



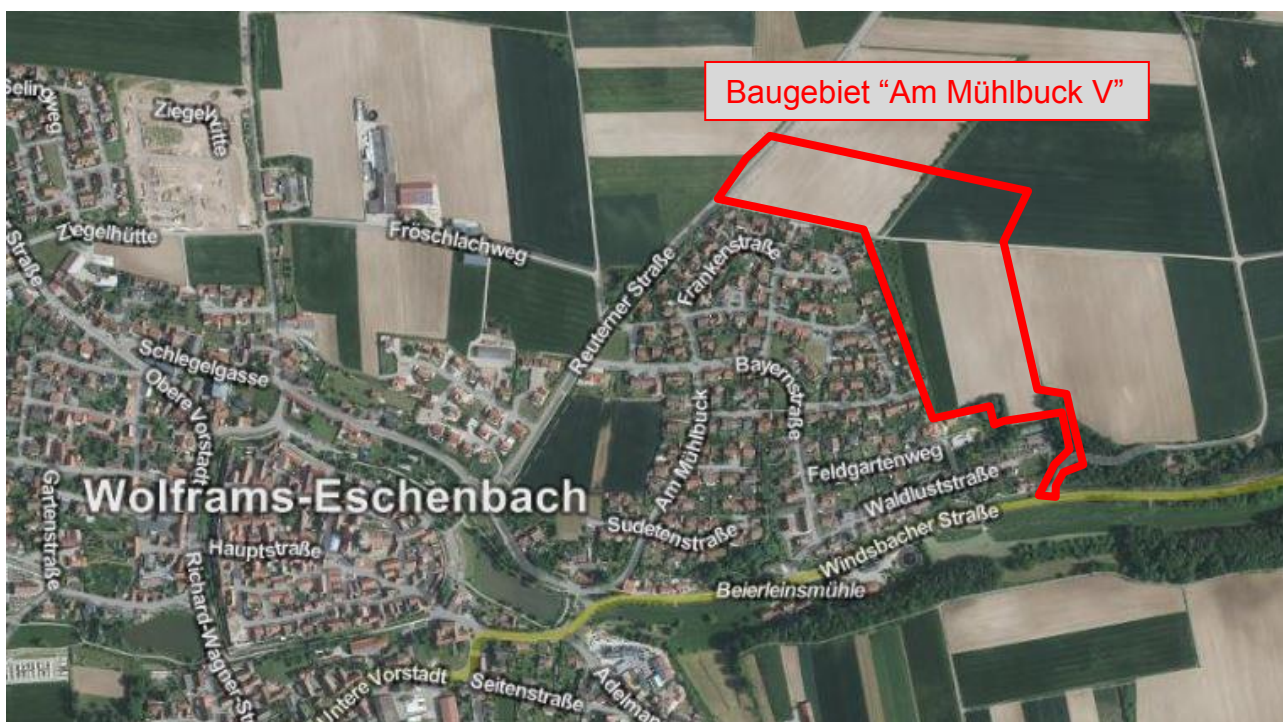
Stadt Wolframs-Eschenbach

Lkr. Ansbach

Bebauungsplan Nr. 3 E

„Am Mühlbuck V“

mit integrierter Grünordnung



Begründung

Aufgestellt: Herrieden, den 11.04.2018

Ingenieurbüro Willi Heller



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	6
4. Bedarfsnachweis	7
5. Alternativenprüfung	8
6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
8. Emissionen, Immissionen.....	11
9. Denkmalschutz.....	11
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	12
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	12
12. Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet	12
13. Umweltbericht.....	12

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Aufgrund der anhaltenden sehr hohen Nachfrage an Baugrundstücken im Stadtgebiet, hat der Stadtrat Wolframs-Eschenbach am 11.04.2018 beschlossen, das Baugebiet „Am Mühlbuck“ zu erweitern und für den Bereich „Am Mühlbuck V“, der bereits im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Wohnbaufläche, einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO für ca. 60 Bauplätze aufzustellen.

Da die vorhandenen Wohnbauflächen erschöpft sind und nachweislicher Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken vorhanden ist (vgl. Pkt. 4 Bedarfsermittlung), beabsichtigt die Stadt mit der Ausweisung des Wohngebietes, dem Bedarf entsprechend, Wohnraum für die wachsende Bevölkerung zu schaffen.

Mit der Ausweisung wird der prognostizierte Bedarf für die nächsten Jahre zumindest teilweise gedeckt.

Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen in Wolframs-Eschenbach zu schaffen.

2. Übergeordnete Planungen

Relevante Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans der Region

Westmittelfranken:

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen...

RP 8 3.1.1 Siedlungswesen

In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

RP 8 3.1.4 Siedlungswesen

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

RP 8 7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsgebiet (G)

Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(...)

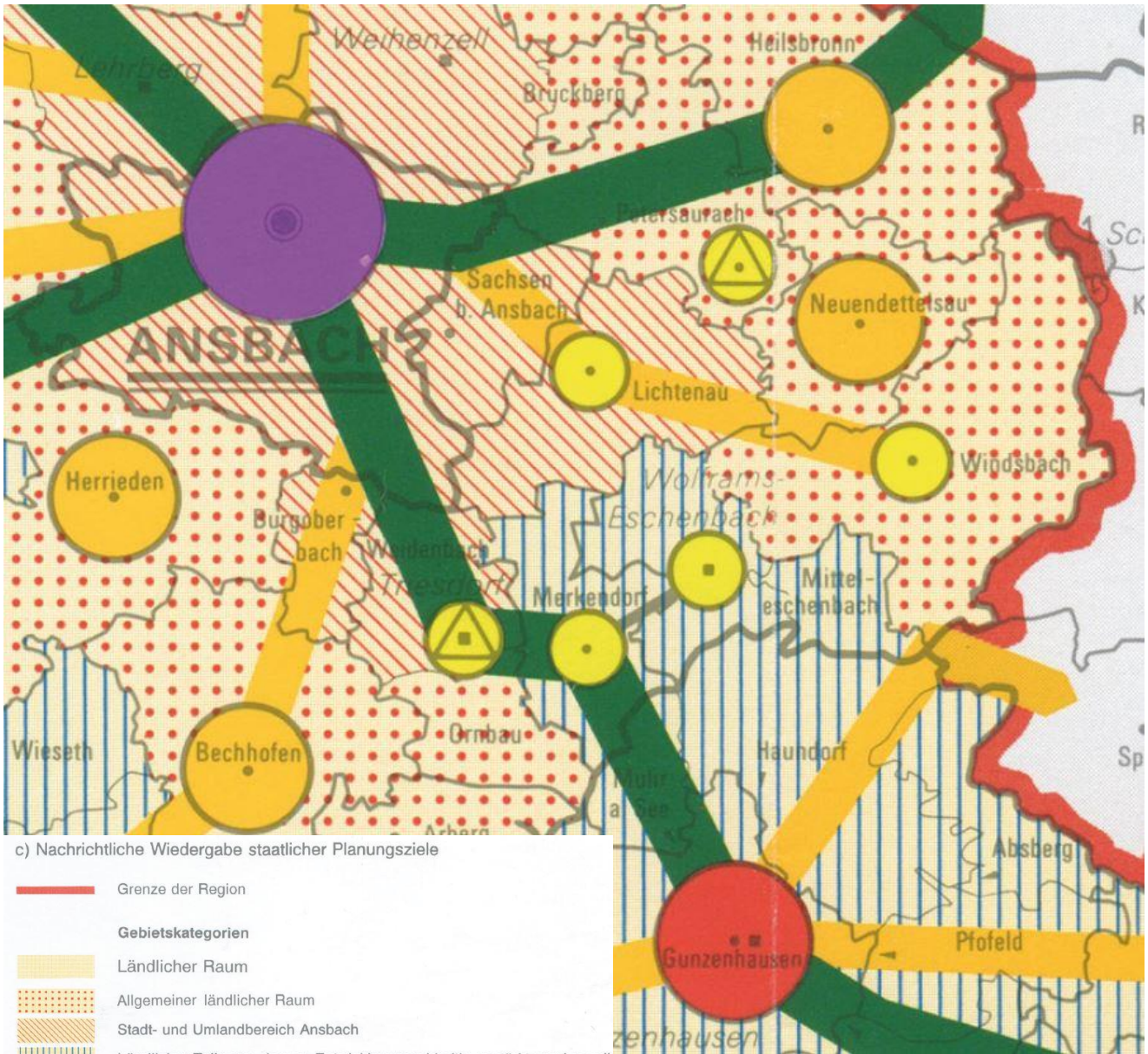
(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Erweiterung der Wohnbauflächen in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben. Mit der Ausweisung von Mehrfamilienhäusern wird dem Ziel des Flächensparens nachgegangen.

Die vorhandenen Potentiale sind weitestgehend erschöpft. (s. Punkt 4).

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) vereinbar.

Wolframs-Eschenbach wird im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Kleinzentrum im ländlichen Raum eingestuft.



c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

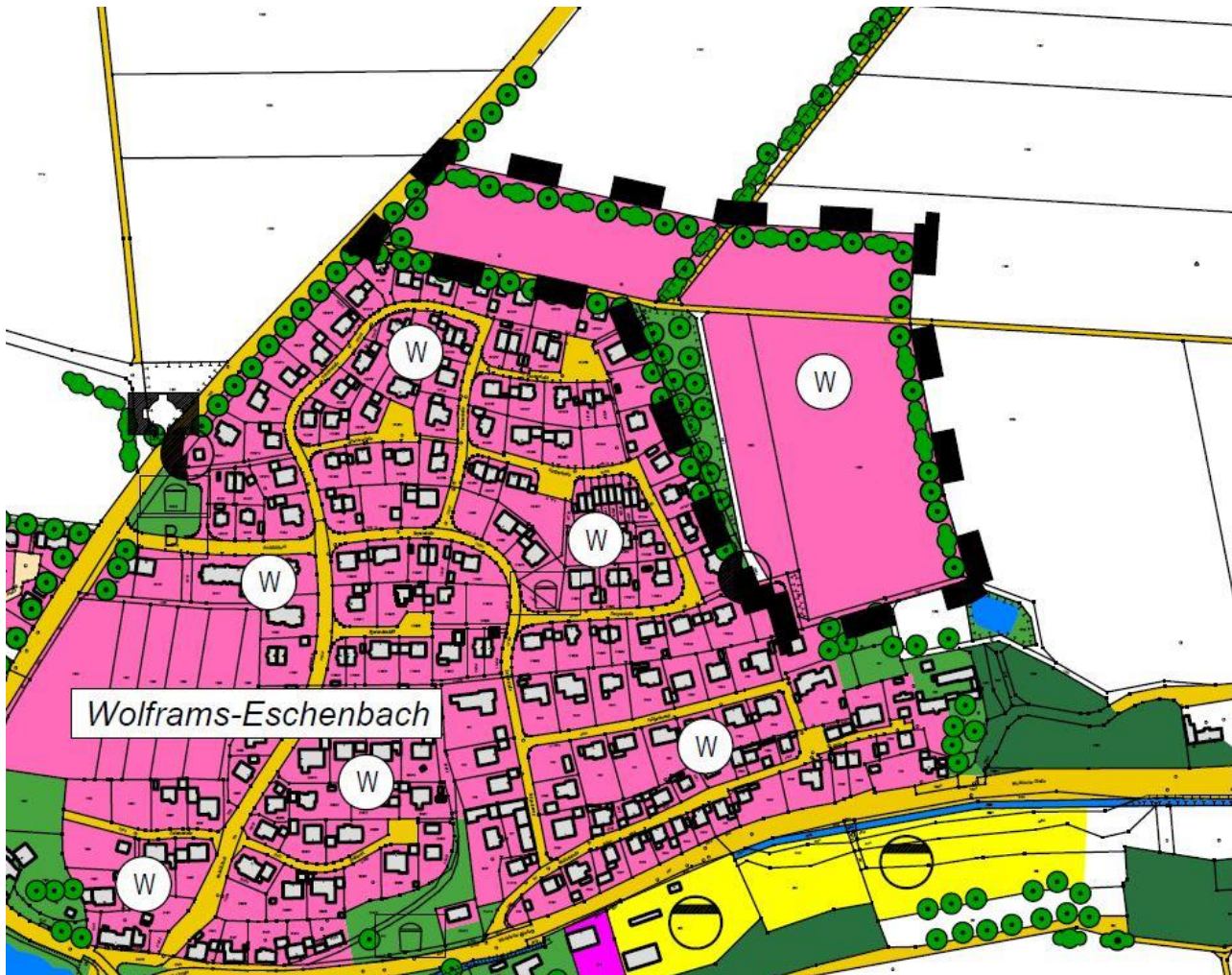
- Grenze der Region
- Gebietskategorien**
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Stadt- und Umlandbereich Ansbach
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll
- Zentrale Orte**
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Entwicklungsachsen**
- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken
 Raumstruktur incl. Legende (Stand März 2000)

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wolframs-Eschenbach sieht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO vor.

Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wolframs-Eschenbach

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten von Wolframs-Eschenbach, östlich der Ortsstraße „Reuterner Straße“ und nördlich der Staatsstraße 2220 Richtung Windsbach

Die geplanten Wohnbauflächen grenzen im Süden bzw. Westen an die bestehende Wohnbebauung des Wohngebietes „Am Mühlbuck“. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 6,35 ha und umfasst die Flurstücke 335/5, 337, 365 (teilw.), 1305 (teilw.), 1333/2, 1334 (teilw.), 1335 (teilw.), 1340/2, 1341 (teilw.), 1342, 1352, 1353, 1354, 1355, 1357 (teilw.), 1358, 1359, 1360, 1362 (teilw.), 1363, 1364 (teilw.), 1365 (teilw.), 1366 (teilw.) und 1745/36 der Gemarkung Wolframs-Eschenbach.

4. Bedarfsnachweis

Die Stadt Wolframs-Eschenbach liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Ansbach. Die Bundesstraße B 13, die südwestlich vorbeiläuft, ist über die Staatsstraße 2220 in ca. 4 km erreichbar. Von der B13 sind die Städte Gunzenhausen und Ansbach, sowie die Autobahn A6 schnell zu erreichen.

Im Kernort befinden sich Bäcker und Metzger sowie ein Discounter für den täglichen Bedarf, eine medizinische Grundversorgung, eine Kindertagesstätte und Grund- und Hauptschule, sowie ein Seniorenwohnheim.

Die Versorgung des gehobenen Bedarfs ist durch die Nähe zu Gunzenhausen und Ansbach sichergestellt.

Wolframs-Eschenbach ist eine Stadt im Grünen mit historischem Stadtkern. Zahlreiche Rad- und Wanderwege ringsum laden zum Radfahren und Wandern ein. Das Fränkische Seenland ist ca. 9 km entfernt.

Seit vielen Jahren macht die Stadt Wolframs-Eschenbach große Anstrengungen im Rahmen der Städtebauförderung und Denkmalpflege, um das vorhandene Potential der bestehenden Bebauung im Stadtgebiet attraktiv zu halten.

Über das ganze Jahr hinweg wird ein umfangreiches Programm an Veranstaltungen, Musik und Theater geboten. Seit 2007 darf sich Wolframs-Eschenbach als „staatlich anerkannter Erholungsort“ nennen.

Bei der Stadt Wolframs-Eschenbach handelt es sich um eine Kommune mit einem sehr starken Kernort. Mehr als 85% der Einwohner wohnen in Wolframs-Eschenbach.

Die Bevölkerungszahl in den Ortsteilen stagniert seit Jahren.

Die Stadt Wolframs-Eschenbach hat lt. Bayerisches Landesamt für Statistik in den letzten fünfzehn Jahren stabile Einwohnerzahlen. In den letzten 5 Jahren kann sogar ein Anstieg von ca. 8,3 % festgestellt werden.

Bis zum Jahr 2028 werden für die Stadt Wolframs-Eschenbach weiterhin steigende Einwohnerzahlen prognostiziert.

Im Kernort stehen nur noch 2 städtische Bauplätze zur Verfügung.

Wenige Potenziale der Innenentwicklung wie leerstehende Gebäude oder Gewerbebetriebe befinden sich in Privatbesitz und stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Sollten sich hier Möglichkeiten ergeben (siehe "Alte Vogtei"), wird die Stadt Wolframs-Eschenbach alles tun, diese Potenziale vorrangig zu entwickeln.

Den wenigen verfügbaren städtischen Grundstücken stehen die Verkaufszahlen der letzten 10 Jahre entgegen. Im Durchschnitt wurden in den letzten 10 Jahren ca. 10 Bauplätze pro Jahr verkauft. Es herrscht in Wolframs-Eschenbach seit Jahren ein steigender Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

Die Verkäufe von Bauplätzen stieg in den letzten Jahren stetig an. So wurden 2015: 16 Plätze, 2016: 18 Plätze und 2017: 19 Plätze verkauft.

Die Stadt Wolframs-Eschenbach ist aufgrund vorher beschriebener Gründe nach wie vor ein attraktiver Wohnstandort mit prognostiziertem Bevölkerungswachstum.

Weiterhin sind folgende Ursachen zu berücksichtigen:

- Natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (die durchschnittlichen Haushaltsgrößen – Personen pro Haushalt – nehmen seit Jahren kontinuierlich ab)
- daraus folgen steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung
- nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (Anpassung an veränderten Wohnbedarf z.B. von Singles, Familien, Senioren)

Aufgrund der oben beschriebenen Attraktivität als Wohnort, der bestehenden Verkaufszahlen und den vor genannten Ursachen für vermehrten Wohnflächenbedarf kann in den nächsten 10 Jahren ein Bedarf von durchschnittlich 9 Bauplätzen pro Jahr als realistisch betrachtet werden.

Der angenommene Bedarf wird durch die bereits vorliegenden Anfragen / Vormerkungen bestätigt. Es stehen derzeit 7 Bauwerber, die im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Mühlbuck IV“ keinen Bauplatz mehr bekommen konnten, auf der Warteliste und zusätzlich liegen der Stadt aktuell ca. 17 Vormerkungen vor.

Im geplanten Baugebiet „Mühlbuck V“ besteht die Möglichkeit, mit der Schaffung von ca. 60 Bauplätzen, den geschilderten Bedarf mittelfristig zu decken.

Im Baugebiet wird eine, dem Bedarf entsprechende Bandbreite angeboten. Neben den Grundstücken für Einfamilienhausbebauung sind ebenfalls Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung ausgewiesen.

5. Alternativenprüfung

Die Stadt Wolframs-Eschenbach hat sich in der Vergangenheit mit Entwicklungsalternativen im Gemeindegebiet auch unter Berücksichtigung möglicher Flächen zur Innenentwicklung beschäftigt.

Ziel ist es, den unter Punkt 4 geschilderten Bedarf (von durchschnittlich 9 Bauplätzen innerhalb der nächsten 10 Jahre) an Wohnbauflächen von ca. 90 Bauplätzen zu realisieren.

Eine mögliche Innenentwicklungsfläche befindet sich im Bereich „Untere Vorstadt“. Dieses Gebiet wird in einem weiteren Bauleitplanverfahren überplant und kann danach auch teilweise der Wohnbaunutzung zugeführt werden.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des Wohngebietes „Mühlbuck V“ ist im Flächennutzungsplan bereits dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind im Westen der Stadt Wolframs-Eschenbach ebenfalls noch Wohnbauflächen vorgesehen. Diese sind grundsätzlich für Wohnbebauung geeignet, stehen jedoch nicht im Besitz der Stadt.

Aus oben genannten Gründen wird die Entwicklung an Wohnbauflächen an geplanter Stelle als optimal eingestuft und eine weitere Prüfung von Alternativen erscheint als entbehrlich.

6. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Gestaltungskonzept

Das geplante Baugebiet schließt südlich und westlich an die bestehende Bebauung des Wohngebietes „Am Mühlbuck“ an.

Geplant ist auf einer Fläche von ca. 6,35 ha, im nördlichen Bereich ca. 60 neue Bauplätze für Bauwillige zu schaffen. Aus gestalterischen Gründen wird am Ortsrand der sogenannte „fränkische Baustil“, entsprechend dem bisherigen Baugebiet, festgesetzt, im südlichen Teil ist eine freie Gestaltung der Gebäude möglich.

Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Entlang der landwirtschaftlichen Flächen ist eine Eingrünung mit einer dreireihigen Hecke geplant, um das Baugebiet am Ortsrand in die Landschaft einzubinden.

Innerhalb des Gebietes befinden sich Ökokontoflächen mit bestehenden Gehölzen. Diese bleiben im Wesentlichen unberührt und werden von Bebauung freigehalten. Angrenzend an die bestehenden Grünflächen ist eine weitere öffentliche Grünfläche für Spielanlagen geplant.

Im Süden ist ein Regenrückhaltebecken geplant.

Die Fläche für Wohnbebauung beträgt ca. 4,3 ha, die öffentlichen Grünflächen weisen eine Fläche von ca. 1,0 ha und die Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege, Parkflächen und Verkehrsbegleitgrün) eine Größe von ca. 1,0 ha auf.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Das zukünftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Planung sieht ca. 60 Baugrundstücke vor, die entsprechend der Nachfrage hauptsächlich für Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude konzipiert sind.

Ergänzend dazu werden ca. 6 Parzellen für Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 4 Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Es wird somit versucht eine Bandbreite anzubieten, die die Nachfrage abdeckt.

Die Lage der unterschiedlichen Zonen ist im Planteil festgesetzt.

Ergänzend zur Wohnbebauung wird im Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, die als Spielplatz genutzt werden soll.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke, sowie der baulichen Nutzung. Diese orientieren sich an der angrenzenden bestehenden Bebauung.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe, wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die angrenzende Bebauung und das Ortsbild einfügt.

Die Bebaubarkeit der Parzellen wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Dabei ermöglichen die offen gewählten Baugrenzen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück.

Die Ausweisung der Baufenster berücksichtigt dabei den Mindestabstand zu den angrenzenden Straßen von 3,00 bzw. 5,00 m.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt zum einen im Westen über die bestehende Ortsstraße „Reutener Straße“ und zum anderen über eine Zufahrt an der „Windsbacher Straße“ (St 2220). Der Anschluss erfolgt rechtwinklig. In der St 2220 ist eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Weiterhin ist eine Verbindung zu dem bestehenden Wohngebiet im Süden vorgesehen.

Die Haupteerschließung wird mit begleitendem Gehweg ausgeführt, die Stichstraßen mit Wendeanlagen, die lediglich dem Anwohnerverkehr dienen, sowie die Verbindungsstraße zum bestehenden Gebiet, werden verkehrsberuhigt festgesetzt.

Wechelseitige Parkbuchten und die Versätze der Fahrbahn werden als bauliches Element zur Verkehrsberuhigung eingesetzt.

Die geplanten Gehwege werden an das bestehende Wegenetz angeschlossen. Es sind mehrere Geh- und Radwege als Verbindung zum bestehenden Wohngebiet „Am Mühlbuck III“ und in die freie Landschaft vorgesehen.

Der Wirtschaftsweg mit der Flurstücknummer 1341 wird im Rahmen des Baugebietes überplant. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Anwesen ist durch die weiteren bestehenden Wirtschaftswege sichergestellt. Ergänzend dazu soll nördlich des Gebiets in Verlängerung des Flurstücks 1335 Ersatz geschaffen werden.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der auf den Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätze ist in den textlichen Festsetzungen in Abhängigkeit der maximal zulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Ergänzend dazu sind im Wohngebiet ca. 61 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese sind im Baugebiet verteilt und vermehrt, dem Bedarf entsprechend im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung angeordnet.

Öffentliche Freiflächen

Das Plangebiet wird im Norden und im Osten durch eine 3-reihige Hecke eingegrünt. Das gesamte Gebiet ist mit öffentlichen Grünflächen durchzogen. Diese Grünflächen bestehen aus vorhandene Ökokontoflächen, dem Spielfeld, einer einseitigen Allee entlang der Erschließungsstraße und Grünflächen am Regenrückhaltebecken und Parkplätzen.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das bestehende Kanalnetz wird erweitert.

Das Schmutzwasser ist dem Abwasserkanal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuführen. Die Ableitung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal zur südlich gelegenen Kläranlage. Die Mischwasserbehandlung wird dadurch nicht weiter belastet. Die erforderlichen Nachweise sind bei der Erschließungsplanung zu erstellen.

Das Oberflächenwasser wird über ein Kanalnetz der südlich gelegenen Rückhaltefläche zugeleitet. Der Überlauf und der Drosselabfluss werden in den südlich gelegenen Eschenbach eingeleitet.

Für die Einleitungsgenehmigung wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Bei der Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - zu beachten.

Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde -Abteilung Gesundheit- anzuzeigen

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Stromversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

8. Emissionen, Immissionen

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind störende Emissionen für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen.

Die angrenzende Bebauung mit den bestehenden Wohnhäusern lassen keine störenden Immissionen im Baugebiet erwarten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

11. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

12. Maßnahmen der Grünordnung im Baugebiet

Der Grünordnungsplan, sowie die erforderlichen Gutachten (saP – Gutachten) werden derzeit erstellt und liegen bis zur öffentliche Auslegung vor.

Die grünordnerischen Festsetzungen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen die im Zuge der Grünordnungsplanung erarbeitet werden, werden vollumfänglich in die Satzung mit aufgenommen.

13. Umweltbericht

Der Umweltbericht (Stand 11.04.2018) wurde von Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung als Anlage angefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, 11.04.2018

INGENIEURBÜRO WILLI HELLER
