

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-164

Datum: 05.07.2023

## **Beschlussvorlage**

Bauleitplanung der Gemeinde Mudau, Offenlage zum Bebauungsplan  
"Langengarten/Bahnhof", 2. Änderung  
Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	24.07.2023	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Der vorgelegte Planentwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofsumfeld II“, 2. Änderung der Gemeinde Mudau wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt der Gemeinde Mudau.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Eberbach wurde durch das beauftragte Planungsbüro der Gemeinde Mudau mit E-Mail vom 29.06.2023 zu dem vorgenannten Bauleitplanverfahren informiert und unter Fristsetzung bis zum 04.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Die Stadt Eberbach wurde bereits im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zu dem Verfahren angehört, siehe Beschlussvorlage 2022-299.

#### **2. Bauleitplanung**

Die Gemeinde Mudau beabsichtigt den Neubau des bereits vorhandenen Edeka-Marktes auf einem Grundstück auf der direkt gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan im Bereich des aktuellen Edeka-Marktes angepasst werden, damit keine Einzelhandelsagglomeration entstehen kann.

Es ist vorgesehen ein Dienstleistungszentrum in der aktuellen Edeka-Immobilie unterzubringen. Hierzu wird der maßgebende Bebauungsplan entsprechend angepasst, um eine Nachnutzung durch Festsetzung eines Mischgebietes sicherstellen zu können.

### **3. Planungsrechtliche Beurteilung**

Der § 13a BauGB ermöglicht es, Bebauungspläne als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, sofern gewisse Zulässigkeitsmerkmale erfüllt werden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet führt nach Einschätzung der Verwaltung zu keinen Beeinträchtigungen von Belangen der Stadt Eberbach.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage**

Entwurf zeichnerischer Teil