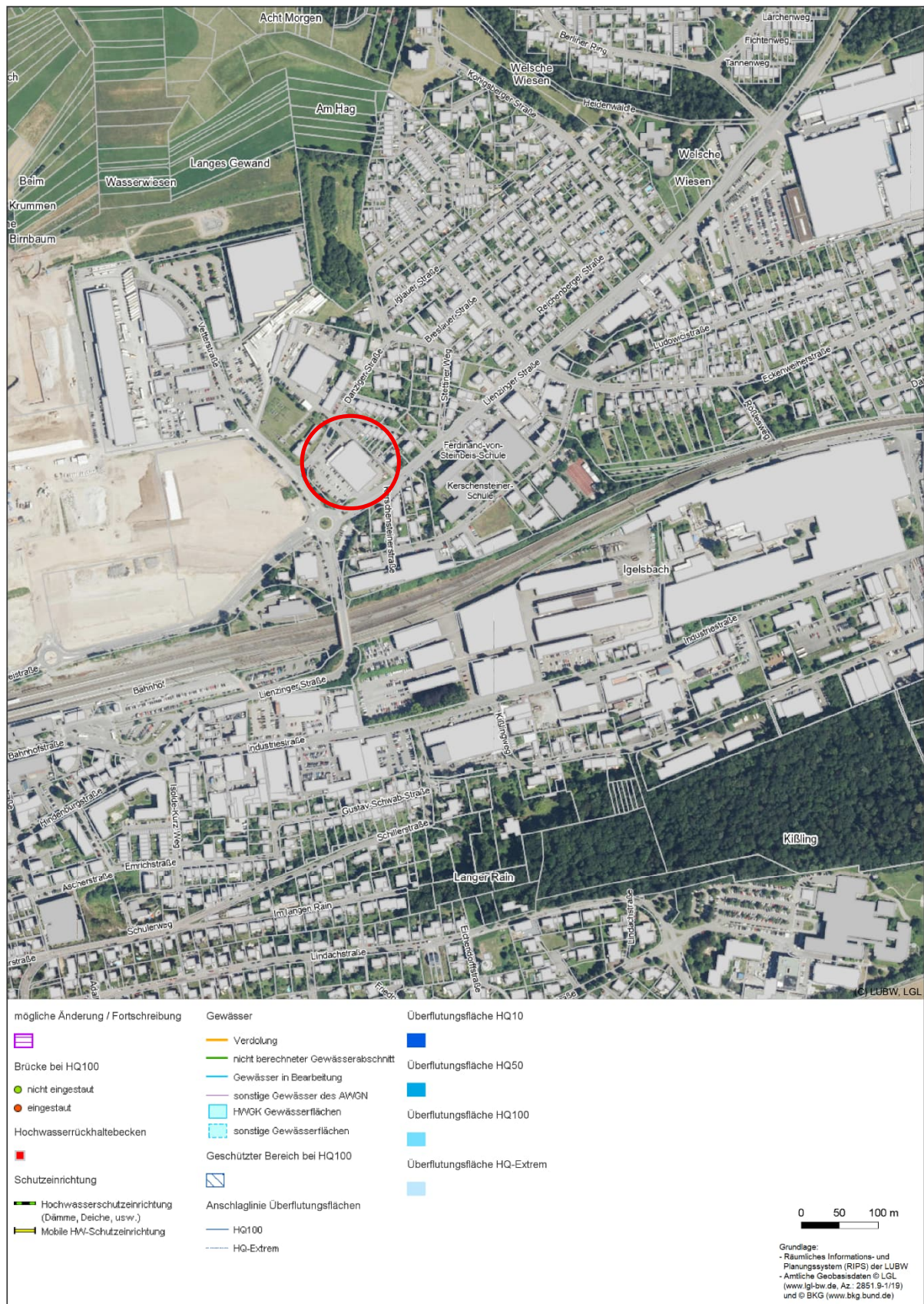


Abb. 7: Überflutungsflächen
(Quelle: LUBW 2025, aufgerufen 04.26)

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Bei dem geplanten Vorhaben, das Sondergebiets „Verbrauchermarkt“ in ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu ändern, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da eine Nachnutzung ermöglicht wird.

Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche, die bereits mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut ist, überplant. Durch die vorgesehene Änderung der Zweckbestimmung werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Die Planung der Nutzung einer bereits dem Siedlungsbereich zugeordneten Fläche mit dem Ziel einer Nachnutzung ist im Sinne des § 13a BauGB als Innenentwicklung zu werten.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 6.528 m² auf. Der Anteil der Bauflächen im Gebiet beträgt ca. 6.528 m². Ausgehend von der im Bebauungsplan geplanten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximal überbaubare Grundfläche im Gebiet 2.611 m². Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Zudem darf das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Der Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis unter 5.000 m²) unterliegt einer Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, wenn diese im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB zu liegen kommen oder für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (UVPG Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 18.8. Da es sich bei dem Getränkemarkt mit einer

Verkaufsfläche von max. 799 m² nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet werden und es besteht die Möglichkeit alternativ zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Unterrichtungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung für die Öffentlichkeit durchzuführen (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

5. Umweltbeitrag

Gem. § 1a BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 1: Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
Mensch und Gesundheit	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Umnutzung ist aufgrund der geringeren Verkaufsflächen und der deutlichen Reduzierung der Angebotsreichweite (fast ausschließlich Getränke als Kistenware) mit einem Rückgang an Anlieferungs- und Besucherverkehr zu rechnen.

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Der Geltungsbereich ist vollständig bebaut. Die nun zulässigen Änderungen ermöglichen aus baulicher Sicht im Vergleich zum bisher zulässigen Maß an Bebauung lediglich kleinere Anpassungen, welche durch festgesetzte Minderungsmaßnahmen aufgegriffen und behandelt werden.</p>
Boden und Fläche	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Im bisher geltenden B-Plan war eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was eine Überschreitung auf bis zu 0,6 ermöglichte. Mit der Änderung wird die Überschreitung auf bis zu 0,95 ermöglicht, sofern die Flächen, welche über eine GRZ von 0,8 hinaus gehen, begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden. Die Versiegelung von 0,95 entspricht jedoch ungefähr dem genehmigten und real vorhandenen Bestand auf der Fläche des bestehenden Marktes. Somit erfolgt zumindest keine wesentliche reale Neuversiegelung von Flächen. Weiterhin werden zusätzlich Minderungsmaßnahmen wie Anpflanzung von Bäumen, Dachbegrünung und versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen festgesetzt.</p>
Wasser	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Im bisher geltenden B-Plan war eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was eine Überschreitung auf bis zu 0,6 ermöglichte. Mit der Änderung wird die Überschreitung auf bis zu 0,95 ermöglicht, sofern die Flächen, welche über eine GRZ von 0,8 hinaus gehen, begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden. Die Versiegelung von 0,95 entspricht jedoch ungefähr dem genehmigten und real vorhandenen Bestand auf der Fläche des bestehenden Marktes. Somit erfolgt zumindest keine wesentliche reale Neuversiegelung von Flächen. Weiterhin werden zusätzlich Minderungsmaßnahmen wie Anpflanzung von Bäumen, Dachbegrünung und versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Die bestehende Entwässerung bleibt unverändert.</p>
Klima und Luft	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Im bisher geltenden B-Plan war eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was eine Überschreitung auf bis zu 0,6 ermöglichte. Mit der Änderung wird die Überschreitung auf bis zu 0,95 ermöglicht, sofern die Flächen, welche über eine GRZ von 0,8 hinaus gehen, begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden. Die Versiegelung von 0,95 entspricht jedoch ungefähr dem genehmigten und real vorhandenen Bestand auf der Fläche des bestehenden Marktes. Somit erfolgt zumindest keine wesentliche reale Neuversiegelung von Flächen. Weiterhin werden zusätzlich Minderungsmaßnahmen wie Anpflanzung von Bäumen, Dachbegrünung und versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen festgesetzt, welche sich positiv auf Klima und Luft auswirken.</p>
Landschaft	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Es wird keine wesentliche Erhöhung oder Vergrößerung des Bestandsgebäudes ermöglicht. Weiterhin werden zusätzliche Eingrünungen festgesetzt.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Von der Änderung sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.</p>

Belange des Umweltschutzes	Auswirkungen durch die Planung
Natura 2000 Gebiete	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es befinden sich keine Natura 2000 Gebiete in der Umgebung.
Emissionen, Abfälle und Abwasser	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Umnutzung ist aufgrund der geringeren Verkaufsflächen und der deutlichen Reduzierung der Angebotsreichweite (fast ausschließlich Getränke als Kistenware) mit einem Rückgang an Anlieferungs- und Besucher- verkehr zu rechnen. Aus selbigem Grund ist auch mit dem Rückgang von Abfällen zu rechnen, da bei Getränken als Kistenware kaum Verpackungsabfall anfällt. Mit einer Erhöhung von Abwassermengen ist ebenfalls nicht zu rechnen.
Erneuerbare Energien	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Photovoltaikpflicht sind entsprechende Anlagen bei Neubau bzw. Umbau der bestehenden Dachflächen zu errichten. Weiterhin wird die Nutzung erneuerbarer Energien nicht durch die örtlichen Bauvorschriften eingeschränkt.
Landschaftspläne und sonstige Pläne	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Landschaftsplan trifft für die Fläche keine Aussagen.
Unfälle und Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes werden durch die Planung nicht verändert, Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ergibt sich dadurch nicht.

6. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt. Diese kam zu dem Ergebnis, durch die B-Plan Änderung keine Konflikte mit dem Artenschutz entstehen und keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind, solange Eingriffe in die bestehenden Bäume (Rückschnitt, Baumfällung) außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Letzteres gilt ohnehin und wurde zusätzlich als Hinweis übernommen.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes soll eine Nachnutzung des Gebäudes/Geländes mit einem Getränkemarkt sowie nicht störendem Gewerbe ermöglichen. Hierbei werden entsprechend des Einzelhandelsgutachtens zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Der zulässige Getränkemarkt ermöglicht die Umstellung des aktuellen Sortiments auf Getränke als Kistenware, sowie die Aufnahme eines Randsortiments von bis zu 10% der Verkaufsfläche. Das Randsortiment muss hierbei in deutlicher Wechselbeziehung mit dem Kernsortiment stehen. Diese Randsortimente dürfen auch die oben genannten Sortimente des zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels umfassen, sind aufgrund der geringen maximalen Verkaufsfläche auch laut Einzelhandelsgutachten verträglich. Die Verkaufsfläche (VK) darf 799 m² nicht überschreiten, eine Großflächigkeit kann somit nicht entstehen. Um auch bei einem theoretischen Fall von mehr als einem Getränkemarkt innerhalb des Geltungsbereiches zu garantieren, dass die Großflächigkeit durch Agglomeration nicht überschritten werden kann, wird zusätzlich eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) für die Nutzung „Getränkemärkte“ von maximal 0,1224 festgesetzt. Dies bedeutet, dass die gesamte Verkaufsfläche für die Nutzung „Getränkemärkte“ nur 12,24 % der Fläche des Baugrundstücks betragen darf. Das Baugrundstück weist eine Fläche von ca. 6.528 m² auf, 12,24 % hiervon entsprechen ca. 799 m².

Die zulässigen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, und Fitnessstudios ermöglichen eine sinnvolle zusätzliche Nachnutzung des bestehenden Gebäudes, welches mit der aktuell geplanten Nachnutzung als Getränkemarkt allein nicht möglich wäre. Die Beschränkung auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ trägt der östlich angrenzenden Wohnbebauung Rechnung und schließt wesentlich störende Gewerbebetriebe von vorneherein aus. Es wird darauf hingewiesen, dass hinzukommende Gewerbebetriebe dennoch immer die angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen haben und dies auch gegebenenfalls über entsprechende Gutachten nachzuweisen haben.

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente werden entsprechend des Einzelhandelsgutachten der Stadt Mühlacker, mit der o.g. Ausnahme als Randsortiment eines Getränkemarktes, ausgeschlossen.

Ausgeschlossen werden weiterhin Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Anlagen und Räume für die Wohnungsprostitution, da diese Nutzungen als Nachnutzung bzw. Nebennutzung am vorliegenden Standort aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt sind.

Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen von Geweben, welche nicht im Plangebiet bestehen, auszuschließen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe $TH_{\max}$ und maximale Gebäudehöhe $GH_{\max}$), die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen entsprechen den Höhen der Bestandsbebauung und sollen diese sichern. Durch die mögliche Überschreitung dieser Höhen sollen notwendige technische Dachaufbauten, wie beispielsweise Lüftungen und Photovoltaikanlagen, ermöglicht werden. Letzteres ist insbesondere in Hinsicht auf die ohnehin geltende Photovoltaikpflicht notwendig.

7.2.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) inklusive Überschreitungsmöglichkeiten entsprechen in etwa dem baulichen Bestand, sichern diesen und lassen eine geringe Neuversiegelung zu. Um deren Auswirkungen zu mindern, sind Überschreitungen einer GRZ oberhalb von 0,8 nur begründet oder wasserdurchlässig zulässig.

7.2.3 Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans und werden unverändert übernommen.

7.3. Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen der LBO, aber ohne die Längenbeschränkung der BauNVO, erlauben eine Gebäudelänge von über 50 m und sichern den Bestand.

7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die Größe des Baufensters orientiert sich am baulichen Bestand und sichert diesen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen richtet sich nach den §§ 12 und 14 BauNVO.

7.5. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien werden das Erschließungssystem gesichert und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ermöglicht.

7.6. Flächen oder Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.6.1 Dachbegrünung

Dachbegrünungen haben eine positive Auswirkung auf das Mikroklima sowie die Tierwelt und binden darüber hinaus teilweise anfallendes Regenwasser. Bei Neubauten oder dem wesentlichen Umbau bestehender Dachflächen sind diese entsprechend der Festsetzung zu begrünen.

Die festgesetzten Ausnahmen sollen notwendige technische Aufbauten ermöglichen.

7.6.2 Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Die Festsetzungen dienen dem Insektenschutz, indem sie übermäßige Anziehungskraft der Beleuchtung auf Insekten verhindert.

Eine technische auf eine Nutzung angepasste Zeitdauer der Außenbeleuchtung ist beispielsweise durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder möglich.

Die Ausrichtung der Leuchtkegel der Lampen ist beispielsweise mittels Leuchten mit Richtcharakteristik oder abschirmenden Gehäuse umsetzbar.

7.6.3 Kleintierschutz und -durchlässigkeit

Die Festsetzungen dienen dem Kleintier- und Vogelschutz indem verhindert wird, dass diese Tiere in Bauwerken stecken bleiben können und gleichzeitig eine Barrierewirkung durch Zaunanlagen ausgeschlossen wird.

7.6.4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Die Festsetzung soll Vogelschlag an Glasflächen verhindern und dient somit dem Vogelschutz.

7.6.5 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigung

Die Festsetzung dient dem Boden- und Grundwasserschutz, indem möglichst viele Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Bestehende Versiegelungen haben hierbei Bestandsschutz.

7.7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung dient städtebaulichen, ökologischen sowie gestalterischen Zielen. Die Pflanzenarten werden festgelegt, um eine Anpassung an den Standort und das Klima zu gewährleisten, ein einheitliches Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und die Verwendung ungeeigneter Arten zu vermeiden. Weiterhin sollen bei Errichtung oder baulichen Umgestaltung von Parkplätzen (d.h. bei grundlegender baulicher Änderung, nicht schon bei Unterhaltsmaßnahmen wie z.B. Abfräsen der Deckschicht und Wiederaufbringen) ebenfalls neue Bäume gepflanzt werden, um zusätzliche Verschattungen zu forcieren. Zum Schutz der Bäume wird zudem festgesetzt, wie Pflanzquartiere von Bäumen auszuführen sind

7.8. Bindung und Erhaltung von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang ersetzen. Dies sichert den Erhalt der bestehenden Eingrünung in Hinsicht auf das optische Erscheinungsbild sowie die Funktion in Hinsicht auf den Artenschutz und die Klimafunktion.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen einerseits der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenergienutzung dienende Materialien.

8.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Sie orientieren sich in Anzahl und Größe einerseits am Bestand, ermöglichen aber auch Anlagen darüber hinaus, da im Gegensatz zum bisherigen einzelnen Edeka-Markt zukünftig auch zusätzliche Gewerbe am Standort ermöglicht werden sollen, welche ebenso Werbeflächen benötigen.

Werbeanlagen entlang der nordöstlichen Seite sind unzulässig, da hier direkt Wohnbebauung angrenzt und diese nicht beeinträchtigt werden soll.

Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

8.3. Grundstücksgestaltung

8.3.1 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Regelungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen schließen eine vollständige Befestigung von nicht überbauten Grundstücksflächen aus. Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist daher ebenso ausgeschlossen, wobei die genannten 0,5 m der Ermöglichung von notwendigen Spritzschutzstreifen dienen.

8.3.2 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld und tragen unabhängig davon zur Verkehrssicherheit bei.

Die Festsetzung von Hecken, beziehungsweise oder eingegrünten Zäunen oberhalb einer Höhe von 0,3 m soll eine blickdichte, wandartige Wirkung der Grundstücksbegrenzung ausschließen und ein relativ offenes bzw. grünes Straßenbild ermöglichen. Solarzäune sind auch geschlossen und ohne Begrünung zulässig, da sie der nachhaltigen Energieversorgung dienen.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen und Bäumen. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes und des Straßenrechts.

Die Zulässigkeit einer Schallschutzmauer an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sichert die hier bestehende Mauer und ermöglicht, diese im Bedarf auch umzugestalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Schallschutzmauer nicht auf einer schalltechnischen Untersuchung fußt, sondern im Sinne eines Entgegenkommens den Anliegern gegenüber entstand.

8.3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zu den Aufschüttungen und Abgrabungen verhindern eine übermäßige Überformung des jeweiligen Grundstücksniveaus. Zudem werden Nachbarschaftskonflikte durch unangemessene Aufschüttungen und Abgrabungen, insbesondere bei hoher Bebauungsdichte, vermieden.

8.4. Versorgungsleitungen

Es wird eine unterirdische Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten im Ortsbild zu vermeiden.

9. Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz im Geltungsbereich

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Eingeschränktes Gewerbegebiet	6.528 m ²	100 %
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	6.528 m ²	100 %