



Stand: 01.12.2016

# **Gemeinde Untrasried**

## **Bebauungsplan Nr. 13 „Bieglmahd“**

### Begründung

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Untrasried  
Dorfstraße 30, 87496 Untrasried  
Telefon: 08372/97376, Telefax: 08372/8257

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung  
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | [www.hofmann-dietz.de](http://www.hofmann-dietz.de)  
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | [info@hofmann-dietz.de](mailto:info@hofmann-dietz.de)

# GEMEINDE UNTRASRIED

## LANDKREIS OSTALLGÄU

### BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 13 „Bieglmahd“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 01.12.2016 sowie für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hafnersiedlung“.

## 1.0 Ausgangssituation

### 1.1 Geltungsbereich

Der zu überplanende Bereich umfasst die Flurnummern bzw. die Teilflächen der Flurnummern 120/3, 120/5, 120/6, 120/7, 121 (T), 121/2 (T), 121/3, 121/4, 121/9, 121/10, 121/11 (T), 169/3(T), 169/5(T), sowie 715/2 und 716 der Gemarkung Untrasried (Ausgleichsfläche).



Übersichtsluftbild Bebauungsplan

Die westliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes stellt der Weihermühleweg dar, hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 2 Hopferbach-Hafnersiedlung in der Ausdehnung reduziert.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Gewässerlauf mit zugehöriger Uferzone begrenzt.

Die Abgrenzung im Osten gibt die Grundstücksflucht des bestehenden Siedlungsansatzes am Birkenweg vor.

Südlich wird der das Baugebiet vom Birkenweg begrenzt.

Das Gelände ist als landwirtschaftliches Intensivland anzusprechen, ein Bewuchs liegt mit Ausnahme der begleitenden Begrünung des Gewässers nicht vor.

## 1.2 Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Untrasried hat derzeit im Ortsteil Hopperbach keinerlei Bauland anzubieten. Das Gebiet dient ausschliesslich der Deckung des organischen Bedarfs. Baulücken oder nenneswerter Leerstand sind nicht zu verzeichnen. Insgesamt sollen 10 öffentlich zu vergebende Bauparzellen mit Größen von ca. 350-800 qm für Ortsansässige angeboten werden. Die Parzellierung sieht auch die Realisierung eines Doppelhauses vor, damit auch Bewerber dieser Wohnform zum Zug kommen.

Zusätzlich wird eine private Parzelle überplant und bestehende bereits bebaute Grundstücke miteinbezogen, um zum einen die Erschliessung zu gewährleisten und zum anderen Grundstücksarrondierungen vorzunehmen.

Zudem sollten eventuelle Auswirkungen von Emissionen aus dem Bestand heraus (Mischgebiete) untersucht werden.



Areal Plangebiet

Für die Erschließung existieren zwei Anschlussmöglichkeiten, die beide zur besseren Verteilung des Verkehrsaufkommens genutzt werden sollen.



Anschluss Birkenweg



Anschluss Weihermühleweg

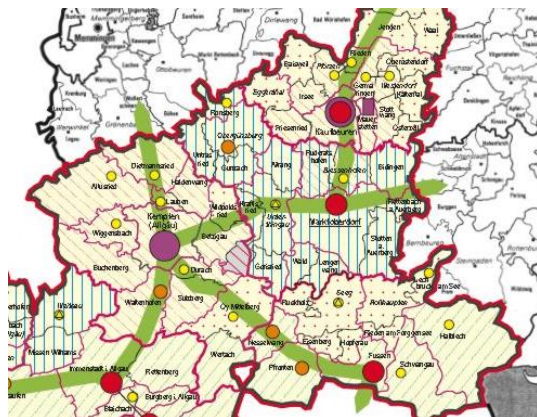
Die Firstrichtungen sollen überwiegend der herrschenden Ortstruktur angepasst werden.

Bestehende Grünstrukturen wie die entlang des Gewässers sollen erhalten und ergänzt werden.

## 1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.3.1 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Untrasried liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll, unmittelbar an der regionalen Entwicklungsachse zwischen dem möglichen Oberzentrum Kaufbeuren und dem Oberzentrum Kempten, die im neuen Regionalplan zwar nicht mehr dargestellt ist, aber dennoch den Verflechtungsbereich für die Versorgung mit Arbeitsplätzen und den Einzugsbereich für die Güter des nicht alltäglichen Bedarfes aufzeigt.



Auszug Regionalplan

Die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt über das Unterzentrum Obergünzburg.

Siedlungsschwerpunkte im Umfeld von Untrasried sind nicht ausgewiesen.

Als Maßstab für die Siedlungstätigkeit der Gemeinden ist vor allem die organische Entwicklung anzusehen. Deren Umfang bemisst sich nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der jeweiligen Gemeinde. Im Wohnsiedlungsbereich umfasst die organische Entwicklung neben dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auch den einer angemessenen Zuwanderung, z.B. von Personen, die am Ort oder einer Nachbargemeinde einen Arbeitsplatz haben. Nicht in den Rahmen einer organischen Entwicklung fällt eine von außen herangetragene übermäßige Zuwanderung.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Untrasried verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der durch die Kreisplanungsstelle und dem Landschaftsplanungsbüro Frank-Krieger, Kaufbeuren ausgearbeitet wurde. Die Genehmigung erfolgte durch das Landratsamt Ostallgäu am 10.11.1999 mit Bescheid Nr. V-610-6/2. Durch Bekanntmachung am 22.11.1999 wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Die zu überplanende Fläche wird hier als Bauerwartungsland (Wohnbaufläche) bzw. als Mischbaufläche (bestand) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die im Bebauungsplan getroffenen Gebietseinstufungen mit denen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen. Massgaben für die Ebene des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Dem Entwicklungsgebot wird hiermit entsprochen.



Auszug Flächennutzungsplan

### 1.3.3 Bebauungsplan

Der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplanes befindet sich in Gemeindebesitz.

Die Gemeinde erstellt einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird und somit nicht der Genehmigung unterliegt.

### 1.3.4 Denkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

### 1.3.5 Sonstige übergeordnete Planungen

Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

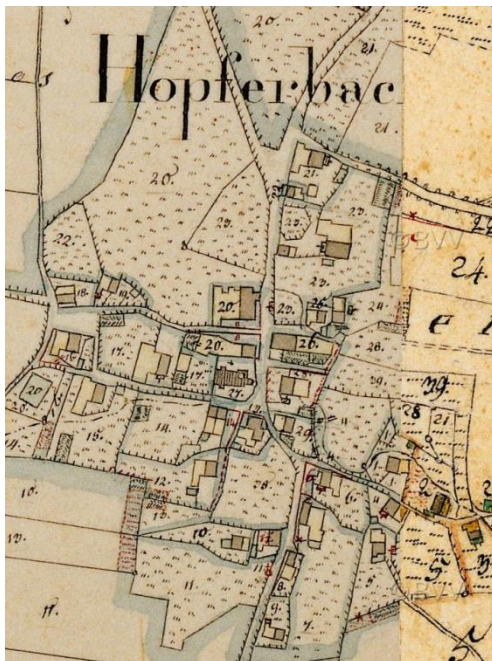
### 1.4.1 Siedlungsstruktur und Bebauung

Das Plangebiet schließt im Westen an den Bereich Hafnersiedlung und im Süden an Bebauung der 70er Jahre entlang des Birkenweges an. Sowohl die beiden alten Bauernhöfe, als auch die Bebauung der 30er Jahre am Weihermühlweg wie auch die Gebäude der 70er Jahre zeigen eine klare Firstausrichtung und weisen auf eine klare Siedlungsstruktur hin.



Auszug Luftbildkarte

Im Luftbild und auch im Urkataster ist zu erkennen, dass sich die Siedlungsstruktur überwiegend einheitlich darstellt. Die Mehrzahl der Höfe ist geostet mit großen landwirtschaftlichen Widerkehren, die sich im Laufe des 19. Jhdts. aus dem Hakenschopf entwickelt hatten. Dazwischen befinden sich aber immer wieder auch einzelne Anwesen, die ihren Wohngiebel nach Süden ausgerichtet haben. Dieses Prinzip soll auch im Baugebiet „Biegelmahd“ weiterverfolgt werden.



Auszug Extraditionsplan um 1818

In der angrenzenden Bebauung am Weihermühleweg besteht ein maximaler Zulässigkeitsmasstab von zweigeschossigen Gebäuden mit Kniestock und ca. 30 - 35 ° Dachneigung.



Am Birkenweg bestehen bislang eingeschossige Häuser ohne nennenswerten Kniestock mit unterschiedlich starken Dachneigungen (hier annähernd 40 °).



Am Ende des Weihermühlewegs wirkt städtebaulich noch ein Bauernhof mit seiner Giebelfassade in das neue Baugebiet hinein. Dieser Schaugiebel sollte bewusst von unmittelbarer Bebauung freigehalten werden. Gut zu erkennen ist auch die Wirkung des Hofbaumes (Kastanie) deren Erhaltung für den Anlieger und auch für die Gemeinde sehr wichtig ist (Verkehrsberuhigung durch Baumtor).



#### 1.4.2 Topographie

Das Gelände kann als sehr flach ansteigender Hang beschrieben werden. Der Bereich der geplanten oberen Bauzeile bewegt sich auf der Höhenschichtlinie 756,50 m, die bestehende Bebauung am Weihermühleweg auf 753,50 m, also ein Höhenunterschied von ca. 3,0 m. Dies entspricht in etwa einem Gefälle von ca. 4 - 5 Prozent.

### 1.4.3 Erschliessung

Für das Plangebiet bestehen die bereits erwähnten zwei Anknüpfungsmöglichkeiten. Beide Straßen müssen zu diesem Zweck ertüchtigt und etwas verbreitert werden.

Der Weihermühleweg weist derzeit 4,0 m Breite auf.



Die Breite des Birkenweges beträgt im künftigen Einmündungsbereich derzeit 3,50 – 3,75 m.

Die Straße ist gegenüber dem barockzeitlichen Bauernhof zu hoch und zu nahe angebaut.



### 1.4.4 Gebietscharakter

Bei den im Westen und Süden anschließenden Bereichen handelt es sich um Mischgebiete mit Wohnen und Handwerk, sowie landwirtschaftlichem Verkehr und Kleinviehhaltung.

### 1.4.5 Ökologie



Ein nennenswerter Grünbestand ist innerhalb des Gebietes nur im Anschluß an den Birkenweg vorhanden, in den nicht eingegriffen wird (Großbaumhecke entlang Hohlweg).



Erwähnenswert sind darüber hinaus die bereits angesprochene Kastanie und Bäume (Esche und Erlengruppe) sowie Sträucher entlang des Gewässers, welches von einem sehr knappen Staudensaum begleitet wird.



Die Wiese innerhalb des Geltungsbereiches weist eine geringe Artenzusammensetzung auf und wird als Intensivgrünland genutzt.



## 2.0 Planung

## 2.1 Städtebau

### 2.1.1 Räumlich-strukturelles Konzept



Ziel ist es, einerseits die bestehende Siedlungsstruktur fortzuentwickeln und andererseits einen städtebaulichen Raum entstehen zu lassen. Die städtebauliche Struktur des Altortes wird insofern fortgesetzt, dass die Mehrzahl der Gebäude mit der Firstrichtung Ost-West festgesetzt werden, daneben gibt es aber auch giebelständige Gebäude. Dies hat auch den Hintergrund, dass der leichte Hang in der Fläche wie bisher entwässern kann und keine Engpässe entstehen.

Innerhalb der neuen Straßenzüge werden zwei räumliche Abfolgen geschaffen. Zum einen werden die Baukörper auf der Ost- und Westseite dem Straßenverlauf des Planweges B und der Topographie folgend relativ streng aneinander gereiht. Zum anderen wird mit der Plangasse C ein Straßenversatz eingefügt, der einen eigenen Raumabschnitt entstehen lässt.

Um die Althofstelle Weihermühleweg 6 wird durch Abrückung der Baugrenze bewusst genügend Abstand gehalten, damit der tradierte Baukörper noch seine Wirkung entfalten kann.

## 2.1.2 Teil B, Planungsrechtliche Festsetzungen

In der Satzung wurden unter B planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

### zu B 1. Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Gebietscharaktere „Mischgebiet“ werden als Bereiche A und C übernommen. Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgenommen.

Im Bereich A befindet sich eine Lackiererei, gegenüber Bereich C eine Schlosserei.



Lackiererei am Weihermühleweg



Schlosserei am Birkenweg

Das neue Gebiet B wird vornehmlich dem Wohnen dienen, daher soll dieses auch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO werden von vorne herein ausgeschlossen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da dies der städtebaulichen und verkehrlichen Lage des Gebietes widersprechen würde und zu unangemessenem Verkehr oder Lärmbeeinträchtigung führen würde, die Grundstückszuschnitte sind darüber hinaus nicht dafür ausgelegt.

### zu B 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll das Maß der Bebauung über die Baugrenzen und die zugelassenen Grundflächenzahlen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können in dem Maße ausgenutzt werden, sofern die Regelungen der Bayer. Bauordnung und andere Einschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Maximale Traufhöhen wurden festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude im Verhältnis zum ansteigenden Hang und zur Lage zu den bestehenden Gebäuden zu regeln.

Die Zahl der Wohnungen wurde mit 3 Wohneinheiten bewusst so festgelegt, dass grundsätzlich eine gewisse Verdichtung möglich ist, um Flächenressourcen zu sparen.

zu B 3. Bauweise

In den Planbereichen wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung, verdichtete Bauweisen sind über die großzügigen Baugrenzen nur im Mischgebiet A vorgesehen, um dem bestehenden Betrieb genügend Entwicklungsspielraum zu geben. In Bereich B wird neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen, die überwiegende Nachfrage besteht allerdings für das Einzelhaus, daher sind in Bereich B überwiegend Einzelhäuser zugelassen.

zu B 4. Mindestgröße von Grundstücken

Um eine ungewollte Teilung und Nachverdichtung zu verhindern wird eine Mindestgröße von 350 qm festgesetzt. Dies regelt auch die Zulässigkeit von Doppelhäusern.

zu B 5. Garagen/Stellplätze/ Nebengebäude

Garagen und Nebenanlagen können zusätzlich zu den Baufenstern der Wohnhäuser innerhalb der mit 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Die Begrenzung erfolgt bewusst, um Blickachsen und Freiräume auch im Sinne des Nachbarschutzes verbindlich frei zu halten. Kleine Nebengebäude können bis zu einer bestimmten Größe auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um z. B. genügend Stauraum für ergänzende Nutzungen zu erhalten. Um Nachbarn zu schützen und eine „Verhüttelung“ des Gebietes zu unterbinden werden für Nebengebäude genaue Vorgaben erlassen.

## 2.2 Verkehr

zu B 6. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Birkenweg und den Weihermühleweg. Langfristig wird die Planstraße A als Ring fortgeführt (siehe Vorentwurfsskizze).



Innerhalb der Neubaufäche wird für die Planstraße A ein Straßenraum von ca. 6,0 m Breite (Fahrbahn 4,75 m) vorgesehen. Planstraße B wird mit 7,0 m (Fahrbahn 4,75 m) ausgebaut und die Plangasse C erhält eine 4,0 m breite Fahrbahn. Eine Einbahnregelung ist geplant. Begleitend wird generell ein Bankett mit 50 cm vorgesehen. Zur Entwässerung wird eine 1,75 m breite Sickermulde (Versickerung/Verdunstung/Schneeablage) mitgeführt.

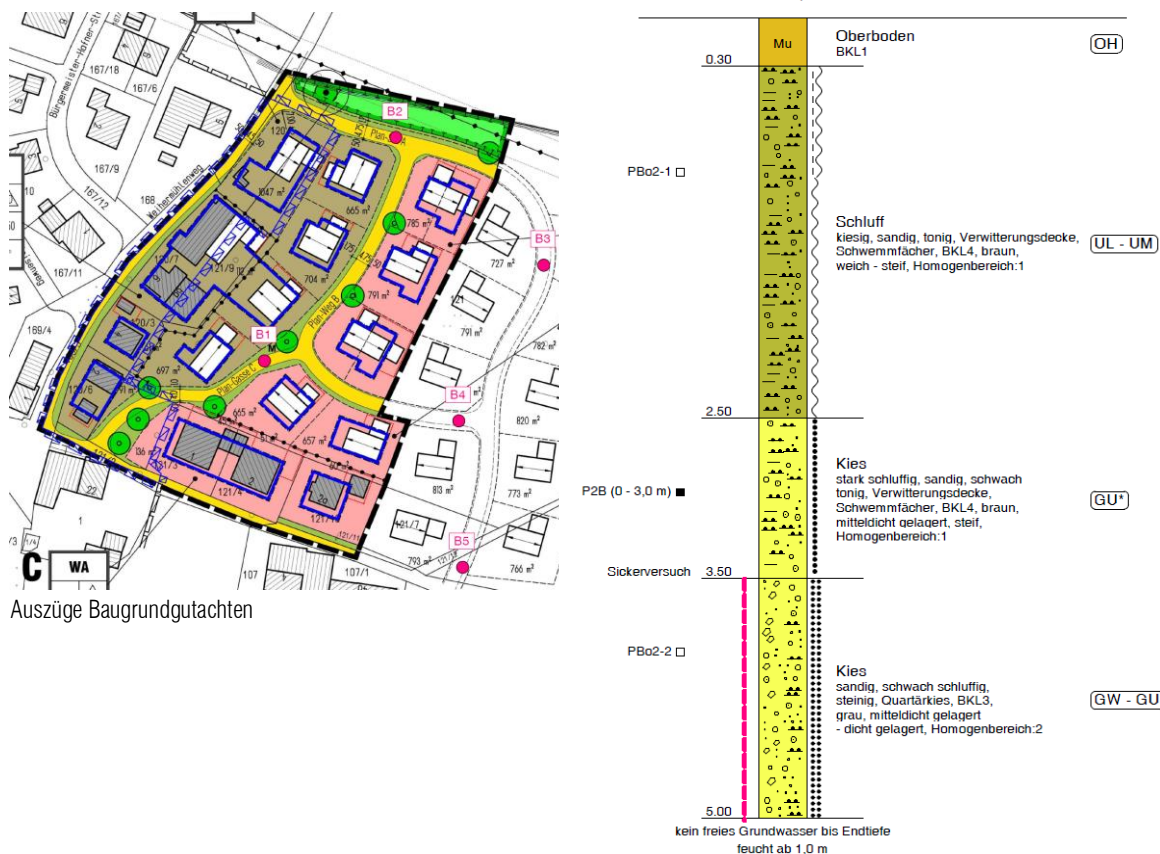
## 2.3 Wasserwirtschaft

zu B 7. Flächen für die Regenrückhaltung

Lage Bohrkerne

Aus Gründen der Regenrückhaltung (Hochwasserspitzen) werden Massnahmen zur Verdunstung und Versickerung sowie zur Rückhaltung (private Zisternen, öffentliche Rigolen und Rückhaltebecken) vorgeschrieben. Ein Sickerstest wurde im Bodengutachten von Ing.büro ICP, Altusried vom 08.02.2017 im Rahmen des Bodengutachtens durchgeführt. Das Gutachten wird ebenfalls Bestandteil der Begründung (Anhang A). Folgende Aussagen wurden dem Gutachten entnommen:

Der Sickerstest hat ergeben, dass überwiegend Sickerfähigkeit vorhanden ist bei B 1 in 4,10 m Tiefe bei B 2 in 3,50 m Tiefe (Quartiärkies)  $k_f$  von  $1 \times 10^{-4}$  m/s. Für die Straßentwässerung werden wo möglich Sickermulden entlang der Straßen vorgeschaltet, um den Verdunstungseffekt zu nutzen, diese können dann an Sickerrigolen angeschlossen werden. Die Sickerrigolen für die Straßen sollten so ausgelegt werden, dass die künftige obere Straße dann miteingeleitet werden kann, da hier die Sickerfähigkeit nicht mehr vorhanden sein wird, bzw. ist dann im künftigen Gebiet ein Stauraumkanal anzulegen.



Zu B 7.4 wird ein Gutachten beigelegt (Anhang B), welches somit Bestandteil der Begründung wird. Hier ist die Planung zu einem natürlichen Regenrückhaltebecken mit zugehörigem Erläuterungsbericht abgelegt. Dies dient zur Vorsorge gegen mögliche Hochwasserereignisse.

zu B 8. Schichtwasser, wild abfließendes Wasser

Hinsichtlich der Ausführung von Kellergeschossen ist zu berücksichtigen, dass die Lage in den stark durchfeuchteten bindigen Böden zu aufstauendem Sickerwasser am Bauwerk führen kann. Es sind entsprechende Abdichtungen am Bauwerk vorzusehen bzw. werden wasserdichte Bauweisen empfohlen.

Da mit wild abfließendem Wasser zu rechnen ist, sind Massnahmen untersagt, die bewirken, dass abfließendes Wasser gebündelt Nachbarn zugeleitet wird.

## 2.4 Ökologie

### zu B 9 Öffentliche und private Grünflächen

Für die Ortsrandeingrünung werden qualitative Vorgaben festgesetzt, die Bepflanzung am nördlichen Ortsrand erfolgt auf Gemeindegrund und wird auch ökologische Funktionen übernehmen. Die straßenbegleitende Begrünung erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme.

In den Privatgrundstücken müssen zudem Obst- bzw- Laubbäume gepflanzt werden, um ein Mindestmaß an innerörtlicher Durchgrünung zu gewährleisten, eine zusätzliche Regelung im Kaufvertrag zur Durchsetzung dieser Vorgabe wird empfohlen.

### zu B 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Diese Maßnahmen resultieren aus dem Umweltbericht. Die hierzu nötigen Fläche auf der Flurnr. 715/2 und 716 auf der Gemarkung Untrasried wurde in den Geltungsbereich aufgenommen.

## 2.5 Gestaltung

In der Satzung wurden unter C bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

### zu C 1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

Grundsätzlich sollen die Baukörper in ihrer Höhenentwicklung die Umgebungsbebauung sowie die Ortsrandlage angemessen berücksichtigen. Zur Umsetzung werden maximale Traufhöhen festgelegt. Zur besseren Ressourcenschonung können durchwegs zwei Vollgeschosse (ca. 5,70 m) ausgebildet werden, auf der exponierteren Nordostseite wurde die Traufhöhe etwas reduziert (ca. 5,45 m).

Zur leichteren Prüfung der Bauanträge und Überprüfung der Baustellen wurde lediglich die maximale Traufhöhe festgelegt. So hat der Bauherr auch mehr Gestaltungsfreiheit in der Festlegung von EG-Höhen, Raumhöhen und in der Kniestockausbildung.

Die Hauptfirstungen werden festgesetzt, um eine gewisse Einheitlichkeit in der Siedlungsstruktur in Übereinstimmung mit dem Altort zu erreichen.

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind Gauben zugelassen, falls die Dachneigung über 26 Grad beträgt, ebenso Quergiebel bzw. Zwerchiegel, sowie Wiederkehr als ortstypische Bauform.

### zu C 2. Höhenlage des Gebäudes

Die angegebene Fertigfussbodenhöhe hat nur Empfehlungscharakter und dient dem Bauherrn der Orientierung.

zu C 3. Einfriedungen

Aufgrund der Bewegungsfreiheit von Kleinlebewesen und auch wegen Sammlung und Weiterleitung von Hangwasser auf Nachbargrundstücke werden Sockel unter Einfriedungen untersagt.

Stellplätze und Garageneinfahrten dürfen nicht eingezäunt werden, um den öffentlichen Straßenraum von davor parkenden Kraftfahrzeugen freizuhalten.

Gabionenwände an öffentlichen Straßenräumen werden bewusst untersagt, da diese in ihrer Machart und Dominanz sehr heterogen wirken können und ein künstliches, fremdes Element in die Straßengestaltung einbringen und sehr abschottend wirken.

Die Erfahrung der letzten Baugebiete hat gezeigt, dass zu hohe Mauern errichtet werden (bis zu 1,60 m Höhe), daher wird die Höhe von Mauern auf 1,0 m begrenzt.

zu C 4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus Gründen der Regenrückhaltung sind Stellplätze sickertauglich zu gestalten.

Vorgaben zur Geländegestaltung werden getroffen, um Nachbarn vor Beeinträchtigung durch Mauern oder Böschungen direkt auf der Grenze zu schützen.

zu C 4: Die Abstandsflächen nach Bayer. Bauordnung bleiben in Kraft, da für eine Abweichung keine städtebaulichen Gründe vorliegen.

## 2.6 Immissionen

Zur Klärung möglicher Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die bestehende Lackiererei wurde eine gutachterliche Stellungnahme beim TÜV-Süd eingeholt. Das Ergebnis des Gutachtens vom 16.02.2017 zeigt auf, dass die gesetzlichen Werte eingehalten sind und keine zusätzlichen Maßnahmen ergriffen werden müssen. Das Gutachten wird Bestandteil der Begründung (Anhang C).

Bezüglich der Schlosserei am Birkenweg wurde im Rahmen der Genehmigungsplanung von Birkenweg 2 a eine schalltechnische Beurteilung durch Tecum, Kempten am 20.10.2009 erstellt. Diese wird ebenfalls Bestandteil der Begründung (Anhang D).

Demzufolge sind auch hier die Richtwerte eingehalten, bei geschlossenem Hallentor besteht zudem Entwicklungsspielraum.

## 2.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die LEW.  
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wird um Auskunft bezüglich der Versorgung des Gebietes gebeten, insbesondere darüber ob neue Trafostationen erforderlich sind.



Station Weihermühleweg



Station Birkenweg



Heranführende Leitungstrasse.

Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

## 2.8 Altlasten

Das Sachgebiet 42 am Landratsamt Ostallgäu wird um Mitteilung hinsichtlich altlastenverdächtiger Ablagerungen gebeten.

## 2.9 Telekommunikation

Für die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Planauskünfte können angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49391580213737

Telefon: +49 251 78877701

## 2.10 Entsorgung

Für die Müllabfuhr wird an Plangasse C ein Sammelplatz für Müll eingerichtet, bis in einem zweiten Bauabschnitt die durchgängige Erschliessung des Baugebietes hergestellt ist (siehe Abb. 2.2 Verkehr).