

Gemeindeverwaltungsverband

# Schefflenz

Neckar-Odenwald-Kreis



G E M E I N D E  
**SCHEFFLENZ**



## Flächennutzungsplan 2021

# Änderung der 1. Fortschreibung

zum Bebauungsplan „Zeilweg“

Gemarkung Mittelschefflenz

## Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurf

Planstand: 05.10.2020

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>  |
| 1.1       | Planerfordernis                                  | 1         |
| 1.2       | Ziele und Zwecke der Planung                     | 1         |
| <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 Planungsrecht                        | 3         |
| <b>4.</b> | <b>Übergeordnete Planungen</b>                   | <b>3</b>  |
| 4.1       | Vorgaben der Raumordnung                         | 3         |
| 4.2       | Flächennutzungsplan                              | 4         |
| 4.3       | Schutzgebiete                                    | 5         |
| <b>5.</b> | <b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>                 | <b>7</b>  |
| 5.1       | Vorhandene Flächenpotentiale                     | 7         |
| 5.2       | Prüfung von Standortalternativen                 | 8         |
| <b>6.</b> | <b>Erschließung und Technische Infrastruktur</b> | <b>9</b>  |
| <b>7.</b> | <b>Umfang der Planänderung</b>                   | <b>9</b>  |
| <b>8.</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>                  | <b>10</b> |
| 8.1       | Umwelt, Natur und Landschaft                     | 10        |
| 8.2       | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote            | 10        |
| 8.3       | Klimaschutz und Klimaanpassung                   | 11        |
| 8.4       | Hochwasserschutz                                 | 12        |
| 8.5       | Immissionen                                      | 12        |
| 8.6       | Verkehr  | 12        |
| <b>9.</b> | <b>Angaben zur Planverwirklichung</b>            | <b>13</b> |
| 9.1       | Zeitplan   | 13        |

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Der langjährige in Unterschefflenz ortsansässige Betrieb „Getränkevertrieb Letzguß GmbH & Co.KG“ möchte den Neubau eines kleinflächigen zeitgemäßen Getränkemarktes mit ausreichend Parkmöglichkeiten realisieren. Der bestehende Getränkemarkt befindet sich aktuell im dicht bebauten Ortskern von Unterschefflenz. Die Parkplatzsituation am bestehenden Standort ist unzureichend und problematisch. Zudem bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort.

Die Gemeinde Schefflenz unterstützt das Vorhaben zur Realisierung eines zeitgemäßen Getränkemarktes im Ortsteil Mittelschefflenz.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der Standortsicherung und Weiterentwicklung des Betriebes in der Gemeinde Schefflenz und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze. Zudem wird durch die Verlagerung des Standorts aus dem Ortskern Unterschefflenz die Gemengelage entflechtet und dort neue Möglichkeiten der Innenentwicklung eröffnet sowie die Grundversorgung in der Gemeinde langfristig sichergestellt.

# 2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 400 m südwestlich des Ortskerns von Mittelschefflenz.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke teilweise (t):

7333 (t), 7334 (t), 7332 (t), 7079(t) und 7355 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,91 ha.

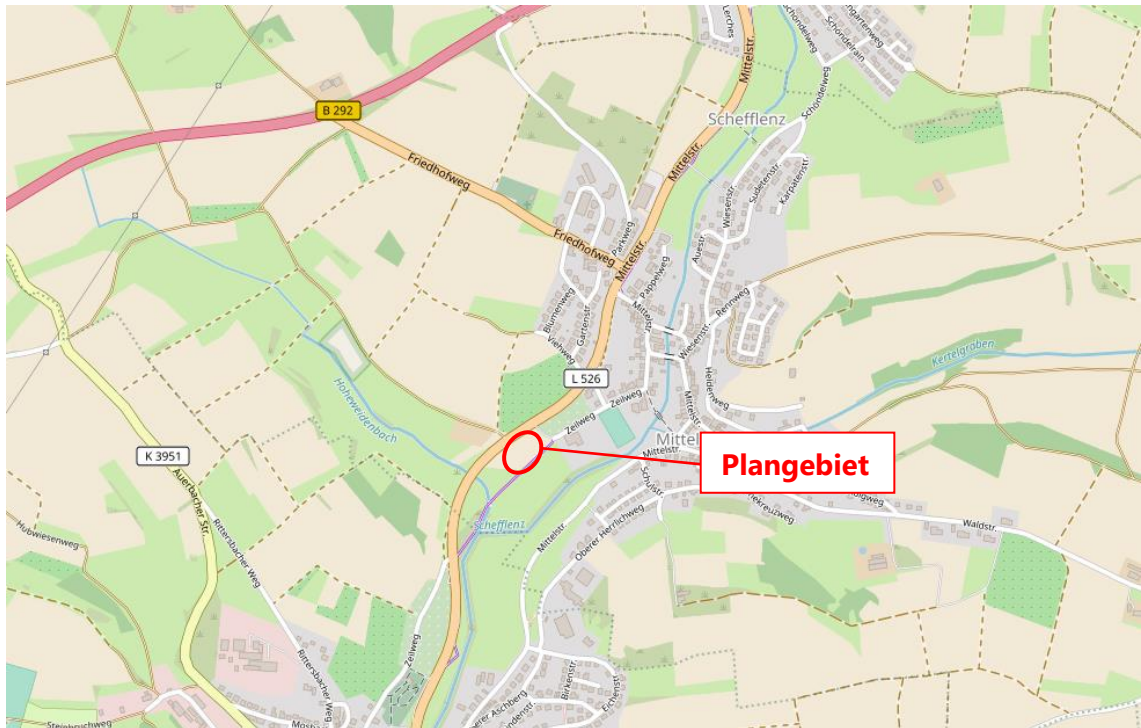


Abb. 1: Übersichtskarte (Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

### 3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird aktuell als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden bzw. Nordosten grenzt die bereits ausgebaute Zufahrt zur L 526, der „Zeilweg“, an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich ein in südlicher Richtung verlaufender Wirtschaftsweg und weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weitere Gewerbebetriebe. Hier befinden sich die Betriebe „Emil Färber GmbH & Co.KG“ und „Söhner GmbH“. Es handelt sich hierbei um einen Fleischgroßhändler sowie um einen Großhändler im Bereich Heizöl, Kraftstoffe und Transporte. Im Süden befinden sich weitere Ackerflächen. Im Nordosten grenzt die L 526 an die Planfläche an. Westlich des Plangebietes in etwa 70 m Entfernung befindet sich ein Aussiedlerhof. Schutzwürdige Bebauungen und Nutzungen sind im Planungsumfeld nicht vorhanden.

#### Topographie und Bodenverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Höhe von 271-267 m ü. NN. und fällt dabei Richtung Südosten leicht ab.

Im Plangebiet werden Kolluvien aus holozänen Abschwemmassen aus Lössboden-Material als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Gesamtbewertung im Hinblick auf seine Bodenfunktion auf.

### **Altlastensituation**

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

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Schefflental dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und zählt zum Mittelbereich Mosbach.

Sie liegt den Entwicklungsachsen Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm) und Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim) am nächsten.

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

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich Gewerbe. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets werden im Regionalplan ein Regionaler Grünzug (Z), ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) sowie ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z) festgesetzt. Der Planbereich tangiert diese Ausweisungen im Randbereich. Vorab wurde bereits in enger Abstimmung mit dem Regionalverband mögliche Standorte abgestimmt.

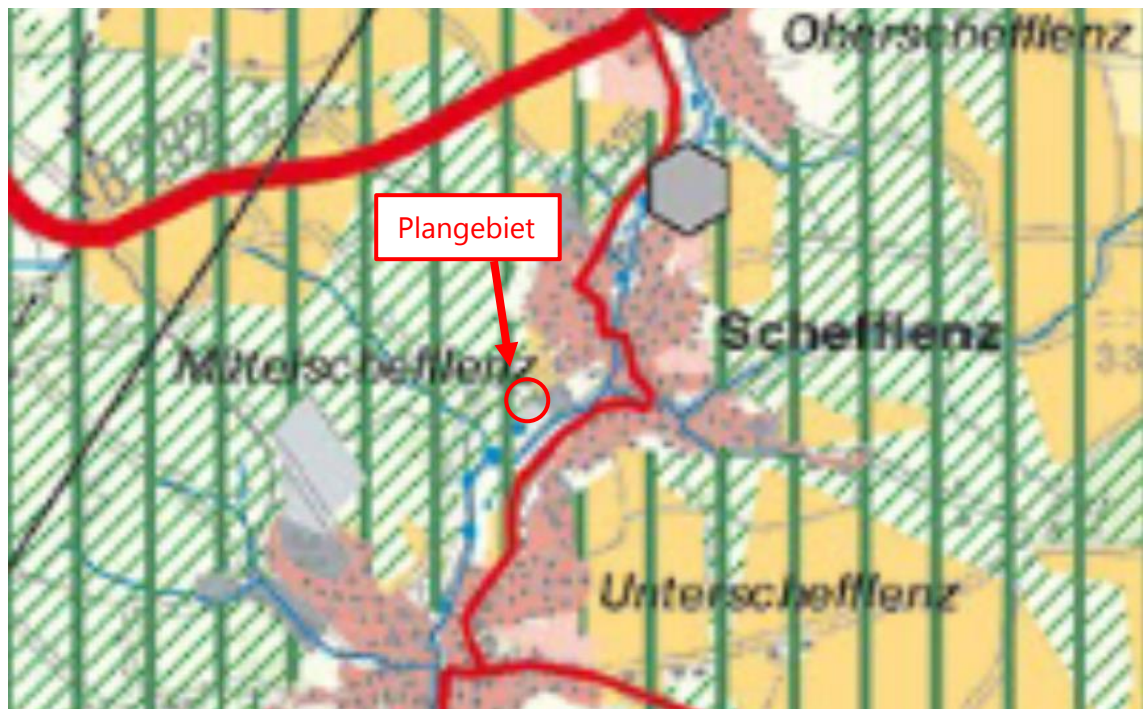


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband „Schefflenztal“ verfügt über eine mit Datum vom 20.01.2003 rechtswirksam gewordene 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. In diesem wird das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ und zu einem geringen Teil als „Bestand Gartenfläche“ dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Das erforderliche Verfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

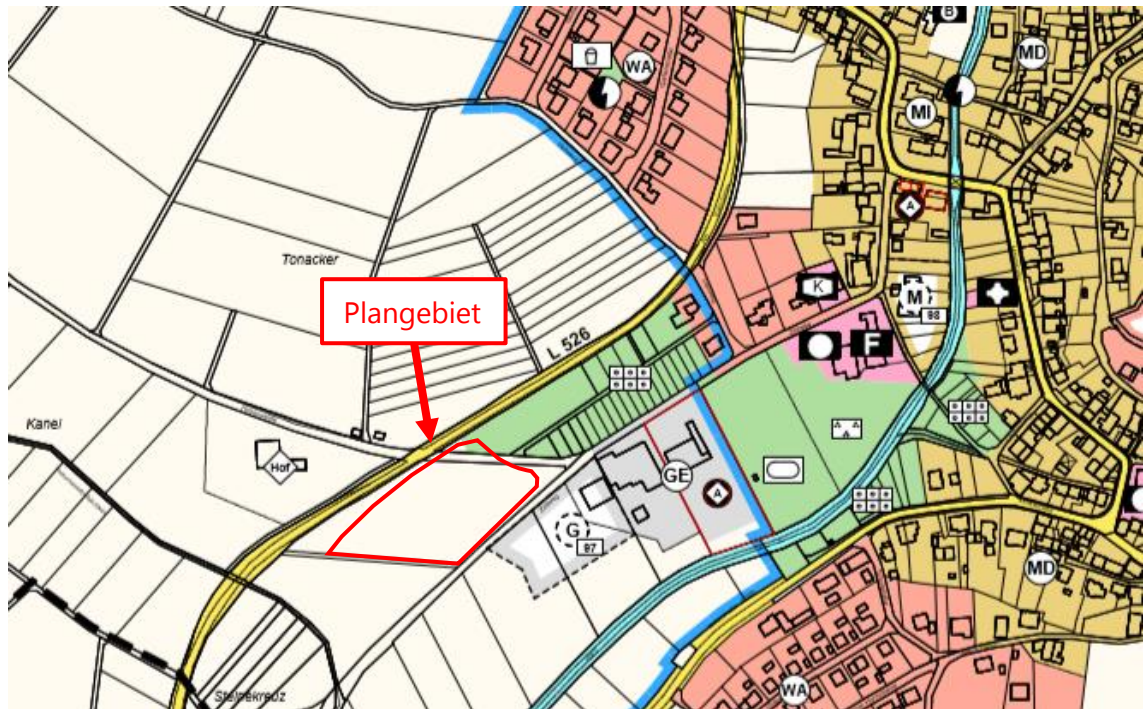


Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

### 4.3 Schutzgebiete

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

#### **Gesetzlich geschützte Biotop**

In etwa 10 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Feldhecke I im Haagen südwestlich von Mittelschefflenz“. In etwa 17 m Entfernung befindet sich eine weitere Offenlandbiotopkartierung mit der Bezeichnung „Landschilffbestand im Haagen nördlich von Unterschefflenz“. Durch die räumliche Entfernung und durch die Trennung der parallel verlaufenden Landesstraße (L 526) sind planbedingte Auswirkungen auf diese geschützten Biotop nicht zu erwarten.

#### **Biotopverbund**

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im Biotopverbund mittlere Standorte. Der Großteil der Fläche wird als „500 m – Suchraum“ ausgewiesen. Am nordöstlichen Rand wird zudem ein „Kernraum“ ausgewiesen.



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

### Wasserschutzgebiet „Kreuzwiesenquelle“

Der Änderungsbereich liegt vollständig in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Kreuzwiesenquelle“ (02.11.1989). 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

Am südlichen Rand des Änderungsbereiches schließt sich das HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsgebiet der Schefflenz an. Die Überflutungstiefe (UT) liegt im Planbereich bei einem 100-jährigen Hochwasser bei 0,3 m, wobei sich die Wasserspiegellage (WSP) auf einem Höhenniveau von 268,8 m ü. NN befindet. Daran schließt sich nördlich eine Überschwemmungsfläche des HQ<sub>extrem</sub> an. Die UT liegt bei einem extremen Hochwasserereignis bei 0,1 m. Die WSP liegt auf einem Höhenniveau von 269,3 m ü. NN.





Abb. 5 Schutzgebiete BW (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

## 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Die Gemeinde Schefflenz benötigt aufgrund der konkreten Nachfrage des ortsansässigen örtlichen Betrieb „Getränkevertrieb Letzguß GmbH & Co.KG“ eine gewerbliche Baufläche. Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweisepapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013. Gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll.

Die Bedarfsermittlung erfolgt daher anhand der konkreten Nachfragen nach einem gewerblichen Baugrundstück.

### 5.1 Vorhandene Flächenpotentiale

Laut Auskunft der Gemeinde Schefflenz befindet sich lediglich noch ein gewerblicher Bauplatz in der Gemeinde. Dieser weist jedoch mit etwa 1.400 m<sup>2</sup> eine geringe Flächengröße auf. Weiterhin ist auf diesem Grundstück eine Grunddienstbarkeit eingetragen, die es nicht ermöglicht Lebensmittel bzw. Produkte zu vertreiben, welche zum Verzehr geeignet sind.

## 5.2 Prüfung von Standortalternativen

Im Zuge der Standortfindung wurden bereits vorab drei mögliche Alternativen betrachtet:

### **Standort 1:**

- Lage: Gegenüber dem Zeilweg an der L526 in Nachbarschaft des Aussiedlerhofes auf Obstbaumanlage.
- Liegt im regionalen Grünzug und im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Widerspricht dem Landesentwicklungsplan, da die Fläche nicht an den Siedlungsbestand anknüpft.
- Keine Zustimmung durch den Regionalverband und das Regierungspräsidium Karlsruhe. Eine Umsetzung auf dieser Fläche ist deshalb nicht möglich.

### **Standort 2:**

- Lage: Nördlicher Siedlungsrand von Mittelschefflenz anknüpfend an den bestehenden Edeka-Markt.
- Durch die räumliche Anknüpfung an den bestehenden Edeka-Markt würde eine Agglomeration entstehen. Eine Realisierung des Getränkemarktes ist aus diesem Grund laut dem Regionalverband nicht umsetzungsfähig.

### **Standort 3:**

- Lage: Fläche am Zeilweg gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben.
- Leitungsbestand und Linksabbiegerspur vorhanden
- Kein HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsgebiet
- Keine umweltbezogenen Schutzgebietsausweisungen
- Keine regionalplanerischen Restriktionen
- Aufgrund der bestehenden Eigentumsituationen ist der Grunderwerb auf dieser Fläche nicht möglich.

### **Standort 4:**

- Fläche befindet sich im Grenzbereich des regionalen Grünzugs, des Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Es handelt sich hierbei aufgrund der Unschärfe des Regionalplans um einen „Interpretationsfall“.
- Planung der gewerblichen Fläche außerhalb des HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsgebietes.
- Leitungsbestand und Linksabbiegerspur vorhanden
- Keine umweltbezogenen Schutzgebietsausweisungen
- Zustimmung der Fachbereich Hochwasserschutz, Naturschutz und Bodenschutz des Landratsamtes des Neckar-Odenwald-Kreis.

**Ergebnis:**

Aufgrund der vorhandenen raumplanerischen Restriktionen bzw. den bestehenden Eigentumsverhältnissen kommen die Standorte 1 bis 3 als Marktstandorte nicht in Frage. Aus diesem Grund eignet sich lediglich Standort 4 für den Neubau des Getränkemarktes und wird planerisch entwickelt.

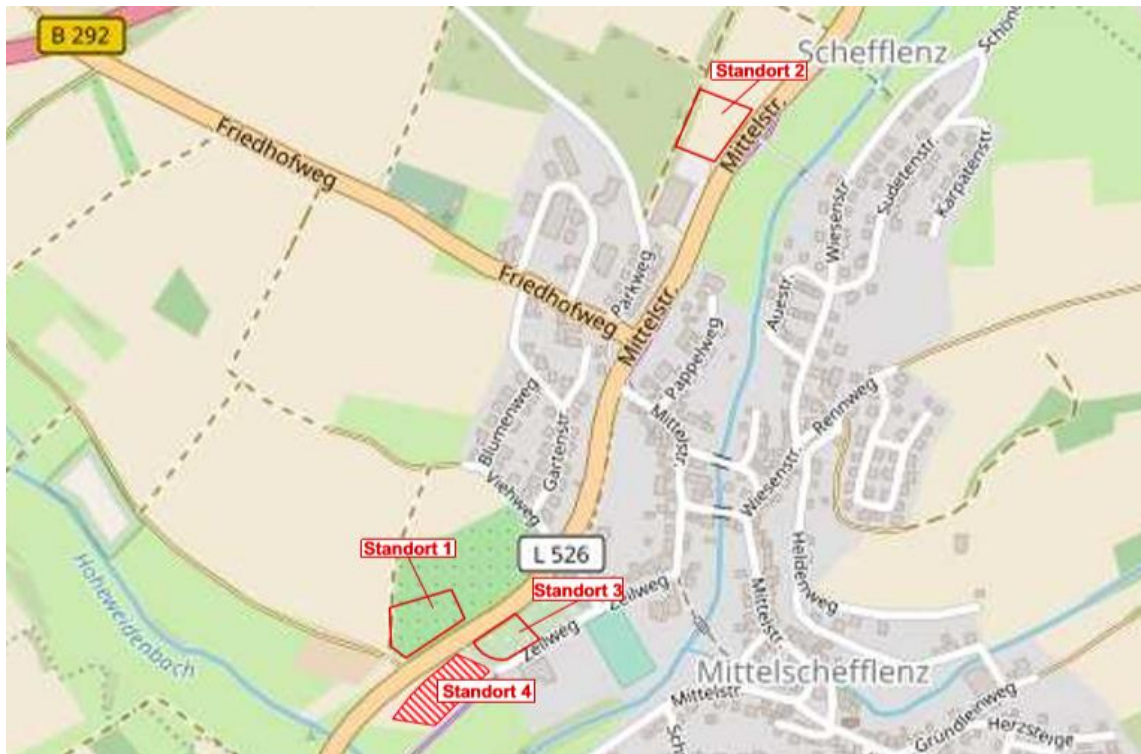


Abb. 6: Lageplan zur Prüfung von Standortalternativen  
(Quelle: Eigene Darstellung / Datengrundlage: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

## 6. Erschließung und Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist über den bestehenden Zeilweg direkt möglich.

Der Änderungsbereich soll ebenfalls an das bestehende Strom-, Wasser, Gas und Telefonnetz angebunden werden.

Die Entwässerung des Änderungsbereiches ist im Trennsystem vorgesehen. Dies wird im Detail im Verlauf des weiteren Verfahrens abgeklärt.

## 7. Umfang der Planänderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rund 0,91 ha. Bisher wird der Änderungsbereich überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ und zu einem geringen Teil als „Bestand Gartenfläche“ ausgewiesen. Für das geplante Gewerbegebiet wird im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche im Umfang von rund 0,6 ha aufgenommen.

Am südlichen und südöstlichen Gebietsrand werden zur Berücksichtigung der eher exponierten landschaftlichen Lage zudem größere Ausgleichsflächen zur Eingrünung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Flächenausweisung orientiert sich am Bebauungsplan „Zeilweg“, der aktuell aufgestellt wird. Das geplante Gewerbegebiet wird durch den bestehenden „Zeilweg“ erschlossen.

Die Flächen der FNP-Änderung verteilen sich wie folgt:

| <b>Flächenbilanz</b>               |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Änderungsbereichs | 0,91 ha | 100,0 % |
| davon:                             |         |         |
| Gewerbliche Baufläche              | 0,59 ha | 64,8%   |
| Private Grünfläche (Ausgleich)     | 0,32 ha | 35,2 %  |

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Auch auf der FNP-Ebene ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB grundsätzlich zu betrachten. Es werden deshalb nachfolgend die Grundzüge der im Grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Zeilweg“ erarbeiteten Ausgleichskonzeption dargestellt. Zusammenfassend lässt sich dabei Folgendes festhalten:

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 47.644 Ökopunkten soll durch Zuordnung ökologisch wirksamer Maßnahmen dieses Defizit gedeckt werden. Der externe Ausgleich ist bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und verbindlich zu sichern.

Die Bewältigung des Kompensationsdefizits wird auf der Bebauungsplanebene sichergestellt. Weitere Einzelheiten können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung entnommen werden. Gemäß der Stellungnahme des Fachdienstes Baurecht des Landratsamtes wird auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht zu dem parallelllaufenden Bebauungsplanverfahren „Zeilweg“ der Gemeinde Schefflenz zurückgegriffen.

### 8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im Zuge des Verfahrens durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Zeilweg“ durchgeführt. Nach aktueller Rechtslage ist

es auf FNP-Ebene ausreichend, eine überschlägige Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange zu erstellen, die eine grundsätzliche Beurteilung zulässt. Es werden deshalb die Untersuchungsergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nachfolgend summarisch dargestellt und der zum Bebauungsplan „Zeilweg“ erstellte Fachbeitrag Artenschutz nachrichtlich den FNP-Unterlagen beigelegt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Im Plangebiet wurden keine Brutvögel festgestellt. Diese festgestellten Brutvogelarten brüten alle in der näheren Umgebung.
- Schwerpunkt der Vogelvorkommen sind die Obstwiesen und das Hohenweidental und Aussiedlerhof jenseits der Landesstraße.
- Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Brutvögel.
- Nahrungsgäste und die Brutvögel suchen das Gebiet nur zur Nahrungssuche auf.
- Besser geeignete Flächen zur Nahrungssuche und Rast stehen in der Umgebung ausreichend zur Verfügung.
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

- Prüfung für jede Art, ob der Wirkraum in ihrem Verbreitungsgebiet liegt.
- Für die meisten Arten konnte nach dieser Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können.
- Quartiere von Fledermäusen gibt es im Plangebiet nicht, die Ackerfläche hat als Jagdgebiet keine besondere Relevanz.
- Die Ackerflächen und Straßenböschungen sind nicht als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **8.3 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. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt:

- Pflanzgebote am südlichen und östlichen Rand zur Eingrünung und zur Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Landschaft.
- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen vorgeschrieben. Damit soll die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.

- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solar-kollektoren und Photovoltaikanlagen gewährleistet.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes.

#### **8.4 Hochwasserschutz**

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Rand im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> sowie mit einer nördlich anknüpfenden Fläche in der Überflutungsfläche des HQ<sub>extrem</sub>. Die geplante gewerbliche Flächenausweisung im Flächennutzungsplan befindet sich außerhalb des HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsgebietes. In diesem Bereich wurde eine private Grünfläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Um die Belange des Hochwasserschutzes im Plangebiet ausreichend zu berücksichtigen wurden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen zu folgenden Punkten getroffen:

- Höhenlage der Erdgeschosebene wurde über HQ<sub>100</sub> auf 270,5 m ü. NN festgesetzt.
- Das Baugebiet wird auf Flächen außerhalb des HQ<sub>100</sub> beschränkt.
- Bei einem extremen Hochwasserereignis befindet sich im Bereich des Baufeldes die Erdgeschosebene etwa 1,2 m über der festgesetzten Bezugsebene.
- Verzicht auf ein Kellergeschoss.

Fazit: Mit den festgesetzten Maßnahmen wird dem vorbeugenden Hochwasserschutz ausreichend Rechnung getragen. Negative Auswirkungen sind aus diesem Grund nicht zu erwarten.

#### **8.5 Immissionen**

Das Plangebiet knüpft im Osten an die bestehende gewerbliche Bebauung von Mittelschefflenz an. In etwa 140 m Entfernung in Richtung Nordosten befindet sich zudem der Sportplatz sowie die dazugehörigen Parkplätze. Die nächsten Wohngebäude befinden sich ebenfalls in nordöstlicher Richtung in etwa 155 m Entfernung.

Die geplante Gewerbefläche befindet sich mit etwa 145 m in größerer Entfernung zur nächst gelegenen Wohnbebauung. Durch die Schaffung der Gewerbefläche „Getränkemarkt“ wird die Entfernung zur nächsten Wohnbebauung in Mittelschefflenz im Vergleich zur Bestandssituation nicht verringert. Der zusätzlich aufkommende Verkehr kann über die direkte Anbindung an die L 526 abgewickelt werden. Diese ist bereits ausreichend dimensioniert. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Umgebungsnutzungen zu erwarten.

Eine schalltechnische Untersuchung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

#### **8.6 Verkehr**

Mit der geplanten Errichtung des kleinflächigen Getränkemarktes auf der neuen Gewerbefläche am südöstlichen Siedlungsrand von Mittelschefflenz wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Dieses kann jedoch direkt über den bestehenden ausreichend ausgebauten Anschluss an die L 526 abgewickelt werden. Ein erheblich gesteigertes

Verkehrsaufkommen im Siedlungsbereich und negative verkehrliche Auswirkungen durch die Planung sind aus diesem Grund nicht zu erwarten.

## **9. Angaben zur Planverwirklichung**

### **9.1 Zeitplan**

Das Flächennutzungsplanverfahren soll in der ersten Jahreshälfte 2021 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Schefflenz, den

DER GVV :

DER PLANFERTIGER :

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