

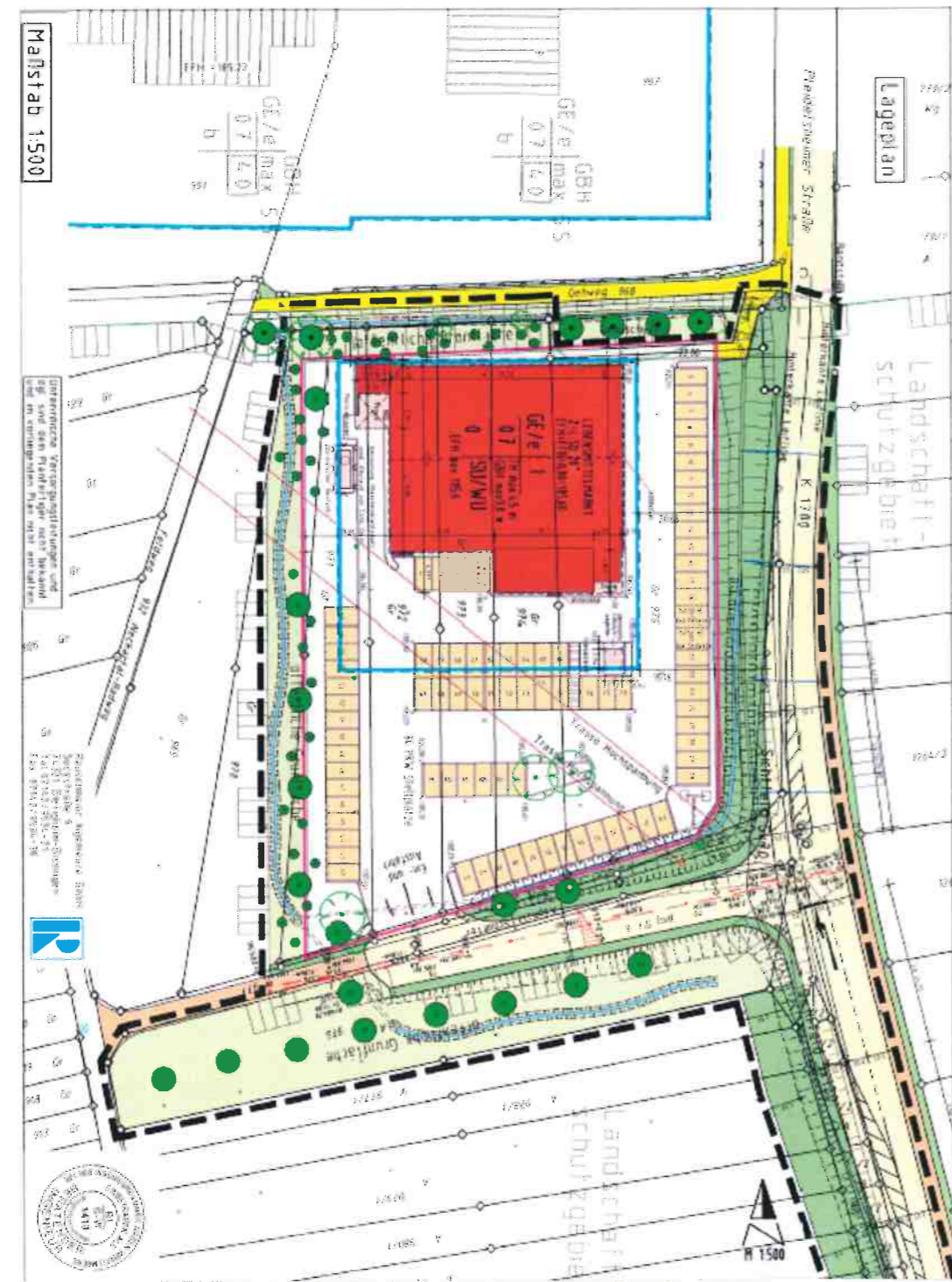
**1. Lage im Raum**



Das Plangebiet liegt in Mundelsheim am südlichen Ortsrand an der Straße nach Pleidelsheim.

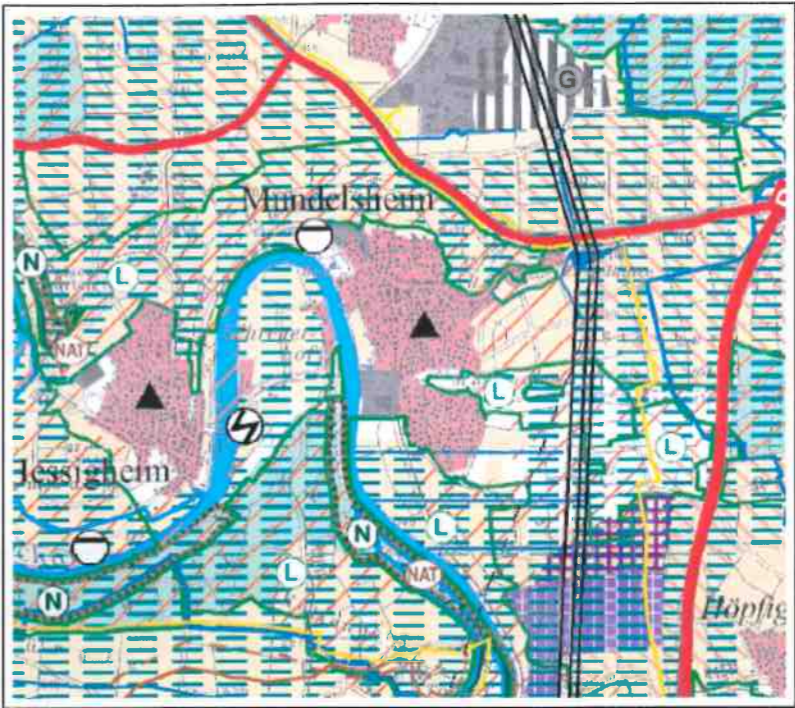
2. Ziel und Zweck der Planung

Der einzig am Ort vorhandene Lebensmittelmarkt plant eine Modernisierung, die mit einer baulichen Veränderung des Gebäudes einhergehen soll. Um diese in östlicher (statt wie ursprünglich vorgesehen in südlicher) Richtung zu ermöglichen, wurden die Baugrenzen entsprechend geändert.  
Lageplan mit den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen:



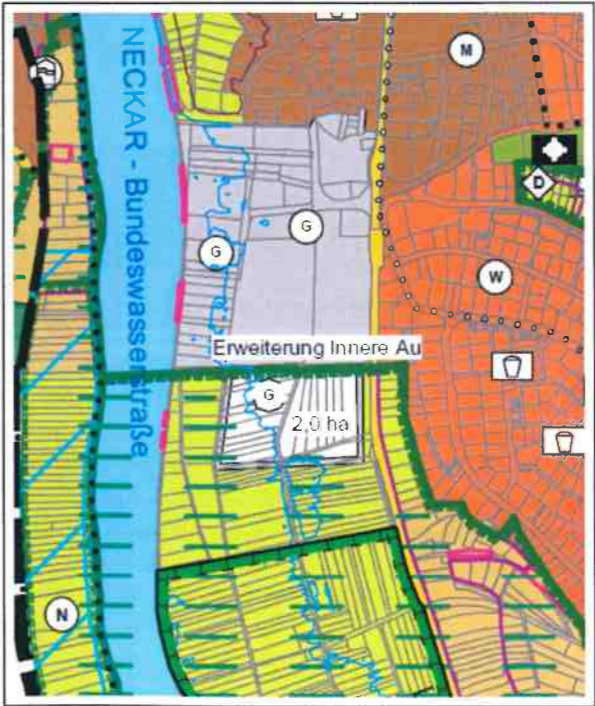
Um Zeit und Verwaltungsaufwand zu sparen, soll die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dies ist möglich, weil durch die Änderung der Baugrenze und die Anpassung des Gebietstyps die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keinerlei Hinweise darauf bestehen, dass irgendwelche natürlichen Belange betroffen sein könnten.

3. Übergeordnete Planung  
3.1 Regionalplan



Die Fläche ist in der Raumnutzungskarte der Fortschreibung des Regionalplans vom 22.07.2009 als Weißfläche ausgewiesen. Außerdem war damals die LSG-Verordnung noch nicht geändert. Weitere regionalplanerische Zielsetzungen sind nicht vermerkt.

3.2 Flächennutzungsplan



Die Fläche ist in der seit dem 18.07.2006 rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Weitere übergeordnete Festsetzungen sind nicht enthalten. Außerdem war damals die LSG-Verordnung noch nicht geändert. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Benachbarte Festsetzungen und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst nur das Flurstück des bestehenden Lebensmittelmarktes selbst, die benachbarten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen wurden nicht miteinbezogen, da an ihnen keine Änderung erforderlich sind. Die aufgrund der Höhenlage erforderlich Änderung der Wegeführung des Fußweges ist im Rahmen der bestehenden Festsetzungen möglich.

Die Fläche der 1. Änderung ist allseitig von den weiter bestehenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes „Inner Au Erweiterung“ umgeben.

5. Belange der Umwelt

Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen. Weitere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht bekannt.



Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung am 03.01.2020 bei relativ warmen und trockenem Wetter ergab keine Hinweise, dass Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten. Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen werden derzeit als Parkplatzflächen genutzt. Zwar sind auch Änderungen in der Zuwegung neben der Pleidelsheimer Straße erforderlich, diese betreffen aber nur die Rasenflächen der Straßenböschung.

6. Planungsdetails

Geändert wurde die Baugrenze, die jetzt eine Erweiterung in östlicher Richtung statt wie bisher in südlicher Richtung vorsieht.

Auf Wunsch des Regionalverbandes, des Regierungspräsidiums und des Landratsamtes wurde auch der Gebietstyp von eingeschränkt gewerblich nutzbare Fläche in Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel geändert und die Sortimente eingeschränkt. Ausnahmen, die diese Behörden mittragen können, wurden zugelassen, um den Bebauungsplan nicht jedes Mal ändern zu müssen.

Außer dem wurden die Rechtsgrundlagen und die Hinweise auf andere gesetzliche Grundlagen aktualisiert.

Um den gestiegenen Anforderungen durch die Energiewende Rechnung zu tragen, wurden auf der unüberbaubaren Fläche entsprechende Anlagen ausdrücklich zugelassen. Dies soll z.B. Parkplatzüberdachungen durch Fotovoltaikanlagen oder Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge ermöglichen.

Das Leitungsrecht wurde geändert, weil die Stromfreileitung mittlerweile abgebaut wurde. Dafür sollte aber nach neuesten Auffassungen der Kanal zur Ableitung des Oberflächenwassers der Park- und Verkehrsflächen unter der Einfahrt des Grundstücks auch im Grundbuch gesichert werden.

7. Erschließung und Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Änderungen der Hausanschlussleitungen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich. Auch die übrigen Leitungen oder Erschließungsanlagen können bestehen bleiben.

8. Planungsstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	0,51 ha	100,0 %
davon		
Baufläche eingeschränktes Gewerbegebiet	0,51 ha	100,0 %

Zusätzliche Erschließungskosten sind durch die Änderung nicht zu erwarten.