

Gemeinde

Schwarzach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Unteres Loh – 2. Änderung“

Gemarkung Unterschwarzach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 03.09.2021

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	6
5.1	Umfang der Planänderungen	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
6.	Planinhalte	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Örtliche Bauvorschriften	8
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	9
7.	Auswirkungen der Planung	9
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	9
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	11
7.5	Immissionen	11
7.6	Verkehr	11
8.	Angaben zur Planverwirklichung	11
8.1	Zeitplan	11

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Loh - 2. Änderung“ ist erforderlich, um den örtlichen Bedarf nach Wohnbauland im Ortsteil Unterschwarzach zu decken. Es liegt eine konkrete Anfrage zur Bebauung des Grundstücks vor, der die Gemeinde nachkommen möchte.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um ein Wohnbaugrundstück im Ortsteil Unterschwarzachs im bestehenden Wohngebiet „Unteres Loh“ auf einer bisher unbebauten Grünfläche zu entwickeln.

Ziel ist es, eine aufgelockerte, an den dörflich geprägten Ortsteil angepasste Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Neubebauung soll sich in die städtebaulichen Strukturen des angrenzenden Wohngebiets „Unteres Loh“ integrieren.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 321 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teilbereich des Ortsteils Unterschwarzach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück 255.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.070 m².

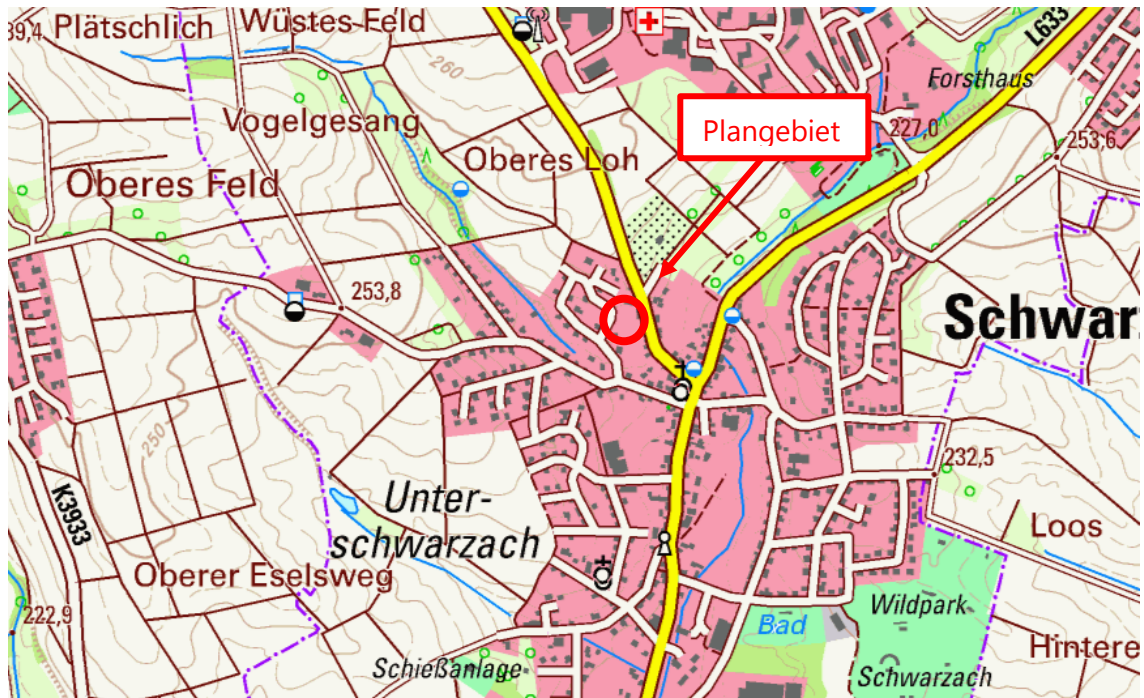


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich besteht aus einem Flurstück und stellt sich bisher als unbebaute, mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Gartenfläche dar. Ringsum befindet sich im näheren Umfeld die bestehende Wohnbebauung an den Straßen „In den Gärten“ und „Schwanheimer Straße“. Das Plangebiet wird im Westen von der Straße „In den Gärten“ begrenzt, im Osten schließt eine dicht bewachsene Grünfläche an das Areal an.

Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt von ca. 236 m ü. NN im Nordosten auf ca. 233 m ü. NN im Südosten ab.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung wird über die Straße „In den Gärten“ sichergestellt.

Technische Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet selbst befinden sich bisher keine Leitungen zur Ver- und Entsorgung. Die Abwasser- sowie Müllentsorgung sowie die Wasser- und Stromversorgung findet über die Straße „In den Gärten“ bzw. den dort vorhandenen Leitungsnetzen statt.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 25.10.1990 rechtskräftigen Bebauungsplans „Unteres Loh“ und ist darin vollständig als private Gartenfläche festgesetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Schwarzach dem ländlichen Raum sowie dem Mittelbereich Mosbach zugewiesen. Sie liegt somit der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach – (Neckarsulm) sowie Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim) am nächsten.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen“ (Bestand) dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Z) ist der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.

Die Planung folgt dementsprechend den Vorgaben der Regionalplans.

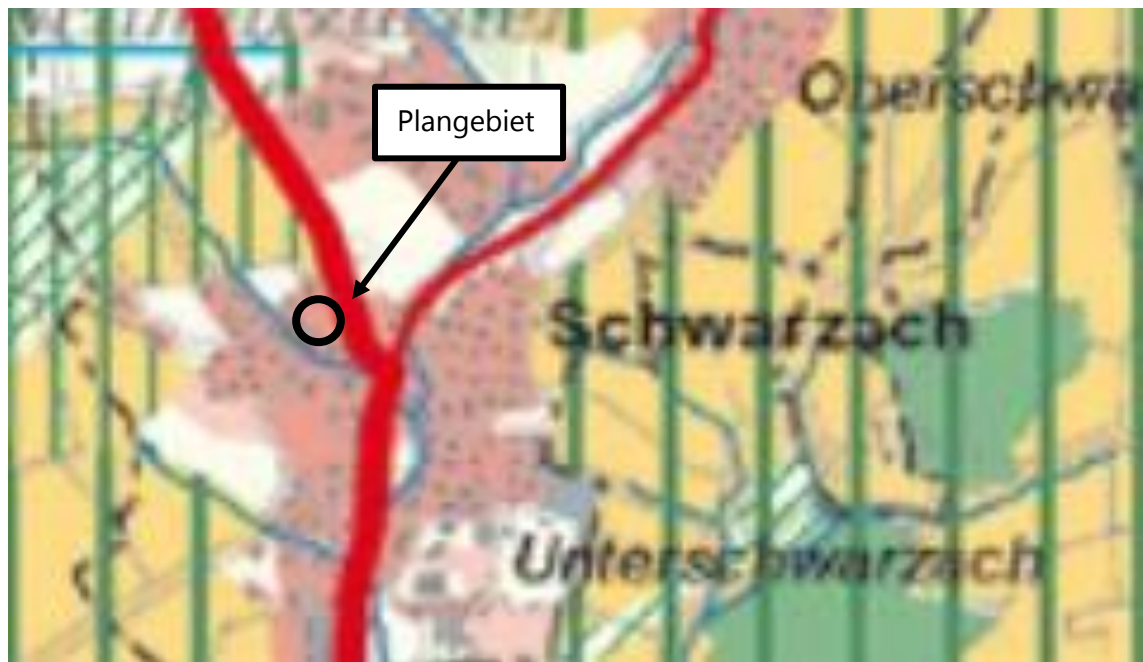


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband „Kleiner Odenwald“, dem die Gemeinde Schwarzach angeschlossen ist, verfügt über eine mit Datum vom 12.06.2006 genehmigte 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Zieljahr dieser Planung ist das Jahr 2012.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenfläche dargestellt.

Die Planung folgt damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die erforderlichen Änderungen sind lediglich redaktioneller Natur.

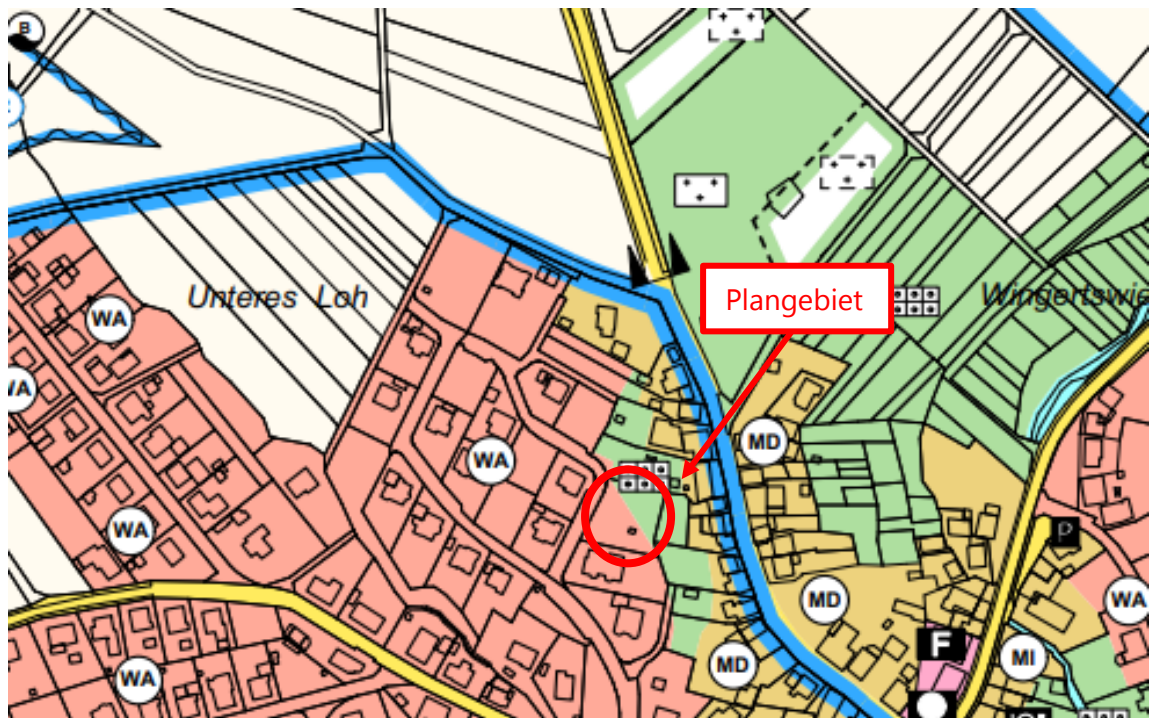


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

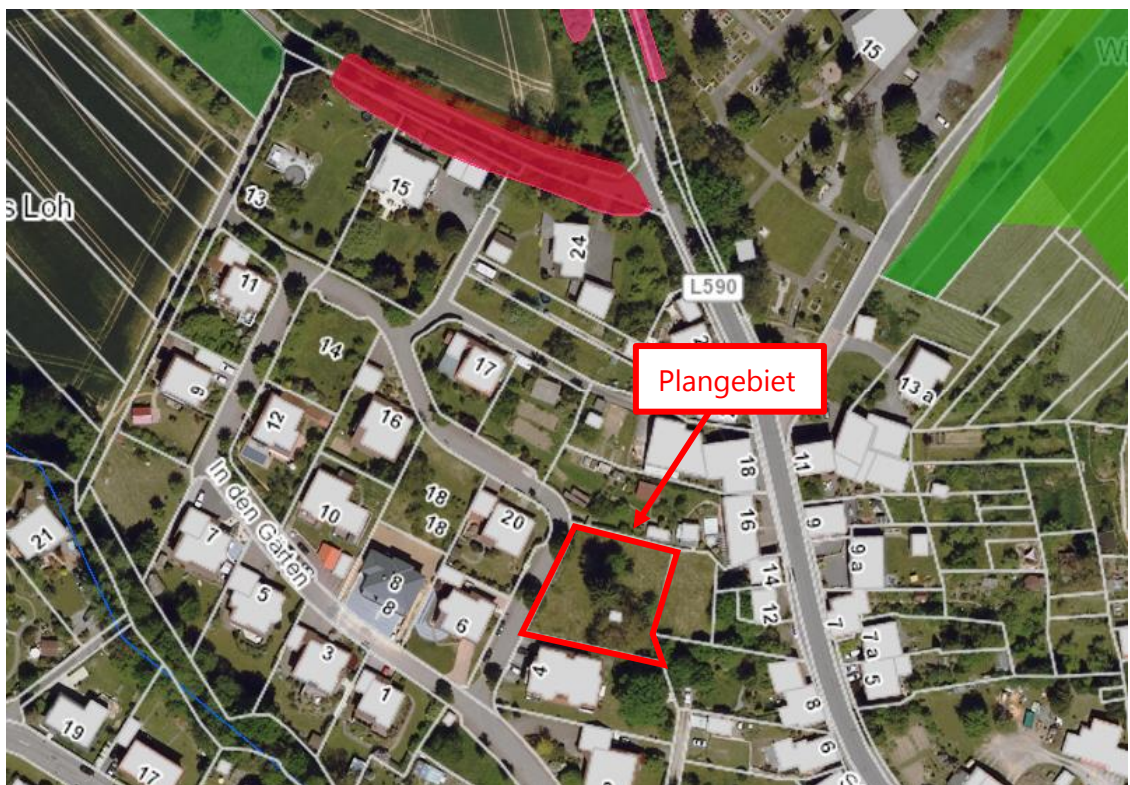


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht:

Gesetzlich geschützte Biotope

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 85 m Entfernung die Offenlandbiotopkartierung „Hohlweg am nördlichen Ortsrand von Unterschwarzach“.

Biotopverbund

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 85 m Entfernung eine Kernfläche des Biotopverbunds trockene Standorte. In nordöstliche Richtung befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlere Standorte.

Wasserschutzgebiet „Brunnen I und II Aglasterhausen“

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Brunnen I und II Aglasterhausen“ (16.02.1982). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ 100) oder in einer Überflutungsfläche nach HQ Extrem.

5. Plankonzept

5.1 Umfang der Planänderungen

Die Gemeinde beabsichtigt in Reaktion auf eine konkrete Anfrage die Entwicklung eines Wohnbaugrundstückes zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Um eine Wohnbebauung im Plangebiet zu ermöglichen, wird die bisherige Planung gemäß Planzeichnung und textlichen Festsetzungen geändert. Die Bebauungsplanänderung ersetzt im festgesetzten Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Unteres Loh“.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Baufeld festgesetzt, um die Grundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unteres Loh“ zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden übernommen und gelten weiterhin. Geänderte oder ergänzte Festsetzungen sind rot hervorgehoben.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

Das Plangebiet ist direkt durch die bestehende Straße „In den Gärten“ an die Michelbacher Straße verkehrlich angebunden.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung der Entwicklung eines an die örtliche, ländliche Situation angepassten Wohnbaugrundstückes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund der Zielsetzung, den hohen Wohnwert im Wohngebiet „Unteres Loh“ zu erhalten, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Orientiert am rechtskräftigen Bebauungsplan „Unteres Loh“, nach dessen Vorgaben die umliegenden Wohnbaugrundstücke bebaut wurden und um eine zu dichte Bebauung zu verhindern, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Angepasst an die bestehende Gebäudestruktur der umliegenden Wohnbaugrundstücke werden zwei Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe von 6,5 m sowie eine maximale Firsthöhe von 12,5 m bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe (B) gemäß Planeintrag festgesetzt. Diese orientiert sich am bestehenden Straßenniveau und wird durch die Höhe der Straßenoberkante am festgesetzten Punkt gemäß Planeintrag bemessen. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Höhe an die Umgebungssituation anpassen und in den Bestand eingliedern.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet für das Baugrundstück eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind.

Um das Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild sowie die direkte Umgebung zu unterstützen, ist die Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtung nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden die Standorte von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, sondern auch innerhalb der hierfür vorgesehenen festgesetzten Flächen für Garagen für zulässig erklärt.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 40 m³ Volumen werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und beschränkt, um eine zu starke, für die örtliche Situation untypische Verdichtung zu vermeiden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas durch Ausschluss von Schottergärten

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung des Areals und erfüllen zusätzliche ökologische Zwecke.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein Einfügen in das Ortsbild und in die umliegende Bebauung zu gewährleisten, werden im Plangebiet nur geeignete Dächer mit Ausnahme von einseitig geneigten Pultdächern zugelassen. Um ein harmonisches Einfügen der untergeordneten Gebäude zu erreichen, sind Nebengebäude in der Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

Zum Erhalt des ländlichen Dorfcharakters und um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, sind bei der Dachdeckung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Ebenso sind bei der Fassadengestaltung deshalb nur natürliche Baustoffe (keine Kunststoffe) in gedeckten Farbtönen zu verwenden.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen

Um Behinderungen des Verkehrs durch Sichteinschränkungen zu vermeiden, dürfen Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Zur Erhaltung und Gliederung des Orts- und Straßenbildes sind entlang der Verkehrsflächen als Einfriedungen nur Natursteinmauern, Holzzäune und Naturhecken zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Ortsgestaltung werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Da die Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Loh – 2. Änderung“ lediglich die Voraussetzungen schafft, ein Wohnhaus im Plangebiet zu errichten, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild zu erwarten.

Mit der Bebauung geht der Verlust einer privaten Grün- bzw. Gartenfläche und gleichzeitig der Anstieg der versiegelten Flächen einher, wodurch die Wasserversickerung und Verdunstung sowie die Frischluftproduktion verringert und die natürliche Bodenfunktion eingeschränkt wird bzw. im Bereich der Bebauung vollständig verloren geht. Mit dem Verlust der Vegetation durch die Baufelddräumung vor Baubeginn geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich der künftige Gartenbereich der privaten Grundstücksfläche erneut als Lebensraum für heimische Pflanzen- und Tierarten eignet. Hinsichtlich des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Im Hinblick auf das Landschaftsbild sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Umgebung des Plangebietes bereits mit Wohnhäusern bebaut ist und sich die geplante Bebauung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans harmonisch in den Bestand einfügen wird.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter zugunsten der Schaffung von Wohnraum als vertretbar angesehen.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im August 2021 durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich bis auf Fledermäuse und Zauneidechsen wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.
- Fledermäuse:
Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.
- Zauneidechsen:
Ein Vorkommen der Zauneidechsen wird ausgeschlossen. Verbotstatbeständen können nicht ausgelöst werden.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des

Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Loh – 2. Änderung“ werden die Voraussetzungen für die Bebauung des Plangebiets mit einem Wohnhaus geschaffen. Da die Fläche des Planareals bisher als private Grünfläche genutzt wird, geht mit der Bebauung eine gewisse kleinklimatische Wirkung verloren. Die Frisch- und Kaltluftproduktion sowie Verdunstung und damit Abkühlung wird durch eine Bebauung und Versiegelung eingeschränkt. Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße und der damit einhergehenden geringen Bedeutung über die lokale Ebene hinaus, wird der Belang, Wohnraum zu schaffen, dem Belang des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vorangestellt. Die Nachverdichtung vorhandener Flächenpotenziale im Innenbereich ist im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung zudem dem Ausweisen neuer Wohnbauflächen z.B. im Außenbereich vorzuziehen.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ 100) oder Überflutungsgebiet nach HQ Extrem. Mit Hochwasserschäden ist daher nicht zu rechnen.

Starkregenereignisse sind generell nicht auszuschließen. Es wird jedoch nicht von einem erhöhten Starkregenrisiko im Plangebiet ausgegangen.

7.5 Immissionen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Loh – 2. Änderung“ werden die Voraussetzungen für die Bebauung des Plangebiets mit einem Wohnhaus geschaffen. Mit einer Beeinträchtigung der Umgebungsnutzungen durch Immissionen aus dem Plangebiet ist deshalb nicht zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Immissionen aus den Umgebungsnutzungen ist nicht zu erwarten, da sich im Umfeld des Plangebietes ausschließlich Grundstücke mit Wohnhäusern der angrenzenden Wohngebiete befinden.

7.6 Verkehr

Das bestehende Straßennetz im Anschluss an das Plangebiet ist für die Verkehrsabwicklung dimensioniert. Eine erhebliche Mehrbelastung oder verkehrliche Konflikte bei der Verkehrsabwicklung sind nicht zu erwarten, da durch den Bebauungsplan lediglich die Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohnbaugrundstück geschaffen werden.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Ende des ersten Quartals 2022 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Schwarzach, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de