

Wohngebiet „Ziegelhöhe“

Aktueller Stand des Verfahrens - Hintergrundinformationen

Wie groß ist die Fläche der Hecke und welche Folgen hätte ihr Erhalt für das Wohngebiet?

In einem Leserbrief wurde angeführt, dass 6.000 m² Hecke nur ca. 3% der Gesamtfläche des Gebiets von 20 ha Gesamtgröße seien. Die Feldhecke, die entfernt werden soll, hat eine Fläche von ca. 5.000 m², das Wohngebiet eine Fläche von ca. 15 ha (der Rest ist Gewerbe, überwiegend bestehendes Gewerbe entlang der Vetterstraße und die vorhandenen Straßen Ziegelei- und Vetterstraße, die zum Plangebiet gehören – beides ist weder disponibel noch neu überplant). Die vorgenommene Rechnung lässt unberücksichtigt, dass bei einem Erhalt der Hecke nicht nur die Heckenfläche selbst, sondern auch alle Flächen westlich der Hecke nicht für das Baugebiet nutzbar wären, denn diese wären durch die Hecke vollständig vom Gebiet abgeschnitten. Die tatsächlichen Flächeneinbußen lägen also um ein Mehrfaches höher (ca. 17.000 m²/150.000 m² = 11 %).

Warum muss die Hecke überhaupt entfernt werden?

Die Entscheidung für die Entfernung der Hecke zugunsten eines möglichst großen Baugebiets liegt in der besonderen Lagequalität für Wohnen begründet: Das Gebiet liegt sehr zentral unmittelbar an Bahnhof und Innenstadt. Dies hat verschiedene Vorteile, die anderswo gar nicht oder nicht ohne Weiteres vorhanden sind:

- Das Gebiet erlaubt wegen seiner Größe und Lage eine hohe städtebauliche Verdichtung – dort entstehen auf derselben Fläche wie in einem Einfamilienhausgebiet 3x so viele Wohneinheiten. Die bestmögliche Nutzung dieser Lage ist also gerade aus Bodenschutzgründen geboten.
- Die Lage unmittelbar am Bahnhof, an der Innenstadt, an einem Lebensmittelmarkt erleichtert den Bewohnern die Nutzung umweltverträglicher Mobilitätsformen: Die Fahrt zur Arbeit, der Weg zur Schule, tägliche Einkäufe, Versorgung, Arztbesuche sind zu Fuß, mit dem Rad oder mit Bus und Bahn möglich.
- Unterstützt wird der Verzicht auf den PKW durch Carsharing-Angebote. Diese können wirtschaftlich tragfähig nur gemacht werden, wenn eine hohe Anzahl potenzieller Nutzer im näheren Umfeld des Angebots wohnen – also nur in Gebieten hoher Bewohnerdichte.
- Ebenfalls nur bei hohen Dichten ist das hier zum Einsatz kommende Nahwärmenetz realisierbar, das eine fast vollständig CO₂-neutrale Wärmeversorgung des gesamten Wohngebiets ermöglicht.

Auch ein Gebiet an anderer Stelle in der Stadt würde einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen, allerdings auf deutlich größerer Fläche und ohne viele der – auch ökologisch wirksamen – Vorteile des Gebiets „Ziegelhöhe“.

Die inzwischen geäußerte Vermutung, dass bis zu einer Hälfte der geplanten Einwohner in diesem Bereich wohnen werden, entbehrt dagegen jeglicher Grundlage. Im Gegenteil ist es so, dass die Bebauung im Westen des Wohngebiets „Ziegelhöhe“ eher aufgelockert erfolgt, dort also eher eine unterdurchschnittliche Bewohnerdichte vorhanden ist.

Ist die Hecke eine Ausgleichsmaßnahme und was sind die Folgen?

Die Hecke wurde als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe beim Bau des Mauerziegelwerks gepflanzt. Sie sollte also den seinerzeitigen Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen. Wäre sie nicht als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt worden, dann wäre sie heute nicht vorhanden. Wird sie nun entfernt, dann geht sie mit ihrem heutigen ökologischen Wert in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des neuen Baugebiets ein. Eine höhere Bewertung, ein Mehrfachausgleich oder gar ein besonderer Schutzstatus ergibt sich aus dem Ursprung der Hecke als Ausgleichsmaßnahme entgegen mehrfach öffentlich geäußelter Vermutungen nicht.

Gesetzlich geschützte Hecke – ja oder nein?

Gem. § 33 NatSchG BW sind Feldhecken geschützt, wenn sie in der freien Landschaft liegen, eine Mindestlänge von 20 m haben und aus naturraumtypischen Arten bestehen. Die Landesanstalt für Umwelt (LUBW) kartiert solche Offenlandbiotope landesweit flächendeckend. Die Kartierungsergebnisse sind auf der Website der LUBW öffentlich zugänglich, sie bilden die Grundlage für Beurteilungen durch die unteren Naturschutzbehörden.

Die Feldhecke im Ziegeleigelände war ursprünglich an der westlichen Grundstücksgrenze der Ziegelwerke gepflanzt worden. Sie umfriedete die Betriebsfläche der Ziegelwerke, auf der in diesem nordwestlichen Abschnitt Rohstoffe für die Produktion gelagert wurden. Diese Fläche war deshalb bis zum Jahr 2011 planungsrechtlicher Innenbereich, die Feldhecke lag nicht in der freien Landschaft, hatte also keinen Schutzstatus und wurde deshalb nicht kartiert.

Für die Stadt Mühlacker herrschte früh Klarheit, dass die bahnhofs- und innenstadtnahe Ziegelei nach Aufgabe der Produktion eine wertvolle Fläche für die Stadtentwicklung darstellt. Dass die Entwicklung einige Jahre in Anspruch nehmen würde war angesichts der komplexen Ausgangslage und der Gebietsgröße ebenfalls klar. Deshalb wurden die nicht versiegelten Betriebsflächen in eine landwirtschaftliche Zwischennutzung überführt. Durch diese Zwischennutzung wurde die Betriebsfläche – so die letztendliche Einschätzung des Regierungspräsidiums - wieder zum Außenbereich. Die Hecke ist damit nicht mehr eine Einfriedung eines gewerblichen Grundstücks, sondern eine in der freien Landschaft befindliche und damit geschützte Feldhecke.

Rechtsfolgen des Schutzstatus „gesetzlich geschütztes Biotop i.S.d. § 30 BNatSchG“

Geschützte Biotope i.S.d. § 30 Abs. 1 BNatSchG dürfen nicht ohne Weiteres zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Von diesem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Dies hat durch die Anlage eines Ersatzbiotops gleicher Art und mindestens gleicher Größe zu erfolgen.

Ist die Hecke ein Lebensraum für den geschützten Kammmolch?

Die Stadtverwaltung hat 2015 und erneut 2020 faunistische Untersuchungen in Auftrag gegeben, die unter anderem mögliche Vorkommen des Kammmolchs im Plangebiet, insbesondere in dem Regenwasserbecken und der benachbarten Feldhecke geprüft haben.

In dem Teich wurde 2015 noch ein Kammmolchvorkommen im Teich festgestellt, 2020 waren noch sehr wenige Larven und keine ausgewachsenen Kammmolche mehr nachzuweisen. Ähnliche Befunde ergaben sich bei anderen Amphibienarten – der Gutachter geht von inzwischen in das Gewässer verschleppten Fischen als Hauptursache aus.

An Land konnte der Gutachter trotz Untersuchung der geeigneten Strukturen keinerlei Amphibien nachweisen. Geeignete Lebensräume sieht der Gutachter allerdings nur in den Heckenstrukturen rund um den Teich, die stets feuchter sind als die Umgebung. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Amphibien, soweit sie überhaupt noch dort vorkommen, die trockeneren Heckenstrukturen (die nun zur Rodung anstehen) als Landlebensraum meiden und das günstigere Umfeld des Teichs bevorzugen. Dieser Bereich wurde aufgrund des früh sich abzeichnenden Biotopcharakters bereits frühzeitig aus der Planung ausgenommen und bleibt erhalten.

Fraglich ist, ob Kammmolche aus dem nördlich gelegenen Schönenberger Tal die Hecke als Landlebensraum im Winterhalbjahr nutzen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass dies Rahmenbedingungen (Zuwanderung über intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, trockener Standort, attraktive Alternativen nach Norden Richtung Wald) stark dagegensprechen. Die Diskussion geht nun um die Frage, ob diese Plausibilitätsüberlegungen hinreichend sind, um Kammmolche in der Hecke ausschließen zu können. Hierzu haben Gutachter und BUND unterschiedliche Auffassungen.

Welche Rechtsfolgen ergeben sich aus einem möglichen Kammmolchvorkommen

Wenn die Hecke Kammmolchen als Winterquartier dient, dann ist ein Eingriff nur dann genehmigungsfähig, wenn zuvor durch Neupflanzung einer Hecke ein Ersatzlebensraum geschaffen wurde.

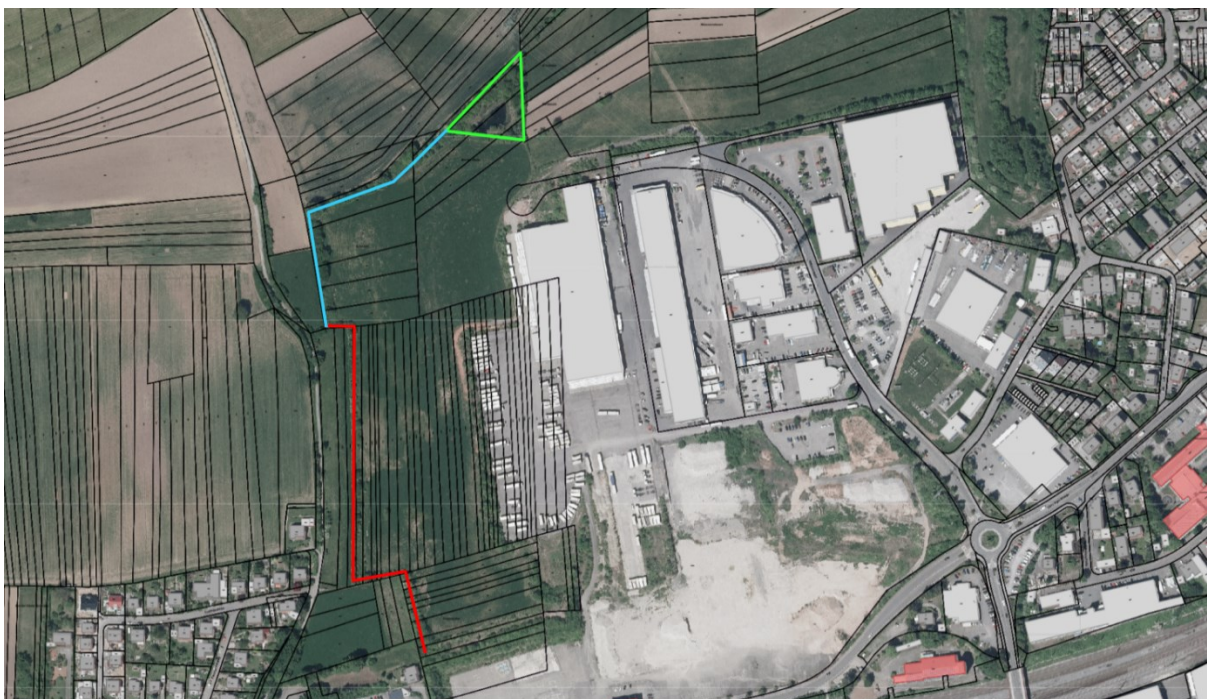
Hierzu kommen die ohnehin geplanten Heckenpflanzungen in Frage – allerdings nun als vorgezogene Artenschutzmaßnahme. Außerdem müssen die Molche nach der Laichzeit am Einwandern in die Hecke gehindert werden.

Wie ist der Ausgleich der entfallenden Heckenstrukturen geplant?

Durch die Rodung der geschützten Feldhecke gehen ca. 5.000 m² Hecken verloren. Dieser Eingriff wird innerhalb des Plangebiets weitgehend ausgeglichen durch die Pflanzung von ca. 4.600 m² neuer Hecken als Randeingrünung für das neue Wohnbaugelände „Ziegelhöhe“. Hinzu kommt die zusätzliche Pflanzung von ca. 2.300 m² Hecken im näheren Umfeld der „Ziegelhöhe“. Die rechnerische Überkompensation gleicht aus, dass in dem Zeitraum während des Aufwuchses der neuen Heckenstrukturen diese ihre ökologische Wirkung noch nicht voll entfalten können.

Ausnahmeantrag zur Rodung der gesetzlich geschützten Feldhecke

Die Stadt Mühlacker hat unmittelbar nach Klärung des Schutzstatus einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Rodung der Feldhecke gestellt, weil die Feldhecke der Realisierung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ entgegensteht. In der Gesamtabwägung überwiegt aus Sicht der Stadt die besondere Lagequalität des Standorts für Wohnzwecke den Schutzanspruch der Hecke. Beantragt wurde die Rodung in zwei Abschnitten: rot im Februar 2023, blau im Herbst/Winter 2023/2024 (der grüne Bereich um den Teich bleibt dauerhaft erhalten):



Landtags-Petition von Anwohnern der „Ulmer Schanz“

Von Anwohnern der Ulmer Schanz wurde eine Petition an den Petitionsausschuss des Landtags Baden-Württemberg gestellt mit dem Ziel des Erhalts der geschützten Feldhecke und damit folglich einem Abrücken des neuen Wohngebiets „Ziegelhöhe“ vom Bestandsgebiet Ulmer Schanz. Grundsätzlich werden während eines anhängigen Petitionsverfahrens die Maßnahmen, gegen die sich die Petition richtet, von der Verwaltung bis zur Entscheidung über die Petition nicht vollzogen. Ausnahmen sind zulässig, wenn überwiegende Interessen der Allgemeinheit oder eines Dritten einer Verzögerung des Verfahrens entgegenstehen. Einen solchen Ausnahmefall sieht das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft hier und hat in Abstimmung mit dem Petitionsausschuss der unteren Naturschutzbehörde die Freigabe erteilt, noch vor einer Befassung des Petitionsausschusses eine Entscheidung über die Ausnahmegenehmigung zur Rodung der Hecke zu treffen.

Genehmigung des Ausnahmeantrags auf Rodung der Feldhecke

Die untere Naturschutzbehörde hat am 27.02. die Genehmigung zur Rodung der Hecke erteilt. Die Rodung darf unter den folgenden fachlichen Rahmenbedingungen – auch noch in die Vegetationsperiode hinein - durchgeführt werden:

- Für entfallende Heckenpflanzungen mit einem Umfang von ca. 5.000 m² werden am Gebietsrand neue Hecken mit ca. 4.600 m² gepflanzt. Diese Pflanzung erfolgt gleich nach Durchführung des Bodenmanagements, also nicht erst bauabschnittsweise über viele Jahre.
- Weitere Hecken werden auf einer Fläche von 2.300 m² nordöstlich des Plangebiets gepflanzt. Diese Pflanzung soll im Frühjahr 2023 erfolgen, denn sie ist unabhängig vom Bodenmanagement und kann schon jetzt realisiert werden.
- Die Rodung erfolgt abschnittsweise: Der südliche Abschnitt (rot) wird jetzt gerodet, der nördliche Abschnitt (blau) erst im Herbst/Winter 2023/24. Der grüne Abschnitt bleibt plangemäß erhalten.
- Die Rodungsarbeiten werden mit ökologischer Baubegleitung durchgeführt.
- Die Maßnahme wird durch umfangreiche mehrjährige Monitoringmaßnahmen begleitet.
- Der Teich wird als Lebensraum für Amphibien durch die gezielte Entnahme der Fische mittels Elektrofischung optimiert.

... und was war heute Morgen mit vermeintlich beginnenden Rodungsarbeiten?

- Die Hofkammer hat als Auftraggeber die Fa. Grüntec am Freitagvormittag informiert, dass noch keine Genehmigung vorliegt, man also bis Montag abwarten muss, was dann geschehe.
- Grüntec hat am Freitagabend gegen 17 Uhr eine Mail an die Hofkammer geschickt, dass man am Montagmorgen wegen des Umfangs der innerhalb einer Woche durchzuführenden Rodungsarbeiten versuchen werde, zur Arbeitsvorbereitung den in die Hecke eingewachsenen Zaun zu entfernen und Brombeerdickicht zu beseitigen. Aufgrund später Stunde erfolgte dazu kein Austausch mehr mit der Hofkammer. Die Stadt war an dem Austausch gar nicht beteiligt.
- Die Hofkammer hat am Montagmorgen bei der Stadtverwaltung angerufen und angefragt, ob etwas gegen die o.g. Arbeiten spreche. Die Stadtverwaltung hat empfohlen, darauf zu verzichten, da dies zu Missverständnissen führen würde.
- Als die Hofkammer daraufhin bei Grüntec anrief bekam sie die Nachricht, dass deren Mitarbeiter bereits vor Ort seien und (ohne Freigabe der Hofkammer oder gar der Stadt) versucht hätten, die angekündigten Arbeiten vorzunehmen. Sie seien dabei von Anwohnern aufgehalten worden. Man habe daraufhin alle Arbeiten eingestellt und sei abgezogen.

Ausdrücklich sei nochmals betont: Weder die Stadtverwaltung noch die Hofkammer haben ohne vorliegenden Genehmigung Rodungsarbeiten beauftragt.