

Gemeinde Mühlhausen

Öffentliche Bekanntmachung

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte IV“ im Verfahren nach § 13a BauGB;

Billigung des Entwurfs für die Offenlage und Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen hat am 26.09.2024 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte IV“ gefasst. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Am 27.03.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen in öffentlicher Sitzung den Entwurf für die Offenlage zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte IV“ gebilligt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Mühlhausen. Das Gebiet ist im Süden an die Brüningsstraße angeschlossen. Im Osten grenzt es direkt an die Gemeindebücherei an, im Westen und Norden an Wohnbebauung sowie private Gärten.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst die Flurstücke 51/1 und 56 sowie Teile der Flurstücke 50 und 51 in der Gemarkung Mühlhausen mit einer Fläche von ca. 0,18 ha. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Lageplan) in dem der Planbereich gekennzeichnet ist.



*Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte IV“ (ohne Maßstab)*

Beschreibung des Vorhabens

In der Nähe von öffentlichen Einrichtungen stellen ausreichend Parkplatzmöglichkeiten für den aufkommenden Besucherverkehr eine wichtige Komponente dar, um den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum zu ziehen und somit einen sicheren sowie flüssigen Verkehrsfluss zu ermöglichen.

Ein Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte IV“ stellt eine solche Fläche zum Abstellen von Pkw in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus und der Gemeindebibliothek im Ortszentrum von Mühlhausen dar. Schon heute wird die im östlichen Bereich liegende Baulücke zum Abstellen von Pkw genutzt, allerdings unbefestigt sowie mit fehlenden Markierungen. Diese Nutzung soll nun fest etabliert werden und durch Befestigungen, Markierungen und Bezeichnungen geordnet werden.

Der aktuell geltende Bebauungsplan „Ortsmitte IV“ aus dem Jahr 2017 sieht für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet vor. Um die Parkplatzfläche nun rechtlich abzusichern und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, ist nach § 1 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst zusätzlich noch die im Westen angrenzenden Grundstücke, um den angrenzenden Nachbarn mit höheren Einfriedungshöhen ausreichend Möglichkeiten im Lärm- und Sichtschutz zu eröffnen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte IV“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Neben der Ausweisung als Verkehrsfläche sowie den ergänzenden Regelungen für Einfriedungen werden ebenso Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Alle nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsmitte IV“ bleiben unverändert bestehen und gelten weiterhin vollumfänglich. Eine Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgt somit nicht.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte IV“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und den Umbau der Freifläche für einen angelegten Parkplatz zu ermöglichen.

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf für die Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte IV“ umfasst:

- Satzung, Zeichnerischer Teil und Textteil, bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Jeweils in der Fassung vom 07.03.2025

Diese Unterlagen werden in der Zeit vom

14.04.2025 bis einschließlich 10.06.2025

auf der Homepage der Gemeinde Mühlhausen (<https://www.muehlhausen-kraichgau.de/>) sowie über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/>) abrufbar sein.

Die Unterlagen werden außerdem im 2. Obergeschoss des Rathauses der Gemeinde Mühlhausen (Schulstraße 6, 69242 Mühlhausen) zu den üblichen Öffnungszeiten (Montag - Freitag 08:00 Uhr - 12:00 Uhr; Dienstag 14:00 Uhr - 18:00 Uhr; Donnerstag 14:00 Uhr - 17:00 Uhr) oder nach Terminvereinbarung zur Einsicht bereitgehalten.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen gegenüber der Gemeinde Mühlhausen elektronisch, bei Bedarf aber auch auf anderen Wegen, abgegeben werden.

Die Kontaktdaten lauten:

- E-Mail: bauamt@muehlhausen-kraichgau.de
- Postalische Anschrift: Gemeinde Mühlhausen, Bauamt, Schulstraße 6, 69242 Mühlhausen
- Fax: Nr.: 06222 / 615839
- Mündliche Vorsprache / zur Niederschrift nach Terminvereinbarung: Bauamt Mühlhausen, Schulstraße 6, 69242 Mühlhausen, Zimmer 34, 06222 / 615860.

Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz (LDSG). Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des

Verfassers zweckmäßig. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Gemeinde Mühlhausen, den 05.05.2025

gez.

Jens Spanberger

Bürgermeister