
GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen a.d.Donau

BEBAUUNGSPLAN

„St.-Anna-Platz“

GEMARKUNG FRAUENSTETTEN

BEGRÜNDUNG

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung vom 30.01.2023



**BEHRE & PARTNER
Architekten**

Planung+Projektsteuerung
Agnes-Wyssach-Straße 14
87437 Kempten (Allgäu)

Telefon (0831) 565 94 23
Telefax (0831) 565 94 76
E-Mail: info@behre-partner.de

Inhaber:
Dipl.-Ing. Lutz-Holger Behre
Architekt u. Stadtplaner ByAK
staatl. anerk. Energieberater

INHALTSVERZEICHNIS

F)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Ziele und Zwecke der Planung	10
6.	Planungskonzept	10
7.	Immissionsschutz	12
8.	Energie	13
9.	Ver- und Entsorgung	14
10.	Flächenstatistik	15

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „St-Anna-Platz“ der Gemeinde Buttenwiesen in Frauenstetten war eine gestellte Bauvoranfrage für den südlichen Teil des Geltungsbereiches zur Wohnbebauung. Da die Gemeinde Buttenwiesen im Ortsteil Frauenstetten kaum mehr Nachverdichtungspotenzial besitzt und die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist, soll mit dem Bebauungsplan der benötigte Wohnraum planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der derzeit zu überplanende Bereich liegt im Innenbereich. Eine Teilfläche von rd. 8.920 m² (Geltungsbereich) – diese ist nicht überbaut.

Um die Realisierung der geplanten Bebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Planungsriff schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, weshalb der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt wird. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m² und mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von dörflichen und allgemeinen Wohngebieten begründet.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rd. 8.920 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Fl.Nrn. 98 und 99 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 99/1.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Bereiches der Gemeinde Buttenwiesen und der Gemarkung Frauenstetten.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

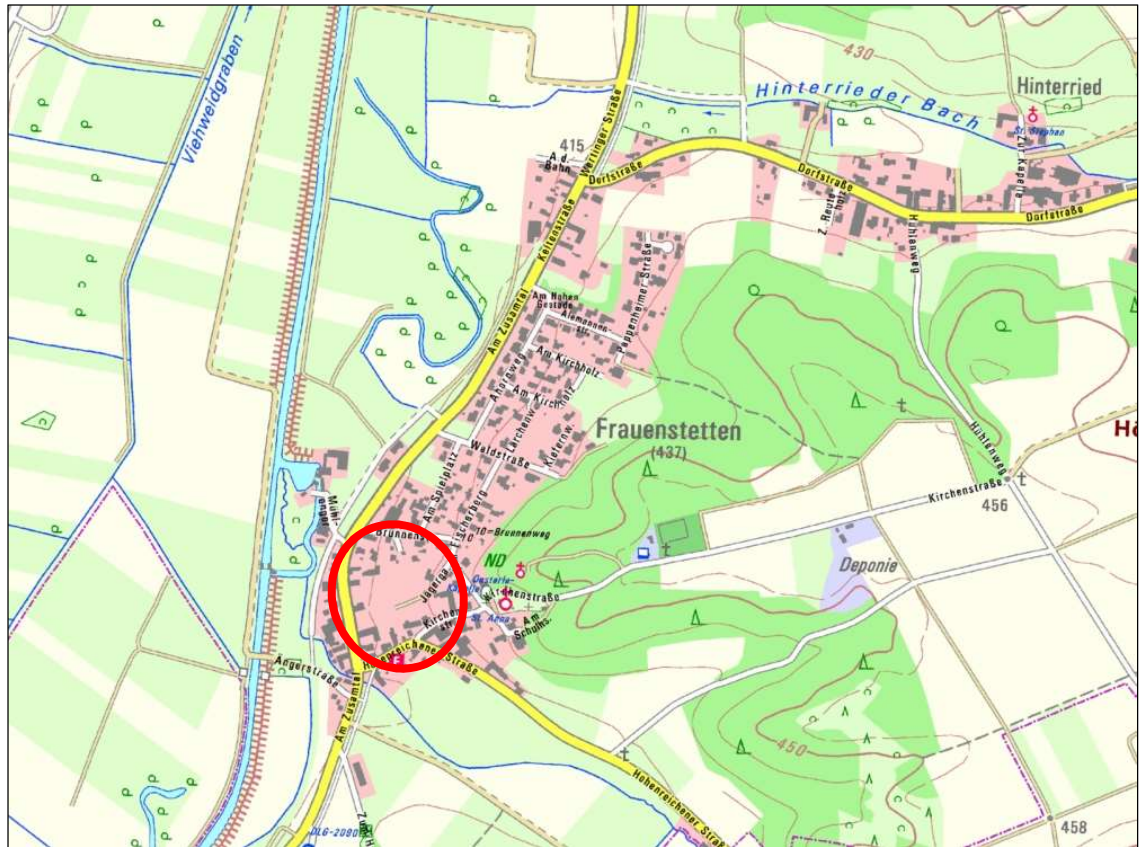


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M.
(© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch angrenzende Bebauung
- Im Osten durch angrenzende Bebauung
- Im Süden durch angrenzende Bebauung
- Im Westen durch die Ortsverbindungsstraße (St 207) „Am Zusamtal“
und bestehende Bebauung

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist relativ eben und weist eine Höhendifferenz innerhalb des Geltungsbereiches von rd. 3,5 m aus. Die nicht bebauten Flächen sind private und teilweise landwirtschaftliche Grünflächen, die so gut wie keine Gehölze aufweisen.

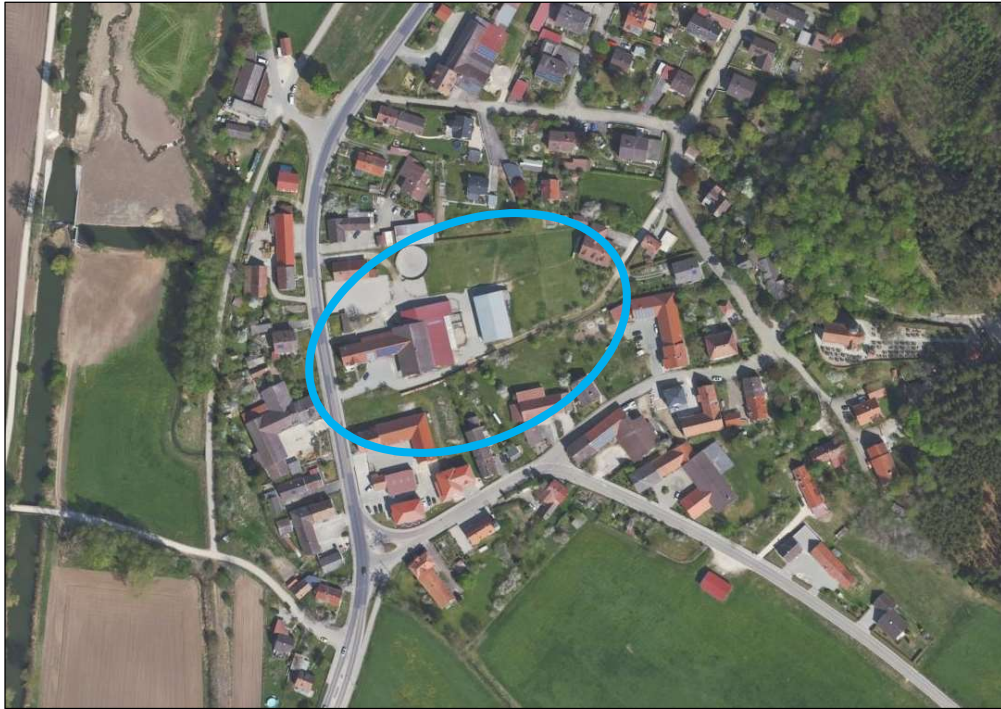


Abb. 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Buttenwiesen besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 23. Juni 1993 gem. § 6 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wurde. Zwischenzeitlich erfolgten etliche Änderungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die zu überplanende Fläche überwiegend als Dorfgebiet (D) dargestellt. Im östlichen Bereich ist eine Teilfläche als Grünfläche gekennzeichnet.

Frauenstetten liegt an der Staatsstraße 2027, die im Süd-Westen aus Richtung Wertingen kommt und nach Norden Richtung Buttenwiesen führt.



Abb. 3: Wirksamer Ausschnitt Flächennutzungsplan Buttenwiesen o. M.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Östlich vom sogenannten „Zusamtal“ liegt der Teilbereich des Ortsteiles Frauenstetten. An der westlichen Grenze vom Geltungsbereich verläuft die Ortsverbindungsstraße St. 2027.

Im Planungsgebiet befindet sich laut dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) kein Bodendenkmal und kein Baudenkmal.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „St.-Anna-Platz“ sind für die Gemeinde Buttenwiesen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Buttenwiesen liegt laut dem LEP 2013 im westlichen Regionalplan Augsburg rd. 20 km östlich von Dillingen a.d. Donau.

Ein Ziel ist es, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (Z 1.1.1 LEP). Dabei sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume geschaffen werden (G 1.2.1 LEP). Unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen erhalten bleiben. (G 1.2.6 LEP).

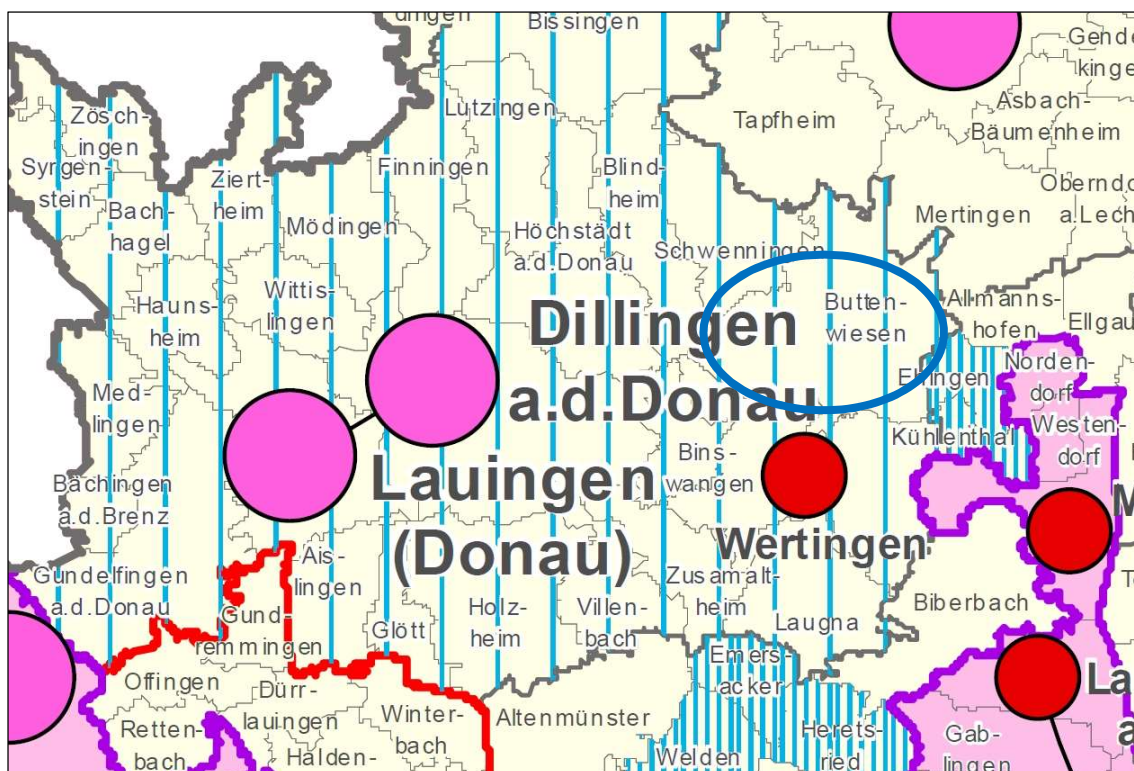


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LEP 2013

Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2 LEP)

Die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (Z 2.2.5 LEP).

Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1 LEP).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1 LEP).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2 LEP).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3 LEP).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (Z 3.3 LEP).

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Buttenwiesen relativ gut in der westlichen Mitte vom Landkreis Dillingen a.d. Donau.

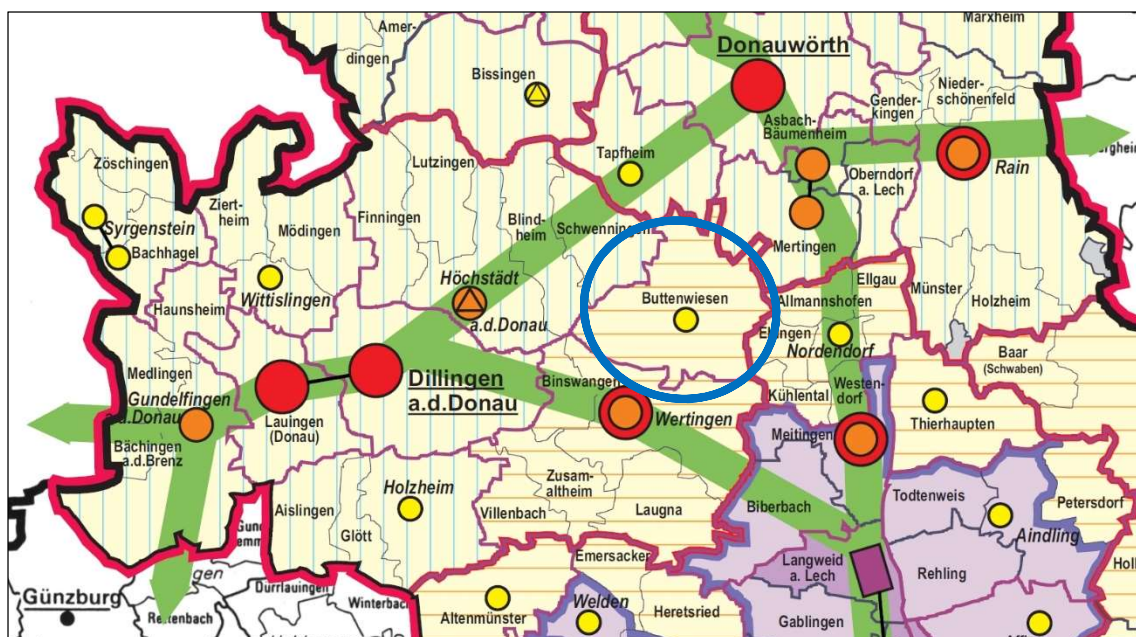


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft insbesondere, das in der Region die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden sollen (B1, 1.2).

Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden (Z2.4).

Die Sanierung und teilweise Reaktivierung trocken gefallener Altwässer, vor allem an der Zusam ist anzustreben (G3.5).

Bei der Gewässerentwicklung soll die morphologische Durchgängigkeit und die biologische Wirksamkeit der Gewässer verbessert bzw. wiederhergestellt werden. Dieses gilt insbesondere für Fließgewässer wie hier bei der Zusam (Z4.4.2.3).

Es ist anzustreben dass der Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“ in seinen Funktionen gesichert wird. Dies sind Erholung, ein weiträumiges, immissionsarmes Gebiet mit gewachsener Kulturlandschaft, Frischluftreservoir für den große Verdichtungsraum Augsburg und als naturbetonter Lebensraum (G2.4.1).

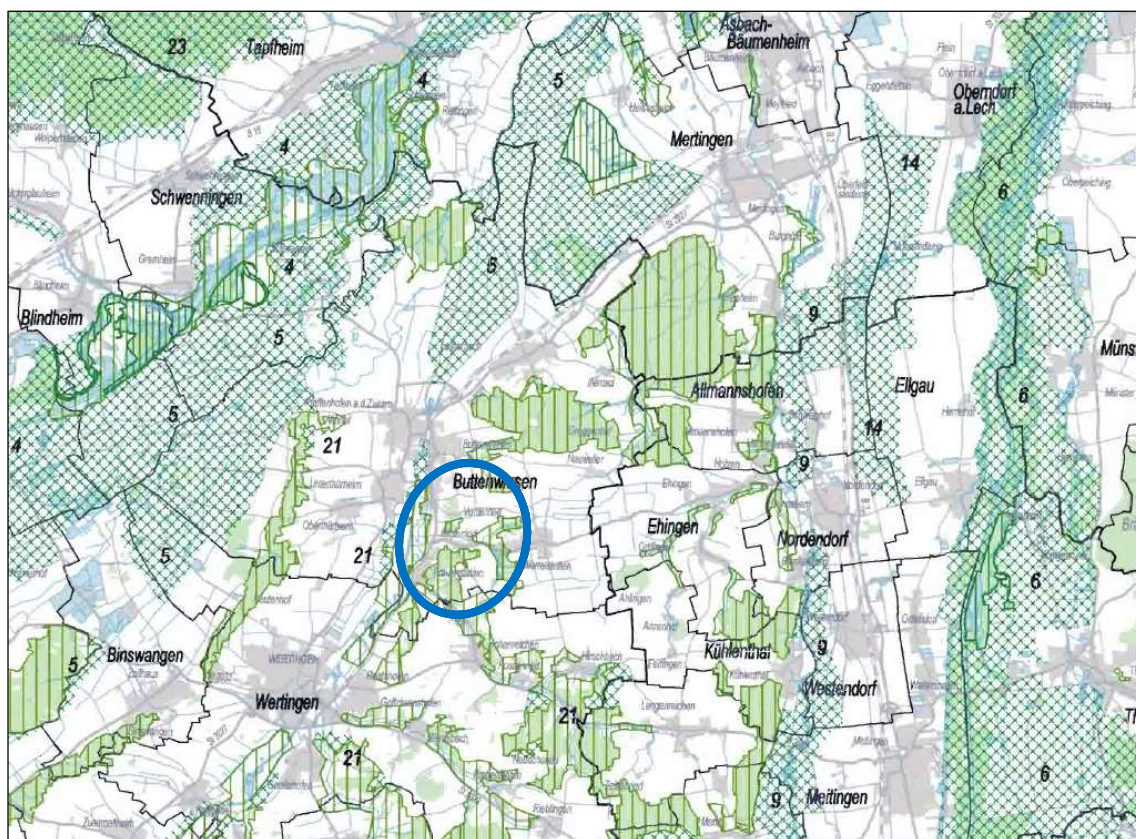


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung Richtung Süden und Osten. Dabei wird das Planungsgebiet im Norden, Westen und Süden von bestehender Bebauung eingerahmt. Dadurch fügen sich die neuen Wohnbauflächen gut an die bereits bestehenden an. Das Ortsbild wird dadurch verdichtet und geschlossener.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Frauenstetten hat bis heute keine Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen erhalten. Der Ortsteil ist in seiner Ansiedlung von Gebäuden als „zerstreut“ zu bewerten.

Die Nutzungen bestehen in der Hauptsache aus Wohnen und kleinen handwerklichen Einrichtungen. Landwirtschaftliche Betriebe liegen nicht in dieser Ortsstruktur – nur außerhalb. Daher ist ein „Dorfgebiet“ auszuschließen. Die geplanten Flächen sollen vornehmlich der Wohnnutzung dienen. Die Flächen um das Plangebiets herum sind Dorfgebiet. Diese wurden in der Vergangenheit zum Wohnen und zur landwirtschaftlichen Bebauung genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist seit Jahren rückläufig.

Im MDW und WA werden, entsprechend der aktuellen Nachfrage von Bauwerbern, ein- oder zweigeschossige Häuser mit geneigten Dach und üblichen Wandhöhen zugelassen, wobei die zulässige Gesamthöhe der Bebauung im Typen WA und MDW sich am umliegenden Bestand orientiert.

Für die nicht zulässigen Nutzungen gemäß Nr. 1 der Festsetzungen gibt es wenig Bedarf. Diese können innerhalb des Ortsteiles abgedeckt werden.

6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt – wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt - durch die bestehende Straße St. 2027 als Ortsdurchgangsstraße. Von dieser Straße erfolgt die innere Erschließung der geplanten Bebauung durch eine Anliegerstraße Richtung Osten. Dort schließt die geplante Erschließungsstraße an der Jänergasse an.

Eine Verbindung nach Norden von der nördlichen und südlichen Teilfläche erfolgt durch einen Gehweg.

Sämtliche Verkehrsflächen werden im Zuge der Erschließungsplanung so ausgebaut, dass keine Untergliederung der Fahrbahn entsteht. D.h. keine Gehwege, Grünstreifen oder Stellplätze.

Stellmöglichkeiten für PKWs sind auf den Grundstücken (private Stellplätze) anzuordnen. Um die Bodenversiegelung und damit den Umfang des abzuleitenden Niederschlagswassers auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind Parkflächen, Garagenzufahrten und Abstellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen herzustellen.

An der öffentlichen Erschließungsstraße sind mögliche Einfriedungen ohne Sockel mit einer begrenzten Höhe (ausgeschlossen Maschendraht) am Straßenrand zu errichten. Auch Garagen, Carports und Nebengebäude haben daher einen Mindestabstand zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten, um genügend Platz zur Einfahrt und Einsicht zu ermöglichen.

6.3 Grünordnungskonzept

Die Planung sieht vor, dass das Gebiet in keine Richtung vergrößert wird. Es wird keine Ortsrandeingrünung gefordert, da umliegend Bebauung vorhanden ist. Erfahrungsgemäß legen die zukünftigen Bauherren an den Grundstücksgrenzen selbständig Gehölzpflanzungen an.

6.4 Ausgleichsflächen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Im Verfahren nach § 13a BauGB sind Maßnahmen für Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

Es gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 20.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Neues Wohngebiet

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Es liegen keine Angaben und Einrichtungen für eine Beeinträchtigung von Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe vor.

Im gesamten Ortsteil Frauenstetten gibt es keine Großviehhaltung auf landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen. In Zukunft ist keine Großviehhaltung in Frauenstetten zu erwarten. Immissionen bezüglich Schall und Geruch aus Viehhaltung sind daher auszuschließen.

Auf dem Flurstück Nr. 97/2 wurde im Jahr 2007 eine KFZ-Werkstatt genehmigt. Von diesem Kleinbetrieb (1-Mann-Betrieb) gehen keine Schallimmissionen aus. KFZ-Arbeiten werden in der Halle ausgeführt. Der KFZ-Betrieb wird tagsüber an Werktagen betrieben – Nachtbetrieb zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen wird nicht ausgeführt. Eine Konfliktsituation zum geplanten Wohn-Bebauung hinsichtlich Immissionen ist unbedenklich.

7.2 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Haupteinschließung der neuen Wohnflächen erfolgt über die Straße St. 2027 und dann in die neue Anliegerstraße.

Durch die neu geplanten Wohnbauflächen wird von einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen tagsüber und nachts ausgegangen.

Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen wird als zumutbar angesehen. An den Bauflächen entlang der Straße St. 2027 werden zum Lärmschutz bauliche Maßnahmen gemäß Planzeichnung und Satzung Punkt 10.1 festgesetzt. Dies betrifft die bereits mit einem Wohnhaus bebaute Baufläche (südlich an der St. 2027, siehe Plan Grundstücks-Nr. 6). Die nördlich liegende Baufläche (siehe Plan Grundstücks-Nr. 1)

wurde mit einer Halle für landwirtschaftliche Maschinen neu gebaut. Eine weitere Bebauung ist nicht mehr möglich.

Die Abwägung ergab, dass die Errichtung eines Schallschutzwalls als unverhältnismäßig aufwendig eingestuft wurde und nicht zur Ausführung kommt.

7.3 Kontrolle der festgesetzten baulichen Maßnahmen

Die Kontrolle der Auflagen entsprechend der Festsetzung (Schalldämm-Maße, nicht öffentbare Fenster usw.) erfolgt im Genehmigungsverfahren. Wenn ein Freistellungsverfahren eingereicht wird, so kann die Gemeinde hier wählen, ob sie ein Genehmigungsverfahren für erforderlich hält. Nach Art 58 Abs. 4 S. 1 BayBO kann die Gemeinde insbesondere dann ein Genehmigungsverfahren fordern, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 2 (Einhaltung des Bebauungsplans) oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält.

7.4 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können, zu den üblichen Öffnungszeiten, im Rathaus der Gemeinde Buttenwiesen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) - trat am 1.1.2021 in Kraft - verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der

Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Buttenwiesen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich der globalen Strahlung im Oberfeld (bei bis zu 170 kW/m²). Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Gemeinde Buttenwiesen sichergestellt. Die Wasserversorgung und Abwasserversorgung des Vorhabenbereiches erfolgt durch Heranführen der Leitungen an das Plangebiet.

Die Abwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Buttenwiesen, wobei dem Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

9.2 Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das LEW (Lechwerke Augsburg AG). Aus ortsgestalterischen Gründen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas erfolgt bei Bedarf durch Erdgas Schwaben über vorhandene bzw. geplante Anlagen.

Die Telekommunikationsanschlüsse werden durch die Telekom oder M-Net verlegt.

9.3 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr ist zentral durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Dillingen a.d. Donau – AWW Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben - geregelt.

10. FLÄCHENSTATISTIK

<u>Geltungsbereich</u>	8.920 m ²	100,0 %
1. Bauflächen	7.840 m ²	87,89 %
2. Verkehrsflächen	1.080 m ²	12,11 %