



Gemeinde

# Mudau

Neckar-Odenwald-Kreis

## 1. Änderung des Bebauungsplans

### „Weller II“

### Bereich Freizeitanlage Mudau

Gemarkung Mudau

## Zusammenfassende Erklärung

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



## **1. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Bebauungsplanänderung wird die langjährig bestehende Minigolf- und Freizeitanlage mit Kiosk planungsrechtlich gesichert und somit werden die Voraussetzungen für eine nachträgliche Baugenehmigung für die Schankterrasse des Kiosks geschaffen.

Ziel der Planung ist demnach die langfristige Sicherung der Minigolf- und Freizeitanlage Mudau.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zudem eine Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden:

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden und somit ergibt sich ein Gesamtkompensationsdefizit von 18.543 Ökopunkten. Durch die geplante Maßnahme „Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur am Mudbach zwischen Freizeitanlage und Brücke Basketballplatz“ entsteht eine Aufwertung von 18.550 Ökopunkten. Die Maßnahme wird zum Ausgleich herangezogen. Die Eingriffe können dadurch vollständig ausgeglichen werden.

Die Maßnahme zur Aufwertung wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt gesichert.

Die Eingriffe sind damit vollständig ausgeglichen.

## **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Von Seiten der Bürger und Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlegung Anregungen und Bedenken zum Verfahren, zur Grünflächennutzung, zu Stellplätzen, zur Parksituation und zum Verkehr, zum Umweltbericht, zum Artenschutz und zu den betroffenen Arten, zum Biotop „Mudbach westlich von Mudau“ und zum Biotopschutz, zum FFH-Gebiet „Odenwaldtäler zwischen Schloßau und Walldürn“ und zur Natura 2000-Vorprüfung, zur Eingriffsregelung und einem möglichen Verzicht auf eine vollumfängliche Betrachtung, zu Ausgleichsmaßnahmen und zur Berechnung der Ökopunkte, zum Grundwasserschutz, zur Abwasserbeseitigung, zum Mudbach als oberirdisches Gewässer und zum Gewässerverlauf, zur Einhaltung und zur Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens, zu Lärmimmissionen, zur Lärmimmissionsprognose und deren Angaben, Berechnungsgrundlagen und Ergebnissen, zur Geotechnik, zum Überschwemmungsgebiet, zur Ver- bzw. Entsiegelung, zum Biotopverbund, zur Nutzungsintensivierung, zu einem Rückbau der Anlage, zu den Plandarstellungen, zum Wertverlust von Grundstücken, zur Nutzung der Schank- und Speisewirtschaft (Kiosk mit Außengastronomie) und zur (planungsrechtlichen) Sicherung der Freizeitanlage bzw. der Nutzung geäußert.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den

## 1. Änderung des Bebauungsplans „Weller II“ Bereich Freizeitanlage Mudau

Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

**4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten**

Alternativ zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung "Freizeitanlage" und der Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit Kennzeichnung "Kiosk" wurde auch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO in Betracht gezogen. Das Ziel, den Grünflächencharakter zu erhalten, hätte jedoch einen umfassenden Katalog an kleinteiligen Festsetzungen erfordert. Daher ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie einer Fläche für besondere Nutzungszwecke an dieser Stelle städtebaulich sinnvoller.

Ein Verzicht auf die Bebauungsplanänderung kommt nicht in Frage, da im Plangebiet teilweise bereits Nutzungen genehmigt wurden, die dem ursprünglichen Bebauungsplan widersprechen. Zudem würde ein Rückbau der Anlage eine Verschlechterung des Freizeitangebots in der Gemeinde Mudau bedeuten und wäre auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll.

Andere sinnvolle Alternativen zur Planung ergaben sich demnach nicht.

Aufgestellt:

Mudau, den

Dr. Norbert Rippberger, Bürgermeister