

Teil C



Begründung zum Bebauungsplan „Wiesengrund II - Teil 2“

mit integrierter Grünordnung

GEMEINDE WALDBRUNN

(Landkreis Würzburg)

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG

Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 08.04.2016

geändert: 12.08.2016

14.10.2016

09.12.2016

.....
(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Dietz und Partner

Engenthal 42
97725 Elfershausen

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.	Bedarfsnachweis	7
3.1	Allgemein	7
3.2	Bevölkerungsentwicklung	9
3.3	Szenarien der Bevölkerungsentwicklung	10
3.4	Wohnungsbedarf	11
3.5	Wohnbauflächenreserven	13
3.5	Fazit	14
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	16
4.1	Allgemein	16
4.2	Landesplanerische Ziele	18
4.3	Landschaftsplan	19
5.	Natur und Landschaft	20
6.	Fremdleitungen	21
7.	Erschließung	22
7.1	Straßen und Wege	22
7.2	Kanalisation	25
7.3	Wasserversorgung	26
7.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	26
7.5	Gasversorgung	27
7.6	Fernmeldeanlagen	27
7.7	Abfallentsorgung	27
7.8	Geothermie (Erdwärme)	28
8.	Geplante bauliche Nutzung	29
8.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO	29
8.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	29
8.3	Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO	29
9.	Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	30
9.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	30
9.2	Unzulässige Anlagen	30
9.3	Höheneinstellung	31
9.4	Überbaubare Fläche	31
10.	Größe des Baugebietes	32
11.	Bodenordnende Maßnahmen	32
12.	Immissionen	33
13.	Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	35

14. Weitere Hinweise	35
15. Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung	36

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Waldbrunn hat in ihrer Sitzung am 08.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wiesengrund II - Teil 2“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss vom 08.04.2016 wurde durch Aushang an den örtlichen Gemeindetafeln der Gemeinde Waldbrunn am 31.05.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung ist es, im Gemeindegebiet wieder Bauplätze anbieten zu können. In der Ortslage noch vorhandene freie Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen für den freien Markt nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stärkt die Gemeinde Waldbrunn ihre Funktion als Wohnstandort, da sie aufgrund der Nähe zu Würzburg ein beliebter Wohnort ist.

Der zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 7,03 ha und ist nach § 4 BauNVO 1990 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet Teil 2 schließt im Norden an das bestehende Baugebiet „Wiesengrund II – Teil 1“ (allgemeines Wohngebiet) der Gemeinde Waldbrunn an. Im Süden schließt das Erschließungsgebiet an die Kreisstraße WÜ 12 mittels einer geplanten Linksabbiegespur an. Der Geltungsbereich wird in östlicher und westlicher Richtung durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Erschließungsgebietes „Wiesengrund II –Teil 2“ setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Waldbrunn zusammen:
Fl.-Nr. 1646/1, 1648, 1649, 1642/2, 1642/3, 1644/6, 1657/1 sowie Teilflächen der Fl.- Nr. 1643, 1645, 1646, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1643/7.

Das Gelände befindet sich im Besitz der Gemeinde Waldbrunn.

Das Plangebiet „Wiesengrund II –Teil 2“ erstreckt sich von ca. 330,00 m ü. NN im Süden bis zu ca. 293,00 m ü. NN im Norden.

Das Gelände wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Für das **gesamte Erschließungsgebiet „Wiesengrund II“** wurde ein Erschließungskonzept erstellt, das eine Fläche von ca. 13,74 ha umfasst.

Die Wohnbaufläche liegt am östlichen Rand der Ortslage Waldbrunn und bildet den Siedlungsrand. Die Ausformung des Siedlungsrandes ermöglicht damit eine Arrondierung der bestehenden Ortslage.

Der Geltungsbereich des gesamten Erschließungsgebietes „Wiesengrund II“ setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Waldbrunn zusammen:

Fl.- Nr. 1643, 1645, 1646, 1646/1, 1648, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1657/1, 1642/2, 1642/3, 1644/6, 1643/7, 1667.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind davon folgende Flächen in der Gemarkung Waldbrunn betroffen:

Fl.-Nr. 1646/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn: 1642, 1643, 1643/7, 1644/5, 1645, 1646, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655 und 1667.

Das gesamte Plangebiet „Wiesengrund II“ erstreckt sich von ca. 276,00 m ü. NN im Norden bis zu ca. 330,00 m ü. NN im Süden.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am _____.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Waldbrunn liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Waldbrunn liegt südwestlich des Oberzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 14 km.

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 8 (Aschaffenburg - Würzburg) und die Bundesstraße B 27 (Tauberbischofsheim – Würzburg) gut und schnell erreichbar.

Die Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg beträgt über die Anschlussstelle Helmstadt ca. 3,5 km.

Die Gemeinde Waldbrunn stellt eine typische Pendlergemeinde für das Oberzentrum Würzburg dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Trotz der Bemühungen der Gemeinde Waldbrunn, ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen, definiert sich der Standort Waldbrunn wesentlich über seine Qualitäten als Wohnstandort.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) „Wiesengrund II - Teil 2“ dient der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch die neuen Mitbürger die Infrastruktur des Ortes.

Das rege Interesse an den Bauplätzen des Baugebietes „Wiesengrund II - Teil 1“ zeigt, dass der Bedarf an Bauplätzen unter anderem für Ortsangehörige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diese Bedürfnisse zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen ist die Ausweisung weiterer neuer Bauflächen erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

3. Bedarfsnachweis

3.1 Allgemein

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 14.02.2014, in Kraftgetreten am 07.07.2014, ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Gemeinde Waldbrunn befindet sich raumordnerisch im Verdichtungsraum des Oberzentrums Würzburg. Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) soll der Verdichtungsraum als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden um damit zu gleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit sind das Oberzentrum Würzburg und geeignete Gemeinden an den Verkehrs- und Siedlungsachsen, die vom Oberzentrum ausgehen.

Mit der Lage der Gemeinde Waldbrunn zwischen der Bundesstraße B8 und B27 sowie dem direkten Autobahnanschluss zur BAB A3 (Helmstadt) liegt die Gemeinde Waldbrunn verkehrsgünstig zum einen in Richtung des Oberzentrums Würzburg aber auch in Richtung Frankfurt.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Wiesengrund II – Teil 2“ ist die Errichtung einer Bushaltestelle im Bereich der geplanten Linksabbiegespur geplant, um auch hier den Zielen des Regionalplanes gerecht zu werden. In diesem ist bei Erweiterungen von Siedlungsflächen eine hinreichende und gesicherte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewünscht.

Die vorhandenen Wohngebiete in der Gemeinde Waldbrunn sind fast vollständig bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich vollständig in Privateigentum, und stehen somit zur Deckung der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht zur Verfügung. Mit der geplanten Erweiterung des Baugebietes „Wiesengrund II“ reagiert die Gemeinde Waldbrunn auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot in Waldbrunn.

Die Baulandsituation soll nachfolgend aufgezeigt werden:

Bebauungsplan „Am Forst“ (rechtskräftig seit 04.02.2002)

Das Baugebiet entstand aus der Umwandlung eines Gewerbegebietes sowie dem Rückbau einer Industrieanlage (Betonwerk). Die Baugrundstücke wurden seinerzeit vom Eigentümer der ehemaligen Industrieanlage und der Gemeinde Waldbrunn verkauft.

Grundsätzlich verkauft die Gemeinde Waldbrunn Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung von drei Jahren. Die im Baugebiet „Am Forst“ noch nicht bebauten Grundstücke stammen aus dem Besitz des Eigentümers der ehemaligen Industrieanlage.

Alle 106 Baugrundstücke sind verkauft. Fünf Grundstücke sind noch nicht bebaut.

Bebauungsplan „Wiesengrund II – Teil 1“ (rechtskräftig seit 08.07.2014)

Nachdem im Bebauungsplangebiet „Am Forst“ zum Ende des Jahres 2013 keine Grundstücke zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland mehr bestanden, wurde das Baugebiet „Wiesengrund II“ geplant. Insgesamt sollte das Gesamtgebiet ca. 152 Baugrundstücke aufweisen. Seinerzeit wurde eine Teilerschließung der Kompletterschließung vorgezogen.

Im Bebauungsplangebiet „Wiesengrund II – Teil 1“ steht von 59 Baugrundstücken nur noch ein Baugrundstück zum Verkauf.

Auf Grund der Bauverpflichtung ist davon auszugehen, dass alle Baugrundstücke innerhalb der nächsten Jahre bebaut sein werden.

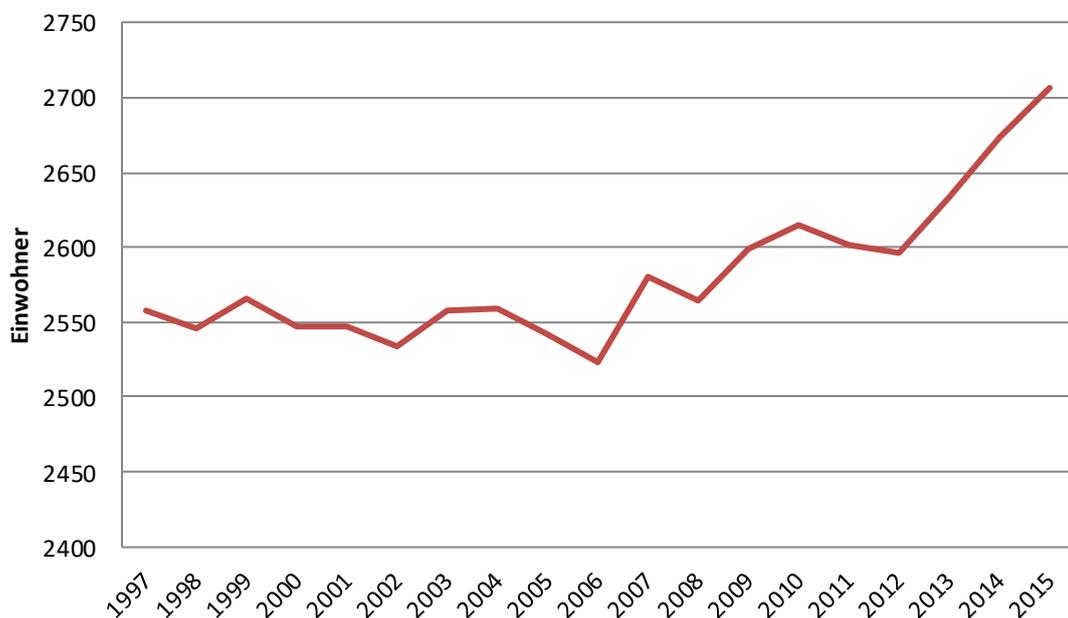
Aktuell sind oder befinden sich 45 Grundstücke in der Bebauung.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

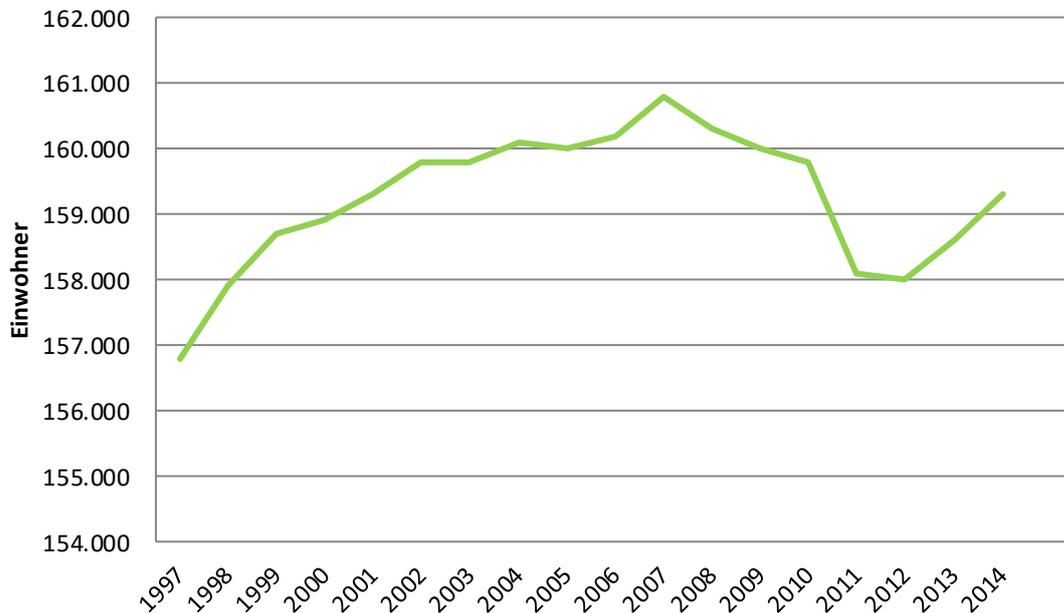
Zum Stichtag 31.12.2015 hatte die Gemeinde Waldbrunn einen Bevölkerungsstand von 2.707 Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Waldbrunn.

Rückblickend auf die vorherigen Jahre zeigt sich eine Stagnation bzw. nur ein leichter Zuwachs der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2006. Ab dem Jahr 2007 konnte ein Anstieg der Bevölkerungszahl in Waldbrunn verzeichnet werden. Im Gegensatz dazu stieg die Bevölkerungszahl des Landkreises bis zum Jahr 2007 nahezu kontinuierlich an. Nach diesem Zeitpunkt sinkt die Bevölkerungszahl des Landkreises Würzburg bis zum Jahr 2013. Seit dieser Zeit steigen auch hier die Bevölkerungszahlen wieder.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Waldbrunn verlief daher bis zum Jahr 2013 gegensätzlich zu der Entwicklung des Landkreises Würzburg.



Entwicklung der Einwohnerzahl in Waldbrunn



Entwicklung der Einwohnerzahl im Landkreis Würzburg

3.3 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung

Auf Grundlage der bisherigen Bevölkerungsentwicklung können Szenarien für die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung abgeleitet werden. Grundlage bzw. Annahme für die Bevölkerungsentwicklung sind folgende:

Szenario 1: Die Einwohnerzahl bleibt stabil auf dem Niveau des Jahres 2015.

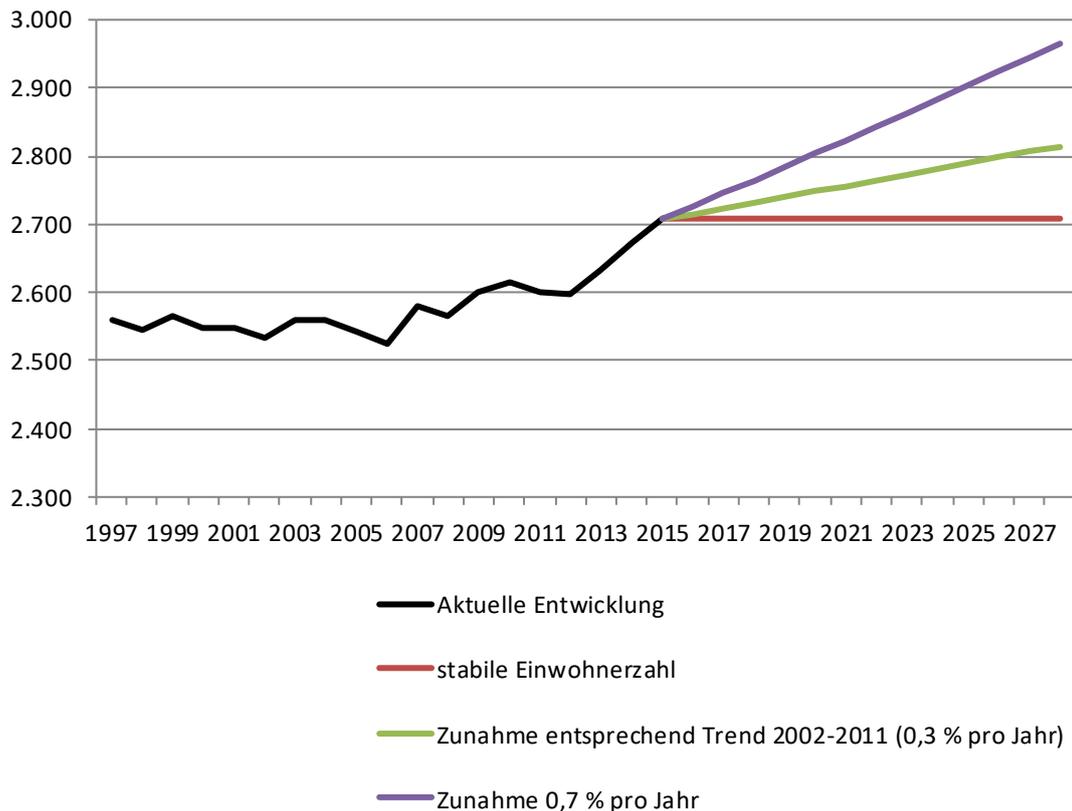
Szenario 2: Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung verhält sich wie der mittelfristige Trend zwischen den Jahren 2002 und 2011. Dies entspricht einem zukünftigen Bevölkerungszuwachs von 0,3 % pro Jahr.

Nach diesem Szenario würde die Bevölkerungszahl Waldbrunns auf ca. 2.740 Personen im Jahr 2028 steigen.

Szenario 3: Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung verhält sich entsprechend der letzten Jahre mit einem Wachstum der Bevölkerungszahl um jährlich 0,7 %.

Dies impliziert einen Zuwachs der Bevölkerung Waldbrunns auf ca. 2.930 Einwohner im Jahr 2028.

Die einzelnen Szenarien spannen einen Korridor auf, in welchem sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung abspielen könnte.



Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Waldbrunn

3.4 Wohnungsbedarf

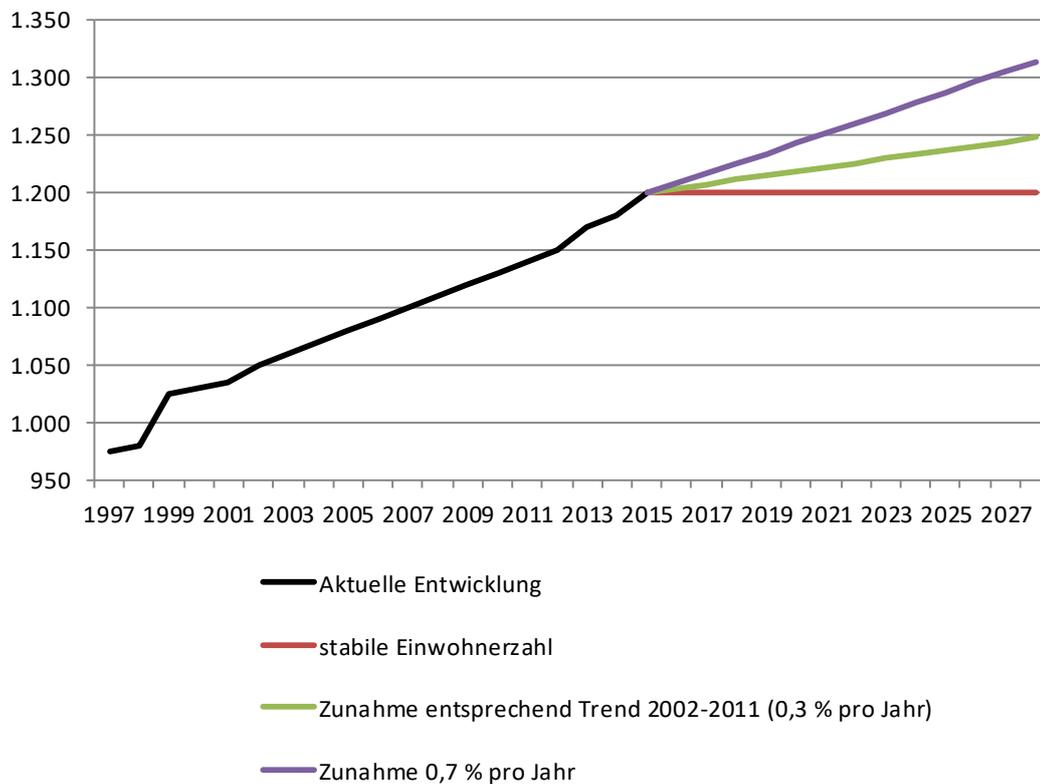
Neben der Entwicklung der Einwohnerzahl ist die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf. Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. Während im Jahr 1997 noch ca. 2,6 Personen pro Wohneinheit verzeichnet wurden, sank dieser Wert bis zum Jahr 2011 in Waldbrunn auf ca. 2,3 Personen je Wohneinheit. Bei Fortschreibung diese Trends kann von einer Abnahme der Belegungsdichte auf 2,1 Personen pro Wohneinheit im Jahr 2028 ausgegangen werden. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Unter Berücksichtigung dieses Trends sowie der vorgenannten Szenarien der Bevölkerungsentwicklung ergeben sich verschiedene Szenarien für den Wohnungsbedarf.

Szenario 1: Die Einwohnerzahl bleibt stabil auf dem Niveau des Jahres 2015. Aufgrund der abnehmenden Belegungsdichte ist anzunehmen, dass bis zum Jahr 2028 ein Bedarf an ca. 1.290 Wohneinheiten und sich somit ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 70 Wohneinheiten, bezogen auf das Jahr 2015, ergibt.

Szenario 2: Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung verhält sich gemäß Trend 2002-2011 (Zuwachs um 0,3 % pro Jahr). Dadurch würde die Bevölkerungszahl auf ca. 2.740 Personen im Jahr 2028 ansteigen, wodurch ein zusätzlicher Wohnbedarf von ca. 85 Wohneinheiten, bezogen auf das Jahr 2015, generiert wird.

Szenario 3: Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung verhält sich entsprechend des aktuellen Trends mit einem Wachstum um jährlich 0,7 %. Dies impliziert einen Zuwachs der Bevölkerung auf ca. 2.930 Einwohner im Jahr 2028 und einem Wohnungsbedarf von ca. 175 zusätzlichen Wohneinheiten, bezogen auf das Jahr 2015.



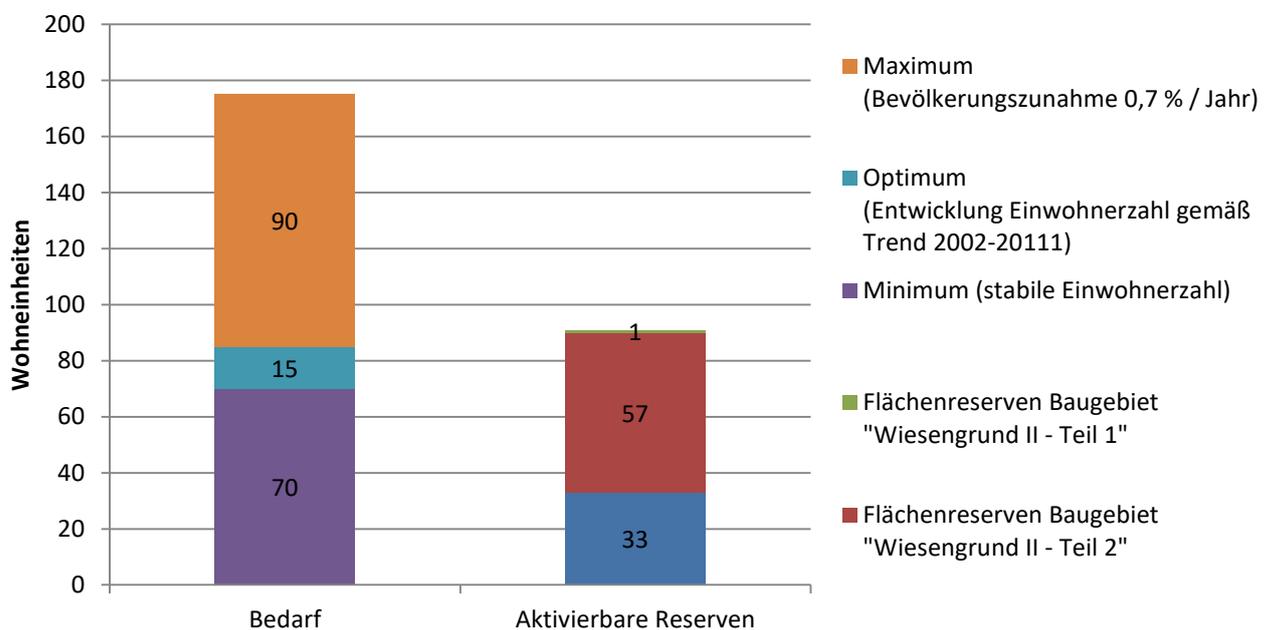
Szenarien des Wohnungsbedarfs bis 2028

Die einzelnen Szenarien spannen einen Korridor auf, in welchem sich der zukünftige Wohnungsbedarf abspielen könnte.

3.5 Wohnbauflächenreserven

Als Wohnbauflächenreserven gibt es in den verschiedenen Wohngebieten insgesamt ca. 51 Baulücken, die voll erschlossen sind und sofort bebaut werden könnten. Diese Grundstücke befinden sich fast ausschließlich in Privateigentum und werden teilweise bereits seit Jahrzehnten von den Eigentümern dem Grundstücksmarkt nicht zu Verfügung gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb der nächsten Jahre nur ein Teil dieser Grundstücke für eine Bebauung zu Verfügung steht. Daher werden die Baulücken lediglich zu 65 % (ca. 33 Wohneinheiten) als Bauflächenreserve berücksichtigt.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Wiesengrund II – Teil 2“ (57 Baugrundstücke), den vorhanden evtl. aktivierbaren Baulücken (33 Baugrundstücke) und den Restgrundstücken im Baugebiet „Wiesengrund II – Teil 1“ (1 Baugrundstück) kann der Wohnbauflächenbedarf bis ca. 2020 gedeckt werden.



Bilanz Wohnungsbedarf

3.5 Fazit

Durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenreserven kann die Gemeinde Waldbrunn den Bedarf bis zum Jahr 2028 decken.

Hierzu bedarf es der Ausweisung von Baugebieten, was die Gemeinde Waldbrunn folgerichtig mit der nun geplanten Erweiterung des Baugebietes „Wiesengrund II“ (Teil 2) verfolgt.

Der geplanten Ausweisung des Baugebietes „Wiesengrund II – Teil 2“ mit 57 Baugrundstücken steht somit ein prognostizierte Wohnungsbedarf in entsprechender Höhe gegenüber, selbst bei Annahme einer geringeren Bevölkerungsentwicklung als derer der letzten Jahre.

Hinzu kommt, dass aktuell und in absehbarer Zeit keine Innenentwicklungspotenziale existieren, um den Wohnungsbedarf innerhalb des

Altortes zu decken. Entsprechende Leerstände oder Brachflächen existieren in Waldbrunn nicht und sind auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Allgemein

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 14.02.2014, in Kraftgetreten am 07.07.2014.

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung mit dem geplanten Vorhaben decken, kann sich der Bebauungsplan folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit einem Aufstellungsbeschluss vom 09.10.2015 wurde bereits die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Planung unterrichtet und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 im Zeitraum von 16.11.2015 bis 18.12.2015 durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde seitens der Bevölkerung angeregt bereits in dieser Erschließung eine Verbindung zur Kreisstraße WÜ 12 herzustellen, so dass der Altort mit den entstehenden Verkehrsströmen nicht beaufschlagt würde.

Die Bauverwaltung der Gemeinde Waldbrunn hat zusammen mit dem beauftragten Ingenieurbüro mögliche Varianten ausgearbeitet, die eine Verbindung zur Kreisstraße WÜ12 beinhaltet.

In diesem Zusammenhang ergaben sich unterschiedliche Konzepte zur Erschließung der zur Verfügung stehenden Fläche. Der Gemeinderat Waldbrunn hat sich in der Sitzung vom 08.04.2016 für die hier behandelte Variante entschieden und das bisher laufende Verfahren mittels Beschluss aufgehoben.

Gleichzeitig erfolgte der Aufstellungsbeschluss vom 08.04.2016 für das vorliegende Verfahren.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Planung (08.04.2016) in den Amtsräumen der Gemeinde Waldbrunn frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Die Offenlage wurde am 31.05.2016 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 im Zeitraum von 08.06.2016 bis 07.07.2016 durchgeführt. Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom 14.10.2016 als Entwurf abgefasst und durch den Gemeinderat in der Sitzung am 14.10.2016 gebilligt.

Danach haben die Bürger im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Die öffentliche Auslegung erfolgte - nach der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang vom 13.10.2016 - über einen Zeitraum von mindestens 4 Wochen.

Parallel zum vorgenannten Verfahren sind die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 erneut gehört worden.

Dabei wurde auf den Versand der Unterlagen an die Träger verzichtet, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ihr Einverständnis ohne Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan erteilt hatten.

Eine Liste der in diesem Verfahrensschritt beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1, Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, der Erläuterung beigefügt.

4.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 20. 08. 2013) liegt das Gemeindegebiet Waldbrunn im Verdichtungsraum des Oberzentrums Würzburg.

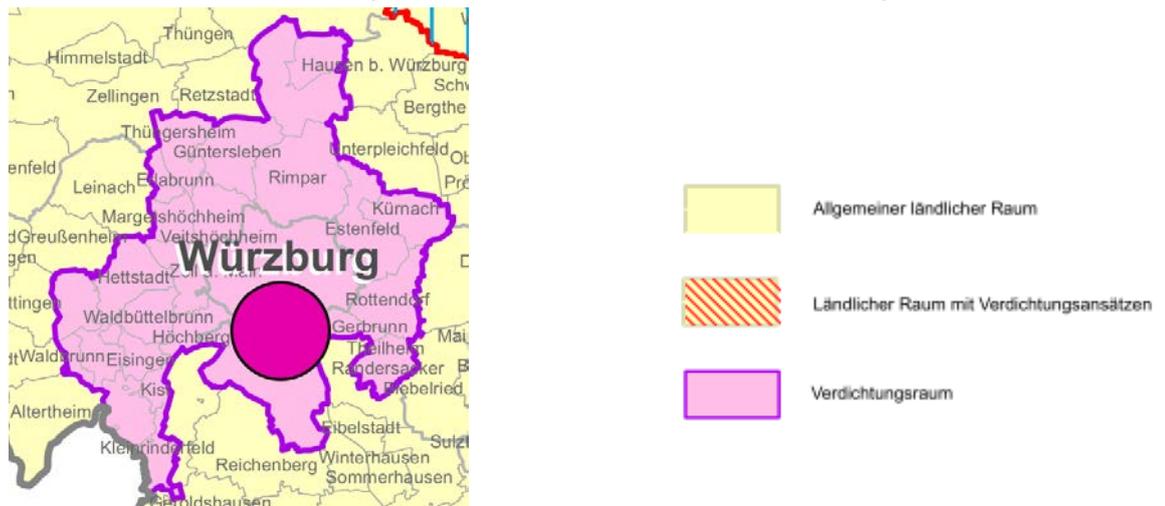


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 (Stand: 1. September 2013)

Im Gemeindegebiet Waldbrunn sind Vorbehaltsflächen für Gips und Anhydrit ausgewiesen, die jedoch ausschließlich nördlich und westlich außerhalb der bebauten Gebiete liegen.

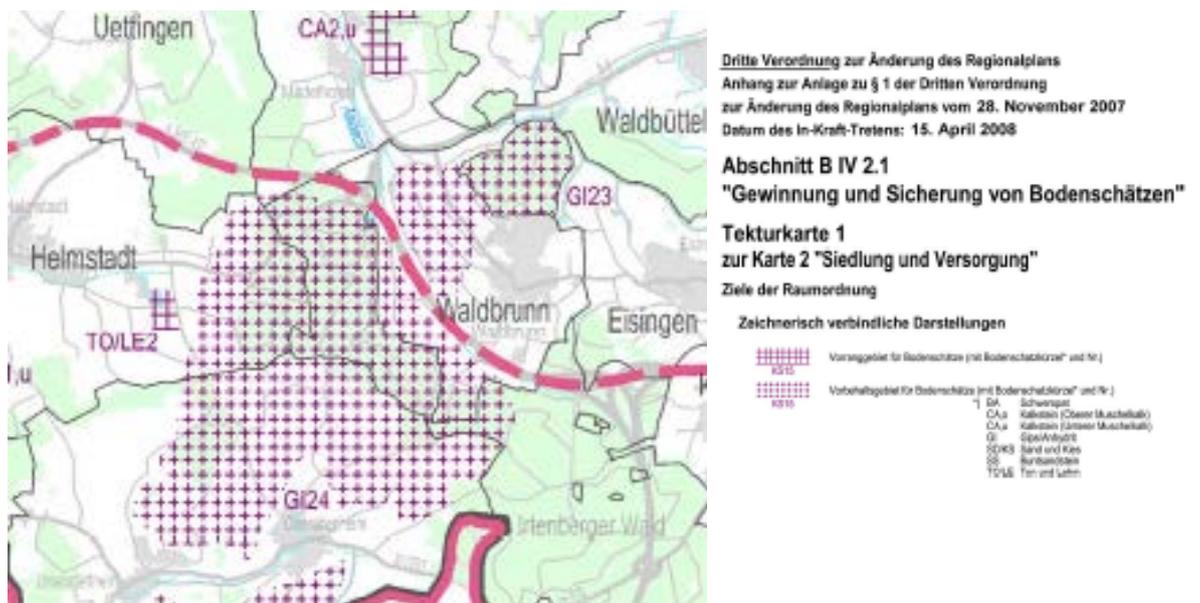


Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte Bodenschätze

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde zusammen mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

5. Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde vom Planungsbüro für Landschaftsarchitektur Dietz und Partner GbR, Elfershausen der Umweltbericht, der Bestandsplan „Grünordnung“, der Grünordnungsplan mit Begründung, der Umweltbericht sowie die artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Der Grünordnungsplan ist im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert worden, alle Dokumente sowie der Bestandsplan sind eigenständige Dokumente des Bebauungsplanes.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft, insbesondere die Punkte

- Lage und Charakteristik des Plangebietes
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- Grünordnerische Maßnahmen
- Bilanzierung

sind diesen Dokumenten zu entnehmen.

6. Fremdleitungen

Das Plangebiet „Wiesengrund II - Teil 2“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Der Geltungsbereich wird im Südwesten mit einer 220-kV-Freileitung der TenneT TSO GmbH überspannt (Ausgleichsfläche).

Im Südwesten wird das Gesamtgebiet „Wiesengrund II“ ebenfalls mit einer 20-kV-Freileitung überspannt. Diese soll im Rahmen der Erschließung erdverlegt werden.

Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Vermutet werden Drainagen, die im Rahmen der Feldbewirtschaftung verlegt wurden.

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese übernommen.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom und der Mainfranken Netze GmbH zu beachten.

7. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Empfehlungen für ihren Fachbereich ausgesprochen bzw. Richtlinien benannt, die bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind:

- Tennet TSO GmbH
- Mainfrankennetze
- Staatliche Bauamt Würzburg, SG Straßenbau
- Deutschen Telekom Technik GmbH, NL Würzburg

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

7.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes „Wiesengrund II - Teil 2“ erfolgt von Norden über die folgenden, vorhandenen Straßen

- Balthasar-Neumann-Straße
- Probstforst
- Köhlerbrunnen
- Hollerbusch

Von Süden erfolgt die Anbindung über die Kreisstraße WÜ 12 (Eisinger Straße) mittels einer geplanten Linksabbiegespur.

Zwischen der geplanten Linksabbiegespur und dem bisherigen Ortsrand wird eine geplante Bushaltestelle für das Erschließungsgebiet vorgesehen.

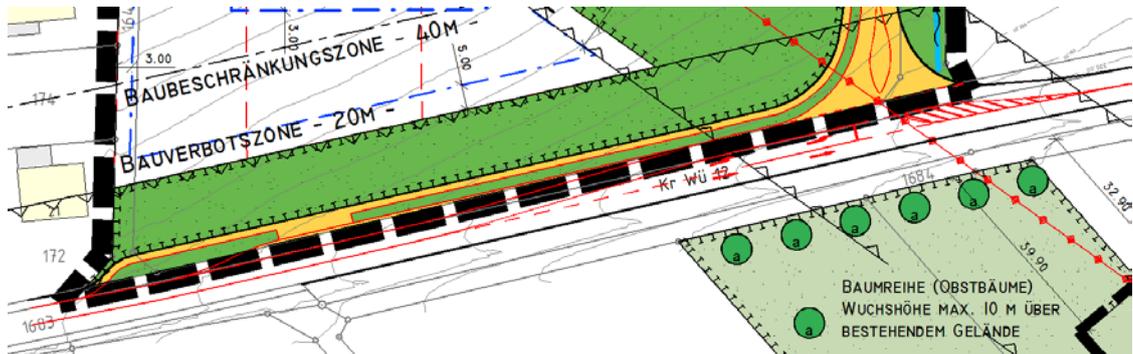


Abbildung 3: Planausschnitt „Zufahrt Kr Wü 12“

Bis zur abschließenden Erschließung (Teil 3) des Erschließungsgebietes "Wiesengrund II" wird ein Straßenbau-Provisorium zur Anbindung an die Kreisstraße WÜ 12 hergestellt.

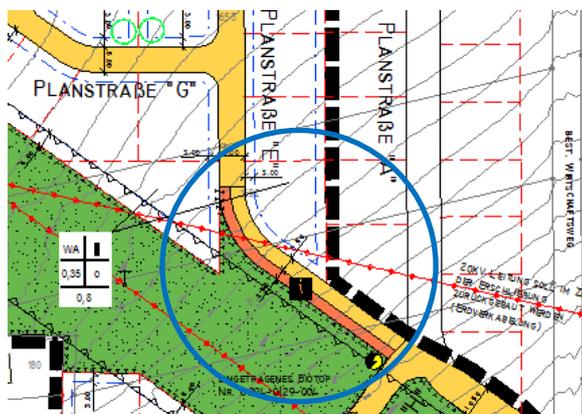


Abbildung 4: Planausschnitt „vorübergehende Zufahrt“

Im Rahmen der zukünftigen Erschließung Teil 3 wird das vorgenannte Provisorium zurückgebaut. Es verbleibt die dargestellte Fußwegeverbindung.

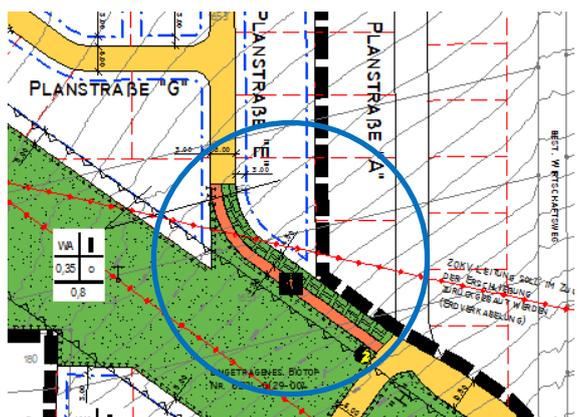


Abbildung 5: Planausschnitt „Endausbau“

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Sammelstraße ES IV (Planstraße „A“) und Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Planstraße „A“: b = 10,5 m (Haupterschließungsstraße)
- Planstraße „B“: b = 8,0 m
- Planstraße „C“: b = 8,0 m
- Planstraße „E“: b = 8,0 m
- Planstraße „F“: b = 6,0 m
- Planstraße „G“: b = 8,0 m
- Stichstraße 1: b = 5,0 m
- Stichstraße 2: b = 4,0 m
- Fußweg 1: b = 3,0 m
- Fußweg 2: b = 4,0 m

In den Planstraßen „A“ bis „G“ kann neben Fahrbahn und Gehweg ein Mehrzweckstreifen mit variierender Breite angelegt werden.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung sind insbesondere im Gehwegbereich die gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit zu beachten.

Bei der Erschließungsplanung sind Gehwegabsenkungen an Querungsstellen vorzusehen, sofern die Gemeinde Waldbrunn nicht Mischflächen plant oder insgesamt Tiefbordsteine vorsieht.

Oberboden aus dem Bereich öffentlicher Verkehrsflächen soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die öffentlichen Grünflächen nach Veranlassung durch die Gemeinde Waldbrunn gemäß den Vorgaben der im Bebauungsplan enthaltenen Grünplanung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Würzburg mit standorttypischen Gehölzen und Sträuchern bepflanzt.

7.2 Kanalisation

Die Gemeinde Waldbrunn ist ordnungsgemäß an die Kläranlage des Zweckverbandes „Abwasserbeseitigung Ahlbach Gruppe“ angeschlossen.

Das Baugebiet ist in der hydraulischen Überrechnung des Kanalsanierungskonzepts als prognostizierte Bebauung enthalten und zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Das **Schmutzwasser** wird in einem separaten System geführt und im Bereich der Balthasar-Neumann-Straße an den bestehenden Sammler der Gemeinde Waldbrunn angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

Das **Regenwasser** wird ebenfalls in einem eigenen System geführt und östlich des Erschließungsgebietes, am topographischen Tiefpunkt des Erschließungsgebietes, in einem bestehenden Regenrückhaltebecken bewirtschaftet (vgl. Wasserrechtliche Genehmigung vom 13.06.2014, AZ 4.3-4536.1-WÜ204-8359/2014).

In diesem Regenrückhaltebecken (für das Gesamtgebiet) wird das anfallende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in einen bestehenden Entwässerungsgraben auf Flur-Nr. 1667 und 1790 und dann in den Vorfluter „Hollergraben“, Flur-Nr. 1791, abgegeben.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird von der Gemeinde Waldbrunn begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

7.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Waldbrunn besitzt zwei eigene Brunnen, die die Wasserversorgung sicherstellen. Zurzeit wird ein weiterer, leistungsstarker Brunnen erschlossen, der den bestehenden Brunnen 1 ersetzen soll.

Das Baugebiet wird an bestehende Leitungen DN 150 PE in der Balthasar-Neumann-Straße, Probstforst und Köhlerbrunnen angebunden. Im Zuge der Anbindung an die Eisiniger Straße (Kr WÜ 12) wird ein Ringschlusses des Wasserleitungsnetzes vorgesehen.

Im Baugebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Die verfügbare Löschwassermenge am Hydranten beträgt entsprechend vorliegenden Unterlagen jeweils 26,7 l/s, so dass der erforderliche Löschwasserbedarf mit

$$Q_{\text{Lösch}} = 26,67 \text{ l/s} = 1.600 \text{ l/min} = 96 \text{ m}^3/\text{h}$$

sichergestellt ist.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.

7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Die Mainfranken Netze GmbH (MFN) ist in die weitere Erschließungsplanung einzubinden. Der Standort einer erforderlichen Trafostation wird im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend festgelegt, sie wird jedoch in der Nähe des angegebenen Standortes angeordnet werden.

7.5 Gasversorgung

Der Gemeinderat wünscht eine Versorgung mit Gas. Die Kosten hierfür sind durch den Gasversorger zu benennen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Gemeinderat dann eine Entscheidung treffen.

Die Gasversorgung wird ggf. durch die Mainfranken Netze GmbH (MFN) errichtet und betreut. Die Mainfranken Netze GmbH ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

7.6 Fernmeldeanlagen

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden. Vorhandene Leitungen der Deutschen Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

7.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Würzburg geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Abfallwirtschaftsbetrieb Team Orange.

Diese haben in ihrer Stellungnahme auf die zu erwartenden Fahrzeugtypen zur Entsorgung und deren Anforderungen an den öffentlichen Straßenraum hingewiesen.

Insbesondere bei Wendeanlagen sind deutlich größere Abmessungen erforderlich als die in den derzeit gültigen Richtlinien aufgeführten. Um auch in den Erschließungszwischenphasen einen reibungslosen Entsorgungsablauf gewährleisten zu können, sind die Radien bei der Erschließungsplanung soweit möglich einzuhalten.

7.8 Geothermie (Erdwärme)

Vorbehaltlich der geplanten Zone III des Wasserschutzgebietes Zeller Stollen WV Würzburg, werden voraussichtlich keine Bohrungen (z. B. Erdwärmesonden) zulässig sein.

8. Geplante bauliche Nutzung

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Waldbrunn und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfangs der versiegelten Fläche durch die Vorgabe einer mäßigen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

8.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. **5,96 ha**.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

8.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,35 festgesetzt.

Die Mindestgröße eines Grundstückes ist auf 400 m² festgesetzt.
Zugelassen ist eine offene Bebauung. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

8.3 Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO

Zugelassen sind zwei Vollgeschosse.

9. Bebauung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Für die Gebäude sind symmetrische Sattel- und Walmdächer und gegenläufige Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z.B. Atrium-Haus) zugelassen.

Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden (E+D) von 14° - 52°, bei zweigeschossigen Gebäuden (E+1) von 14° - 37° zugelassen.

Lediglich bei Garagen und Carports sind neben den o. g. Dachformen auch Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein. Die Firstrichtung von Nebengebäuden und Garagen muss mit der des Hauptgebäudes verlaufen.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Vom Ortgang aus muss der Abstand mindestens 1,50 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 30 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.

9.2 Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien sind unzulässig.

9.3 Höheneinstellung

Böschungen steiler als 1 : 1,5 sind unzulässig.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

- Wandhöhe bei E+D max. 4,0 m über Bezugspunkt
- Wandhöhe bei E+1 max. 6,0 m über Bezugspunkt
- Maximal zulässige Firsthöhe 5,0 m über zulässiger Wandhöhe
- Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)
- Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße: Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betreffenden Gebäudes anzusetzen.

9.4 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.
Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), Garagen und Carports jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

10. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 5,96 ha	= 100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,72 ha	= 27,8 %
./. Provisorium	ca. 0,03 ha	= 0,4 %
./. Öffentliche Grünfläche	ca. 1,81 ha	= 30,4 %
Nettobaufläche:	ca. 3,40 ha	= 41,4 %

11. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flächen im Geltungsbereich sind im Besitz der Gemeinde Waldbrunn.

12. Immissionen

Das Plangebiet rundet die Ortslage Waldbrunn ab.
Die Kreisstraße WÜ12 grenzt im Norden an das Baugebiet an.

DTV 2010 (62249708)

3.857 Kfz/24h

124 Kfz/24h SV

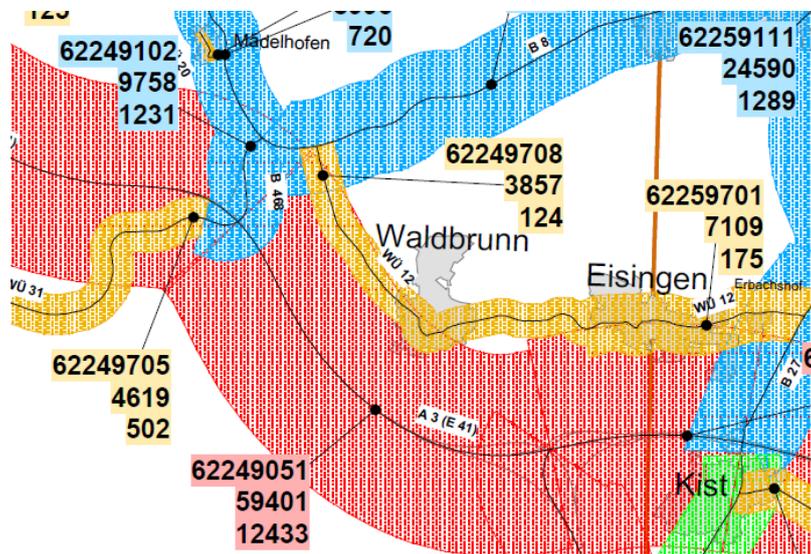
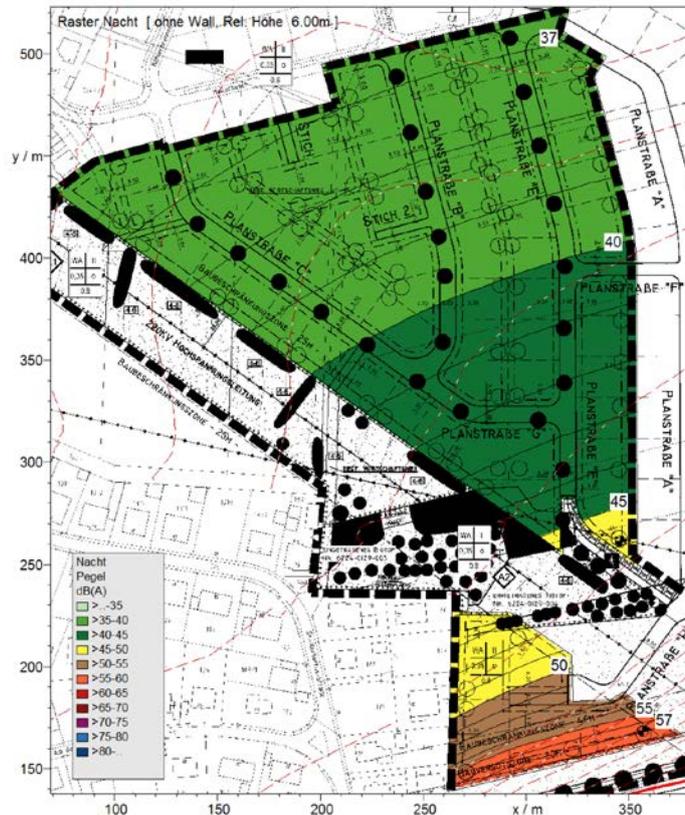


Abbildung 6: Verkehrsbelastung

Aufgrund der Einwendungen Seitens des Immissionsschutzes ist auf der Grundlage für die o. g. Verkehrsbelastungen für das Baugebiet mit dem Umgriff aus dem 1. Verfahrensschritt mit Datum 8.09.2016 durch das Büro Wölfel ein Lärmschutzgutachten erstellt worden.

Die Ergebnisse der Simulation insbesondere für die Beurteilungspegel nachts sind in der folgenden Graphik dargestellt.

Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel, Berechnungsebene 6,0 m ü. GOK
 Nacht, ohne Abschirmmaßnahme



MMI 2016 1 06/2016
 Abbildung 7: Beurteilungspegel nachts, Berechnungsebene + 6,0 m über GOK

Ergebnis dieser Ausarbeitung ist die Rücknahme des Geltungsbereiches im Bereich der Kr WÜ 12 und die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 9: Immissionsschutz.

Danach liegen - mit Ausnahme des Eckgrundstückes - alle weiteren Baugrundstücke innerhalb der für ein WA empfohlenen Grenzwerte.

13. Grünordnerische Festsetzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan (= Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Plan (= Teil B) dargestellt. Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan (= Teil D) zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. naturnah gärtnerisch zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

14. Weitere Hinweise

Für die Zu- und Abfahrtströme vom Baugebiet wurde auf Grundlage der Verkehrserhebungen der Gemeinde Waldbrunn vom 28.10.2015 und 10.11.2015 eine Prognose für die Belastung des Einfahrtsknoten erstellt.

Danach liegen die Knotenpunkte in der Qualitätsstufe A: „Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind gering.“ Nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Fassung 2009).

15. **Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung**

Die im Folgenden grob geschätzten Kosten für die Erschließung sind Nettokosten.

Im Bereich „Befestigte Flächen“ sind ausschließlich die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehwege, Parkflächen und Straßenbegleitgrün erfolgt bei den Kosten nicht, da eine Aufteilung der Flächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Angesetzt wurde ein Mittelwert zwischen bituminöser Befestigung und Pflasterflächen.

Abwasser:

- Regenwasserkanal ca. 880 m x 430,00 €/m	ca.	378.400,00 €
- Regenwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) + HA-Schächte ca. 59 Stück x 2.500,00 €/Stück	ca.	147.500,00 €
- Schmutzwasserkanal ca. 800 m x 250,00 €/m	ca.	200.000,00 €
- Schmutzwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) + HA-Schächte ca. 59 Stück x 2.500,00 €/Stück	<u>ca.</u>	<u>147.500,00 €</u>
Summe Abwasser	ca.	873.400,00 €

Wasserversorgung:

- Wasserleitung DA 180 PE ca. 730 m x 200,00 €/m	ca.	146.000,00 €
- Wasserleitung DA 125 PE ca. 90 m x 180,00 €/m	ca.	16.200,00 €
- Wasser-Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 59 Stück x 1.800,00 €/Stück	<u>ca.</u>	<u>106.200,00 €</u>
Summe Wasserversorgung	ca.	268.400,00 €

Befestigte Flächen:

- Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen bituminös befestigt bzw. gepflastert ca. 7.500 m ² x 110,00 €/m ²	ca.	825.000,00 €
- geplante Linksabbiegespur mit Ablösekosten	ca.	300.000,00 €
- geplante Bushaltestelle Eisinger Straße	ca.	70.000,00 €

Entwässerung der befestigten Flächen:

- Rinnen und Straßeneinläufe einschl. Anschluss an den Kanal pauschal	ca.	85.000,00 €
---	-----	-------------

Grünfläche:

- Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen im Straßenraum und im Baugebiet (siehe Anlage 3 zur Begründung GOP)	ca.	42.760,00 €
- Ausgleichsfläche A1 (siehe Anlage 3 zur Begründung GOP)	ca.	53.000,00 €
- Ausgleichsfläche A2 (siehe Anlage 3 zur Begründung GOP)	ca.	23.350,00 €

Summe Grünfläche ca. 119.110,00 €

Summe Erschließungskosten (netto) ca. 2.540.910,00 €

=====

Von dieser Summe entfallen auf die Ver- und Entsorgung des Baugebietes (ohne Gas, Strom, Telefon usw.) ca.1.141.800,00 € (netto), auf die sonstige Erschließung ca. 1.399.110,00 € (netto).

Die Kosten der Ver- und Entsorgung regelt die Satzung der Gemeinde Waldbrunn, von den Kosten der sonstigen Erschließung trägt die Gemeinde Waldbrunn 10 %.

	Anteil Gemeinde	Anteil Bauherr
Sonstige Erschließung:	1.399.110,00 €	139.911,00 €
		1.259.199,00 €

Durch die Bauwilligen sind somit von den Erschließungskosten ohne Wasser und Kanal bei ca. 3,40 ha veräußerbarer Fläche ca. 1.259.199,00 € (netto) zu tragen, umgerechnet auf den Quadratmeter Baugrund ergeben sich ca. 37,03 €/m².

Kosten für die Straßenbeleuchtung, Versorgung mit elektrischem Strom, Gas sowie für die zugehörige Planung sind im vorgenannten Preis pro Quadratmeter nicht enthalten.

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.