



Gemeinde

# Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Steigenwäldchen“

Gemarkung Trienz

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 02.11.2022

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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplanung	5
4.4	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3	Alternativenprüfung	8
5.4	Plandaten	9
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
7.4	Lärmimmissionen	12
7.5	Verkehr	13
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>13</b>
8.1	Zeitplan	13

## 1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund großer anhaltender Nachfrage nach Wohnbauplätzen im Ortsteil Trienz der Gemeinde Fahrenbach ist die Bereitstellung für den örtlichen Bedarf dringend erforderlich. Zudem soll die Auslastung der technischen und sozialen Infrastruktur langfristig gesichert werden.

Hierzu soll am nördlichen Ortsrand in abrundender Form ein kleines Baugebiet realisiert werden. Der Bebauungsplan dient somit der Schaffung von Wohnbauland sowie dessen planungsrechtlicher Sicherung.

## 2. Verfahren

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

- Die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 4.208 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.
- 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 Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den erstgenannten Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung und Erstellung Umweltbericht) wird Gebrauch gemacht.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Trienz.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,3 ha.

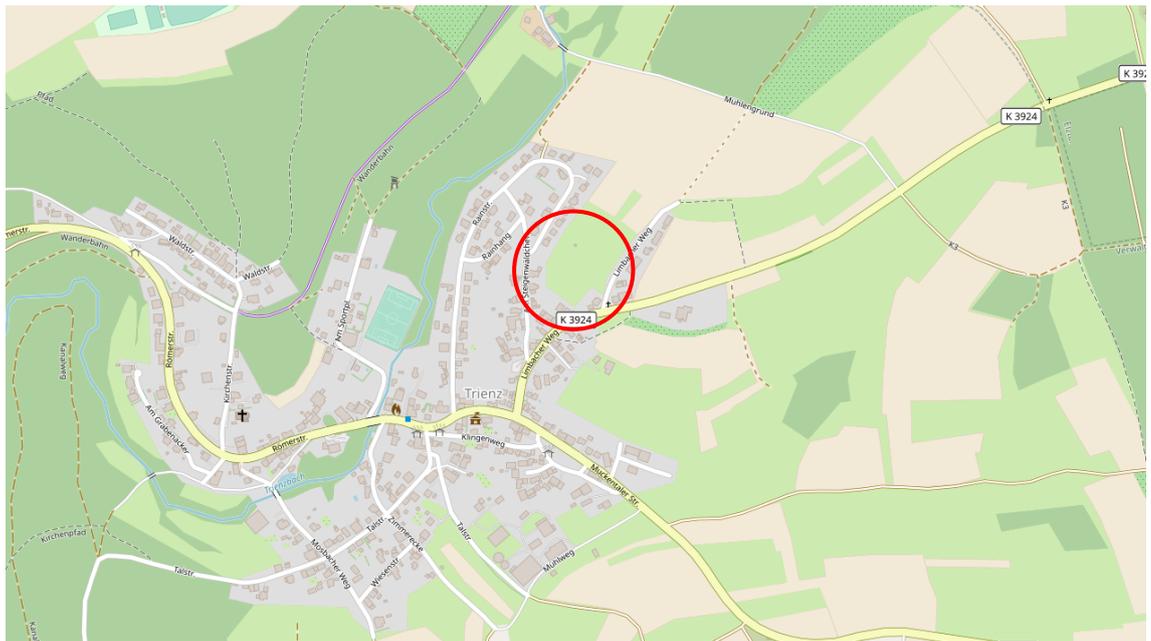


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap Deutschland (Quelle: [openstreetmap.de](https://openstreetmap.de), 28.10.2022)

### 3.2 Bestandssituation

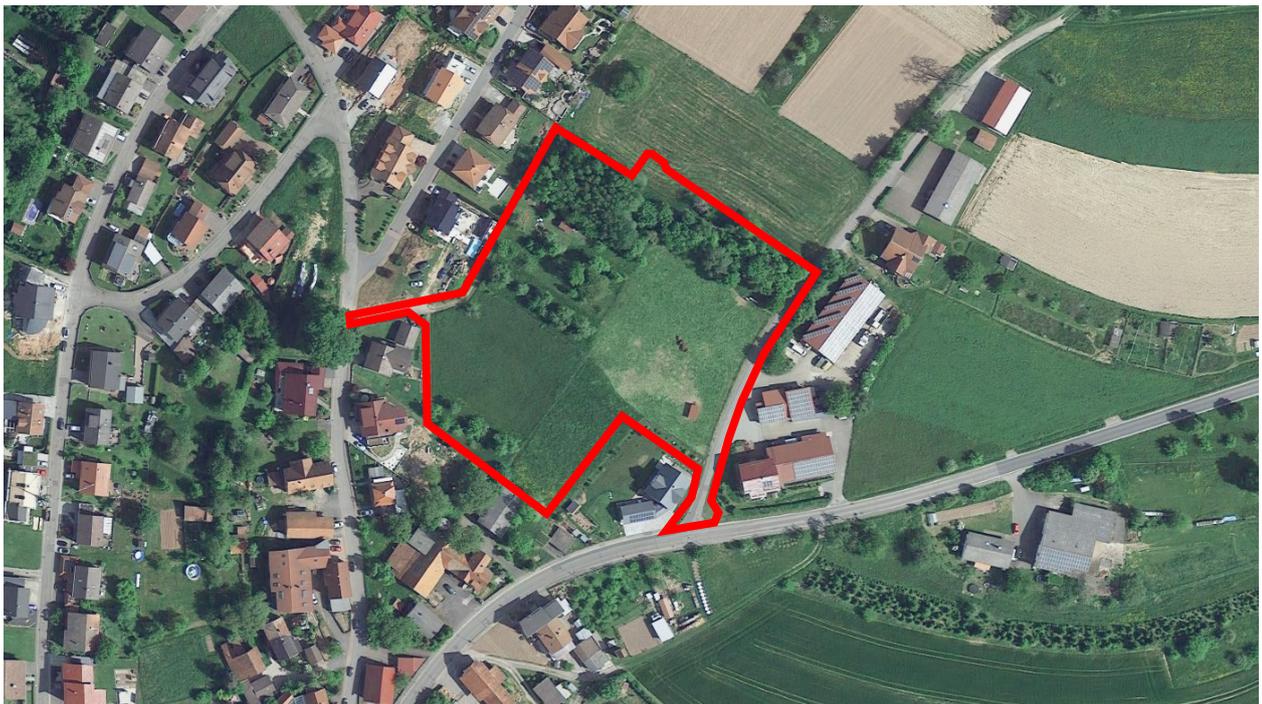


Abb. 2: Luftbild (Quelle: Google Earth)

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der K 3924 „Limbacher Weg“ (im Folgenden K 3924 genannt) am nordöstlichen Ortsrand von Trienz. Von der K 2824 geht der Stichweg „Limbacher Weg“ (im Folgenden „Limbacher Weg“ genannt) ab, der am südöstlichen Rand des Plangebiets liegt.

Im Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte (Wiesen-) Flächen an das Plangebiet.

Nordöstlich bis östlich des Plangebiets befinden sich ein Wasserhochbehälter, ein Schützenheim, ein Wohnhaus sowie Lagergebäude, die von einem Elektrobetrieb genutzt werden, und ein Wohnhaus mit einem holzverarbeitenden Betrieb zur Herstellung von Grabkreuzen.

Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet.

Das Plangebiet selbst stellt sich überwiegend als (landwirtschaftliche) Grünflächen dar. Der südliche Teil wird dabei zum Teil als Wiesen- bzw. Weideland genutzt und verfügt über einige Gehölze im südwestlichen Bereich. In den nördlichen Bereichen des Plangebiets befinden sich (Obst-)Gärten mit teilweise dichtem Gehölzbestand und Ruderalvegetation sowie ein Gartenhaus.



Abb. 3: Südöstliches Plangebiet mit Gartennutzung, Weidenutzung und "Limbacher Weg"  
(Quelle: IFK-Ingenieure)

Die Topographie des Areals fällt mit einem Gefälle von durchschnittlich ca. 9 % nach Westen ab.

Der höchste Punkt im Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von 371,5 m ü.NN, der tiefste Punkt auf ca. 355,5 m ü.NN.

### **Verkehrliche Erschließung und technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird aktuell über den "Limbacher Weg" (ca. 3 m Fahrbahnbreite mit geschottertem Bankett) erschlossen. Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft ein kleiner Weg, der in die Straße "Am Steigenwäldchen" mündet.

Die Mischwasserkanäle des Ortsnetzes befinden sich südlich des Plangebiets in der K 3924 und westlich in der Straße "Am Steigenwäldchen".

### **Altlastensituation**

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

### **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Östlich grenzt der Bebauungsplan "Rainäcker" an, der randlich durch das Plangebiet überlagert wird.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan des Landes Baden-Württemberg ist die Gemeinde Fahrenbach als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 1.3 (Grundsatz) sind zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung Wohnungsbau sowie städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten.

Mit der Entwicklung der Fläche wird im Ortsteil Trienz eine angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleistet und somit dem Plansatz Rechnung getragen.

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**



Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)



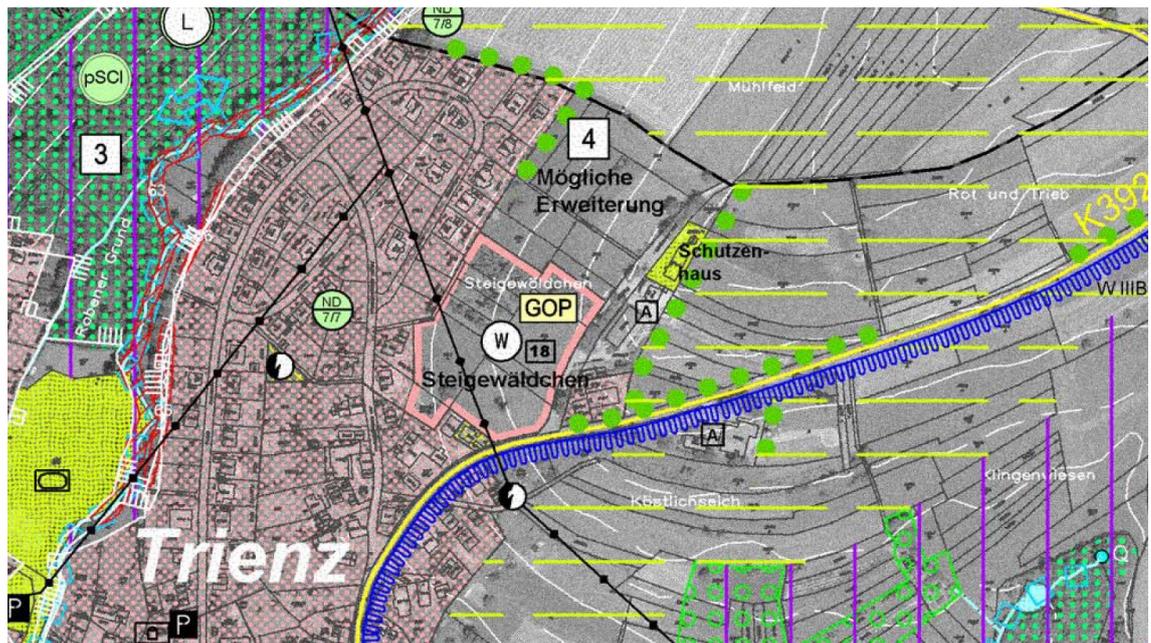


Abb. 6: Landschaftsplan zur 1. Flächennutzungsplanfortschreibung

#### 4.4 Schutzgebiete



Abb. 7: Wasserschutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand 14.12.2021)

Unmittelbar südlich des Plangebiets grenzt die Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiets "Tiefbrunnen I-IV Dallau" an.

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

### **Naturpark "Neckartal-Odenwald"**

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark "Neckartal-Odenwald". Die Erschließungszonen des Naturparks werden einer im Wege der Bauleitplanung geordneten Bebauung angepasst.

Zweck des Naturparks ist es unter anderem, diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen und die natürliche Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu verbessern.

Die Ausweisung des Wohngebiets und die zusätzliche Bebauung am Ortsrand werden jedoch auf die natürliche Ausstattung des Naturparks mit Lebensräumen sowie auf die Qualität des Gebiets als Erholungslandschaft keinen wesentlichen Einfluss haben.

## **5. Plankonzept**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll ein Allgemeines Wohngebiet mit 15 neuen Bauplätzen entstehen.

Die Bebauung orientiert sich mit zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in Bezug auf Geschossigkeit, GRZ und GFZ und Bauweise am angrenzenden Bebauungsplan „Rainäcker“ und an der dörflichen Struktur von Trienz. Es werden auch Höhenbeschränkungen in Form von maximalen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Dabei werden die auf einen festgelegten Bezugspunkt bezogenen Trauf- und Firsthöhen auf 6,5m bzw. 12,0 m beschränkt.

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden auf den Grundstücken Pflanzgebote festgesetzt, die die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorsehen. Ergänzend sind im Straßenraum Baumstandorte in den Verkehrsgrünflächen geplant.

### **5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur**

#### **Verkehrerschließung**

Das Baugebiet wird über den bestehenden Stichweg „Limbacher Weg“, für den ein Ausbau von ca. 3,0 m auf 5,50 m Bruttobreite mit 1,5 m breitem Gehweg erfolgen soll, von Südosten erschlossen und an die K 3924 angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße 1 mit 6,0 m Bruttostraßenbreite als gemischt genutzte Verkehrsfläche, die in einem Bogen in Richtung Norden führt und am nordöstlichen Rand des Plangebiets endet. Von hier kann langfristig eine Erweiterung

des Baugebiets erfolgen und beispielsweise ein Ringschluss mit dem "Limbacher Weg" gebildet werden.

Von der Planstraße 1 in Richtung Südwesten abgehend wird mit der Planstraße 2 mit 6,0 m Bruttostraßenbreite ein rd. 85 m langer Stich ebenfalls als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgebildet. Dieser wird für eine Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug dimensioniert und sieht ergänzend drei öffentliche Stellplätze vor.

Eine rd. 3,0 m breite Fußwegeverbindung in Richtung Westen stellt eine fußläufige Verbindung mit der Straße „Am Steigenwäldchen“ und dem Wohngebiet Rainäcker her.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikationsdiensten kann über eine Anknüpfung an das bestehende Versorgungsnetz erfolgen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Plangebiet muss aufgrund der Hanglage nach Westen über die Stichstraße Planstraße 2 und die Fußwegeverbindung in das Kanalnetz der Straße „Am Steigenwäldchen“ entwässert werden. Um die hydraulische Leistungsfähigkeit des nachfolgenden Kanalnetzes zu gewährleisten, muss dieses in Folge in der Rainstraße saniert und aufdimensioniert werden.

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden. Gemäß Ausarbeitung eines Löschwasserkonzepts durch die RBS Wave GmbH vom Juni 2021 wurde im Rahmen der Ermittlung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Netzes festgestellt, dass für den Bereich des Baugebiets "Steigenwäldchen" durch die Hydranten im Bereich der Straßen „Am Steigenwäldchen“ und Rainstraße im Umkreis von 300 m eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

## **5.3 Alternativenprüfung**

Im Rahmen einer früheren Planung des Baugebiets "Steigenwäldchen" war ein in Richtung Nordosten um rd. 1,5 ha erweiterter Geltungsbereich vorgesehen. Das Baugebiet mit 32 geplanten Wohnbauplätzen hätte damit durch einen großen Ringschluss erschlossen werden können.

Aufgrund verschärfter raumordnerischer Vorgaben und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde eine neue Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs in der Gemeinde Fahrenbach vorgenommen. In Folge wurde die Planung und somit die Anzahl der Wohnbauplätze reduziert. Der Geltungsbereich wurde entsprechend verkleinert. Die Möglichkeit zur späteren Erweiterung des Baugebiets wurde jedoch im Rahmen der jetzigen Planung berücksichtigt.

## 5.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	13.045 m <sup>2</sup>	
Nettowohnbauland	10.521 m <sup>2</sup>	80,7 %
Verkehrsflächen	2.524 m <sup>2</sup>	19,3 %
davon: Straßenfläche	1.894 m <sup>2</sup>	14,5 %
Gehweg	180 m <sup>2</sup>	1,4 %
Weg	186 m <sup>2</sup>	1,4 %
Parkierung	107 m <sup>2</sup>	0,8 %
Verkehrsgrün	157 m <sup>2</sup>	1,2 %

### Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	15
Wohneinheiten (WE)*	23
Bruttowohndichte **	46
Öffentliche Parkplätze	8

\* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2,6 Einwohner je WE

\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland

## 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 geplanten Wohnnutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorgenommenen Nutzungsausschlüsse sollen Nutzungskonflikte ausschließen und ein ruhiges Wohnumfeld sicherstellen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Um Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche zu gewährleisten, werden für GRZ und GFZ die Orientierungswerte für Obergrenzen festgesetzt. Um sich am angrenzenden Bebauungsplan zu orientieren,

wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich werden maximale Trauf- und Firsthöhen von 6,5 m bzw. 10,5 m festgesetzt.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet sind Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Diese werden großzügig gefasst, um Bauherren ausreichend Spielraum bei der Bebauung einräumen.

### **Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen**

Um die Gartenzone der Baugrundstücke möglichst von Bebauung freizuhalten, sind Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Ebenso werden aus diesem Grund außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Nebenanlagen bis insgesamt max. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zugelassen.

### **Pflanzgebote**

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Im Straßenraum werden im Bereich der öffentlichen Parkplätze in der Stichstraße zwei Baumplantzungen vorgegeben.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um eine Orientierung der Bebauung am Bestand zu gewährleisten, sind nur mehrseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 42° zulässig. Zusätzlich sind Garagen mit begrüntem Flachdach zulässig.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Die Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farbtöne an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen.

### **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.

### **Stützmauern**

Um die Entstehung übermäßig hoher Stützmauern zu vermeiden, werden diese auf 1,0 m Höhe begrenzt. Eine Staffelung ist jedoch zulässig.

### **Geländeänderungen**

Um die ortstypische Topographie zu wahren, werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen.

### **Außenantennen**

Aus gestalterischen Gründen ist maximal eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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.

Zur umfassenden Betrachtung der zu berücksichtigenden Umweltbelange wird im weiteren Verfahren durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ein entsprechender Fachbeitrag erstellt.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird 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.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 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. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Durch den Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken werden Hitzeinseln vermieden und eine Verbesserung des lokalen Kleinklimas gefördert.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Garagen mit Flachdach.

Durch die oben genannten Maßnahmen wird aktiv der Klimaschutz gefördert. Sie mindern und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebiets ergeben würden. Durch die Maßnahmen wird dem Klimaschutz in der konkreten örtlichen Situation angemessen Rechnung getragen.

## 7.4 Lärmimmissionen

Durch die geplante Wohnnutzung werden sich keine erheblichen Immissionseinwirkungen auf die umgebenden Bestandsnutzungen ergeben. Umgekehrt sind von der bestehenden Wohnbebauung im Westen und Süden keine erheblichen Immissionen im Gebiet zu erwarten.

Jedoch kann es durch die östlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, wie das Schützenheim, den Elektrobetrieb und den Holzverarbeitenden Betrieb zu Lärmimmissionen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet kommen.

Es wird daher im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und geklärt, ob möglicherweise Nutzungskonflikte zu erwarten sind und wie diese gegebenenfalls gelöst werden können.

## 7.5 Verkehr

Durch das Baugebiet ist zu erwarten, dass sich die Verkehrsmenge im aktuell nur sehr gering befahrenen „Limbacher Weg“ erhöhen wird. Um die zu erwartende Verkehrsmenge aufnehmen zu können ist geplant, den „Limbacher Weg“ auf eine Bruttobreite von 5,5 m auszubauen und zum Schutz von Fußgängern einen 1,5 m breiten Gehweg herzustellen.

# 8. Angaben zur Planverwirklichung

## 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll im Frühjahr 2023 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2023 erfolgen.

Aufgestellt:

Fahrenbach, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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