

**Gemeinde Schollbrunn
Landkreis Main-Spessart**

Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes

**zur
7. Änderung des Flächennutzungsplans /
Bebauungsplan „Zur Kartause“**

ANLAGE 1

WEGNER

STADTPLANUNG

Martin Beil
Landschaftsarchitekt BDLA

A Nachweis des Bauflächenbedarfs

Geplant ist die Ausweisung 9 neuer Baugrundstücke am südlichen Rand der Ortslage Schollbrunn. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor mit einer Einzelhausbebauung. Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig, so dass beispielsweise ein Zweifamilienhaus, eine Einliegerwohnung oder familiäres Mehrgenerationswohnen ermöglicht werden. Zugleich wird die Größe der Grundstücke auf ca. 550 – 600 m² begrenzt, um den Flächenverbrauch zu begrenzen.

Steckbrief der Gemeinde

Einwohnerzahl 2020	884
Einwohnerentwicklung 2000-2020	-57 (= -6,1 %)
Einwohnerentwicklung 2010-2020	-20 (= -2,2 %)
Einordnung der Einwohnerentwicklung 2000-2020 auf Landkreis- und Regierungsbezirksebene	Gemeinde Schollbrunn: -6,1 % Landkreis Main-Spessart: -4,6 % Regierungsbezirk Unterfranken: - 1,4 %
Einordnung der Einwohnerentwicklung 2010-2020 auf Landkreis- und Regierungsbezirksebene	Gemeinde Schollbrunn: -2,2 % Landkreis Main-Spessart: -1,4 % Regierungsbezirk Unterfranken: 0 %
Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Zeithorizont der Planung (2028) für die Gemeinde Schollbrunn	900 (= +16 (= +1,8 %) gegenüber dem Bezugsjahr der Berechnung 2020)
Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Zeithorizont der Planung (2028) für den Landkreis Main-Spessart	-1,6 % gegenüber dem Bezugsjahr der Berechnung 2020
Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2010-2020	96 Geburten gegenüber 85 Sterbefälle = Geburtenüberschuss in Höhe von 11 Personen ➔ Natürlicher Zuwachs = 1,2 % der Einwohnerzahl von 2010
Wanderungsbilanz 2010-2020	758 Zuzüge gegenüber 799 Fortzügen = Wanderungsdefizit in Höhe von 41 Personen ➔ Wanderungsdefizit = 4,5 % der Einwohnerzahl von 2010
Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Einwohner pro Wohneinheit)	2010 = 2,38 2011 = 2,20 (aufgrund der Zensus-Erhebung 2011 sollte vergleichend dieser Wert anstelle des Wertes für das Jahr 2010 herangezogen werden) 2020 = 2,01
Wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsplatzzentralität	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2010-2020: von 98 auf 110 = + 12,2 % • Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 2010-2020: von 354 auf 387 = + 9,3 % • Entwicklung der Einpendler 2010-2020: von 56 auf 67 = + 19,6 % • Entwicklung der Auspendler 2010-2020: von 312 auf 347 = + 11,2 %

Einstufung des Plangebiets im LEP	<ul style="list-style-type: none"> • Kein zentraler Ort • Allgemeiner ländlicher Raum • Raum mit besonderem Handlungsbedarf (als Kreisregion)
Straßenanbindung des Standorts	<ul style="list-style-type: none"> • In der Nähe der A3 Nürnberg-Frankfurt gelegen • Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle Nr. 64 Rohrbrunn, ca. 10 km; Nr. 65 Marktheidenfeld, ca. 11 km • Entfernung zum Regionalzentrum Stadt Würzburg ca. 50 km, zum Oberzentrum Aschaffenburg ca. 35 km, zum Mittelzentrum Stadt Marktheidenfeld 17 km
ÖPNV-Anbindung des Standorts (werktags ganzjährig; vertretbarer Zeitaufwand)	<ul style="list-style-type: none"> • Schollbrunn – Kreuzwertheim: regulär 3x, Rufbus 2x • Schollbrunn – Marktheidenfeld: regulär 3x, Rufbus 2x • Schollbrunn – Aschaffenburg: Rufbus 1x • Schollbrunn – Würzburg: regulär 1x, Rufbus 2x • <u>Fazit:</u> Nur sporadisches, schülerorientiertes Angebot, für Berufsverkehr nicht relevant
Angebote der Daseinsvorsorge in der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten • Dorfladen / Hofladen • Gastronomie • Versch. Dienstleistungen

Datenquellen: Datenbank „Genesis“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat), LEP Bayern, Bayernatlas, Google Earth, Liniennetz und Fahrpläne der VVM GmbH, www.bahn.de

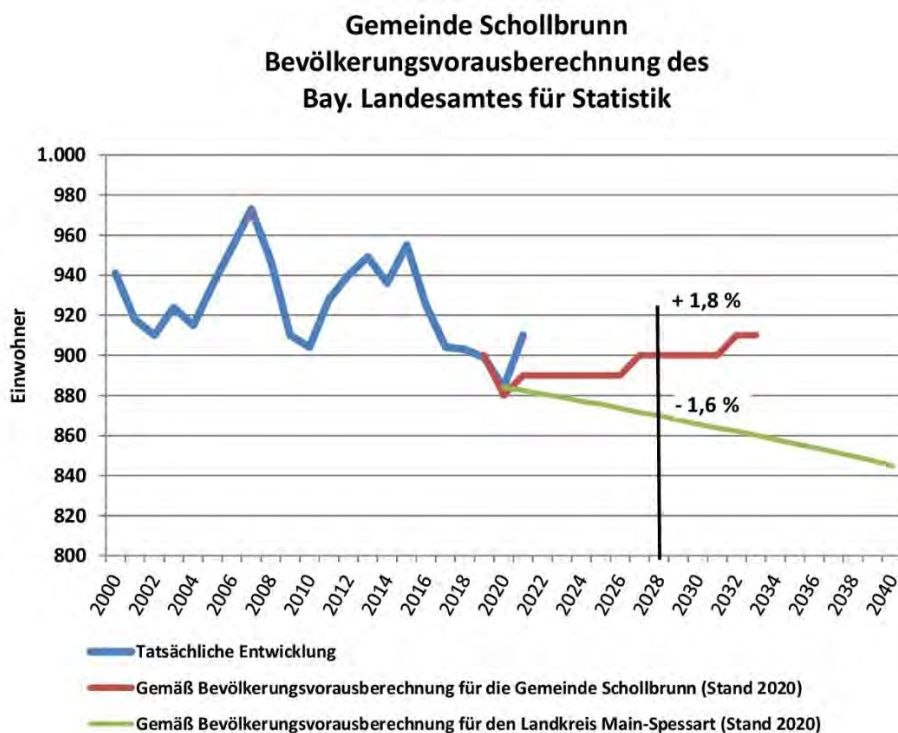
Bedarf an Wohneinheiten

Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten für den Zeitraum der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans (bis 2028) errechnet sich aus der prognostizierten Einwohnerzahl und der erwarteten Belegungsdichte der Wohneinheiten.

Bevölkerungs- und wirtschaftliche Entwicklung:

Für die Gemeinde Schollbrunn liegt eine *Bevölkerungsvorausberechnung* des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat) aus dem Jahr 2020 vor. Dort wird bis zum Jahr 2028 von einem Bevölkerungsgewinn von 1,8 % ausgegangen (von 884 Einwohner 2020 auf 900 Einwohner 2028). Eine (noch nicht bestätigte) Fortschreibung der Einwohnerstatistik seitens der Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim für das Jahr 2021 deutet jedoch darauf hin, dass bereits zum 31.12.2021 deutlich über 900 Einwohner in der Gemeinde leben (879 Einwohner mit einzigem Wohnsitz, 31 Einwohner mit Hauptwohnsitz), womit der vom LfStat vorausberechnete Bevölkerungsgewinn bereits im Status Quo überschritten wäre.

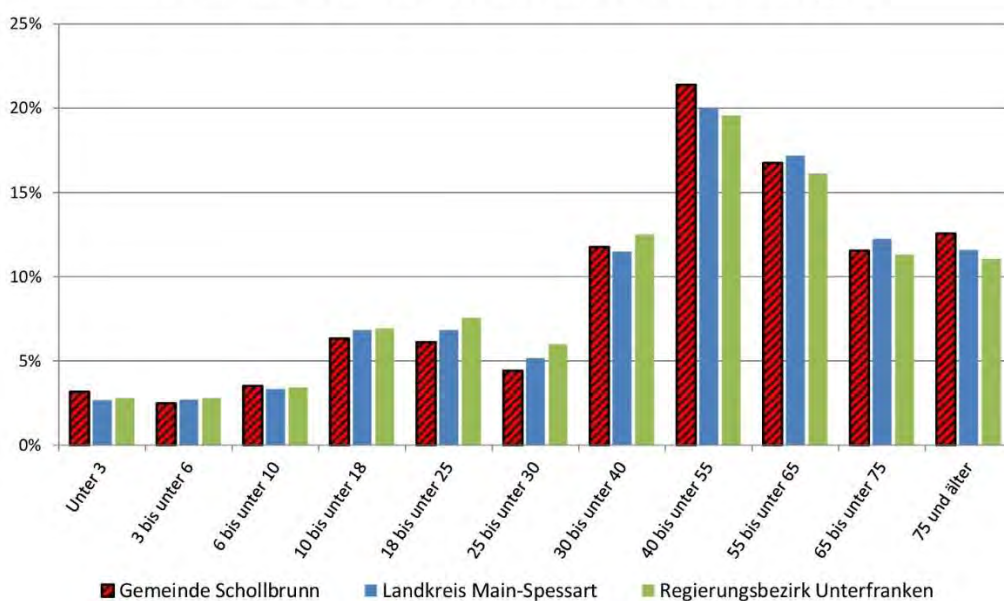
Die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Main-Spessart insgesamt geht von einem Bevölkerungsverlust in Höhe von 1,6 % aus.



Datengrundlagen 2010-2020: LfStat; 2021: VG Kreuzwertheim; Bevölkerungsvorausberechnungen: LfStat

Die vergleichende *Altersstruktur* der Gemeinde Schollbrunn zeigt, dass Kleinkinder (0-2 Jahre), Erwachsene von 40-54 Jahren sowie ältere Senioren ab 75 Jahren etwas stärker vertreten sind, während junge Erwachsene von 18 bis 29 Jahren etwas schwächer vertreten sind als im Landkreis Main-Spessart sowie im Regierungsbezirk Unterfranken insgesamt. Die übrigen Altersgruppen sind in etwa vergleichbar mit dem regionalen Durchschnitt.

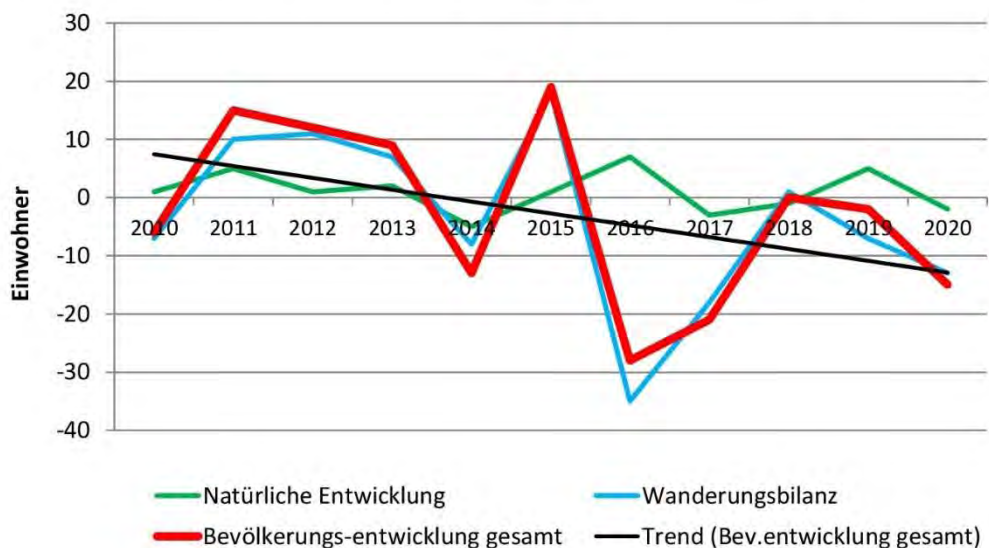
Gemeinde Schollbrunn - Altersstruktur 2020 im Vergleich



Datengrundlage: LfStat

Die *Bevölkerungsentwicklung* im vergangenen Jahrzehnt zeigt eine ausgeglichene Bilanz zwischen Geburten und Sterbefällen. Bei den Wanderungen sorgte ein Defizit in den Jahren 2016 und 2017 für einen insgesamt leicht negativen Trend.

Gemeinde Schollbrunn Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbilanz



Datengrundlage: LfStat

Schollbrunn ist *Arbeitsplatzstandort* für aktuell 110 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2020). Im vergangenen Jahrzehnt waren zeitweise bis zu 126 Personen als in der Gemeinde Schollbrunn beschäftigt registriert. Gleichzeitig sind 387 und somit 44 % der Einwohner als Beschäftigte am Wohnort registriert (2020). Sowohl die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort als auch am Wohnort ist im vergangenen Jahrzehnt gestiegen. Dabei haben

die Einpendler noch etwas stärker zugenommen (+20 %) als die Auspendler (+11 %), was auf eine stabile Entwicklung des örtlichen Arbeitsmarktes hinweist. Der örtliche Arbeitsmarkt ist auch für die ansässige Bevölkerung relevant – 2020 standen 110 Arbeitsplätzen 59 Einpendler gegenüber.

Fazit: Die beschriebene Datenlage lässt auf einen attraktiven Wohnstandort für Menschen insbesondere in der Familienphase schließen, der auch Arbeitsmöglichkeiten für die ansässige Bevölkerung bietet. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde Potenzial für einen Einwohnerzuwachs ausgehend vom Jahr 2021 bis zum Jahr 2028 von etwa 3,5 % hat. Dies entspricht rund 30 Einwohnern.

Entwicklung des Wohnungsbestands und der Haushaltsgrößen:

Aktuell sind in der Gemeinde Schollbrunn 440 Wohnungen mit insgesamt 50.500 m² Wohnfläche registriert. Dies entspricht einer Wohnungsbelegung von 2,01 Einwohnern pro Wohneinheit bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 57 m² pro Person. Vor einem Jahrzehnt lebten durchschnittlich 2,2 Bewohner in einer Wohnung, bei einer Wohnfläche von 52 m² pro Person.

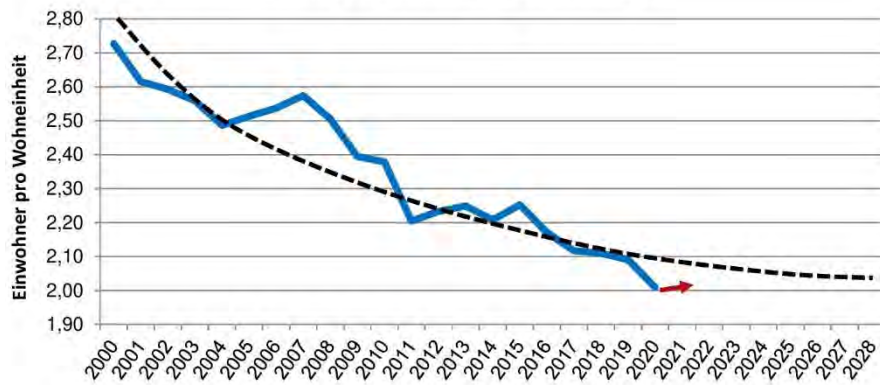
Seit 2016 ist eine auseinanderlaufende „Schere“ zwischen der Entwicklung des Wohnungsbestands und der Einwohnerzahl zu beobachten. Dies ist nicht auf rückläufige Geburtenzahlen zurückzuführen, sondern auf Wanderungsdefizite insbesondere in den Jahren 2016 und 2017 (siehe oben). Einer der möglichen Gründe kann in fehlendem adäquatem Wohnraum liegen, der zeitgemäße Bedürfnisse und Anforderungen deckt.



Annahme der künftigen Belegungsdichte der Wohnungen:

Die oben dargelegte abnehmende Belegungsdichte der Wohnungen entspricht einem allgemeinen Trend, der auch andernorts zu beobachten ist. Die für 2020 berechnete Belegungsdichte von 2,01 Einwohnern pro Wohneinheit hat jedoch aktuell ein Niveau erreicht, dessen weitere Unterschreitung im ländlichen Raum mit familienorientierten Wohnangeboten eher unwahrscheinlich ist. Entsprechend deutet die voraussichtliche Zunahme der Einwohnerzahl im Jahr 2021 (siehe oben) an, dass die Belegungsdichte der Wohnungen wieder etwas steigen wird. Vor diesem Hintergrund wird nicht von einer weiteren Abnahme der Belegungsdichte ausgegangen, sondern einem mittelfristigen Einpendeln bei etwa 2,05 Einwohnern pro Wohneinheit (siehe Diagramm „Belegungsdichte“)

**Gemeinde Schollbrunn
Belegungsdichte der Wohnungen**



Datengrundlage: LfStat

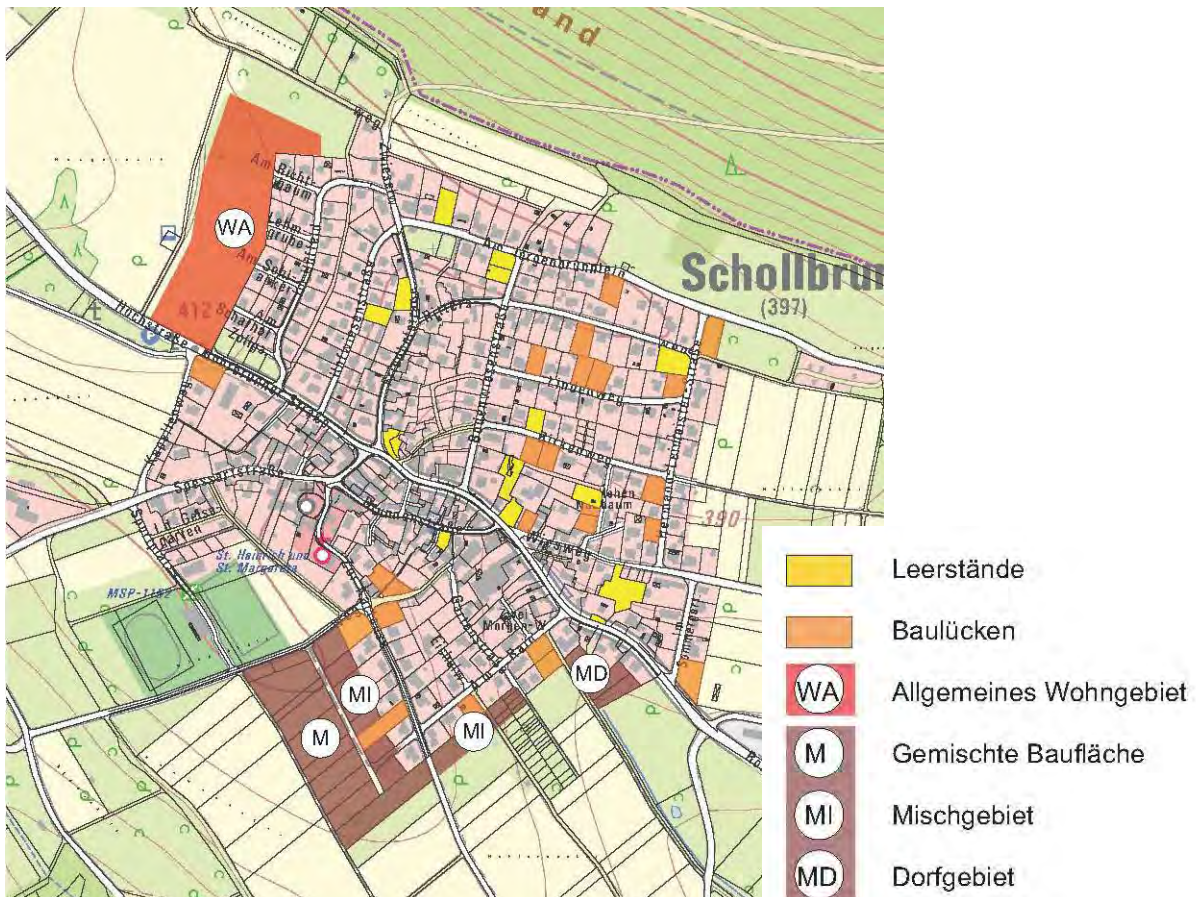
Ermittlung des Wohnungsbedarfs:

Hieraus errechnet sich für den Planungshorizont 2028 ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen von 19 Wohneinheiten.

Bedarf an Wohneinheiten:

Jahr	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte EW /WE
2020	884	440	2,01
2021	910	nicht bekannt	nicht bekannt
2028	942 (= +3,5 %)	459	2,05

Bestehende Potenziale für den Wohnungsbau und deren Aktivierung



Bestehende Leerstände und Baulücken sowie Potenzialflächen für eine Wohnnutzung im Flächennutzungsplan

Als letztes größeres Baugebiet der Gemeinde Schollbrunn wurde das Baugebiet „Im Hoffeld“ im Nordwesten der Ortslage realisiert, die Erschließung wurde bis zum Jahr 2018 fertiggestellt. Der Verkauf der Grundstücke wurde an eine Bauverpflichtung gekoppelt. Mittlerweile sind alle Grundstücke bebaut, Baulücken bestehen nicht.

Umfang der vorhandenen Reserven:

Dem Bedarf von 19 Wohneinheiten im Zeitraum der Umsetzung des Bebauungsplans (2028) stehen aktuell folgende Reserven gegenüber:

Baulücken	22
Leerstände	10
Summe der Reserven	32

Die in einer Gemeinde vorhandenen Reserven sind kurzfristig, d. h. innerhalb des Zeithorizonts der Umsetzung eines Bebauungsplans (5 Jahre ab Rechtskraft), in der Regel nur zu einem geringen Anteil verfügbar, da sie sich in Privateigentum befinden. Im Rahmen von Untersuchungen zur Innenentwicklung und Baulandaktivierung u. a. im Landkreis Würzburg in den Jahren 2019 und 2020 wurde auf der Grundlage von Befragungen der Eigentümer von Potenzialgrundstücken sowie eines beginnenden Monitorings ermittelt, dass innerhalb von 5 Jahren eine Aktivierung von 15 % der vorhandenen Potenzialgrundstücke als

realistisch angesehen werden kann. Daher werden für die Gemeinde Schollbrunn 5 Potenzialgrundstücke als im Zeitraum bis 2028 aktivierbar angesetzt.

Aktivierungsstrategie der Gemeinde Schollbrunn

Die Gemeinde Schollbrunn bzw. die Verwaltungsgemeinschaft Kreuzwertheim pflegt eine Flächenmanagementdatenbank für das laufende Monitoring der vorhandenen Reserven (Baulücken und Leerstände), es wird jährlich aktualisiert. Im laufenden Projekt zum Leerstandsmanagement werden die Eigentümer von Leerständen und Baulücken mindestens einmal im Jahr von der Verwaltung angeschrieben und über einen Fragebogen gebeten, Auskunft über ihre Pläne zum betreffenden Objekt zu machen. Bei Verkaufsbereitschaft vermittelt die Verwaltungsgemeinschaft Kaufinteressenten (über eine Immobilienbörse auf der Homepage der Gemeinde). Zu Beginn des Projektes konnten durchaus Verkaufserfolge erzielt werden, in den letzten Jahren jedoch hat die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nachgelassen.

Aktuell gibt es drei Anfragen von Schollbrunner Bürgern nach Baugrundstücken, auch von außerhalb werden regelmäßig Anfragen an die Gemeinde gestellt.

Verbleibender Bedarf an Wohnbauflächen und vorgesehene Deckung des Bedarfs im Plangebiet

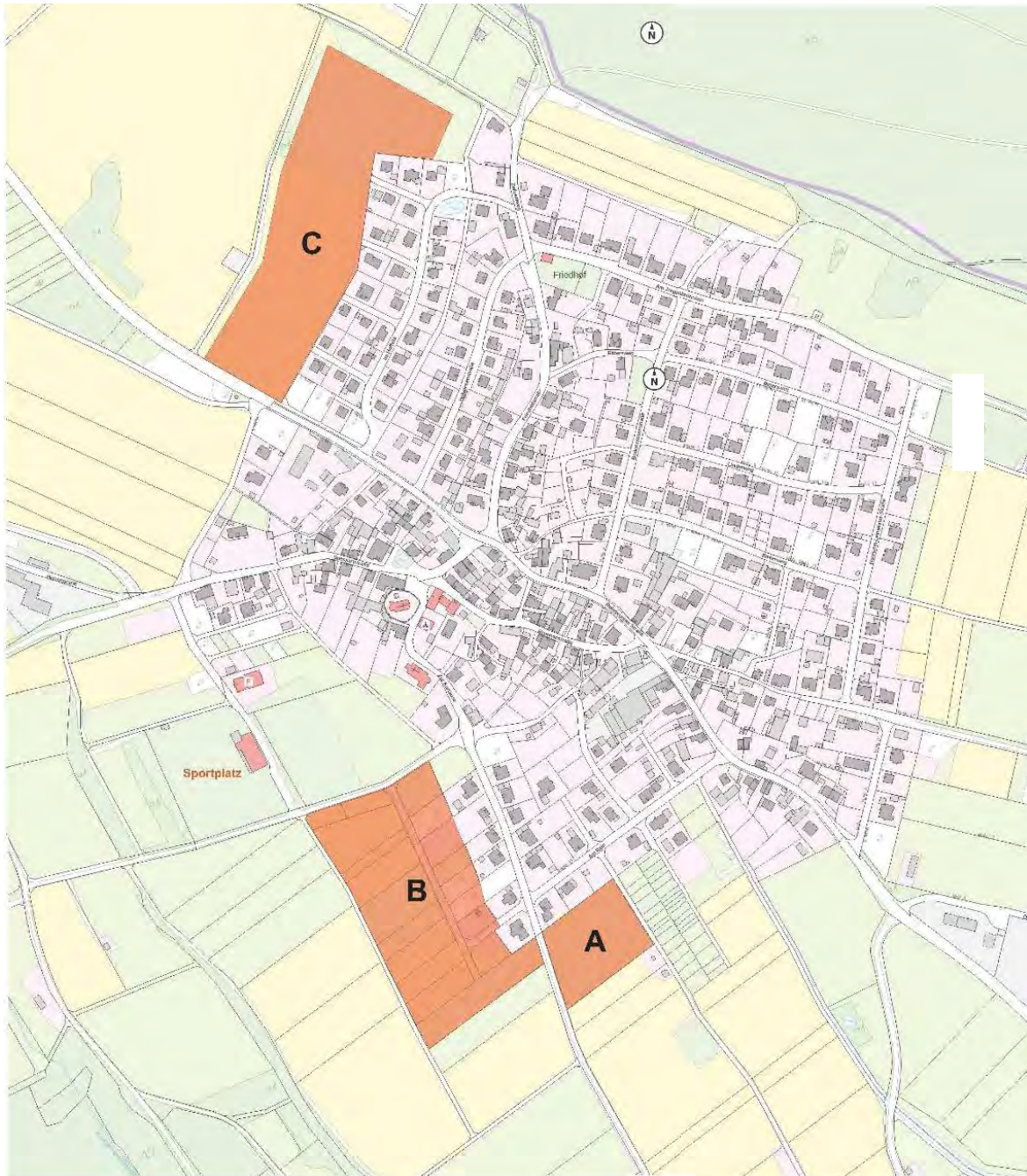
Aus dem Wohnungsbedarf abzüglich der voraussichtlich aktivierbaren Reserven ergibt sich die folgende Bilanz für den Bedarf an Wohneinheiten im Zeitraum der Umsetzung des Bebauungsplans (bis 2028).

Im Baugebiet Zur Kartause sind 9 Grundstücke vorgesehen, auf denen bis zu 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Es wird angenommen, dass etwa die Hälfte der Bauwilligen diese Möglichkeit nutzen wird, sodass durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück entstehen.

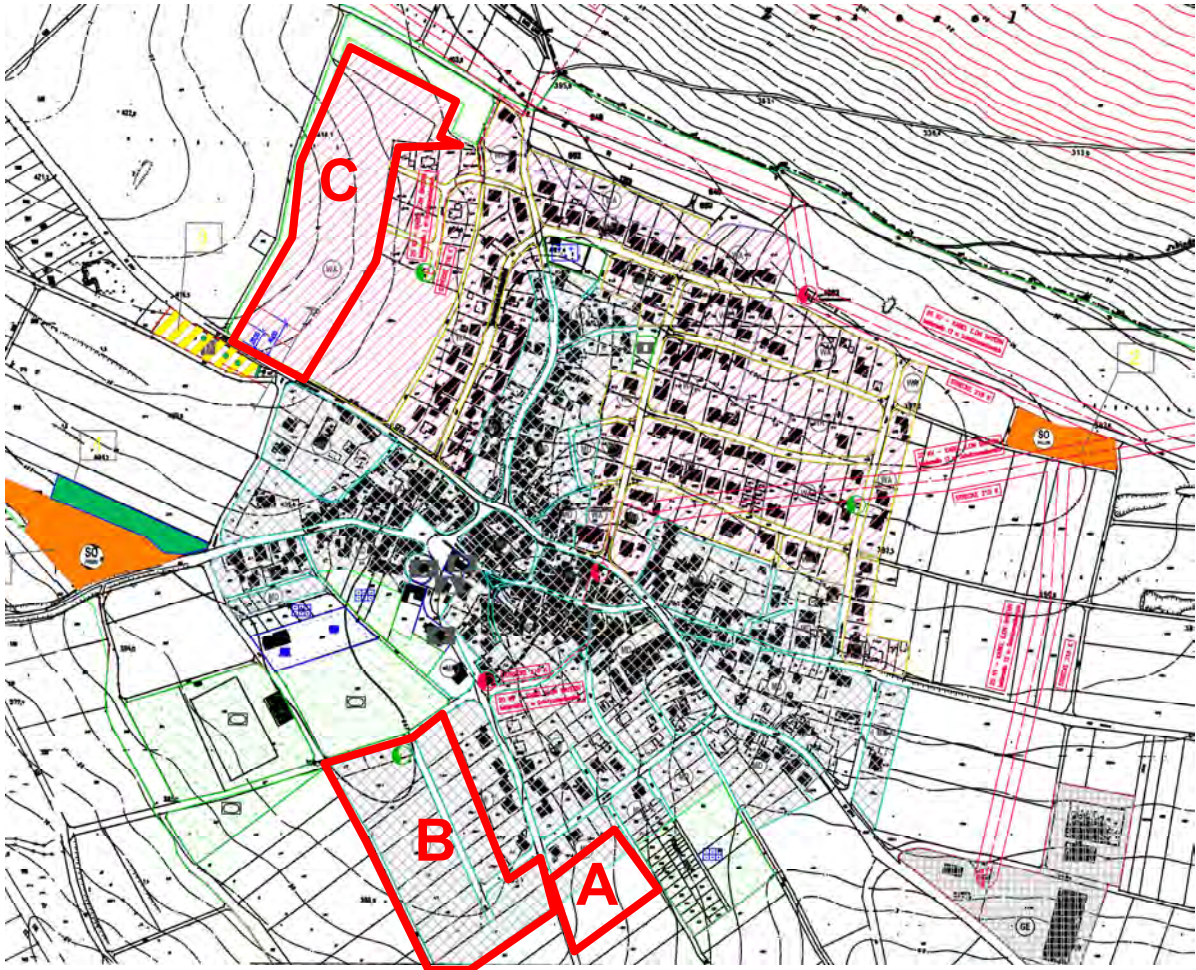
Bedarf	19 WE
Aktivierbare Reserven (15 % der vorhandenen Reserven)	- 5 WE
<hr/>	
Verbleibender Bedarf	14 WE
Baugebiet Zur Kartause (9 Grundstücke à 1,5 WE)	13-14 WE
Bilanz	+/- 0 WE

Das Baugebiet Zur Kartause mit einer Kapazität von voraussichtlich 13-14 Wohneinheiten entspricht somit in etwa dem verbleibenden Bedarf der Gemeinde an Bauflächen für die Erweiterung des Wohnraumangebots.

B Prüfung alternativer Standorte



Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zur Kartause (Fläche A) sowie alternative Flächenpotenziale gemäß Flächennutzungsplan (Flächen B und C)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schollbrunn (Stand der 6. Änderung vom 08.03.2018 (bekanntgemacht am 06.04.2018))

	Fläche A: B-Plan „Zur Kartause“	Fläche B: „Baugebiet Kartause“	Fläche C: „Hoffeld“
Flächengröße	ca. 0,8 ha	ca. 3,25 ha	ca. 3,32 ha
Eigentum Verkaufsbereit- schaft der Eigentümer	Gemeinde Schollbrunn	privat, verschiedene Eigentümer – Verkaufsbereitschaft wurde geprüft, ist jedoch zu gering	privat, ein Eigentümer (Verkaufsbereitschaft wurde nicht geprüft)
Darstellung im FNP	nördlicher Teil als Mischgebiet (MI), südlicher Teil Fläche für die Landwirtschaft → teilweise Wohnbau- flächenpotenzial gemäß FNP	Mischgebiet (MI) – Wohnbauflächenpo- tenzial gemäß FNP	allgemeines Wohngebiet (WA) – Wohnbauflächenpo- tenzial gemäß FNP
Siedlungsstruk- tur, Lage zum Ort:	Ortsrandlage, direkte Anbindung an den bestehenden	Ortsrandlage, direkte Anbindung an den bestehenden	Ortsrandlage, höchster Punkt im Siedungsgebiet direkte Anbindung an

	Siedlungsrand	Siedlungsrand	den bestehenden Siedlungsrand
Belange der Landwirtschaft	landwirtschaftliche Nutzung (Wiese / Weide /Koppel, Christbaumkultur, Ackerland) und Gärten Bodenwertzahl 38	landwirtschaftliche Nutzung (Acker / Grünland / Streuobst) Bodenwertzahl 33-36	landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche im Süden, Grünland im Norden) Hochstraße (Süden) Bodenwertzahl 44-46
Nachbarschaftliche Nutzung	Wohnen (Nordseite), Gartennutzung (Osten), Landwirtschaft (Südseite) sowie Streuobstwiese (Westseite)	Wohnen (Ostseite), Sportplatz (Nordwesten), Landwirtschaft (West- und Südseite), daran anschließend Wald (Westseite)	Wohnen (Ostseite), Landwirtschaft (West- und Südseite), Biotopwiese und daran anschließend Wald (Nordseite)
Anbindung und Erschließung	über Straße Am Rain, der Anschluss über die Straße Zur Kartause und die Ausfahrt über den westlichen Flurweg müssen ausgebaut werden.	über Straße Zur Kartause und Sportplatzweg. Ausbau Sportplatzweg und ggf. Straße Zur Kartause aufgrund der vorhandenen Straßenbreite notwendig	über Rohrbrunner Straße bzw. bestehende Stichstraßen im Wohngebiet „Im Hoffeld“, die zu einem Ring geschlossen werden könnten
Ver- und Entsorgung	steiles Gefälle, Entwässerung muss z.T. über privates Leitungsrecht gesichert werden	Entwässerung nach Osten möglich	aufgrund des anstehenden Wasserdrucks kann die Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt werden (die Fläche liegt am höchsten Punkt des Siedlungsbereiches)
Höhenunterschiede im Gelände	Höchster Punkt an der nordwestlichen Ecke bei ca. 393 m üNN; Recht steile Hanglage: fällt nach Osten um ca. 10 % ab, Fällt nach Süden um etwa 4% ab	Höchster Punkt am nördlichen Rand bei ca. 400 m üNN, Leichter Südhang: fällt nach Süden um etwa 4 % ab, leichtes Gefälle nach Westen (ca. 2%)	Höchster Punkt am nordwestlichen Rand bei ca. 417 m üNN, Leichter Osthang: fällt um ca. 5% nach Osten ab, steigt von Norden leicht (um ca. 3%) nach Süden an, leichte Kuppe im Zentrum der Fläche
Naturgefahren	Lage am Kuppenrand	Kuppenlage	Angrenzende westliche Ackerflächen fallen in Richtung der Fläche ab – erhöhter Zulauf von Niederschlagswasser von

			den Ackerflächen, ggf. bei Starkregen problematisch; Lage bezüglich Windeinfluss (offene Höhenlage) ebenfalls sehr ungünstig
Natur und Landschaft	Naturpark Spessart (gesamte Gemarkung)	Naturpark Spessart (gesamte Gemarkung)	Naturpark Spessart (gesamte Gemarkung)
Landschaftsbild	Fläche aus der Landschaft weithin einsehbar Siedlungsgebiet direkt angrenzend, Fläche und Umgebung in landwirtschaftlicher Nutzung, Exponierte Lage am Hang	Fernwirkung v.a. von Osten, aufgrund der Nähe des Waldes aber begrenzt Siedlungsgebiet direkt angrenzend, Fläche und Umgebung in landwirtschaftlicher Nutzung, benachbarter Sportplatz	Fläche aufgrund der Höhenlage und dem beim Blick aus dem Tal zumeist davorliegenden Siedlungskörper mit weniger starker Fernwirkung, Siedlungsgebiet direkt angrenzend, Fläche und Umgebung in landwirtschaftlicher Nutzung
Biotope Besonderer Artenschutz	Obstbaumreihe im zentralen Bereich der Fläche struktur- und artenreiches Dauergrünland, Teilfläche mit Schutz nach § 30 BNatSchG potentielle Lebensstätten Fledermäuse (Obstbäume), geschützter Vogelarten	Streuobstwiese / struktur- und artenreiches Dauergrünland im südlichen Teil der Potenzialfläche – mit Schutz nach § 30 BNatSchG potentielle Lebensstätten geschützter Vogelarten	Südteil: --- Im Norden Biotop Nr. 6122-1062 (Extensivwiesen nordwestlich von Schollbrunn – Schutz nach § 30 BNatSchG) Könnte bei Bebauung aufgrund der Flächengröße mit Pufferbereich herausgenommen werden potentielle Lebensstätten geschützter Vogelarten und Dkl. Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Wiese)
Immissionen	ggf. Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung	ggf. Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung Fläche grenzt an Sportplatz an, mit Lärmimmissionen ist zu rechnen	ggf. Immissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

gute Eignung	6	7	8
mittlere Eignung	7	5	4
Geringe Eignung / hohe Restriktion	0	1	1
Gesamtbewertung	Fläche mit den geringsten Restriktionen	Erwerb der Flächen durch die Gemeinde aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer (bereits geprüft) nicht möglich	Trinkwasserversorgung bereits jetzt für die bestehenden Gebäude sehr problematisch (Wasserdruck), exponierte Lage bezüglich Wind einfluss und einfließendem Wasser aus benachbarten höhergelegenen Ackerflächen

Fläche A

Für die Fläche A liegen keine Ausschlusskriterien vor.

Der Flächennutzungsplan sieht innerhalb des Umgriffs der Fläche A bereits eine Baureihe vor. Um das dabei entstehende Baugebiet möglichst flächen- und kostensparend zu erschließen bzw. zu nutzen, hat der Gemeinderat entschieden, das Gebiet zu erweitern.

Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von 9 Wohngebäuden ermöglicht werden.

Fläche B

Zur künftigen Vermeidung von Baulücken bei einer Entwicklung von Wohnbauflächen des im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiches „Zur Kartause“ hat die Gemeinde am 06.08.2021 beschlossen, dass mindestens 70 % der Flächen im betreffenden Bereich von der Gemeinde erworben werden sollen, um durch eine Bauverpflichtung im Rahmen des Grundstückskaufs sicherzustellen, dass die Flächen zeitnah bebaut werden. Im Rahmen von Gesprächen mit den Eigentümern bezüglich ihrer Nutzungsabsichten und Verkaufsbereitschaft (2019-2020) zeigte sich, dass dieser Flächenanteil nicht erreicht werden kann.

Deshalb kann die Fläche gegenwärtig nicht weiterverfolgt werden.

Fläche C

Bei der Fläche C besteht ein konkretes Ausschlusskriterium bedingt durch die Höhenlage des Gebietes: die Trinkwasserversorgung des Wohngebietes Hoffeld ist aufgrund des Wasserdruckes bereits jetzt problematisch, eine Erweiterung des Wohngebietes ist aus diesem Grund gegenwärtig nicht umsetzbar.

Hinzu kommt sowohl das Problem des von den westlich angrenzenden höhergelegenen Ackerflächen einfließende Niederschlagswassers, welches im Falle von Starkregen problematische Auswirkungen haben könnte, als auch die Windexponiertheit durch die ausgestellte Höhenlage des Gebietes.

Aufgrund dieser bestehenden Restriktionen wird eine Siedlungserweiterung auf dieser Fläche zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt.

Ein Verbleib der Fläche als Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan sollte geprüft werden.