



Gemeinde

Mudau

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Langengarten/Bahnhof“ – 2. Änderung

Gemarkung Mudau

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 23.05.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Schutzgebiete	4
5.	Planänderung	5
5.1	Vorhabensbeschreibung	5
5.2	Plandaten	5
6.	Planinhalte	5
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
7.	Auswirkungen der Planung	5
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	7
7.5	Immissionen und Verkehr	7
8.	Angaben zur Planverwirklichung	7
8.1	Zeitplan	7
8.2	Bodenordnung	7

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Da sich der Edeka-Markt seit vielen Jahren in einer alten Handelsimmobilie befindet, möchte er seinen Marktauftritt anpassen und sich modern aufstellen. Dazu soll der Markt neu gebaut werden. Auf dem bestehenden Areal ist der Platz für einen modernen Neubau jedoch stark begrenzt. Nun sieht Edeka vor, seinen Neubau auf einem Grundstück direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße zu errichten. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan auf dem aktuellen Grundstück angepasst werden, damit hier kein weiterer Einzelhandelbesatz und somit keine Einzelhandelsagglomeration entstehen kann. An dem alten Grundstück ist bereits ein Investor interessiert, welcher hier ein Dienstleistungszentrum (Verwaltung, Handwerk, Steuerberater, etc.) errichten und auch den alten, denkmalgeschützten Bahnhof wieder beleben will.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Vermeidung einer Einzelhandelsagglomeration sowie die Ermöglichung einer Nachnutzung des Areals des bestehenden Lebensmittelmarkts durch Festsetzung eines Mischgebiets.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 2.600 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird ausgenommen von der frühzeitigen Beteiligung Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen im südlichen Anschluss an die Ortsmitte von Mudau. Der etwa 0,43 ha große Geltungsbereich wird im Westen durch die Bahnhofstraße, im Süden und Osten durch die angrenzende Wohnbebauung an der Langenelzer Straße und im Norden durch den Kreisverkehr begrenzt.

Das Plangebiet umfasst das Gelände des bestehenden Edeka-Marktes. Betroffen sind die teilweise die Flurstücke Flst. Nr. 59/9, und 1803/4 sowie das gesamte Flst. Nr. 1803/2.

Das Gelände ist nahezu eben und weist eine Höhenlage von etwa 455,00 m ü. NN auf.

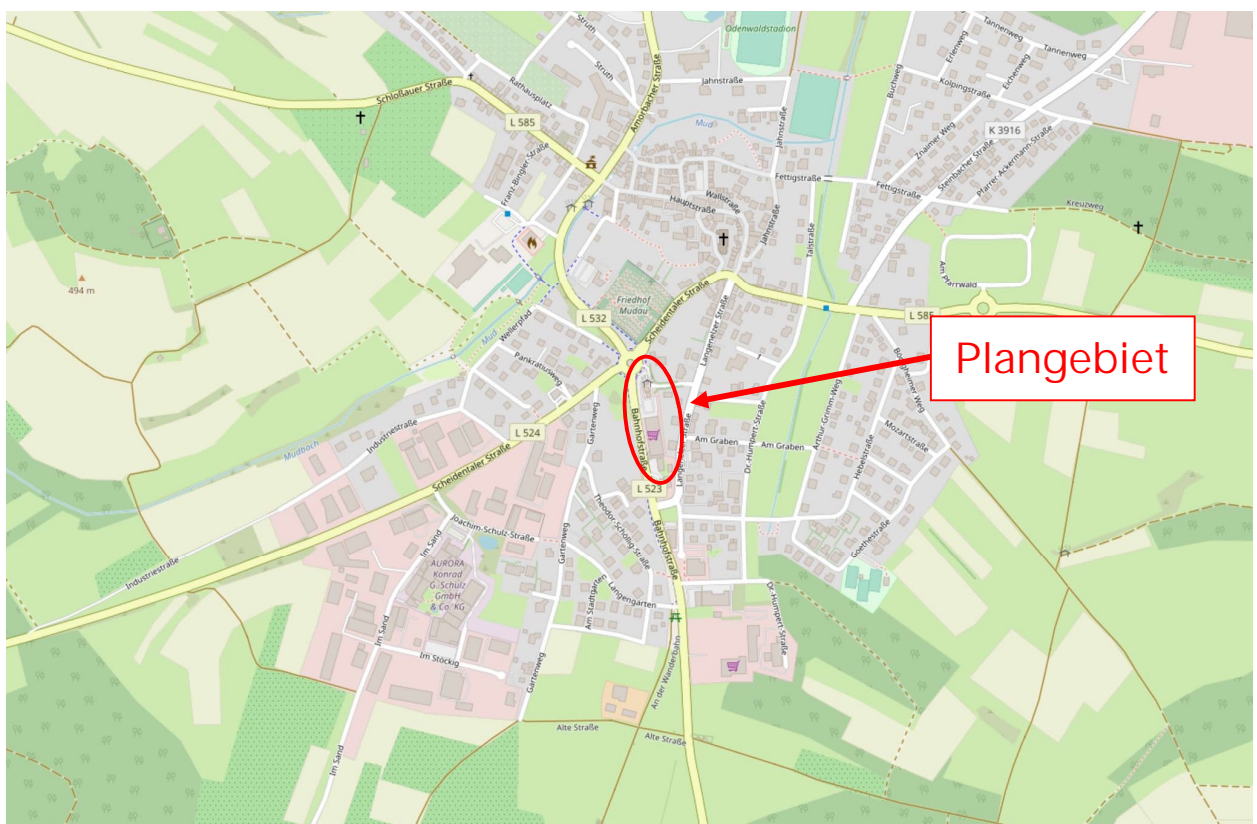


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: openstreetmap.org)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie die Parkplatzfläche um das alte Bahnhofsgebäude.

Das Plangebiet geht im gesamten Umfeld in gemischt genutzte Siedlungsbereiche über. Östlich des Plangebiets befindet sich dabei bis zur Langenelzer Straße überwiegend Wohnbebauung, während sich westlich der Bahnhofstraße meist unbebaute (Brach-)Flächen befinden.

Die Ortsmitte ist vom Marktstandort aus über die Scheidentaler Straße bzw. Langenelzer Straße bereits nach 200-300 m erreicht.

Altlastensituation

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind gemäß der nachrichtlichen Darstellung des Flächennutzungsplans Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorhanden.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für des Plangebiet gilt momentan der seit 2008 rechtskräftige Bebauungsplan „Langengarten – Im Bereich des ehemaligen Bahnhofs“. Im Änderungsbereich ist im bisherigen Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mudau als Sonderbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine formelle Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

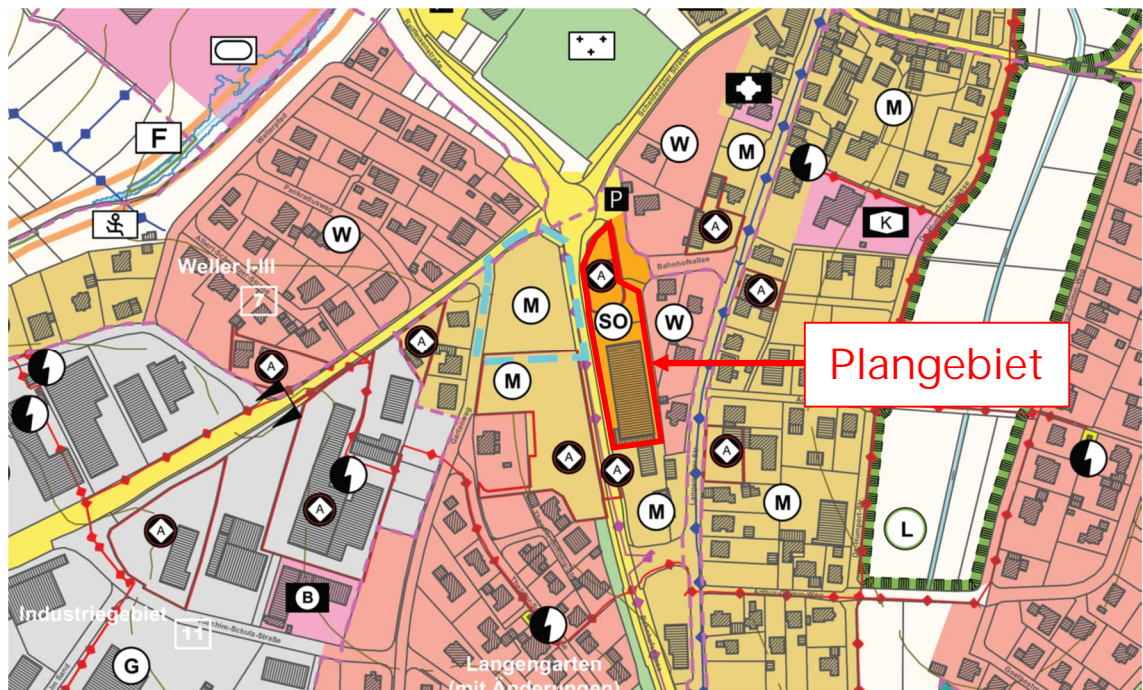


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mudau

4.2 Schutzgebiete



Abb. 3: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Mudau“

Das Plangebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Mudau“ (20.03.1985). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

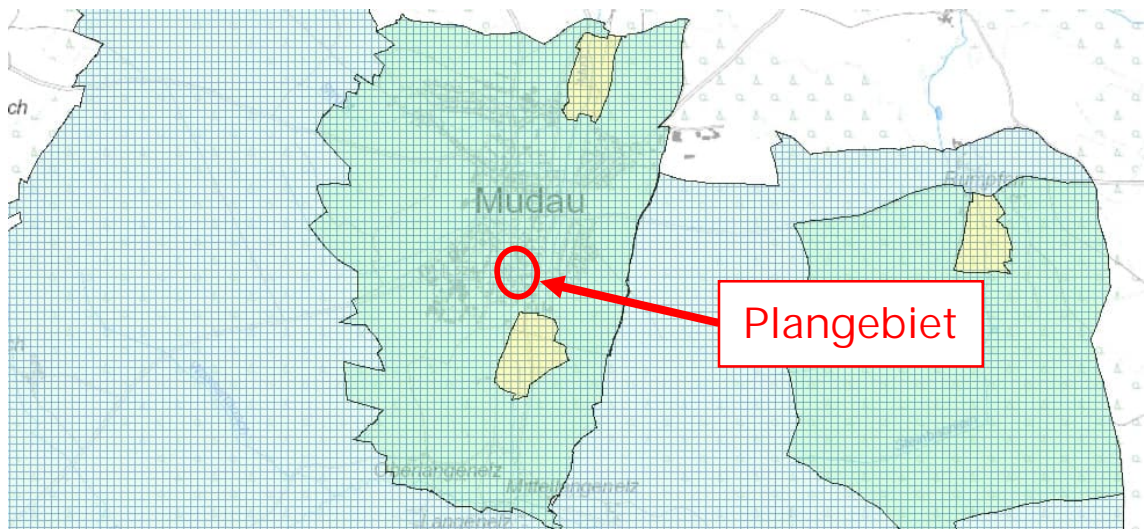


Abb. 7 Wasserschutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Planänderung

5.1 Vorhabensbeschreibung

Der bestehende Lebensmittelmarkt soll auf die andere Straßenseite verlagert werden. Damit sich am aktuell noch bestehenden Standort zukünftig kein Lebensmittelmarkt ansiedeln kann, muss das Planungsrecht angepasst werden. Hierzu wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung anstelle des Sondergebiets ein Mischgebiet festgesetzt.

5.2 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	0,43 ha	
Nettobauland	4.335 m ²	100.0 %
davon: Mischgebiet	4.335 m ²	100.0 %

6. Planänderung

Mit der Bebauungsplanänderung werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planänderungen begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der festgesetzten Mischgebietsnutzung südlich des Änderungsbereichs werden Vergnügungsstätten sowie zur Vermeidung einer Einzelhandels-Agglomeration auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Am zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen. Damit ergibt sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrads. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet in ein Mischgebiet führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter „Mensch und Gesundheit“, Tiere und Pflanzen“, „Boden und Wasser“, „Luft und Klima“ und „Landschaftsbild“.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV können ggf. bei Veränderungen des Bahnhofgebäudes eintreten.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Untersuchung des Bahnhofgebäudes im Sommerhalbjahr vor einer möglichen Sanierung oder Umnutzung durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen. Werden Quartiere festgestellt ist das weitere Vorgehen einschließlich der erforderlichen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Sanierung darf erst nach Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Folglich ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Mit Schäden durch Starkregen oder auf das Gebiet einströmendes Außengebietswasser ist aufgrund der verhältnismäßig ebenen Topographie und der Lage im Ortsbereich nicht zu rechnen. Neben den Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen werden keine weiteren Vorgaben im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz erforderlich.

7.5 Immissionen und Verkehr

Durch die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf die andere Straßenseite, kommt es im Änderungsbereich des Bebauungsplans zu deutlich weniger Verkehr, da sich der Kundenverkehr verlagert. Durch die Bebauungsplanänderung wird weder eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens noch eine erhöhte Lärmbelastung ausgelöst. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2023 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Mudau, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de