G) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „ÖSTLICH DER GRUNDSCHULE II“

MIT BEGRÜNDUNG

GEMEINDE GRABEN

LANDKREIS AUGSBURG

Vorentwurf zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Neusäß, den 31.01.2024

SteinbacherConsult
... invent the future

INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung 3
2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes 3
3. Übergeordnete Planung 4
4. Bebauungsplanverfahren 5
5. Bedarfsanalyse 5
6. Städtebauliche Ziele 5
7. Art der baulichen Nutzung 6
8. Maß der baulichen Nutzung 6
9. Bauweise und Wohnungen 7
10. Gestaltung der Gebäude 7
11. Einfriedungen 7
12. Grünordnung 7
13. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 7
14. Erschließung 8
15. Ver- und Entsorgung 8
16. Niederschlagswasser 9
17. Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG 11
18. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) 12
19. Einwohner 12
20. Erschließungskosten 13
21. Flächen 13

1. Anlass der Planung

Das Gebiet liegt nördlich der Maria-Poyntz-Straße und südlich der Peter-Dörfler-Straß und grenzt an das bestehende Wohngebiet im Süden an. Darüber hinaus liegt die Fläche im Nordosten des bestehenden Schulgebäudes.

Die Entwicklung von Graben wird stark beeinflusst durch das Gewerbegebiet im Nordosten von Graben und der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie dem bestehenden Militärflugplatz im Osten. Einerseits bestehen zum Teil erhebliche Lärmbelästigungen (angrenzende Lärmschutzbereiche) und andererseits besteht erhebliche Nachfrage nach Wohnraum, nicht zuletzt durch Bundeswehrangehörige. Die Gemeinde hat daher in einem Rahmenplan für den Bereich Graben Ost, die mögliche Entwicklung aufgezeigt und untersucht.

Die zur Aufplanung vorgesehene Fläche liegt im Anschluss an bestehende Bebauung im Westen (Schulgelände), im Süden (Baugebiet Östlich der Schule) und im Norden (Nördlich der Grundschule).

Das bestehende im südlich gelegenen Baugebiet wird nach Norden verlängert. Durch einen im Osten gelegenen Wirtschaftsweg ist die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Die Zufahrt erfolgt von der Lechfelder Straße.

Im Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 16.09.1998 und zuletzt am 04.03.2021 mit der 10. Änderung in Kraft getreten, ist das Baugebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Baugebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Graben. Das Plangebiet besitzt eine Größe von 4.256 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1166/2, Gemarkung Graben.

Derzeit wird die komplette Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplante Erweiterung wird direkt an das bestehende Wohngebiet im Süden angrenzt. Es verbleibt nördlich der Grundschule eine Restfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche, die in Zukunft zur Erweiterung der Grundschule genutzt werden kann.

Das Schulgelände mit Bibliothek und Sporthalle schließt im Südosten direkt an das Planungsgebiet an. Das Gelände ist eben und aufgrund seiner flachen Neigung sehr gut zur Bebauung geeignet.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan:

Gemäß des Regionalplanes der Region Augsburg gehört die Gemeinde Graben zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Westlich liegt das Mittelzentrum Schwabmünchen und südlich das bevorzugt zu entwickelnde Unterzentrum Klosterlechfeld.

Im Regionalplan mit der Teilfortschreibung – Ziel BIV 3.1.3 „Abweichung von dern Nutzungsbeschränkungen“ im Teilfachkapitel B IV 3.1 "Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung im Bereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld" in Kraft getreten am 03.03.2021 sind aufgrund des militärischen Flughafens Lechfeld die Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung in drei Zonen dargestellt. Zone A, B, C und Cj. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Zonen und muss daher keine Nutzungseinschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutz beachten.

3.2 GEL (Gemeinsames Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden)

Im gemeinsamen Entwicklungskonzept der Lechfeldgemeinden Graben, Klosterlechfeld, Obermeitingen und Untermeitingen (GEL) ist eine Entwicklung und Ausdehnung der Wohnbebauung der Gemeinde Graben in Richtung Osten vorgezeichnet. Zudem soll ein Grünzug zwischen Graben und Lagerlechfeld entwickelt werden.

3.3 Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F.v. 04.03.2021 (10. Änderung) wird der Planbereich bereits vollständig als Wohnbauflächen dargestellt.

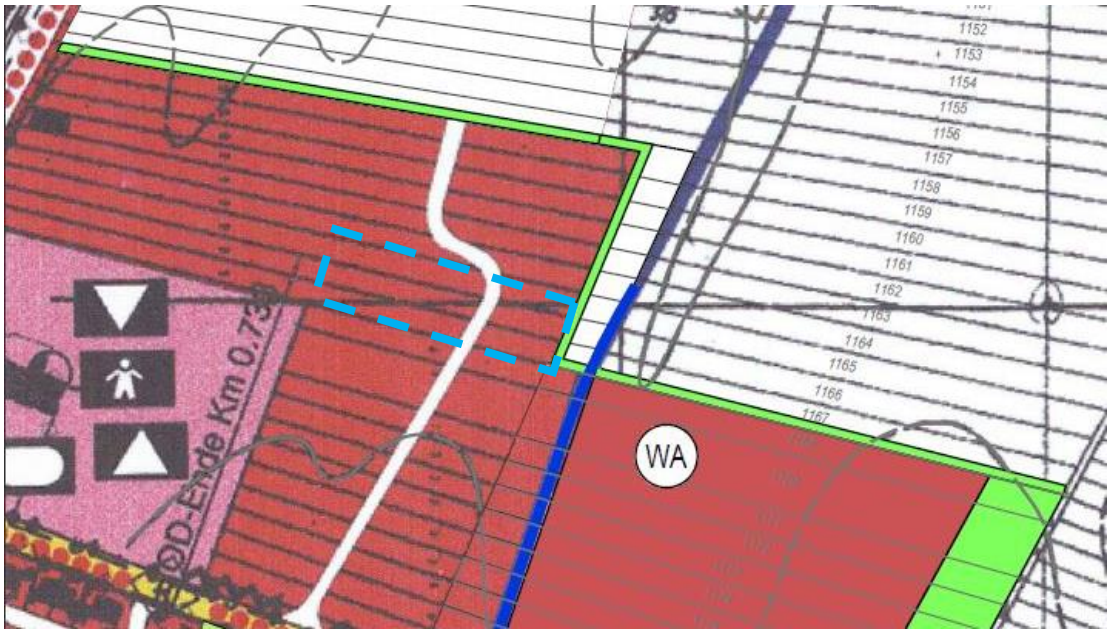

Abb. 1: Ausschnitt FNP (ohne Maßstab)
Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Graben

4. Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird gem. § 10 BauGB durchgeführt.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der dort bereits dargestellten Wohngebietsfläche nicht notwendig.

5. Bedarfsanalyse

Der konkrete Bedarf an Wohnbauflächen wird in der Gemeinde Graben durch eine Vormerkliste ermittelt. Die Gemeinde Graben betreibt eine verträgliche Baulandpolitik, deren Ziel es ist, jährlich einen Nettozuwachs von 40 bis 60 Einwohnern zu erreichen, da die Erfahrungen der letzten 15 Jahre gezeigt haben, dass mit dieser Quote die 2-zügige Grundschule stabile Schülerzahlen aufweist (ca. 180) und das Angebot an Kinderbetreuungsplätzen ohne große Neubauten bewältigt werden kann. Darüber hinaus gewährleistet diese Größenordnung eine gute Integration der neuen Einwohner in das Gemeindeleben.

In den Jahren 2014 und 2015 wurde im Rahmen einer „Vorbereitenden Untersuchung“, gefördert mit Zuschüssen der Städtebauförderung, eingehend untersucht, ob innerorts Baulandpotentiale bestehen. Grundsätzlich gilt es entlang der Fuggerstraße in Graben einige Bauernhöfe, die nicht mehr bewirtschaftet werden und im Hinterliegerbereich unbebaut sind, allerdings wurde in mehreren Gesprächsrunden mit den Eigentümern klar, dass weder eine Eigenvermarktung noch ein Verkauf dieser Flächen gewünscht wird. Einzige Möglichkeit, Bauland bereitzustellen, ist daher die Ausweisung von Wohnbaugebieten am Ortsrand.

Die Entwicklung anderer Baugebiete scheitert daran, dass Eigentümer der Rohbaulandflächen nicht verkaufsbereit sind und eine Überplanung nur gegen den Willen der Eigentümer über ein Umlegungsverfahren erfolgen könnte. Der Gemeinderat zieht eine einvernehmliche Vorgehensweise vor.

6. Städtebauliche Ziele

Die Gemeinde Graben veranlasste die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Östlich der Grundschule II“ um die baurechtlichen und städtebaulich sinnvollen Voraussetzungen zu schaffen, für die Verwirklichung des dringend notwendigen Wohnraums (siehe dazu im Detail unter Ziffer 5. „Bedarfsanalyse“).

Die Flächen eignen sich aufgrund der günstigen Erschließungssituation gut für diese Erweiterung. Der Flächennutzungsplan zeigt hier auch bereits Wohnbauflächen auf, wodurch der Bebauungsplan direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

7. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung im Plangebiet wird die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es werden nur die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für zulässig erklärt.

Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe zulässig.

Nicht zulässig sind Tankstellen. Dies wird damit begründet, dass diese Nutzung nicht im Sinne der Gemeinde liegen, da die Flächen überwiegend dem Wohnen diesen sollen. Für diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte vorhanden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes setzt dabei die überwiegend allgemeine Wohnnutzung im Umfeld (Umgebungsbebauung) fort und stärkt diese zugleich.

8. Maß der baulichen Nutzung

8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

8.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Die GRZ und GFZ orientieren sich an der Umgebungsbebauung und behalten somit den ortstypischen Dichtewert bei.

8.3 Wand- und Firsthöhe

Bei einer zulässigen Dachneigung von 25°- 45° darf die Wandhöhe 4,0 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

Bei einer zulässigen Dachneigung von 8°- 25° darf die Wandhöhe 6,0 m nicht überschreiten, gemessen von OK-Fahrbahnrand der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich bis UK-Sparren in Verlängerung der Außenwand.

9. Bauweise und Wohnungen

Aufgrund des ortstypischen Charakters und der geplanten Errichtung von Einzel- und Doppelhausbebauung wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine individuelle Bebauung der Grundstücke möglich ist.

10. Gestaltung der Gebäude

10.1 Dächer

Nicht zulässig sind Tonnendächer und Flachdächer. Um den Bauherren einen Spielraum zu geben, wird je nach Wandhöhe die Dachneigung zwischen 8° - 25° bzw. 25°-45° zugelassen. Dies entspricht auch einer guten Dachneigung zur Nutzung von PV-Anlagen bzw. Solarthermie.

11. Einfriedungen

Die Einfriedung erfolgt gemäß der Einfriedungssatzung der Gemeinde Graben in der jeweils gültigen Fassung.

12. Grünordnung

Die Grünordnung konzentriert sich im Bereich der Planung auf eine ansehnliche Gartengestaltung und führt die bisherige Eingrünung entlang der Haupterschließungsachse konsequent fort.

13. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Stellplätze erfolgen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Graben in der jeweils gültigen Fassung.

Garagen und Carports sind mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Der Vorplatz (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.

Eine Überdachung des Stauraumes ist nur mit Flachdach und seitlich offen zulässig. Die Überdachung darf maximal 2,50 m hoch sein (OK Dach), so breit wie die zugehörige Garage und darf bis zur Straßenbegrenzungslinie reichen.

Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung abzustimmen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. In Verbindung mit Wohngebäuden können die Garagen und Nebengebäude auch unter abgeschleppten Dächern liegen.

Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der Nebengebäude einheitlich zu gestalten. Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Giebel an der Grundstücksgrenze, kann das Dach auch mit einem Walm abgeschlossen werden.

Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine Länge von 10,0 m nicht überschreiten (ohne Stauraumüberdachung).

Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

14. Erschließung

Das Gebiet wird von Süden über die Maria-Poynmtz-Straße erschlossen. Durch die Verlängerung der Maria-Poynmtz-Straße kann das Gebiet von Süden her befahren werden und fügt sich sinnvoll in die bereits bestehende Bebauung ein.

Über den indirekten Anschluss an die Lechfelder Straße ist das Gebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

15. Ver- und Entsorgung

15.1 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist im Kanalisationsprojekt enthalten. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln. Unverschmutztes Wasser ist dem Untergrund durch Versickerung zuzuführen.

15.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Zweckverband Lechfeld insgesamt gesichert und ausreichend.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l / min. über 2 Stunden erforderlich.

15.3 Energieversorgung

Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Aus versorgungstechnischen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Der genaue Standort wird erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen zu vermeiden, wird der Verteilerschrank so an die Grundstücksgrenze gesetzt werden, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt.

Erdgas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

15.4 Fernmeldetechnik

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherrn wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

15.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

16. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser, wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise.

Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden.

Dies dient der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, sowie der Grundwasserneubildung und der Vermeidung von Abflussspitzen in Gewässern. Folgende versickerungsfördernde Maßnahmen sind wo immer möglich vorzusehen.

Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickert werden. Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebten, bewachsenen Bodenzonen zu versickern (z.B. durch Rasengittersteine).

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen und darf nicht auf die Verkehrsflächen geleitet werden.

Fuß- und Radwege sollten durchlässig gestaltet werden. (z. B. Humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

Niederschlagswasserversickerung

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. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Die gemeindliche Entwässerungssatzung wäre eventuell entsprechend anzupassen. 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).

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung geeignet.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Anforderungen an Einzelbauvorhaben

Die Grundstückentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe des Schachtes in den Untergrund soll 5 m nicht überschreiten. Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen steht das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zur Verfügung.

16.1 Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt weder in an einem Gewässer, noch ist hier ein Hochwasserereignis ($HQ_{häufig}$, HQ_{100}, HQ_{extrem}) aufgrund eines Gewässers zu erwarten.

Das Gebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Ein Hochwasser aufgrund eines Starkregens kann überall auftreten und kann deshalb auch nicht ausgeschlossen werden.

17. Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Die Festsetzungen der Bebauungspläne können so festgelegt werden, dass aufgrund einer wirksamen Vermeidung kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. In so einem Fall kann die Checkliste „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ im Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" herangezogen werden. Die Checkliste gibt Voraussetzungen vor, die mit „ja“ oder „nein“ beantwortet werden können. Falls alle aufgelisteten Vorgaben eingehalten werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Für den Bebauungsplan Nr. 34 „Östlich der Grundschule II“ mit integriertem Grünordnungsplan können alle Vorgaben gemäß der Checkliste mit „ja“ beantwortet werden (s. D) Umweltbericht). Die Planungsvoraussetzung ist erfüllt, der Vorhabenstyp entspricht in allen Punkten der Vorgabe (niedriger Versiegelungsgrad, GRZ maximal 0,3) sowie die Maßnahmen und Bewertung der betroffenen Schutzgüter. Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

17.1 Arten und Lebensräume

Die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche hat geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Wildpflanzen. Aufgrund der Strukturarmut spielt der Untersuchungsraum im Biotopverbund mit angrenzenden Landschaftselementen eine untergeordnete Rolle. Neben den Offenlandvogelarten liegen keine Hinweise auf das Vorkommen wertvoller Pflanzen- und Tierarten und schützenswerter Biotope vor. Aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung ist nicht mit Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu rechnen, da diese zu kulissenartigen Störungen einen Mindestabstand von 100 m – 150 m einhalten.

17.2 Vermeidung bzw. Minimierung von Natur- und Landschaftsbeeinträchtigungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 (1) BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Das geplante Vorhaben wurde daher bezüglich der möglichen Minimierungsmaßnahmen überprüft.

Das Vorhaben mit Errichtung eines Wohngebietes verursacht insbesondere Konflikte durch den erheblichen Flächenbedarf mit Versiegelung sowie durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung nur allgemeiner Art sein. Folgende Verringerungsmaßnahmen wurden ergriffen bzw. sind vorgesehen oder vorgeschlagen.

- Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen, die den Mindestrahmen für eine Ein- und Durchgrünung mit heimischen Gehölzen sicherstellen.

- Die Festsetzungen sichern eine Erhöhung der Strukturvielfalt für Arten-und Lebensgemeinschaften sowie die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild.

- Bei den Einfriedungen ist darauf zu achten, dass mind. 15 cm Abstand zum Boden bzw. Zaunsockel eingehalten werden.

- Die Bodenversiegelungen sind auf das Notwendigste zu begrenzen.

17.3 FFH - Gebiet

Gemeldete Schutzgebiete nach dem erweiterten Naturschutzrecht (Naturschutzzonen, FFH-Gebiete, etc.) sind von der Planung im Geltungsbereich nicht betroffen.

17.4 Biotopstrukturen

Gemeldete Biotopstrukturen nach dem erweiterten Naturschutzrecht (Naturschutzzonen, FFH-Gebiete, etc.) sind von der Planung im Geltungsbereich nicht betroffen.

17.5 Fazit

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Arten und Lebensräume kann als gering bewertet werden.

Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot) gesehen. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da durch die zu erwartenden Hausgärten zusätzliche Habitatstrukturen entstehen. Ein detaillierter Umweltbericht wird im Zuge der Entwurfsplanung erstellt und Bestand der Unterlagen.

18. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Der Ausgleichsbedarf wird im Zuge der detaillierten naturschutzfachlichen Ausgleichsbilanzierung ermittelt und entsprechender Ausgleich bereitgestellt. Die Angaben werden in der Entwurfsplanung ergänzt.

19. Einwohner

Bei 8 Grundstücken ist mit dem Neubau von ca. 12 Wohnungen für ca. 24 Einwohner im Gebiet zu rechnen.

20. Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen über eine detaillierte Erschließungsplanung ermittelt.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten für
- Abwasserbeseitigung,
- Wasserversorgung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

21. Flächen

Geltungsbereich	4.256 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	3.538 m²	83 %
öffentliche Verkehrsflächen	505 m²	12 %
öffentliche Grünflächen	213 m²	5 %