

Bebauungsplan ` Drahtschneider II und Teiländerung des Bebauungsplanes Drahtschneider´



GEMEINDE BRUNNEN

- FASSUNG VOM 18. JANUAR 2017,
REDAKTIONELL GEÄNDERT AM 17. MAI 2017 -

G. Begründung / Umweltbericht

Entwurfsverfasser:

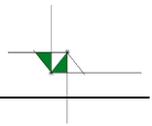
BERATENDER INGENIEUR
DIPL. ING.(FH) MARTIN KÄSER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
RAINER STRASSE 15A, 86676 BUCH
TEL. 08435/1487, FAX: 08435/1650
E-MAIL: MARTIN@KAESER-ING.DE (NEU)

GRÜNORDNUNG/UMWELTBERICHT:

LANDSCHAFTSARCHITKET
DIPL. ING. ECKER
LENBACHPLATZ 16
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252/81629, FAX. 08252/4362
E-MAIL: ECKER.ING@T-ONLINE.DE

GEMEINDE BRUNNEN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHROBENHAUSEN
HERZOGANGER 1
86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 08252/8951-0
FAX: 08252/51-50
E-MAIL: POSTSTELLE@VGEM-SOB.DE



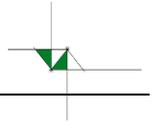
Inhaltsverzeichnis:

Teil I: Begründung

1. Planrechtliche Voraussetzungen	Seite 3
1.1 Aufstellungsbeschluss	Seite 3
1.2 Lage des Plangebietes	Seite 3
1.3 Planungsrechtliche Situation	Seite 3/4
1.4 Planungsalternativen	Seite 5/6
1.5 Verkehr	Seite 6/7
1.6 Wasserhaushalt	Seite 7
1.7 Grünordnung	Seite 7/8
1.8 Altlasten	Seite 8
1.9 Abfallbeseitigung	Seite 8
1.10 Immissionsschutz	Seite 8
2. Ziel und Zweck der Planung	Seite 9
3. Orts- und Landschaftsbild	Seite 10
4. Aufteilung der Flächen	Seite 10/11

Teil II: Umweltbericht

0 Beschreibung Vorhaben	Seite 1
1 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	Seite 1/2
2 Grundlegende Standortfaktoren	Seite 2/3
3 Bestandsbewertung: Bedeutung für Naturhaushalt	Seite 4/5
4 Prognose Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs	Seite 5-10
5 Prognose Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	Seite 10
6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 10-12
7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Seite 12
8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken	Seite 12
9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	Seite 13
10 Zusammenfassung	Seite 13



G. Begründung

1. Planrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18. November 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes `Drahtschneider II´ in Brunnen beschlossen.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: vom `Gerstettener Weg´ und nachfolgend vom Wohnbau-
gebiet „Gerstettener Weg“
- im Westen: von einem landwirtschaftlich genutzten Feldweg (Flur-Nr. 696)
und nachfolgend von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Süden: von einem landwirtschaftlich genutzten Feldweg (Flur-Nr. 684/1)
und nachfolgend von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Osten: vom bestehenden Baugebiet „Drahtschneider“, Brunnen

Das Gebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 699/14 Teilfläche, 699, 698 und 697 der Gemarkung Brunnen.

Es liegt am westlichen Ortsrand im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Drahtschneider“ in Brunnen.

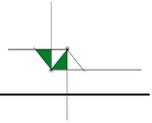
Das Plangebiet weist eine Geländeneigung von im Mittel ca. 3,5 % in östlicher Richtung auf. Der gesamte Höhenunterschied beträgt ca. 5,5 m (Höhe im Westen ca. 406,5 m – Höhe im Osten – zum bestehenden Baugebiet `Drahtschneider´ - ca. 401 m).

1.3 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunnen stellt die Osthälfte (Fl.Nr. 699/14 und 699) der von der Änderung betroffenen Flächen als Wohnbauflächen (allg. Wohngebiet) bzw. begrüntem Ortsrand dar, die Westhälfte (Fl.Nr. 697 und 698) als Flächen für die Landwirtschaft.

Für die von Süden heranreichende Flur wird per Planzeichen auf folgendes Ziel hingewiesen: Strukturanreicherung (Hecken, Altgrastreifen, Feldgehölze) entlang von Flurgrenzen, Wegen und Böschungen, Förderung von Erstaufforstung von aus Nutzung ausscheidenden Flächen). Der Maßnahmenkatalog zielt auf die wünschenswerte Optimierung der intensiv genutzten Feldflur ab, welche aus landschaftsplanerischer Sicht Defizite aufweist. Der im Rahmen der Änderung angestrebten Nutzung steht dieses Ziel nicht grundsätzlich entgegen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden als Ansatzpunkte für das grünordnerische Konzept zur Einbindung des geplanten Wohngebiets verwendet.

Das Flurstück Fl.Nr. 699/14 ist bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Drahtschneider. Der seit August 1998 rechtswirksame Plan setzt hier eine öffentliche Grünfläche fest, die zur Ausbildung des vorläufigen Ortsrands und zum Management des Oberflächenwassers zu nutzen ist. Seinerzeit wurde



bereits darauf hingewiesen, dass „eine Reduzierung des westlichen Grünstreifens einer späteren Änderung des Bebauungsplans im Zusammenhang mit einer Baugebietserweiterung vorbehalten“ sei. Von dieser Option wird kein Gebrauch gemacht, der Grünstreifen soll als multifunktionale Grünzäsur mit Bedeutung für die Wasserrückhaltung und das Wohnumfeld in unverminderter Größe erhalten bleiben.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.3.1 Regionalplan

Der Ort Brunnen gehört zum Mittelbereich des Mittelzentrums Schrobenhausen.

Das Plangebiet steht im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes Ingolstadt (Region 10).

Im überfachlichen Teil sagt die jüngste Fortschreibung des Regionalplanes Ingolstadt folgendes aus:

Teil A III – Bevölkerung

Dem nach der Status-quo-Entwicklung zu erwartenden Rückgang soll entgegengewirkt werden. Dazu sollen Maßnahmen, die Wanderungsgewinne erhöhen bzw. die Zahl der Wegzüge möglichst klein halten, eingeleitet bzw. fortgeführt werden.

Für den Teil Landschaft und Erholung (Karte 3) ist folgendes festzustellen:

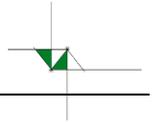
Der Ort Brunnen liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Das Hügel-land im Süden und Osten von Brunnen ist dagegen als landschaftliches Vorbehaltsgebiet „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ dargestellt. „In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen“ [RP Bl. 8.2 (Z)]. Die im Regionalplan für das Vorbehaltsgebiet angeführten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen stehen der Planung nicht zwingend entgegen. Sie können als Ansatzpunkte für die Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können.

1.3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Brunnen liegt im ländlichen Raum zwischen den Verdichtungs-räumen Ingolstadt im Nordosten und Augsburg im Südwesten.

Das Plangebiet entspricht dem im Landesentwicklungsprogramm unter Kapitel 3 zur Siedlungsstruktur vorgegebenen Ziel.

Insbesondere stellt die Neufläche keine Zersiedelung dar, sondern entsteht in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten (Baugebiet `Drahtschneider`, Baugebiet `Am Gerstettener Weg`) und orientiert sich vorwiegend an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen.



Zum Ziel (LEP 3.2 `Innenentwicklung vor Außenentwicklung`) der vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung ist festzustellen, dass leerstehende Bausubstanz oder brachliegende (also unbebaute) Flächen für eine Wohnnutzung in Brunnen kaum noch zur Verfügung stehen.

In ausgewiesenen Bauflächen (Baugebiet „Drahtschneider“) ist kein Grundstück mehr im Besitz der Gemeinde. Ein geringer Rest ist in Privateigentum.

1.3.3 Flächennutzungsplan mit integrierten landschaftsplanerischen Zielen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunnen stellt die Osthälfte (Fl.Nr. 699/14 und 699) der von der Änderung betroffenen Flächen als Wohnbauflächen (allg. Wohngebiet) mit Grünflächen (Ortsrand) dar, die Westhälfte (Fl.Nr. 697 und 698) als Flächen für die Landwirtschaft.

Flächen, denen im Landschaftsplan besondere Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild zugewiesen werden, sind nicht betroffen. Für die von Süden heranreichende Flur wird per Planzeichen auf folgendes Ziel hingewiesen: Strukturanreicherung (Hecken, Altgrastreifen, Feldgehölze) entlang von Flurgrenzen, Wegen und Böschungen, Förderung von Erstaufforstung von aus Nutzung ausscheidenden Flächen). Der Maßnahmenkatalog zielt auf die wünschenswerte Optimierung der intensiv genutzten Feldflur ab, welche aus landschaftsplanerischer Sicht Defizite aufweist. Der im Rahmen der Änderung angestrebten Nutzung steht dieses Ziel nicht grundsätzlich entgegen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden als Ansatzpunkte für das grünordnerische Konzept zur Einbindung des geplanten Wohngebiets verwendet.

1.4 Planungsalternativen

Alternative Bauflächen sind im Bereich Brunnen derzeit nicht vorhanden.

Im Baugebiet `Drahtschneider` sind nur noch wenige Plätze unbebaut. Die wenigen freien Plätze sind in Privatbesitz.

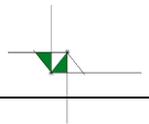
Das geplante Baugebiet `Drahtschneider II`, das sich mit Ausnahme von 2 Bauparzellen in Besitz der Gemeinde Brunnen befindet, bietet sich geradezu an, ohne großen und kostenintensiven Erschließungsaufwand erschwingliche Bauplätze für junge Familien zu schaffen.

Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Brunnen hat hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf Grundlage der Initiative der Bayerischen Staatsminister des Innern und für Umwelt im Jahr 2010 im Rahmen eines Flächenmanagements die bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet (Stand Ende 2010) erfasst und ausgewertet.

Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2010 insgesamt ca. 66 mögliche Bauflächen (Baulücken) vorhanden.

Von diesen bebaubaren Grundstücken waren damals neben den nachstehend angeführten gemeindlichen Baugrundstücken 5 private Baugrundstücke (im Ortsteil Brunnen 1 und im Ortsteil Niederarnbach 4 Baugrundstücke) verfügbar. Zum damaligen Zeitpunkt verfügte die Gemeinde noch über 10 gemeindliche Bauparzellen:



- OT Brunnen (BP Drahtschneider) 2 Bauparzellen,
- OT Niederarnbach (BP Am Weingarten) 7 Bauparzellen,
- OT Hohenried (BP Hohenried-Schusterberg) 1 Bauparzelle.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die damals verfügbaren privaten Baugrundstücke bereits an neue Eigentümer veräußert und stehen somit nicht mehr zur Verfügung. Die damals der Gemeinde zur Verfügung stehenden Bauparzellen sind allesamt veräußert, größtenteils bereits bebaut bzw. eine Bebauung steht (aufgrund eines Baugebotes) kurz bevor.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Brunnen im Ortsteil Hohenried das Baugebiet „Am Anger“ mit insgesamt 34 Bauparzellen ausgewiesen.

Die Ausweisung des Baugebiets erfolgte in zwei Bauabschnitten mit 18 und 16 Bauparzellen.

Nachdem die 18 Bauparzellen des 1. Bauabschnittes mit Baugebot bereits alle veräußert wurden, erschließt die Gemeinde Brunnen derzeit den 2. Bauabschnitt mit 16 Bauparzellen.

Für diesen Bauabschnitt stehen der Gemeinde jedoch aufgrund bereits vorliegender 5 verbindlicher Reservierungen und 5 weiteren konkreten Anfragen faktisch nur noch 6 Baugrundstücke zur Verfügung.

Aufgrund des derzeitigen Mangels an Baugrundstücken bzw. des in der Region 10 sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnraumes ist davon auszugehen, dass auch diese restlichen Baugrundstücke, u. a. wegen der in der jüngsten Zeit explosionsartigen Verteuerung der Baugrundstücke, vor allem von der jungen einheimischen bauwilligen Bevölkerung erworben werden.

Unabhängig hiervon hat die Gemeinde jedoch auch Interesse daran, dass sie ggf. für einen überschaubaren Zeitraum eine überschaubare Anzahl von freien Baugrundstücken für Bauwillige vorhalten kann.

Der Bedarf für die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Brunnen, in dem die Gemeinde über keinerlei Baugrund mehr verfügt und auch keine verfügbaren privaten Baugrundstücke vorhanden sind, ist somit gegeben.

Durch das vorliegend geplante Baugebiet „Drahtschneider II“ mit 24 Bauparzellen (für die jedoch bereits wiederum eine größere Anzahl von Anfragen vorliegt) soll in Brunnen für einen längeren Zeitraum der Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für die einheimische Bevölkerung, gedeckt werden.

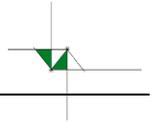
Die Gemeinde hat die Ausweisung des Baugebietes in die Wege geleitet, um die nachweisbare Nachfrage seitens der jungen einheimischen Bevölkerung nach verfügbarem Bauland zu decken und vor allem um eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht zu verhindern bzw. einer solchen entgegen zu wirken.

Die Ausweisung des Baugebietes soll auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Neubau einer zweigruppigen Kinderkrippe) beitragen.

1.5 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den nördlichen gelegenen `Gerstetter Weg`.

Die genannte Ortsstraße ist ausreichend dimensioniert, so dass der zu erwartende Anliegerverkehr aus dem geplanten Baugebiet ohne Störungen sicher aufgenommen werden kann.



Die Führung des Anliegerverkehrs ist so geplant, dass ein geschlossener Ring mit zwei Anbindungen an vorgenannten 'Gerstettener Weg' entsteht. So kann auf die bauliche schwierige und raumgreifende Ausbildung von Wendeanlagen verzichtet werden.

Die Ausbildung eines „Stichweges“ (ca. 50 m Länge) im Süden des Plangebietes in westlicher Richtung dient einerseits der Erschließung vorgesehener doppelhausfähiger Parzellen, andererseits als Vorbehaltsfläche für verkehrliche Anbindung einer möglichen künftigen Erweiterung.

In etwa mittig des Plangebietes quert ein als Gehweg vorgesehener Verkehrssteifen die Bauflächen. Hier soll einerseits eine fußläufige Anbindung des geplanten Baugebietes an das bestehende Baugebiet 'Drahtschneider' möglich sein und andererseits sollen zur Abwasser-/Regenwasserbeseitigung (Leitungsverlegung) notwendige öffentliche Flächen geschaffen werden.

1.6 Wasserhaushalt

1.6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Arnbach Gruppe.

1.6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz der Gemeinde Brunnen.

1.6.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken sollte als Brauchwasser genutzt werden.

Bei einer Nutzung als Brauchwasser wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 'Trinkwasserverordnung 2001' hingewiesen.

Überschüssiges Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

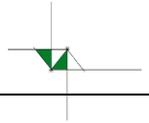
Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch Nachweise zu belegen.

Im Osten des Geltungsbereiches befinden sich Sickerflächen. Die Regenwässer von den öffentlichen Flächen (wenig befahrene Anliegerstraße, Gehwege, Stellflächen) werden über Mulden-/Rigolensysteme versickert, (Not-) Ablaufleitungen werden in vorgenannte Versickermulden geführt.

1.7 Grünordnung

(ausführlich siehe Umweltbericht)

Die geplante Abrundung des Ortes ist auf einem durch die bisherige Bebauung im Norden und Osten des Planungsgebiets bereits vorgeprägten, ansonsten vergleichsweise gering empfindlichen Bereich am westlichen Ortseingang von Brunnen geplant. Bau- und anlagenbedingt sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Auch bzgl. der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft sind angesichts des



vergleichsweise begrenzten Planungsumgriffs bzw. der vorgesehenen Maßnahmen keine besonders erheblichen Eingriffe zu erwarten. Die Beanspruchung einer Ortsrandlage erfordert ein sensibel abgestimmtes Planungskonzept, um einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu vermeiden. Die festgesetzte Ein- und Durchgrünung trägt zur Eingriffsminimierung und zur Einbindung des neuen Siedlungskörpers in die Landschaft bei. Dabei wird am Ost- rand die bereits bestehende Ortsrandeingrünung in die Planung einbezogen und zu einer multifunktionalen Grünstreifen entwickelt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen im Bereich der Grünflächen gemindert. Der Bedarf an Ausgleichsflächen (ca. 0,85 ha), wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde über Aufwertungsmaßnahmen auf der gemeindlichen Ökofläche in der Gemarkung Hohenried erbracht. Durch die verstärkten Anstrengungen bei der Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes und bei den Ausgleichsmaßnahmen wird der Lage des Planungsgebietes in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplans Rechnung getragen.

1.8 Altlasten

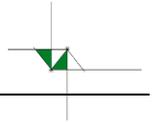
Die Flächen des Planungsgebietes sind nicht im Altlastenkataster enthalten. Der Gemeinde sind keine Altlastenverdachtsmomente bekannt.

1.9 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird durch den Landkreis Neuburg/Donau-Schrobenhausen sichergestellt.

1.10 Immissionsschutz

Es befinden sich keine immissionsrelevanten Betriebe oder Verkehrsanlagen in der Nähe des Plangebietes. Die Abstände zur Bahnlinie im Norden und zur Staatsstraße St 2044 im Süden sind so groß, dass laut Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde die immissionsschutzfachlichen Richtwerte im Wohngebiet eingehalten werden.



2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Brunnen beabsichtigt zur Schaffung von weiteren Wohnbauflächen das im räumlichen Geltungsbereich erfasste Gebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, so dass der bestehenden Nachfrage nach Bauplätzen nachgekommen werden kann.

Bei der gegebenen Ortsituation ist es sinnvoll, den Ort Brunnen nach Südwesten hin zu erweitern, so dass der Ortsrand einen harmonischen Abschluss mit der bestehenden Bebauung bildet.

Zum Ziel des sparsamen Umganges von Grund- und Boden ist festzustellen, dass leerstehende Bausubstanz oder brachliegende Flächen für eine Wohnnutzung in Brunnen nahezu nicht zur Verfügung stehen.

Mögliche Nachverdichtungspotenziale in bestehenden Siedlungsbereichen sind in der Gemeinde Brunnen, u. a. auch aufgrund der gegebenen ländlichen Verhältnisse nicht in einen überplanbaren Umfang vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung (fehlende Überplanungsbereitschaft der Grund- und Hauseigentümer).

Durch das vorliegend geplante Baugebiet „Drahtschneider II“ soll in Brunnen der Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für die einheimische Bevölkerung gedeckt werden.

Das Plangebiet soll geprägt werden zunächst durch Einzelhausbebauung, die eine zweigeschossige Bauweise (`II´) erhalten können, wie der nördliche Siedlungsbereich bestanden ist.

Nach Süden hin finden aufgrund der topografischen und verkehrlichen Gunst Parzellen mit möglicher Doppelhausbebauung ihren Platz.

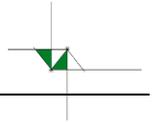
Im südöstlichen tiefergelegenen Bereich ist ein Geschosswohnungsbau (Bauweise `II + D´) mit bis zu 8 Wohneinheiten vorgesehen. Hier soll Wohnungssuchenden ermöglicht werden mit vergleichsweise geringen wirtschaftlichen Aufwand Wohnungseigentum zu erwerben.

Angesichts der leicht hängigen Topografie und der bestehenden Siedlungsstruktur ist die Größe der Parzellen so gewählt, dass eine Bebauung der Grundstücke mit den notwendigen baulichen und gestalterischen Maßnahmen möglich wird. Darüber hinaus versucht der Zuschnitt und die Anordnung der vorgeschlagenen Bauparzellen Verschattungen von Nachbargrundstücken möglichst gering zu halten.

Um den Wünschen der Bauwerber nach individueller, größtmöglicher Gestaltungsfreiheit nachzukommen, sollen bauleitplanerische Einschränkungen, z. B. hinsichtlich Dachformen, weitgehend entfallen.

Mit dem Plangebiet ist eine geordnete Entwicklung des Ortes gewährleistet und es kann die Nachfrage nach Wohnraum auf absehbare Zeit befriedigt werden.

Zweckmäßige Alternativen sind derzeit in Brunnen nicht vorhanden.



3. Orts- und Landschaftsbild

Die Umgebung des Plangebietes wird im Westen und Süden von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Umfangreiche Grünflächen sollen den künftigen Ortsrand gestalten. Die Bebauung tritt durch die geplante Begrünung insgesamt zurück. Der Übergang der Feldflur zum bebauten Bereich findet durch die geplanten Bepflanzungen zurückhaltend und harmonisch statt.

4. Aufteilung der Flächen

4.1 Gesamfläche

- Gesamfläche des Plangebietes = **31.644 m² (100 %)**

4.2 Grünflächen

• Östliche Grünfläche = 1.538 m²

• Östliche Grün- und Versickerfläche
(Teil des Baugebietes 'Drahtschneider') = 2.574 m²

• Südliche Grünfläche = 1.240 m²

• Westliche Grünfläche = 1.358 m²

• Nördliche Grünfläche
(zwischen den Zufahrten) = 354 m²

• südliche Grünfläche als
Vorbehaltsbereich (nicht überbaubare Fläche) = 274 m²

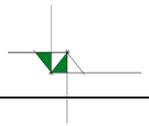
Gesamte öffentliche Grünfläche = 7.338 m² (23 %)

4.3 Verkehrsflächen

• Verkehrsflächen, einschl. Straßenbegleitgrün = 3.947 m²

• mittiger Gehweg = 203 m²

Gesamte Verkehrsflächen = 4.150 m² (13 %)



4.4 Bauflächen

Parzelle 1	=	795 m ²	Parzelle 13	=	815 m ²
Parzelle 2	=	811 m ²	Parzelle 14	=	714 m ²
Parzelle 3	=	743 m ²	Parzelle 15	=	835 m ²
Parzelle 4	=	760 m ²	Parzelle 16	=	816 m ²
Parzelle 5	=	1.456 m ²	Parzelle 17	=	776 m ²
Parzelle 6	=	864 m ²	Parzelle 18	=	813 m ²
Parzelle 7	=	874 m ²	Parzelle 19	=	818 m ²
Parzelle 8	=	872 m ²	Parzelle 20	=	815 m ²
Parzelle 9	=	981 m ²	Parzelle 21	=	797 m ²
Parzelle 10	=	820 m ²	Parzelle 22	=	782 m ²
Parzelle 11	=	820 m ²	Parzelle 23	=	762 m ²
Parzelle 12	=	844 m ²	Parzelle 24	=	773 m ²

Gesamtfläche Wohnbauflächen = **20.156 m² (64 %)**

4.5 Zusammenstellung

4.2 Grünflächen	=	7.338 m ²	(23 %)
4.3 Verkehrsflächen	=	4.150 m ²	(13 %)
4.4 Wohnbauflächen, gesamt	=	20.156 m ²	(64 %)

Gesamtfläche = **31.644 m² (100 %)**