

**GEMEINDE**  
**NIEDERSCHÖNENFELD**  
ORTSTEIL FELDHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
„WEIHERWEG“

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB

**BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 15.12.2003

## 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Die Ressourcen der Gemeinde Niederschönenfeld in bereits bestehenden Wohngebieten sind nahezu erschöpft, und es bedarf einer neuen Wohnbaufläche für das weitere Wachstum.

Der Bebauungsplan des Wohngebietes „Weiherweg“ stellt eine harmonische Siedlungserweiterung und langfristige Arrondierung des Nordöstlichen Ortsrandes für die Gemeinde Niederschönenfeld dar. Diese kommt zum großen Teil dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zugute .

Aufgrund des Bedarfs der zukünftigen Bewohner soll das Gelände größtenteils für den Einfamilienhausbau vorbehalten sein.

## 2 LAGE IM RAUM

---

Die Gemeinde Niederschönenfeld liegt im nordöstlichen Teil der Region Augsburg (Region 9). Das Oberzentrum Augsburg liegt ca. 40 km entfernt. .

Niederschönenfeld liegt im Bereich des Landkreises Donau-Ries, ca. 12 km (Luftlinie) östlich des Mittelzentrums Donauwörth und ca. 3 km nördlich des Unterzentrums Rain/L.

Niederschönenfeld hat zweifache Anbindung über Kreis- und Staatsstraße an die in ca. 2,5 km Entfernung südlich vorbeiführende neue Trasse der Bundesstraße B 16, die u.a. die Städte Günzburg, Donauwörth und Ingolstadt verbindet. Ca. 10 km westlich von Niederschönenfeld wird die B 16 von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraße B 2 gekreuzt, die nördlich von Augsburg den Anschluss zur Bundesautobahn A 8 herstellt.

## 3 LAGE DES BAUGEBIETES

---

Das Baugebiet „Weiherweg“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Feldheim und bildet zusammen mit einer Erweiterungsmöglichkeit nach Süden einen neuen östlichen Ortsrand aus.

Es schließt an ein im Südwesten bereits vorhandenes Dorfgebiet an und erweitert so strukturell sinnvoll die Siedlungsentwicklung Wohnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Weiherweg“ beträgt 16603 m<sup>2</sup>. Davon beträgt das Bruttobauland 14056 m<sup>2</sup>.

Das Gelände ist nahezu eben. Das Gebiet wird von Westen, über die bereits vorhandene Raiffeisenstraße (KR DON 29) erschlossen. Bei einer weiteren Entwicklung Richtung Süden kann die Haupteerschließung dahin fortgeführt werden.

Das zu bebauende Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunkt Ackernutzung, und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

---

## 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

---

Das Baugebiet „Weiherweg“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederschönenfeld nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen und somit nicht aus ihm entwickelt. Deshalb wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

---

## 4 PLANUNG

---

### 4.1 ERSCHLIESSUNG

#### 4.1.1 Straßen

Die Erschließung soll in ihrer Straßenanzahl und Ausbildung minimiert werden, um den öffentlichen Raum möglichst zu optimieren, damit Kosten zu sparen und automatisch die Geschwindigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs zu reduzieren. Gleichzeitig können die Grundstücke größer werden.

Das Baugebiet wird nun von Westen über die vorhandene Raiffeisenstraße erschlossen.

- Der Straßenraum des Weiherweges kann nach Auskunft des LRA Donauries wegen des landwirtschaftlichen Verkehrs nicht als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Die Stichstraße mit dem Wendehammer wird als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

#### 4.1.2 Fuß- und Radwege

In den verkehrsberuhigten Wohnbereichen gibt es keinen gesonderten Gehweg, Fußgänger und Radfahrer sind gleichberechtigt mit den Fahrzeugen.

#### 4.1.5 Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend der geforderten Anzahl (s. Satzung) auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

## 4.2 BEBAUUNG

Dem Wunsch der Gemeinde und der zukünftigen Bewohner entsprechend, werden im Baugebiet nur Einzelhäuser festgesetzt.

Die Festsetzung von max. II Vollgeschossen, sowie die Festsetzung der GFZ und der GRZ garantieren eine nicht zu stark differierende Gestaltkubatur.

Abgesehen von diesen Festsetzungen sollen dem Gestaltungswillen der Bauherren keine weiteren Vorschriften gemacht werden. Farben und Materialien bleiben bis auf wenige Ausnahmen freigestellt. Die Gemeinde behält sich das Recht vor, das Gesamtbild des Wohngebietes zu schützen, indem extreme Ausreißer in Farbe und Material untersagt werden.

Die Bauherren sollen dazu animiert werden, kompakter und energetisch günstiger zu bauen.

### 4.3 HOMOGENITÄT

Um das Baugebiet in einer gemeinsamen Gestalt entstehen zu lassen, werden im Bebauungsplan die Dachformen als Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung mit der Festsetzung von 38° - 48° lassen eine Homogenität der Häuser erwarten. Zudem sind nur Putz- oder Holzfassaden zugelassen.

Eine einheitliche Gebäudehöhe ist erfahrungsgemäß ein städtebaulich wirksames Mittel, selbst unterschiedlichsten Gebäudetypen eine übergeordnete Gesamtstruktur zu verleihen.

Um diesen, in der Fernwirkung markanten strukturellen Ordnungseffekt auch im Straßenraum zu erzielen, ist die Baulinie der Grundstücke von großer Bedeutung, die Gebäudeausrichtung einheitlich zu wählen und die zur Straße orientierten Häuser im selben Grenzabstand von der Straße zu halten.

Wenn diese Festsetzungen eingehalten werden, die lediglich die Randbereiche der individuellen Gestaltung tangieren, wird zum einen gewährleistet, dass der Straßenraum die notwendige Einheitlichkeit und Unverwechselbarkeit erhält und zum anderen sind den Bauherren innerhalb ihrer Grundstücke wenig gestalterische Grenzen gesetzt.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

---

### 5.1 Wasser

Wasserversorgung:

Das neue Baugebiet wird an die vorhandene gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung des neuen Baugebietes ist sichergestellt. Die Versorgung des Baugebietes mit Brauchwasser erfolgt über Erdleitungen DN 100 mm.

Löschwasserversorgung:

Die Planung der Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt i.A. der Gemeinde durch ein Planungsbüro. Die Absicherung der Löschwasser/versorgung wird danach in zwei Alternativen unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte untersucht. Der Ausbau eines ausreichenden Hydrantennetzes nach den gültigen Regeln ist gesichert.

Sofern die Löschwasserversorgung über Löschwasserbrunnen nach noch durchzuführender Untersuchung preisgünstiger erfolgen kann, wird die Löschwasserversorgung durch Anlage von Löschbrunnen sichergestellt. Zur Löschwasserversorgung ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt Nr. 1.9-12 vom 01.10.1980 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen.

#### Wasserentsorgung:

Es ist vorgesehen, die anfallenden Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Trennsystem über unterirdische Leitungen, gefällegerechte Mulden und Senken zu versickern und das Restniederschlagswasser zu dem östlichen Graben zu leiten.

Die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird durch ein Fachbüro erarbeitet. Auf privaten Bauflächen ist eine Versickerung des anfallenden unverschmutztem Niederschlagswassers vorzunehmen. (Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung ATV wird hingewiesen (A – 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser)).

Ökologisches Ziel der Planung ist es, sorgsam mit dem Schutzgut Wasser, über anzulegende Zisternen, Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung sowie zur WC Spülung sowie Anlage von breitflächig anzulegenden Versickerungsflächen und Reduzierung der versiegelten Flächen auf das Mindestmaß im privaten wie öffentlichen Bereich, umzugehen.

Regenrückhalte- und Sickeranlagen müssen auf den privaten Baugrundstücken selbst erstellt werden, wobei eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht notwendig ist.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) NWFreiV zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt die Anwendung des ATV Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.“

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## 5.2 Energieversorgung

Die geplanten Anlagen der LEW werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Energieversorgung erfolgt danach über die geplante 20 kV-Erdkabelleitung. Stromversorgungs- und Telefonleitungen sind nur als Erdkabel zulässig.

#### Erschließungsvoraussetzungen

Alle Bauvorhaben sind bis zur Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung, an die gemeindliche Abwasserkanalisation und an die Stromversorgung anzuschließen. Die Entwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

## 6 GRÜNORDNUNG

### 6.1. Bestandsbewertung von Natur und Landschaft

Aufgrund seiner Lage in einem flächig intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebiet (Grünland und Acker) und dem Fehlen von Gehölz- oder Geländestrukturen ist die geplante Baufläche hinsichtlich ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung. Kartierte Biotop- und Erfassungen in der Artenschutzkartierung sind nicht vorhanden.

Östlich des Baugebietes verläuft ein Graben, der zum Zeitpunkt der Gebietsbegehung (Ende April) trocken war. Entlang des Grabens stehen einige Weiden.

### 6.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt entsprechend dem Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU 1999: AG Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit der Natur).

#### Bewertung von Natur und Landschaft :

- Arten/Lebensräume:** intensiv genutztes Acker-/Grünland ohne Gehölze, Kleinstrukturen, Gewässer usw.
- Boden:** ackerbaulich veränderte Böden
- Wasser:** Oberflächengewässer nicht vorhanden, keine Schutzfunktionen bezgl. Grundwasser
- Klima/Luft:** Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn, Fläche ohne lufthygienische Ausgleichsfunktionen
- Landschaftsbild:** ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft
- Zusammenfassende Bewertung:** *Wertstufe gering oben (I);*

#### Erfassen der Eingriffsauswirkungen:

Die Größe des Baugebietes umfaßt **16.445 m<sup>2</sup>**, davon sind für den Ausgleich **rund 14.800 m<sup>2</sup>** anzurechnen:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| gesamte Fläche BPlan:                             | 16.445 m <sup>2</sup> |
| abzgl. öffentl.Grünflächen an Raiffeisenstraße    | - 418 m <sup>2</sup>  |
| abzgl. Ortseingrünung im Norden, Osten und Süden: | -1.179 m <sup>2</sup> |
| abzgl. Dorfgebiet im Innenbereich                 | -1.882 m <sup>2</sup> |
| Anzurechnen für den Ausgleich:                    | 12.966 m <sup>2</sup> |

Geplant sind 15-18 Wohneinheiten, die Grundflächenzahl GRZ liegt bei max 0,35

***Eingriffsschwere Typ B: niedriger Versiegelungsgrad***

**Ermittlung des Ausgleichsumfanges:**

Der Ausgleichsumfang ermittelt sich anhand eines Kompensationsfaktors, der aus der Bedeutung; die die zu überbauenden Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besitzen (Schritt 1), und der Schwere der Eingriffsauswirkungen (Schritt 2) abgeleitet wird:

***Spanne des Ausgleichsfaktors 0,2 – 0,5***

Die endgültige Festlegung des Ausgleichsfaktors ergibt sich aus dem Umfang der eingeplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Im vorliegenden Fall sind folgende Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- Verminderungsmaßnahme Schutzgut Wasser: In Teilen des Baugebietes Sammeln des überschüssigen Oberflächenwassers, teilweise Versickern auf den Grundstücken und/oder Ableiten in Gräben östlich des Baugebietes
- Landschaftsbildeingliederung: Ortsrandbegrünung im Norden, Osten und Südosten, Erstbepflanzung der privaten Ortsrandeingrünung durch die Gemeinde
- Verminderungsmaßnahme Ökologisch optimierte Planung: Anlage der Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Pflastermaterial oder mit wassergebundener Decke, Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Hierdurch ergeben sich gewisse Minderungseffekte bezgl. der Auswirkungen auf Bodenfunktionen, und Wasserhaushalt Kleinklima. Dementsprechend kann der Kompensationsfaktor gewählt werden.

Nach den Vorgaben des Landratsamtes Donau Ries kann pro Minderungsmaßnahme 0,05 abgezogen werden. Mit den drei o.g.g Maßnahmen ergibt sich demnach der Kompensationsfaktor 0,35.

Der sich hieraus ergebende Ausgleichsbedarf ist in untenstehender Tabelle wiedergegeben.

| <b>gesamte<br/>Baufläche</b> | <b>auszugleichende-<br/>Baufläche</b> | <b>Ausgleichsbedarf-<br/>bei Faktor 0,35</b> |  |
|------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 16.445 m <sup>2</sup>        | 12.966 m <sup>2</sup>                 | 4.538,10 m <sup>2</sup>                      |  |

**Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet:**

Auszugleichen sind in erster Linie Schutzfunktionen des Bodens (Wasserversickerung und –rückhaltung) und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Da innerhalb des Baugebietes keine Möglichkeiten zum Ausgleich bestehen, sind außerhalb des Bebauungsplanes entsprechend Ersatzflächen in Höhe von 4.538,10 m<sup>2</sup> zu suchen..

**Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes:**

Im Ökokonto der Gemeinde Niederschönenfeld steht aus dem Bereich der Baumaßnahme „Hochwasserdamm am Griesweiher“ bei Niederschönenfeld Flst.Nr. 1436 eine Ersatzfläche im Umfang von 4.760 qm zur Verfügung. Nach HERB 2003 <sup>1)</sup> handelt es sich um eine Ackerfläche mit folgendem Umfeld:

- im Norden ein Aufforstungsbestand mit überwiegend standortfremden Arten
- Nordwestlich und südöstlich grenzen Teilflächen des Biotops Nr.58 (Biotopkartierung Bayern 1990) an, einem arten- und strukturreichem Auwald mit üppiger und artenreicher Krautschicht. In der Baumschicht sind stellenweise standortfremde Gehölze eingebracht.
- Im Osten grenzen weitere Ackerflächen an.
- Im Westen liegt ein Kiesweiher (Griesweiher)

Auf der zur Verfügung stehenden Teilfläche des Grundstückes 1436 soll die Entwicklung von streuwiesenartigen Vegetationsbeständen auf oligotrophen Standorten angestrebt werden. Dies soll v.a. durch natürliche Sukzession erfolgen. Durch eine dreischürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes soll eine allmähliche Aushagerung des eutrophen Standortes erreicht werden. Bei der Mahd sind Altgrasstreifen zu erhalten.

Vereinzelt werden standortgerechte Einzelbäume zur Bereicherung des Landschaftsbildes gepflanzt. An der südöstlichen Grundstücksgrenze erfolgt die Pflanzung standortgerechter Sträucher. Diese Pflanzungen sollen v.a. Nutzungseinflüsse aus den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen abschirmen. Weitere Angaben zu den Gehölzarten, zur Pflanzung und zur Pflege siehe HERB 2003, S. 4-5

Durch stellenweise Abtrag des Oberbodens bis auf OK Kies sollen zusätzlich Flachmulden geschaffen werden zur Wiedervernässung und Erhöhung der ökologischen Strukturen auf der Fläche. Der anfallende Oberboden wird auf dem Damm bzw. den Pflanzflächen Gehölze aufgebracht.

### **Eingriff-Ausgleich-Bilanz:**

Eingriffsfläche: 12.966 m<sup>2</sup>

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Ausgleichsbedarf</b>  | <b>4.538,10 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Ersatzfläche „Hochwasserdamm am Griesweiher“ Flst. 1436</b> | <b>4.760,00 m<sup>2</sup>.</b>       |
|  |                                      |
| <b>Differenz</b>   | <b><u>+ 221,90 m<sup>2</sup></u></b> |

### **6.3. Weitere grünordnerische Maßnahmen**

Die Bebauung mit Einzelhäusern in größeren privaten Grundstücksflächen lässt erwarten, dass Kindern im Bereich der privaten Grundstücksflächen ausreichend Flächen für Bewegung und Spiel zur Verfügung stehen. Ein gemeindlicher Kinderspielplatz steht in angemessener Entfernung zur Verfügung. Dieser Kinderspielplatz ist noch aufnahmefähig und steht auch Kindern der künftigen Bewohner des Bebauungsplangebietes zur Verfügung.

## **7 IMMISSIONSSCHUTZ**

<sup>1)</sup> HERB 2003: Ausgleichskonzept Hochwasserdamm am Griesweiher; i.A. der Gem. Niederschönenfeld; 21.1.2003



Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Unterschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung; Lärminderungspläne" im Rahmen des EU-Workshop "Straßenverkehrslärm" der EU zur Anwendung empfohlen. Diese von der WHO vorgegebenen Werte werden im allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Für das Dorfgebiet unmittelbar an der Raiffeisen Straße wurden passive Lärmschutzmaßnahmen und ein Mindestabstand der Bebauung von 16 m von der Straßenachse festgesetzt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Die Firma Tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten, erstellte im Auftrag der VG Rain eine schalltechnische Untersuchung zu den Fragen des Lärmschutzes. Die Untersuchung befasst sich mit der Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit der westlich am Plangebiet vorbeiführenden Kreisstraße DON 29 und der Sportanlage westlich der Kreisstraße. Der Bericht Nr. 02019.1/F vom 19.03.2002 kann bei der VG Rain Hauptstraße 60, Stadt Rain, eingesehen werden.

Der Anregung eines aktiven Schallschutzes für das Baufeld 2 kann nicht stattgegeben werden. Die Gemeinde zieht die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Bewertung heran.

#### **Begründung und Abwägung:**

Die vom LRA – Immissionsschutz angeregte aktive Schallschutzmaßnahme würde entweder einen Schallschutzwall oder eine Schallschutzwand für ein Haus bedeuten. Ein derartiger Schallschutzwall oder eine Schallschutzwand über eine Hauslänge und geringfügig darüber hinaus, stellt eine außerordentliche Belastung des Orts- und Landschaftsbildes dar, insbesondere an dieser nördlichen Ortseingangssituation. Das derzeitige Ortsbild weist keine Erhebungen auf, das Ortsgelände ist im wesentlichen eben und in seiner Gestalt ländlich geprägt. Eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall würden das derzeit harmonische Ortsbild des Ortseinganges deutlich verunstalten.

Für die Bevölkerung stellt sich zudem zwangsläufig die Frage, warum die südlicheren Häuser an der Straße nicht auch den Genuss einer aktiven Schallschutzmaßnahme erhalten.

Die Gemeinde sieht sich auch finanziell nicht in der Lage auf die Bebauung des Grundstückes zu verzichten, und anstelle eines Wohnhauses eine Grünfläche festzusetzen.

Aus den Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, der Grundstücksverfügbarkeit – sowie der Haushaltslage der Gemeinde und der Gerechtigkeit gegenüber den Nachbarn wendet die Gemeinde die Grenzwerte der 16. BImSchV an.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1 festgelegt. Diese Orientierungswerte werden an den meisten geplanten Wohngebäuden eingehalten. Lediglich an einem Wohngebäude werden die Orientierungswerte überschritten. Aufgrund der Verkehrslärmemissionen sind an diesem Wohngebäuden Schallschutzfenster der Klasse 2 erforderlich. Für Fenster der Schallschutzklasse 2 ist keine Festsetzung erforderlich, da Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Für Fassaden mit einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, ist

eine Orientierung für Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, sind aktive Belüftungen erforderlich.

## **8 AUFTEILUNG DES BAUGEBIETES**

### **8.1 GRUNDSTÜCKE**

Es werden 15 Grundstücke ausgewiesen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungszahl von 1.5 Wohneinheiten pro Grundstück und einer Belegung von 2.2 Personen pro Wohneinheit ergibt sich Wohnraum für 50 Personen.

Die Grundstücke sind in Größen von ca. 700 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup> unterteilt.

### **8.2 FLÄCHENVERTEILUNG**

| Fläche                    | Größe in m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-------------------------|
| Nettobauland              | 14056                   |
| Öffentl. Grünfläche       | 582                     |
| Ortsrandeingrünung Privat | 1179                    |
| Öffentl. Verkehrsfläche   | 1672                    |
| Geltungsbereich           | 16603                   |

## **9. VORAUSSICHTLICHE ERSCHLIEßUNGSKOSTEN**

### **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE**

**STRASSE Wiesenweg: lfm**

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Straßenausbau<br>plus Beleuchtung | ca. 125 lfm à 375 € = 46.875 € |
| Wasserversorgung                  | ca. 125 lfm à 75 € = 9.375 €   |
| <b>Erschließungskosten netto</b>  | <b>= 56.250 €</b>              |

**STRASSE Stichstraße: lfm**

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Straßenausbau<br>plus Beleuchtung | ca. 100 lfm à 425 € = 42.500 € |
| Wasserversorgung                  | ca. 100 lfm à 75 € = 7.500 €   |
| <b>Erschließungskosten netto</b>  | <b>= 50.000 €</b>              |

**Voraussichtliche Erschließungskosten = 106.250 €**

Ohne Abwasserkosten, diese werden soweit notwendig vom Abwasserfachplanungsbüro im Rahmen der Projektierung ermittelt.

---

**F AUSARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

---

BÜRO OPLA  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung und Stadtentwicklung

Schaezlerstr. 38  
86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 987 50  
Fax: 0821 / 15 987 52

Für die Verfahrenssteuerung und für den Bebauungsplan:

.....  
Stark & Dehm  
Architekten & Stadtplaner SRL

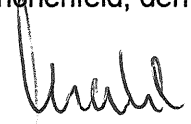
.....  
S. Kraus  
Dipl. Ing. FH

Für die Grünordnung und die Ausgleichsermittlung

.....  
Stefan Stern  
Landschaftsarchitekt

---

Niederschönenfeld, den 14. JULI 2004 .....

  
Mahl .....

Erster Bürgermeister

