



Begründung

zum Bebauungsplan „Dorfplatz“, 2. Änderung,
Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Tairnbach

Planungsstand :

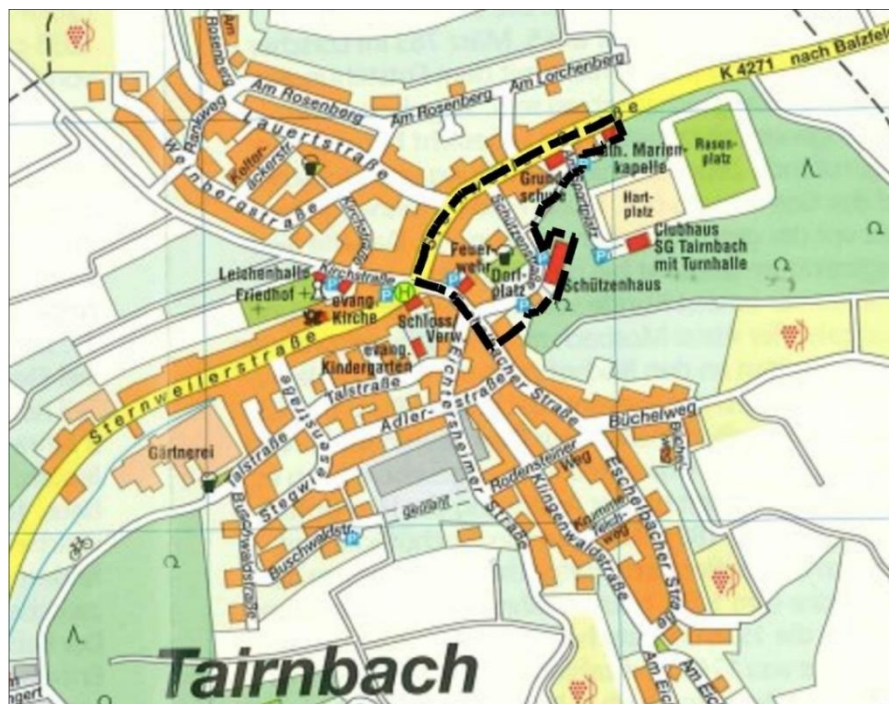
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I. Lage des Plangebietes

Der im Jahr 1995 aufgestellte Bebauungsplan „Dorfplatz“ der Gemeinde Mühlhausen beinhaltet Teile der historisch gewachsenen Bebauung entlang der „Sternweiler Straße“ und der „Eschelbacher Straße“.

Des Weiteren sind der im Jahr 2003 gestaltete Dorfplatz und die „Schützenstraße“, einschließlich der Flächen um die Dreschhalle sowie des Schützenhauses, Teile des Geltungsbereiches.

Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt die Umfangsgrenze des Bebauungsplanes und deren Lage im Siedlungsgefüge von Tairnbach :



II. Gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Dorfplatz“ der Gemeinde Mühlhausen wurde zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen am 18.05.1995 als Satzung beschlossen und konnte im Anschluss hieran durch die ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Planwerkes stammt aus den Jahren 2014/2015. Durch dieses Verfahren wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses in der Ortsmitte von Tairnbach geschaffen. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.07.2015 für diese Änderung den Satzungsbeschluss gefasst.

III. Anlass und Umfang der Bebauungsplan-Änderung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das einstimmige Votum des Gemeinderates, auf dem unmittelbar an den Dorfplatz angrenzenden Flurstück Nr. 1041 eine einzügige Grundschule zu errichten.

Die Baumaßnahme wird erforderlich, da das am westlichen Ortseingang von Tairnbach stehende Schulhaus, welches bis zum Jahr 2019 mit zwei Kombiklassen geführt wurde, den stetig steigenden Anforderungen nicht mehr entsprechen kann. So erfordern die steigenden Schülerzahlen im Ortsteil sowie die Nachfrage nach einer Kernzeitbetreuung einen über den Bestand hinausgehenden wesentlichen höheren Raumbedarf, welcher, gemäß dem Ergebnis intensiver Voruntersuchungen, durch eine Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes am derzeitigen Schulstandort weder räumlich noch wirtschaftlich darstellbar ist.

Mit diesem Hintergrund hat der Gemeinderat den oben genannten Beschluss gefasst und auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für dieses Vorhaben einen Architektenwettbewerb ausgelobt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen für den gewählten Standort an der „Schützenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Schulhauses und die dazugehörigen Freiflächen geschaffen werden. Die formulierten Festsetzungen gewährleisten, dass sich der geplante Neubau sowohl funktional als auch gestalterisch in die städtebauliche Struktur des bestehenden Dorfplatzes einfügt.

IV. Rechtliche Grundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfplatz“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt. Durch das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird eine als „Mischgebiet“ sowie als „Gartenland“ ausgewiesene innerörtliche Fläche zu einer „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ umgewidmet.

Die auf den örtlichen Eigenbedarf abgestimmte Größe der an diesem Standort geplanten Einrichtung für die Betreuung, Bildung und Erziehung von Schülern und Kindern gewährleistet, dass diese sich sehr gut in die vorhandene Eigenart der unmittelbaren Umgebung einfügen wird.

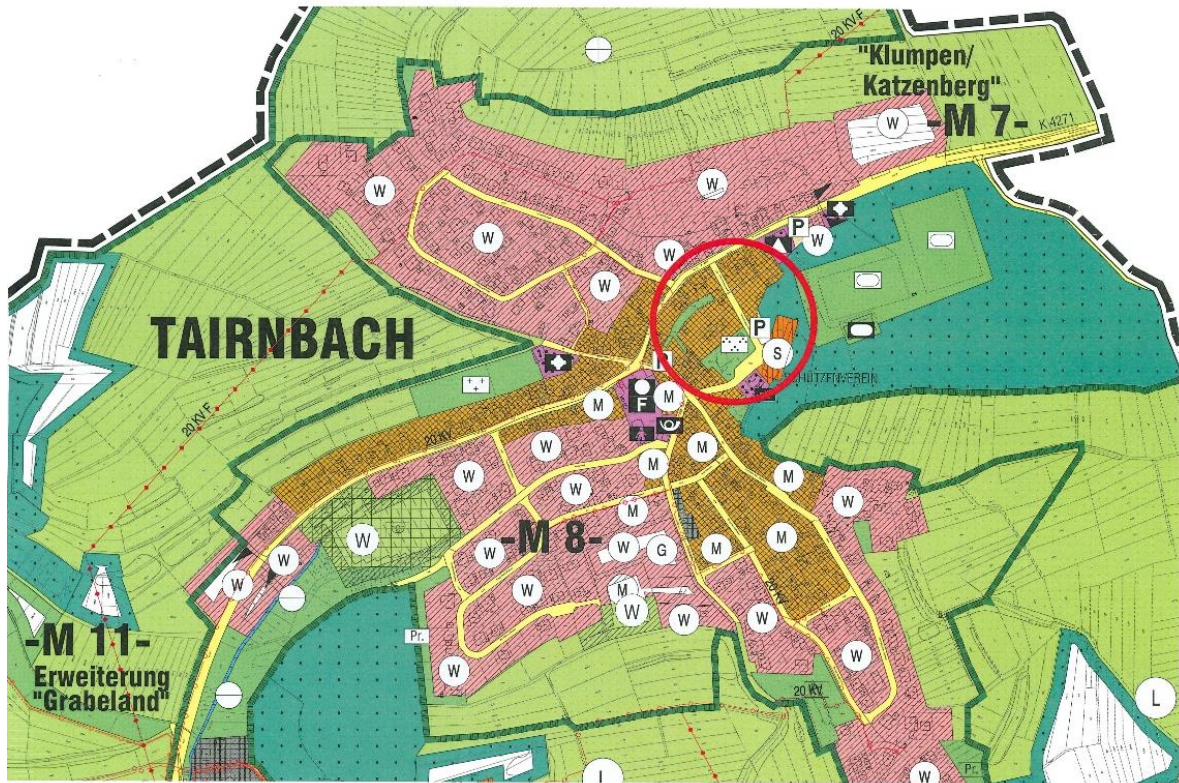
Durch die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes geänderten Festsetzungen ergibt sich im Plangebiet, gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, eine geringfügig höhere zulässige Grundfläche. Diese liegt jedoch weit unter dem im § 13 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB genannten Wert von 20.000 m². Damit löst die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfplatz“ keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Des Weiteren kann die Feststellung getroffen werden, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Elemente und Flächen befinden, welche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes unter Schutz stehen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird verzichtet.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Mühlhausen, auch unter Berücksichtigung des im Änderungsbereiches gelegenen Dorfteiches, durch das Planungsbüro Ostholthoff, Mühlhausen-Rettigheim, eine Habitatpotenzialanalyse erarbeitet lassen. Sie ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Im Hinblick auf die Wahl des Verfahrens kann die Feststellung getroffen werden, dass sich die Fläche nicht in einem Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes befindet. Somit bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als „bestehende Siedlungsfläche“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Änderung des Bebauungsplanes somit nicht entgegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg weist die Flächen des Änderungsbereiches als „gemischte Baufläche“ aus.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg**

Nach einem erfolgten Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes, wird der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfplatz“ werden sowohl die zeichnerischen als auch die Schriftlichen Festsetzungen fortgeschrieben.

Demgegenüber werden die am 18.05.1995 auf der Grundlage des § 74 LBO als Satzung beschlossenen „baurechtlichen Festsetzungen“ für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfplatz“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

V. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im Nord-Westen sowie Süd-Westen durch das Flurstück des „Tairnbächle“ begrenzt. Im Süd-Osten und Osten bilden die Fläche der „Schützenstraße“ bzw. die bestehende Fußwegtrasse in Richtung des alten Schulgebäudes die Grenze des Änderungsbereiches.

Die Fläche des Dorfweihers steht in einem Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung der „Dorfwiese“ und der zukünftigen Freifläche der Grundschule, so dass auch diese Flächen Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden.

Durch diese Überschneidung der Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung werden die im Jahr 2015 im Zuge der 1. Planänderung für das Flurstück Nr. 1560 formulierten Festsetzungen mit dieser Änderung wieder aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt.

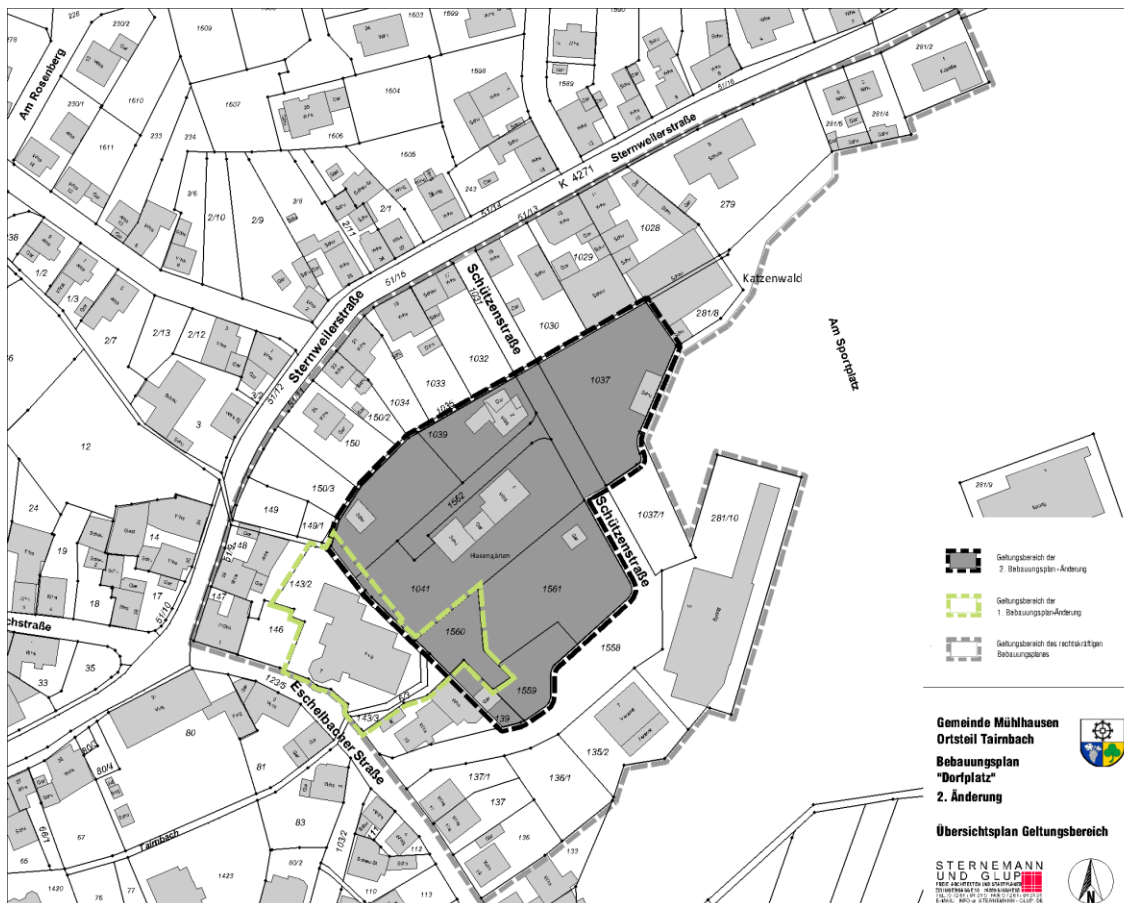


Abbildung der Geltungsbereiche der 1. und nunmehr sich im Verfahren befindenden 2. Änderung des Bebauungsplanes

VI. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Fortschreibung des Bebauungsplanes „Dorfplatz“ erfährt die hier vorhandene und planungsrechtlich festgesetzte städtebauliche Struktur keine grundlegende Änderung. Dieses gilt für die Erschließung der Bauflächen, welches zukünftig weiterhin unverändert über die „Schützenstraße“ erfolgt.

Ebenfalls Inhalt des Planungsrechtes bleibt die der Erschließung einzelner Bauflächen weiterhin dienende Stichstraße auf dem Flurstück Nr. 1562.

In seiner Funktion grundsätzlich erhalten bleibt der Dorfplatz, welcher für die Bevölkerung bereits heute als eine Spiel- und Aufenthaltsfläche eine große Bedeutung hat. Dieses gilt insbesondere auch bei Veranstaltungen und Dorffesten, in Verbindung mit der zu diesem Zweck umfunktionierten ehemaligen Dreschhalle.

Der teilcolorierte zeichnerische Teil der 2. Änderung des Bebauungsplanes verdeutlicht im Einzelnen die geänderten und nachfolgend dargestellten Planungsinhalte.

1. Art der zulässigen Nutzung

Die im Änderungsbereich bisher als „Mischgebiet“ bzw. „Dorfgebiet“ festgesetzten Flächen nord-westlich der Erschließungsstraße (Flurstück Nr. 1562) bzw. nord-östlich der „Schützenstraße“ bleiben als Misch- bzw. Dorfgebiet uneingeschränkt Inhalt des Bebauungsplanes.

Demgegenüber ist die Bauzeile zwischen dieser Stichstraße und der als „Dorf- und Festplatz“ ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche nunmehr als Standort für den geplanten Schulhausneubau vorgesehen. Hier wird das Bauland („Fläche für den Gemeinbedarf“) zu Lasten eines bisher ausgewiesenen „Garten- und Grabelandes“ bzw. eines Teils der Festwiese verbreitert.

Die Fläche für die geplante Grundschule findet als „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ Eingang in der Planungsrecht. Der gewählte Standort ermöglicht die Ausgestaltung eines funktionalen und gestalterischen Übergangs zwischen dem Schulgebäude, der zukünftig als Schulhof zu nutzenden Freifläche und der „Dorf-wiese“. Damit kann das neue Schulhaus in eine direkte Verbindung mit den hier bereits bestehenden Einrichtungen des Dorfmittelpunktes treten.

Die Größe der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Fläche geht auf die in den letzten Jahren stets steigenden Anforderungen des Bundes und der Länder an einen Schulbetrieb ein. So muss gemäß dem aktuellen Beschluss der Bundesregierung nach dem Schuljahr 2025/2026 für Grundschüler zukünftig ein achtstündiges Betreuungsangebot zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus ist die Größe der Schule ausgelegt auf eine im Ortsteil Tairnbach weiterhin steigende Bevölkerungszahl, welche mittel- und langfristig auch einen über den bisherigen Planungsansatz hinausgehenden Schulraumbedarf zur Folge haben kann. So lässt die für den Schulhausneubau im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche zukünftig noch eine modulare Erweiterung des geplanten Gebäudes zu.

Aufgrund sich stetig verändernder Schulmodelle mit weiterführenden pädagogischen Ansätzen, auch für Kinder im Vorschulalter, wird in den Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ wie folgt definiert :

„Die ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ dient der Errichtung eines Schulgebäudes bzw. einer Einrichtung für die Betreuung, Bildung und Erziehung von Schülern und Kindern sowie für die Fort- und Weiterbildung. Damit zugelassen sind, neben dem eigentlichen Schulbetrieb, auch pädagogische Einrichtungen für Kinder im Vorschulalter sowie Einrichtungen für die Erwachsenenbildung.“

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bzw. die vorgenommene Ausweisung der überbaubaren Flächen ermöglichen den Neubau einer einzügigen Grundschule in einer zweigeschossigen Bauweise und beinhalten die Flexibilität für eine zukünftig gegebenenfalls erforderlich werdende Erweiterung.

Das neue Schulgebäude wird aufgrund dieser Vorgaben sowohl an der „Schützenstraße“ als auch entlang der „Dorfwiese“ mit seiner Kubatur, Funktion und Bedeutung raumwirksam in Erscheinung treten und sich dennoch in die dörflich geprägte Struktur einfügen.

Festgesetzt wird für die „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ eine maximal bebaubare Grundfläche von 1.150 m². Dem steht für diesen Bereich gemäß dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan eine bebaubare Grundfläche von ca. 350 m² gegenüber (Mischgebietsfläche mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4).

Die Gemeinde Mühlhausen hat sich, obwohl der aus dem Architekten-Wettbewerb hervorgegangene erstplatzierte Entwurf nunmehr an dem Standort realisiert werden soll, gegen einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ ausgesprochen. Hintergrund dieser Entscheidung ist der derzeit noch nicht abgeschlossene Entwurfsstand des konkreten Vorhabens sowie das Erfordernis, zum jetzigen Zeitpunkt bereits das Erweiterungspotenzial für einen möglicherweise erforderlich werdenden 2. Bauabschnitt planungsrechtlich zu sichern.

3. Bauweise

Für die „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Es gelten die Vorgaben der „offene Bauweise“ mit einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen, jedoch wird auf der Fläche eine Gebäudelänge von bis zu 63,00 m zugelassen. Diese zugestandene Gebäudelänge entspricht dem Schulraumbedarf unter Berücksichtigung eines möglicherweise erforderlich werdenden zweiten Bauabschnittes. Die damit an diesem Standort ermöglichte Gesamtkubatur korrespondiert auch mit der städtebaulichen Zielsetzung, den Dorfplatz, einschließlich der „Dorfwiese“, im Nord-Westen räumlich wirksam zu begrenzen.

4. Geplante Nutzung der öffentlichen Grünfläche

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene „öffentliche Grünfläche“ mit der Bezeichnung „Dorf- und Festplatz“ mit angedeutetem Dorfweiher und einer separaten, als Spielplatz gekennzeichneten Fläche, wird hinsichtlich ihrer Größe formal um eine Teilfläche des zukünftigen Schulgeländes reduziert. Sie erhält die Bezeichnung „Dorfwiese“. Damit wird die bisher strikte Teilung in einen Dorf- und Festplatz und einen Spielplatzbereich formal aufgehoben.

Mit der Einbeziehung eines Teils der öffentlichen Grünfläche in die Fläche für den Neubau einer Grundschule und deren Außenanlagenplanung besteht die Möglichkeit, die hier vorhandenen Potenziale, einschließlich des vorhandenen, jedoch zugewachsenen Dorfteiches, zu aktivieren und zu einem stimmigen Gesamtkonzept zusammenzufügen. Die zukünftige „Dorfwiese“, die im Schulalltag auch als Pausenfläche mitgenutzt werden soll, erhält, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, neue Ausstattungselemente. Vorgesehen ist das Entstehen einer generationsübergreifenden Spiellandschaft mit weiteren Sitzmöglichkeiten und damit verbunden einer noch höheren Aufenthaltsqualität.

Die verschiedenen Bereiche sollen durch ergänzende Wege miteinander verbunden werden. Die Freifläche soll, in Verbindung mit der „Schützenstraße“ und der alten Dreschhalle, als „lebendige“ Dorfmitte weiterhin multifunktional genutzt werden.

Der Dorfteich bleibt ein wichtiges, prägendes Element der Dorfmitte und wird qualitativ aufgewertet. Ein Ziel ist es, dessen Wahrnehmbarkeit zu verbessern und gleichzeitig die ökologische Wertigkeit durch ein abgestimmtes Pflegekonzept dauerhaft zu erhalten.

Um den Sicherheitsaspekten Rechnung zu tragen, erhält der Weiher eine auf den dörflichen Charakter abgestimmte Einfriedung. Diese wird so ausgebildet, dass die Wasserstelle auch weiterhin gut einsehbar und erlebbar ist.

Die Gemeinde Mühlhausen beabsichtigt die Ausgestaltung eines fließenden Übergangs zwischen der „Dorfwiese“ und dem Schulgebäude. Zur öffentlichen Grünfläche hin werden dem Gebäude Terrassen und Pausenhofflächen vorgelagert. Im Übergangsbereich ist das Anlegen kleinerer Streuobstbestände bzw. die Ausbildung einer extensiv zu pflegenden Wiese denkbar. Die Konzeption sieht vor, dass die „Dorfwiese“ den Schulkindern auch als Pausenfläche zur Verfügung steht.

5. Anbindung des neuen Schulareals

Die Grundschule wird derzeit fast ausschließlich von Kindern aus dem Ortsteil Tairnbach besucht. Sie werden das geplante Schulgebäude aufgrund der zentralen Lage des gewählten Standortes zukünftig zu jeweils 50 % über die „Eschelbacher Straße“ oder über die „Sternweiler Straße“ fußläufig erreichen.

Für die Schüler, die mit dem PKW gebracht werden, weist die ausgebauten „Schützenstraße“ einen ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitt auf.

Es ist in der Überlegung, zusammen mit der Verkehrsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises, die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich zukünftig als „Verkehrsberuhigter Bereich“ zu kennzeichnen.

Der Standort der zukünftigen Grundschule ist nicht an den öffentlichen Personennachverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Dieses wird aufgrund der ausschließlich auf den örtlichen Bedarf abgestimmten Nutzung des Gebäudes als „nicht zwingend erforderlich“ angesehen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich beim Schlossgebäude – von hier aus ist die zukünftige Grundschule fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

6. Belange des Klimaschutzes

Die geplante Grundschule wird im Hinblick auf die Heiztechnik und den Standard der Wärmeisolierung gemäß den Vorgaben des seit dem 01.01.2024 geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) realisiert.

Für die Wärmeversorgung der auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ geplanten Schule wird an der süd-westlichen Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ ausgewiesen. Diese ist der Standort eines geplanten Nahwärmenetzes. Neben den hierfür benötigten Wärmepumpen ist auf dieser Fläche die Errichtung einer Technikzentrale, einschließlich eines Pufferspeichers, vorgesehen.

Während im ersten Schritt von hier aus die Versorgung des Schulhausneubaus erfolgt, soll das Versorgungsnetz mittel- und langfristig erweitert werden, um auch andere, im nahen Umfeld vorhandene kommunale Einrichtungen mit Wärme zu versorgen. Dieses gilt für das unmittelbar angrenzende Feuerwehrgerätehaus, das Schlossgebäude sowie für den hieran angrenzenden Kindergarten.

Um sicherzustellen, dass von einer solchen Wärmezentrale die Bewohner und Nutzer angrenzender Gebäude nicht beeinträchtigt werden, ist eine Einhausung der technischen Anlagen vorgesehen. Die hierfür erstellte Geräuschimmissionsprognose ist eine gesonderte Anlage dieser Begründung.

7. Weitere, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommene Änderungen

a. Die auf dem Flurstück Nr. 1562 vorhandene Stichstraße wird um ca. 11,00 m in süd-westliche Richtung erweitert. Sie dient zukünftig der Erschließung der geplanten Grundschule sowie den hieran angrenzenden, als „Mischgebiet“ ausgewiesenen drei Bauplätzen.

b. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche wird im „Mischgebiet“ aufgrund der vorgenommenen Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche und den sich ergebenden neuen Grundstückszuschnitten geändert.

Neben der Bestandsbebauung auf dem Flurstück Nr. 1039 werden in diesem Bereich zukünftig zwei weitere, ca. 400 m² große Flächen für eine innerörtlichen Bebauung zur Verfügung stehen.

c. Auf der als „Dorfgebiet“ ausgewiesenen Fläche des Flurstückes Nr. 1037 wird die Grundflächenzahl von derzeit 0,13 auf einen Wert von 0,18 angehoben. Hiermit verbunden ist auch eine Anhebung der Geschossflächenzahl.

Ergänzend wird die Vorgabe formuliert, dass, unter Berücksichtigung der im § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen, die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 100 %, d. h. damit auf einen Wert von 0,36, angehoben wird.

Die im Bebauungsplan für das Flurstück Nr. 1037 festgesetzten Baugrenzen werden geringfügig erweitert.

- d. Gemäß der Bestandsvermessung wurden zum damaligen Zeitpunkt Teile der bisher als „öffentliches Grün“ ausgewiesenen Fläche in den Straßenausbau der „Schützenstraße“ einbezogen. Das Vermessungsergebnis findet Eingang in den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes, indem auf diesen Sachverhalt hin die Straßenbegrenzungslinie korrigiert wird.

VII. Aufhebung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1995 beinhaltet bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Wohn-, Dorf- und Mischgebiet ausgewiesenen Flächen. Diese haben die Zielsetzung, dass Neu- und Anbauten sich in die gewachsene und dörflich geprägte Struktur der Bebauung entlang der „Sternweiler Straße“ und „Eschelbacher Straße“ einfügen. Sie galten bisher auch für das auf dem Flurstück Nr. 1037 ausgewiesene „Dorfgebiet“ und für die, nach der ursprünglichen Planung, den Festplatz nord-westlich räumlich begrenzende Fläche des „Mischgebiet“. Diese die Dachgestaltung, die Gebäudegliederung, die Fassadenverkleidung und die Fensterformate betreffenden Vorgaben sind nunmehr aufgrund der Lage der „gemischte Bauflächen“, aber auch mit Blick auf den geplanten Schulhausneubau, für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr begründbar und werden somit aufgehoben. Dieses gilt auch aufgrund des Umstandes, dass bereits bei der erfolgten Neubebauung des Flurstückes Nr. 1039 hiervon abgewichen wurde.

Ebenfalls nicht mehr verbindlich geregelt werden damit auch die Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen sowie Einfriedungen und Werbeanlagen.

VIII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Dorfplatz“ erfahren mit der 2. Änderung keine wesentlichen Änderungen. Die anstelle des „Mischgebiet“ ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“ wird zu Lasten der öffentlichen Grünfläche formal erweitert, wobei dieser Bereich, wie unter der Ziffer V. dargestellt, zukünftig der naturnahen Ausgestaltung des Übergangs zwischen dem geplanten Schulhaus und der „Dorfwiese“ dienen soll.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichtes wird aus formalen, aber auch aus inhaltlichen Gründen abgesehen.

Zur Vermeidung der im § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände hat die Gemeinde Mühlhausen im Zuge des Verfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine Habitatpotenzialanalyse durchführen lassen. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf den Gebäudeabriss, aber auch auf die als „geringfügig“ zu bezeichnenden Rodungsarbeiten, Bauzeitenregelungen zu beachten sind. Das zum Abriss vorgesehene Wohnhaus wird im Auftrag der Gemeinde Mühlhausen im Vorfeld dieser Arbeiten, im Hinblick auf möglicherweise hier vorkommende Fledermäuse, im Frühjahr/Sommer 2024 vertiefend untersucht.

Gleiches gilt für möglicherweise vorhandene Zauneidechsen, für die bei geeigneter Witterung zwei bis drei Begehungen auf dem zukünftigen Baufeld der Schule vorgesehen sind. Im Falle eines Nachweises werden, außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens, durch die Gemeinde Mühlhausen die erforderlichen Maßnahmen (z. B. Vergrämung, Abzäunung der Nachweisorte gegen die Baustelle, Umsetzung) mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung gebracht. Diese werden sich an den Nachweisorten und der Populationsgröße orientieren.

Amphibien werden von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen sein. Als Voraussetzung hierfür gilt die Planungsabsicht, im bestehenden Teich die flachen und tiefen Bereiche zu erhalten und die Umzäunung so zu wählen, dass die Tiere weiterhin den Teich erreichen können. Die Pflege und der behutsame Umbau des Dorfweihers erfolgen durch die Gemeinde Mühlhausen gemäß dem vorliegenden Amphibiengutachten.

IX. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Schulgebäudes und der nord-westlich hiervon gelegenen Bauplätze erfolgt in Verlängerung der in der „Schützenstraße“ vorhandenen Leitungen.

Von dem neuen Schulgebäude wird kein unverschmutztes Oberflächenwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Dieses kann auf der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünfläche, auch in Verbindung mit dem vorhandenen Dorfweiher, zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

X. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfplatz“ umfasst eine Gesamtgröße von ca. 7.224 m². Diese unterteilt sich wie folgt :

▪ „Fläche für den Gemeinbedarf – Schule“	1.819 m ²
▪ „Fläche für Versorgungsanlagen“	165 m ²
▪ öffentliche Verkehrsflächen (384,52 m ² + 344,19 m ²)	729 m ²
▪ öffentlichen Grünfläche („Dorfwiese“)	1.657 m ²
▪ private Grünflächen	488 m ²
▪ „Mischgebiet“	1.236 m ²
▪ „Dorfgebiet“	1.130 m ²

Aufgestellt : Sinsheim, 14.12.2023 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Jens Spanberger, Bürgermeister

Architekt