

**GEMEINDE MUDAU**  
**ORTSTEIL MUDAU**  
**BETREFF BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „LANGENGARTEN/BAHNHOF - 2. ÄNDERUNG“**

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 02.01. bis 03.02.2023**

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	09.02.2023	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Technische Fachbehörde - Abwasserbeseitigung sowie Bodenschutz, Altlasten, Abfall</li> <li>• FD Forst</li> <li>• FD Gewerbeaufsicht</li> <li>• FD Gesundheitswesen</li> <li>• FD Straßen</li> <li>• FD ÖPNV</li> <li>• FD Landwirtschaft</li> <li>• FD Flurneuordnung und Landentwicklung</li> </ul>	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	09.02.2023	1. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Er ist uns gemäß § 4 GemO anzuzeigen.  2. Der Edeka-Markt ist baurechtlich genehmigt und hat daher Bestandsschutz. Um zu verhindern, dass durch die Ausweisung des Sondergebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Einzelhandelsagglomeration entstehen kann, ist vor Inkrafttreten der Änderung sicherzustellen, dass beim Neubau des Edeka der derzeitige Standort nicht mehr als Supermarkt/Einzelhandel genutzt wird (z.B. Verzichtserklärung).	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.  Bzgl. der Rückgabe der bestehenden Baugenehmigung laufen bereits Abstimmungsgespräche mit dem Eigentümer. Die Verzichtserklärung soll vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.
			3. <i>Umweltbelange</i> In dem hier vorgesehenen beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) entfallen Dies bedeutet grundsätzlich zwar nicht, dass die Umweltbelange bei der planungsrechtlichen Abwägung vollständig außen vor bleiben können. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch im Wesentlichen um eine Änderung der planungsrechtlichen Nutzungsart mit baulichem Bestand, sodass sich zu den Belangen des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB keine tiefergehenden Ermittlungen aufdrängen. Aus unserer Sicht können hier insoweit die in Nr. 7.1 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung hierzu enthaltenen Erläuterungen genügen. Weitere Einzelheiten und	Die Hinweise zu den Umweltbelangen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Hinweise zu verschiedenen Umweltbelangen können sich gegebenenfalls noch in den nachstehenden Stellungnahmen der Fachbehörden finden.	
			Zum Bebauungsplanverfahren ist gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen (soweit nicht schon geschehen), dass das Verfahren formal ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.	Der Hinweis zur Bekanntmachung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			<p>4. Klimaschutz</p> <p>Der Klimaschutz und die Klimaanpassung verfügen durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes in der Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über Abwägungsrelevanz.</p> <p>Für den vorliegenden Fall kann der in Nr. 7.3 des vorliegenden Entwurfs zur städtebaulichen Begründung enthaltenen Feststellung beigepllichtet werden. In dem zu Grunde liegenden Bestandsbebauungsplan wird im Rahmen der geltenden örtlichen Bauvorschriften (vgl. Nr. II. 1.3 und 1.4) die aktive Solarnutzung zudem weiterhin ausdrücklich zugelassen. Somit sind hierzu von unserer Seite keine weitergehenden Bedenken vorzutragen.</p>	Die Hinweise zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	09.02.2023	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar. Es handelt sich jedoch um striktes Recht und ist deshalb nicht der Abwägung durch die Gemeinde Mudau zugänglich. Nach geltender Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt. Den aktuellen Unterlagen lag hierzu noch kein Fachbeitrag Artenschutz bei.</p> <p>In dem früheren Bebauungsplanverfahren wurde seinerzeit ein Fachbeitrag Artenschutz durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dipl.-Ing. W. Simon, vorgelegt. Wir hatten in unserer betreffenden Stellungnahme vom 20.06.2016 dazu festgestellt, dass die Ergebnisse des Fachbeitrags von uns fachlich so mitgetragen werden. Da das artenschutzfachliche Geschehen einer grundsätzlichen Dynamik unterliegt und die damaligen Untersuchungen nunmehr länger als 5 Jahre zurückliegen, erscheint eine aktuelle Prüfung der Artenschutzbelange angezeigt. Die dazu in Nr. 7.2 des vorliegenden Entwurfs der städtebaulichen Begründung enthaltenen Erläuterungen mit dem aufgezeigten Untersuchungsumfang werden von unserer Seite als geeignet und zielführend erachtet. Weitergehende Forderungen hierzu werden im Augenblick nicht erhoben.</p>	Der Anregung wird gefolgt. Wie bereits im Vorentwurf angekündigt wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz durch das Ingenieurbüro Wagner+ Simon erstellt. Der Fachbeitrag Artenschutz liegt den Planunterlagen zum Entwurf bei.
			Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei einem im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Bedarf an Vermeidungs-, Schutz- oder CEF-Maßnahmen gegebenenfalls weitere planungsrechtliche Festlegungen (z. B. in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrags) erforderlich werden können.	Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden keine CEF-Maßnahmen erforderlich.
			Die Artenschutzbelange müssen bis zum Satzungsbeschluss grundsätzlich geklärt sein.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Bezüglich der Erforderlichkeit naturschutzrechtlicher Ausnahmen oder Befreiungen kann erst nach Vorliegen des Fachbeitrags Artenschutz eine abschließende Aussage getroffen werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass etwaige Konfliktlagen voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen zu bewältigen sein werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Fachbeitrag Artenschutz wird den Entwurfsunterlagen beigelegt.</p>
			<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG: Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB grundsätzlich nicht greift und die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigt sich das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Nicht ausgesetzt sind dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange in der planungsrechtlichen Abwägung (siehe auch unter Hinweis zu den Umweltbelangen in obiger Stellungnahme der Baurechtsbehörde). Wir gehen im vorliegenden Fall davon aus, dass die entsprechenden Erläuterungen in Nr. 7.1 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung insoweit genügen. Durch die ansonsten im textlichen Teil zum Bebauungsplan hierzu weiterhin grundsätzlich fortgeltenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind in naturschutzrechtlicher Hinsicht keine weitergehenden Forderungen zu erheben.</p>	<p>Die Hinweise zur Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig): Das Verfahren zur vorgesehenen Bebauungsplanänderung kann von unserer Seite vorbehaltlich einer sachgerechten Berücksichtigung etwaiger artenschutzrechtlicher Vermeidungs-, Schutz oder CEF-Maßnahmen mitgetragen werden.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	09.02.2023	<p>Die Planfläche liegt in der Zone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung Mudau Brunnen 2 und 3 und Mudbachgruppe Brunnen 1 und 2 der Gemeinde Mudau (Schutzgebietsverordnung vom 20.03.1985). Die Lage im WSG wurde in den Unterlagen benannt, auf die Beachtung der Verbote der Schutzgebietsverordnung ist explizit zu verweisen. Die in Anlage 1 beigelegten Auflagen zu Baustellen im Wasserschutzgebiet Zone III/IIIA/IIIB sind grundsätzlich zu beachten.</p> <p>Es bestehen von Seiten der Technischen Fachbehörde Grundwasserschutz Bedenken zum Vorhaben hinsichtlich des Schutzes des Grundwassers im Einzugsgebiet der Trinkwasserfassungen. Es sind die allgemeinen Gesetzgebungen zum Grundwasserschutz sowie die Verbote des § 2, Abs. 1 und 2 der WSG-VO zu beachten (z. B. § 2 Abs. 1 Ziff. 5: das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe ist verboten (Öltanks! - Ausnahmen siehe WSGVO), § 2 Abs. 2 Ziff. 11: alle Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser sind verboten).</p>	<p>Der Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIA sowie die Bedenken hinsichtlich des Schutzes des Grundwassers werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans lediglich um eine Änderung der Nutzungsart. Die Bebaubarkeit des Areal ist planungsrechtlich bereits zulässig und bleibt unverändert.</p>
			<p>Besonders hingewiesen wird auf § 2 Abs. 2 Ziff. 3: Das Errichten oder wesentliche Erweitern von Industrie- und Gewerbebetrieben, (...) ist verboten, wenn aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist und diese nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann.</p>	<p>Das Plangebiet wird bereits ordnungsgemäß über das bestehende Kanalnetz entwässert. Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Nutzungsart im Plangebiet geändert. Die Bebaubarkeit des Areal ist planungsrechtlich bereits zulässig und bleibt unverändert.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Ziff. 4: Das Errichten oder wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen (...) ist verboten, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet wird oder wenn das Grundwasser angeschnitten wird bzw. keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser vorhanden ist. Die Untergrundverhältnisse sind durch einen Fachgutachter zu vorgenannten Punkt vor Ausführung erster baulicher Maßnahmen zu untersuchen und zu beurteilen. Es sind dabei die durch die vorgesehene Bebauung erreichten Eingriffstiefen zu berücksichtigen. Neben Erkundungen durch den Gutachter sind zur Auswertung die hydrogeologischen Standortverhältnisse aus den Gutachten zur Schutzgebietsausweisung zu berücksichtigen. Diese können durch die uWB zur Verfügung gestellt werden. Mit der hydrogeologischen Beurteilung einhergehend ist für Abwasserleitungen eine Gefährdungsbeurteilung nach DWA A-142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ auszuführen. Die Ergebnisse sind der uWB zum Nachweis, dass die vorgenannten Verbote der WSG-Verordnung nicht berührt werden, vorzulegen. Sollte keine ausreichende, natürliche Deckschichtenmächtigkeit vorhanden sein, ist die Ausführung des Vorhabens entsprechend technisch anzupassen, ggf. kann ein Vorhaben in der bisherigen Planung bzw. unter Umständen gar nicht ausgeführt werden.</p> <p>Bohrungen zum Erkunden des Baugrundes sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, um ein Benehmen herzustellen.</p>	<p>Das Plangebiet wird bereits ordnungsgemäß über das bestehende Kanalnetz entwässert. Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Nutzungsart im Plangebiet geändert. Die Bebaubarkeit des Areals ist planungsrechtlich bereits zulässig und bleibt unverändert.</p>
			<p>Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten: Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Grundwassereingriffe sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, genehmigungsfähig.</p> <p>Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind einzustellen.</p> <p>Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden (Erdreichwärmepumpen) ist nicht gestattet.</p>	<p>Die allgemeinen Hinweise zu Grundwassereingriffen und Grundwasserbenutzungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Grundwasserfreilegung ist bereits im textlichen Teil des Bebauungsplans enthalten.</p>
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	09.02.2023	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			<p><i>Hinweis:</i> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. Schäden vorzubeugen, wird Kommunen empfohlen, die potenzielle Gefährdungslage und das individuelle Risiko durch</p>	<p>Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die Nutzungsart von einem Sondergebiet in ein Mischgebiet geändert. Nach aktuellem Stand sind keine baulichen Änderungen vorgesehen, welche eine Änderung der Bestandssituation bei Starkregenereignissen herbeiführt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Extremwetter intensiv zu reflektieren und die hieraus resultierenden Erkenntnisse in der Planung abzubilden.</p> <p>Vorsorgliche Überlegungen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Flächenvorsorge, z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen</li> <li>• die Bauvorsorge, eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkerlerung verzichten)</li> </ul> <p>sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.</p>	
			Weiterführenden Informationen erhalten sie u. a. im Leifaden der LUBW „Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg“ ( <a href="https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871">https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871</a> ) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. ( <a href="https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung">https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung</a> ).	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister	09.02.2023	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.</p> <p>Öffentliche Straßenflächen, die Zufahrt zu dem Gelände sowie Feuerwehrlächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrlächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen.</p>	Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
			Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 für den Grundschutz herzustellen. Es ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m <sup>3</sup> /h über mindestens auszugehen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Sperrvorrichtungen sind in Zu- und Durchfahrten zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A oder B für Überflurhydranten nach der Norm DIN 3223 (Dreikant zum Betätigen der Fallmantelverschlusschraube) oder einem Bolzenschneider geöffnet werden können.	Die Gemeinde Mudau hat die ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Buchen prüfen lassen. Die Löschwasserversorgung kann über drei Hydranten (Gartenweg 2, Scheidentaler Str. Kreisel, Bahnhofstr. 5) sichergestellt werden.
	Landratsamt NOK Vermessung	09.02.2023	Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, wir geben jedoch folgenden Hinweis: Entsprechend dem zeichnerischen Teil ist Nummer 3.1 der Begründung zu ergänzen: Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst die Flurstücke 59/9 (Teil), 1803/2 und 1803/4 (Teil).	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
2.	Verband Region Rhein-Neckar	03.02.2023	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden. <i>Begründung:</i> Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Langengarten/Bahnhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines bisher für den großflächigen Einzelhandel vorgesehenen Plangebiets geschaffen werden. Ziel und Zweck der Planung ist die Vermeidung einer Einzelhandelsagglomeration (im Kontext des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens „Bahnhofsumfeld II – 2. Änderung“) sowie die Ermöglichung einer Nachnutzung des Areals des bestehenden Lebensmittelmarkts durch Festsetzung eines Mischgebiets. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,4 ha. Das Plangebiet liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb einer bereits bestehenden Siedlungsfläche „Wohnen“. Regionalplanerische Restriktionen liegen somit nicht vor.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau- recht, Denkmalschutz	03.02.2023	Mit der vorliegenden Planänderung soll im betreffenden Bereich ein Mischgebiet festgesetzt und in diesem Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um aufgrund der in unmittelbarer Umgebung geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Verlagerung) die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration zu vermeiden. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha, auf welcher sich der Altstandort des Lebensmittelvollsortimenters befindet. Die Überplanung dieses Standortes zu o. g. Zweck wird ausdrücklich begrüßt und ist für die Umsetzung der Marktverlagerung auch erforderlich. Im Einheitlichen Regionalplan ist der betreffende Bereich als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Belange der Raumordnung stehen somit nicht entgegen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
			Wir weisen allerdings darauf hin, dass aufgrund des bestandsgeschützten Marktgebäudes, auch mit Blick auf eine rechtssichere Überplanung des Areals, eine Verständigung mit dem Eigentümer herbeigeführt werden müsste.	Bzgl. der Rückgabe der bestehenden Baugenehmigung laufen bereits Abstimmungsgespräche mit dem Eigentümer. Die Verzichtserklärung soll vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.
4.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	11.01.2023	Das Plangebiet des Vorhabens befindet sich an der Landesstraße L 523 im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt. Aus diesem Grund haben wir weder Einwände, noch Anregungen hiergegen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	17.01.2023	Bau- und Kunstdenkmalpflege: Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG: Mudau, Bahnhofstraße 3: Bahnhof Mudau, Empfangsgebäude, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, zentralem Zwerchgiebel und seitlich angegliedertem Turmbau, Putzfassade mit rustizierter Eckquaderung, umlaufendem Gesimsband zum Obergeschoss und profilierten Fenster- und Portalgewänden, im Erdgeschoss teils gekuppelte Rundbögen mit Keilsteinen, oberstes Turmgeschoss teilweise holzverschindelt und teilweise in Sichtfachwerk mit geschweiften Streben und Backsteinausfachung,	Die Hinweise zur Bau- und Kunstdenkmalpflege werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Eingang mit historischem Türblatt, im Inneren ortsfeste historische Ausstattungsdetails wie Treppe, Lambrien, Schalter und Fenster, als Endbahnhof der Zweigstrecke von Mosbach nach Mudau errichtet 1905 Das Empfangsgebäude wurde als Endbahnhof der im Jahr 1905 eröffneten Schmalspurbahn von Mosbach nach Mudau (Meterspur, 1973 stillgelegt) errichtet und ist als ehemaliger Betriebsmittelpunkt der Strecke durch seine repräsentative Formensprache im Sinne des zeittypischen Heimatschutzstils als solcher ausgezeichnet. So strahlt der Bau durch seine Werksteingliederung in lokaltypischem Rotsandstein, seine asymmetrische Eingangsfassade, sein Walmdach sowie seinen akzentuierenden Eckturm mit teilverschindeltem Fachwerkaufsatz einen betont ländlichen und traditionell verwurzelten Charakter aus, durch welchen sich das Empfangsgebäude harmonisch in die bestehende Baukultur einfügt und zugleich die Wesensart der schmalspurigen Nebenbahn unterstrichen werden soll. Damit besitzt das anschaulich überlieferte Empfangsgebäude architekturgeschichtlichen sowie bautypologischen Quellenwert für solche Kleinbahnhöfe des frühen 20. Jahrhunderts im damaligen Großherzogtum Baden. Es ist zudem ein wesentliches Dokument für die infrastrukturelle Vernetzung des Orts mit der Umgebung und nimmt daher eine elementare Rolle innerhalb der neueren Verkehrs-, Mobilitäts- und Eisenbahngeschichte des Odenwalds im 20. Jahrhundert ein.</p> <p>Das Kulturdenkmal ist im Bebauungsplan mit einer größeren Baugrenze umrahmt, als die Grundfläche des Gebäudes selbst. Sollte diese Festsetzung als Angebotsplanung zukünftiger Bebauung der Flächen verstanden werden, weist das Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass an der Erhaltung von Kulturdenkmälern aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i.V.m § 8 DSchG) besteht.</p> <p>Ein Anbau oder eine bauliche Erweiterung des Kulturdenkmals ist keine konservatorische Zielsetzung. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Wir bitten die Erhaltung des bestehenden Kulturdenkmals deshalb auch planungsrechtlich abzusichern und regen an, die Baugrenze bei Kulturdenkmälern am Bestand zu orientieren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugrenze ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich die Nutzungsart geändert, um eine zukünftige Einzelhandelsnutzung auszuschließen. Eine Erweiterung des alten Bahnhofgebäudes ist aktuell nicht vorgesehen. Sollten zukünftig doch Änderungen vorgesehen sein, erfolgt bzgl. einer erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigung eine enge Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.</p>
6.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Polizeipräsidium HN FESi-E-VK, Standort MOS	30.12.2022	Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Langengarten/Bahnhof in Mudau bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
9.	Gemeinsamer Gutachterausschuss Geschäftsstelle Neckar-Odenwald-Kreis		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Netze BW GmbH	02.02.2023	<p>Der Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Innerhalb des Plangebietes befinden sich elektrischen Versorgungsleitungen der Netze-BW, Neckar Franken. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen. Abhängig vom Leistungsbedarf ist für die Stromversorgung des Mischgebietes eine kundeneigene Trafostation erforderlich. Ein entsprechender Standort kann erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanfragen festgelegt werden.</p> <p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p> <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	Die Hinweise zur Stromversorgung werden zur Kenntnis genommen. Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich die Nutzungsart geändert, um eine zukünftige Einzelhandelsnutzung auszuschließen. Die Bebauungsplanänderung löst ansonsten keine Änderung der Bestandssituation aus.
11.	Dt. Telekom Technik GmbH	26.01.2023	<p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Gebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird. Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p>	Die Hinweise zu Telekommunikationsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich die Nutzungsart geändert, um eine zukünftige Einzelhandelsnutzung auszuschließen. Die Bebauungsplanänderung löst ansonsten keine Änderung der Bestandssituation aus.



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	
12.	Vodafone GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	IHK Rhein-Neckar	03.02.2023	<p>Die IHK Rhein-Neckar bewertet die 2. Änderung des Bebauungsplans „Langengarten/Bahnhof“ positiv. Damit kann an diesem bisher bereits gewerbliche genutzten Standort eine solche Nachnutzung ermöglicht werden und zur Belegung des denkmalgeschützten, ehemaligen Bahnhofareals beigetragen werden.</p> <p><i>Begründung und Einschätzung der IHK Rhein-Neckar</i></p> <p>Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Entwicklung. Die Gemeinde Mudau sollte auch in Zukunft in der Lage sein bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen.</p> <p>Zudem sollten für Neuansiedlungen bedarfsgerechte Reserveflächen vorgehalten werden. Aus unserer Sicht ist es notwendig, eine wirtschaftsfreundliche Flächenausweisung vorzunehmen, um zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. Dadurch können wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden. Auch wenn der Gewerbeflächenbedarf langfristig nicht exakt vorhersehbar ist, sollten die Weichen richtiggestellt werden. Neben einer ausreichenden Flächenquantität ist auch auf eine hohe Qualität zu achten.</p> <p>Wir weisen zudem darauf hin, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen (§ 6, Absatz 1 BauNVO). Die beiden Hauptnutzungen sollen gleich-berechtigt nebeneinanderstehen und quantitativ erkennbar vorhanden sein. Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
14.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gemeinde Waldbrunn		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Gemeinde Limbach	23.01.2023	Seitens der Gemeinde Limbach werden keine Anregungen vorgetragen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
17.	Stadt Buchen	12.01.2023	Einwände und Anregungen zur Planung werden unsererseits nicht vorgetragen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
18.	Stadt Eberbach	12.01.2023	Die Stadt Eberbach hat in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.01.2023 den vorgelegten Planentwurf des Bebauungsplanes „Langengarten/Bahnhof“, 2. Änderung zur Kenntnis genommen. Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
19.	Stadt Amorbach	13.01.2023	Seitens der Stadt Amorbach bestehen hinsichtlich der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes "Langengarten/Bahnhof" keine Bedenken. Anregungen werden nicht erhoben.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Oberzent	10.01.2023	Von der Planung werden die Belange der Stadt Oberzent nicht berührt	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Während der Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen oder wurden mündlich vorgetragen.