Gemeinde Greifenstein

Bebauungsplan
„Vor dem Hain / Jost / Dietrichswiese / Hainhecke“,
1. Änderung

<u>Begründung</u>

Planstand: 03/2025

Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele 3
2 Lage und Abgrenzung des Gebiets 3
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen 4
3.1 Ziele der Raumordnung 4
3.2 Flächennutzungsplan 5
3.3 Bestehender Bebauungsplan 5
4 Inhalte des Bebauungsplanes, Festsetzungen 6
4.1 Art der baulichen Nutzung 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen 7
4.3 Verkehrsflächen, und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 7
4.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 7
4.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 7
5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange 8
5.1 Verfahren 8
5.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung 8
5.2.1 Gewässerschutz 8
5.2.2 Hochwasser, Starkregen 8
5.2.3 Bodenschutz 10
5.2.4 Ver- und Entsorgung 11
5.3 Verkehr 11
5.4 Landwirtschaft, Wald 12
5.5 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege 12
5.6 Bodenordnung, städtebauliche Daten 12

Planbearbeitung:

KUBUS

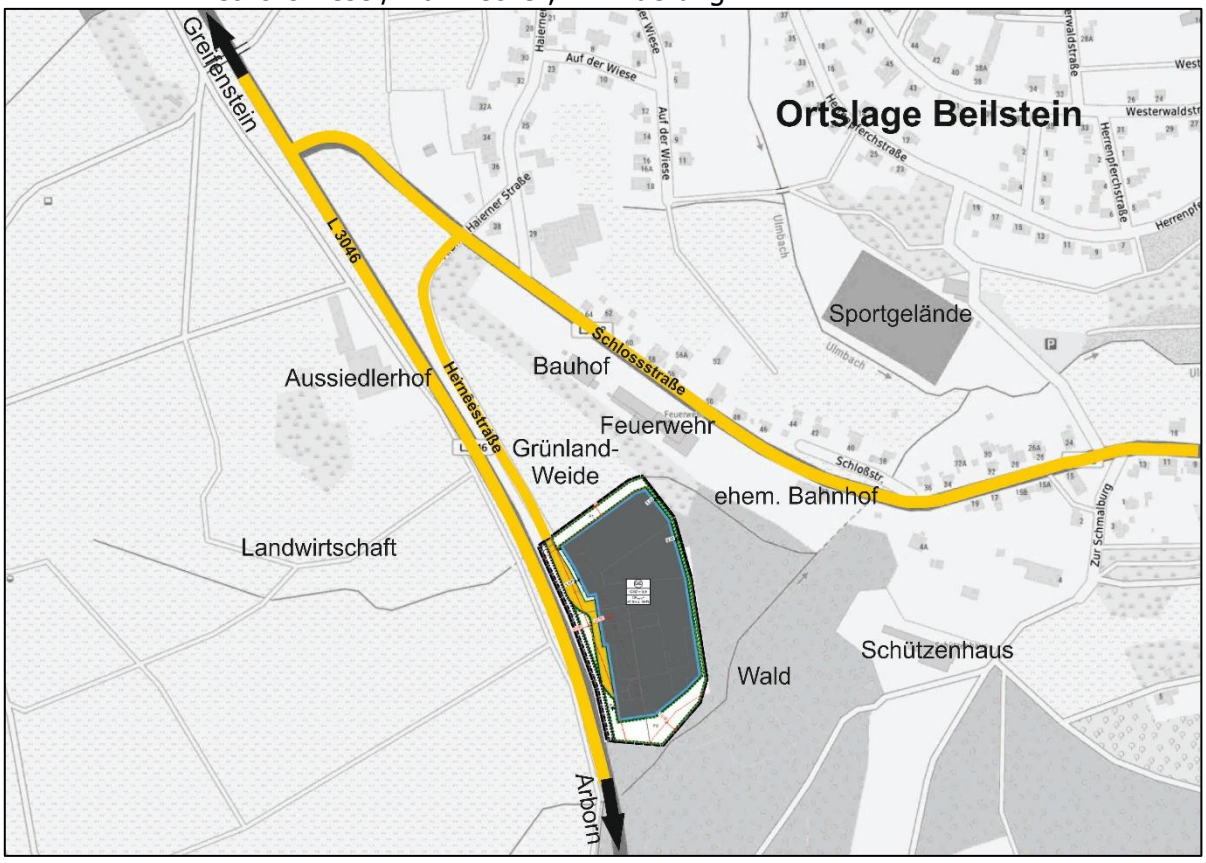
KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Im Südwesten von Beilstein setzt der Bebauungsplan „Vor dem Hain / Jost / Dietrichswiese / Hainhecke" Gewerbegebiet fest. Die ausgewiesenen Grundstücksflächen und überbaubaren Flächen sind ausgenutzt. Im Zuge der Entwicklung des hier ansässigen Unternehmens sind verschiedene bauliche Maßnahmen erforderlich, wie die Errichtung leistungsfähiger PV-Anlagen zur Energiegewinnung vor Ort, Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung und Erweiterung/ Aufstockung der Produktionsgebäude sowie für die Genehmigung von Parkplätzen.
Die Maßnahmen sind innerhalb der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes nicht umsetzbar.
Die Entwicklungsmöglichkeiten für größere Gewerbeunternehmen sind in der Gemeinde Greifenstein begrenzt. Der Schaffung möglichst flexibler Rahmenbedingungen in den bestehenden Gebieten kommt daher eine große Bedeutung zu, um Neuausweisungen von Gebieten oder das Abwandern von Unternehmen und damit die Entstehung von Gewerbebrachen zu vermeiden.
Zur Optimierung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten ist die Aufstellung des Änderungsplanes erforderlich.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets Bebauungsplan „Vor dem Hain / Jost / Dietrichswiese / Hainhecke", 1. Änderung"



Das Plangebiet umfasst in der Flur 2 (Gemarkung „Haiern") die Flurstücke 110/5 teilweise, 210/1 teilweise, 210/2 und 211.

Der Geltungsbereich (Betriebsgelände des Unternehmens) liegt unmittelbar an der Landesstraße L 3046, die das Gewerbegebiet im Westen begrenzt. Östlich und südlich des

Geltungsbereichs liegen bewaldete Flächen, nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen (eingefriedetes Weideland) an.

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die Herneestraße, die im Ortsausgangsbereich von Beilstein in die Schlossstraße einmündet.

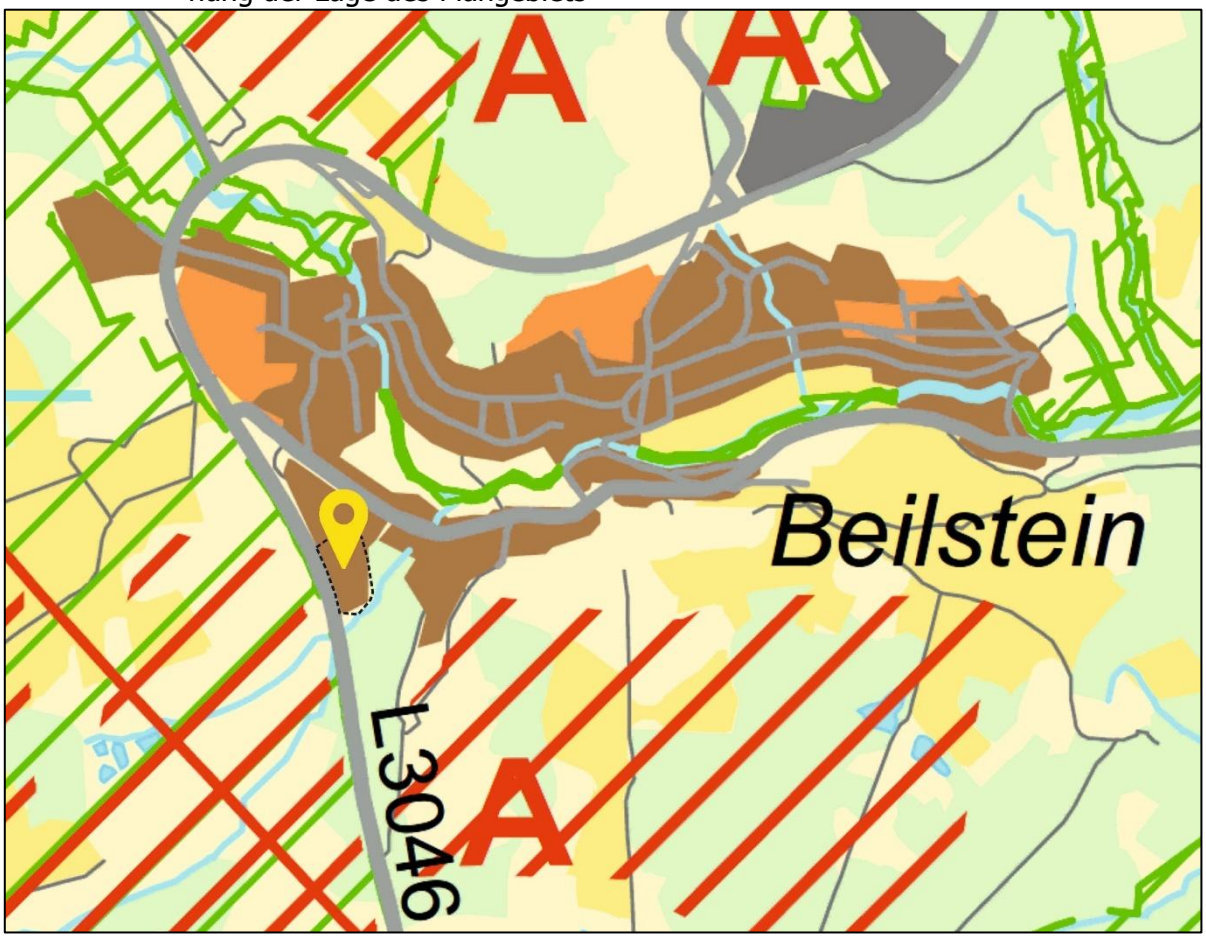
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Für die Weiterentwicklung des Gewerbestandorts ist eine Optimierung der planungsrechtlichen Festlegungen erforderlich, da eine Genehmigung von Maßnahmen zur Betriebsentwicklung auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes nicht in Aussicht gestellt werden können. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für notwendige Baugenehmigungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert. Das Plangebiet liegt innerhalb von *Vorranggebiet Siedlung Bestand*. Die raumordnerisch ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen auch kleinere gewerbliche Bauflächen. Andere raumordnerische Festlegungen bestehen im Planbereich nicht.
Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

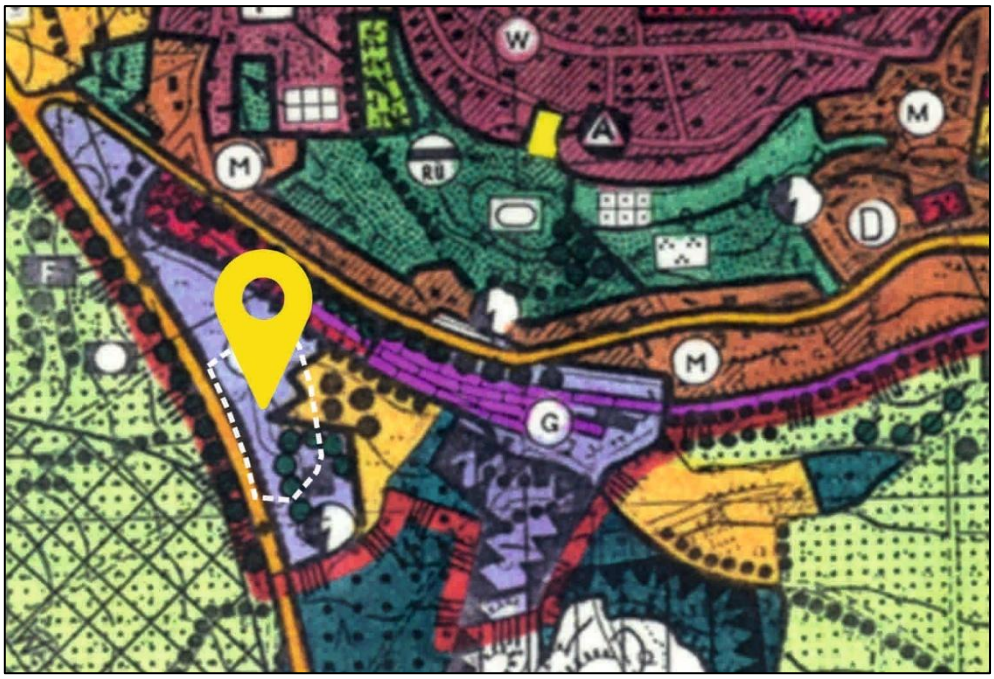
Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



3.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenstein Bestandteil dargestellter gewerblicher Bauflächen. Die östliche Geltungsbereichsgrenze schneidet in geringem Maß anschließende Außenbereichsflächen. Diese Überschneidung hat keine Auswirkung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Ortsbereich - zwischen dem Plangebiet und der Ortslage fällt das Gelände stark ab (Höhendifferenz ca. 20 m). Diese bewaldeten Flächen bilden eine Abschirmung zwischen den Teilgebieten und werden nicht durch eine Planung verändert. Eine Inanspruchnahme ist nicht möglich, auch wenn diese Bereiche Teil der regionalplanerischen Siedlungsflächen sind.

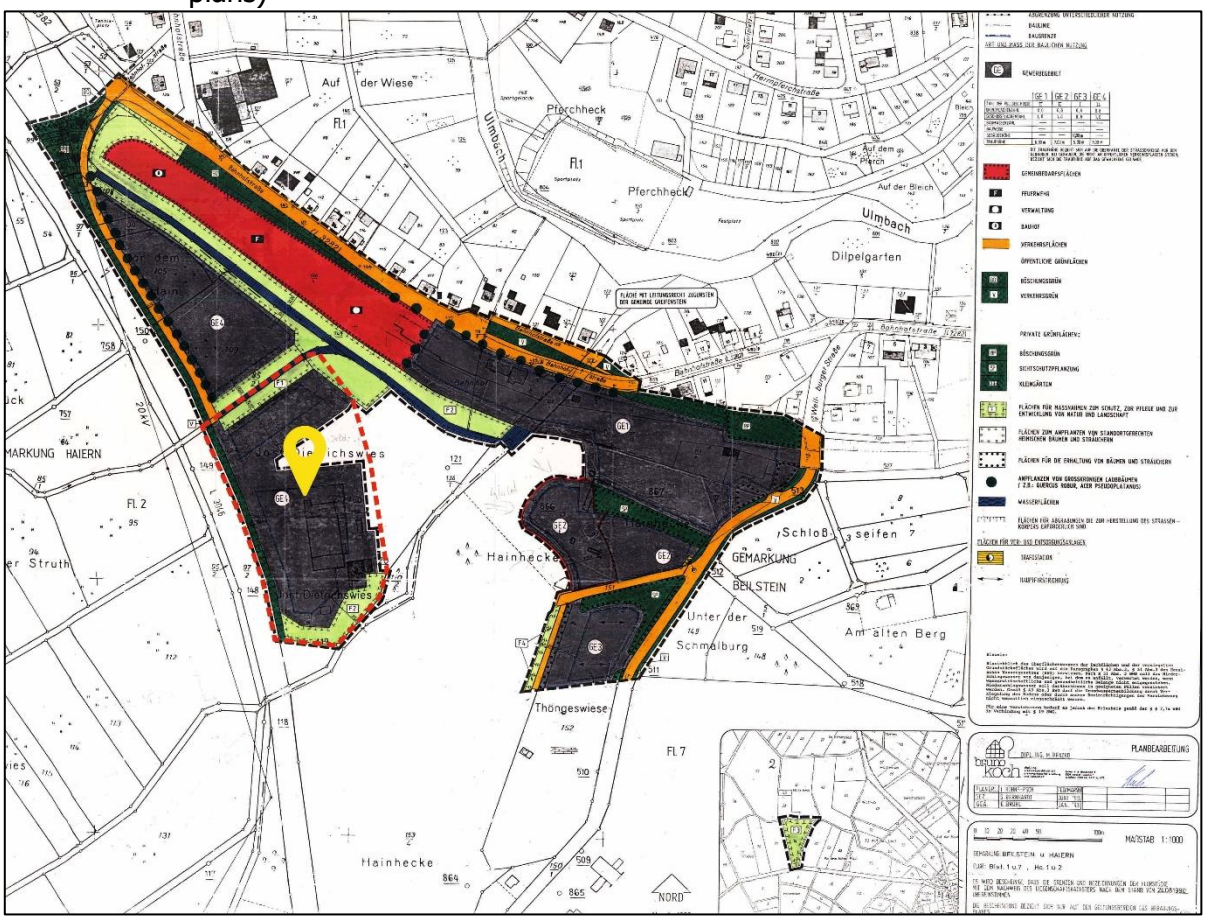
Abbildung 3: Flächennutzungsplan Greifenstein (Ausschnitt) mit Kennzeichnung des Plangebiets



3.3 Bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Vor dem Hain/ Jost/ Dietrichswiese/ Hainhecke" aus dem Jahr 1993. Darin sind die Planflächen als Gewerbegebiet festgesetzt (Teilfläche GE4, GRZ=0,4/ GFZ=1,0/ Zahl der Vollgeschosse=II/ Traufhöhe =6 m). Besondere Vorgaben zur Zulässigkeit oder zur Nicht-Zulässigkeit von Anlagen sind nicht bestimmt.
Ein erster Ergänzungsplan betrifft eine Gewerbegebietsfläche im östlichen Teil des Ausgangsplanes und berührt das aktuelle Plangebiet nicht.

Abbildung 4: Bebauungsplan „Vor dem Hain/ Jost/ Dietrichswiese/ Hainhecke" (1993, Plankarte, ohne Maßstab mit Kennzeichnung Geltungsbereich des 1. Änderungsplans)



4 Inhalte des Bebauungsplanes, Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung für das am Standort bestehende Unternehmen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung potenziell möglicher städtebaulicher Spannungen im Falle einer Nachnutzung der Grundstücke durch andere Betriebe werden einzelne im Gewerbegebiet zulassungsfähige Nutzungen ausgeschlossen.

In Umsetzung des Anpassungsgebots in § 1 Absatz 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen") wird der Ausschluss von Verkaufsflächen gemäß den landesplanerischen Bestimmungen (Landesentwicklungsplan Hessen) und den Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen in die Festsetzungen aufgenommen. Von der raumordnerischen Zielsetzung definitionsgemäß nicht betroffen sind gewerblich geprägte Betriebe wie Autohäuser, Baustoffhandel, Agrarhandel usw. Sie beeinträchtigen die Handelsstrukturen in den Innerortslagen in der Regel nicht. Von der ausschließenden Festsetzung ebenfalls nicht betroffen ist der Verkauf von Produkten, die vor Ort hergestellt werden - sei es als Großhandel oder an Endverbraucher (Selbstvermarktung).

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe ($OK_{max.}$).
Zur Definition der zulässigen Grundstücksfläche wird eine GRZ festgesetzt. Zur optimalen Ausnutzung der durch verschiedene Restriktionen beschränkten Flächen wird die GRZ mit 0,8 bestimmt. Unter Berücksichtigung der „Kappungsgrenze" des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen Bestandteil der nach der GRZ zulässigen Grundfläche. Die durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen nutzen die vor Ort gegebenen Nutzungsmöglichkeiten in der Fläche aus, so dass für alle notwendigen baulichen Anlagen ein großer Spielraum gegeben ist.

Als weitere Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Geländehöhe im Gebiet liegt bei. ca. 400 m NHN. Mit der zulässigen Gebäudeoberkante von 13 m wird eine den Örtlichkeiten Rechnung tragende Höhenentwicklung der Gebäude ermöglicht. Haustechnische Anlagen (Abluftanlagen, Klimatisierung usw.) und Photovoltaikanlagen dürfen die Gebäudehöhe um 1 m überschreiten.

4.3 Verkehrsflächen, und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet ist über die Herneestraße (örtliche Verkehrsstraße, Privatstraße) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Plangebiets setzt sich die Straße fort und geht dort in die Zufahrtswege, Anlieferflächen, Hof- und Parkflächen über. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche umfasst die zwischen Gebäuden und Landesstraße liegenden Zufahrtsbereiche und sichert den Anschluss an die Herneestraße. Die Flächen liegen zum Teil innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone und innerhalb der Baubeschränkungszone (im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt).

Obwohl die Dämme der Landesstraße eine unmittelbare Zufahrt aus dem Gebiet nicht möglich machen, ist klarstellend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Übernahme geltender Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen sowie fachgesetzlicher Anforderungen werden im Norden und Süden der überbaubaren Flächen Entwicklungsflächen festgesetzt.

Zum Planstand Vorentwurf sind konkrete Entwicklungsziele und Entwicklungsmaßnahmen noch offen. Sie werden im weiteren Verfahren in der Bearbeitung der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung benannt.

Ungeachtet naturschutzfachlicher Bewertungen sind Maßnahmen, die allgemein dem Artenschutz, dem Bodenschutz und der Klimaanpassung dienen, festgesetzt.

4.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Ausgewiesene Flächen für Anpflanzungen sind als Strauch-Baumhecken anzulegen.
Die Maßnahmen dienen im Wesentlichen der Eingrünung des Geländes und als Abschirmung zur westlich verlaufenden Landesstraße, der Minimierung naturschutzrechtlicher Eingriffe und der Neuschaffung von Lebensraum.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Mit der der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das Verfahren aufgenommen (März 2025). Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die Beschlussfassung der Gemeindegremien und in die weiteren Planbearbeitungen sowie in die Umweltprüfung ein.
An den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung schließt sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) an.

5.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

5.2.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer, deren Uferbereiche, und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen. Im Norden und Süden begrenzen zwei namenlose Fließgewässer III. Ordnung das Plangebiet. Die gesetzlich freizuhaltenden Gewässerrandstreifen (10 m) liegen angrenzend und außerhalb der überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes. Die Bäche fließen in west-östlicher Richtung hangabwärts. Außerhalb des Planbereichs vereinigen sie sich und fließen in einer massiv gebauten Verrohrung (Flurstück 182) unterhalb des ehemaligen Bahnhofsgeländes in Beilstein dem Ulmbach zu.

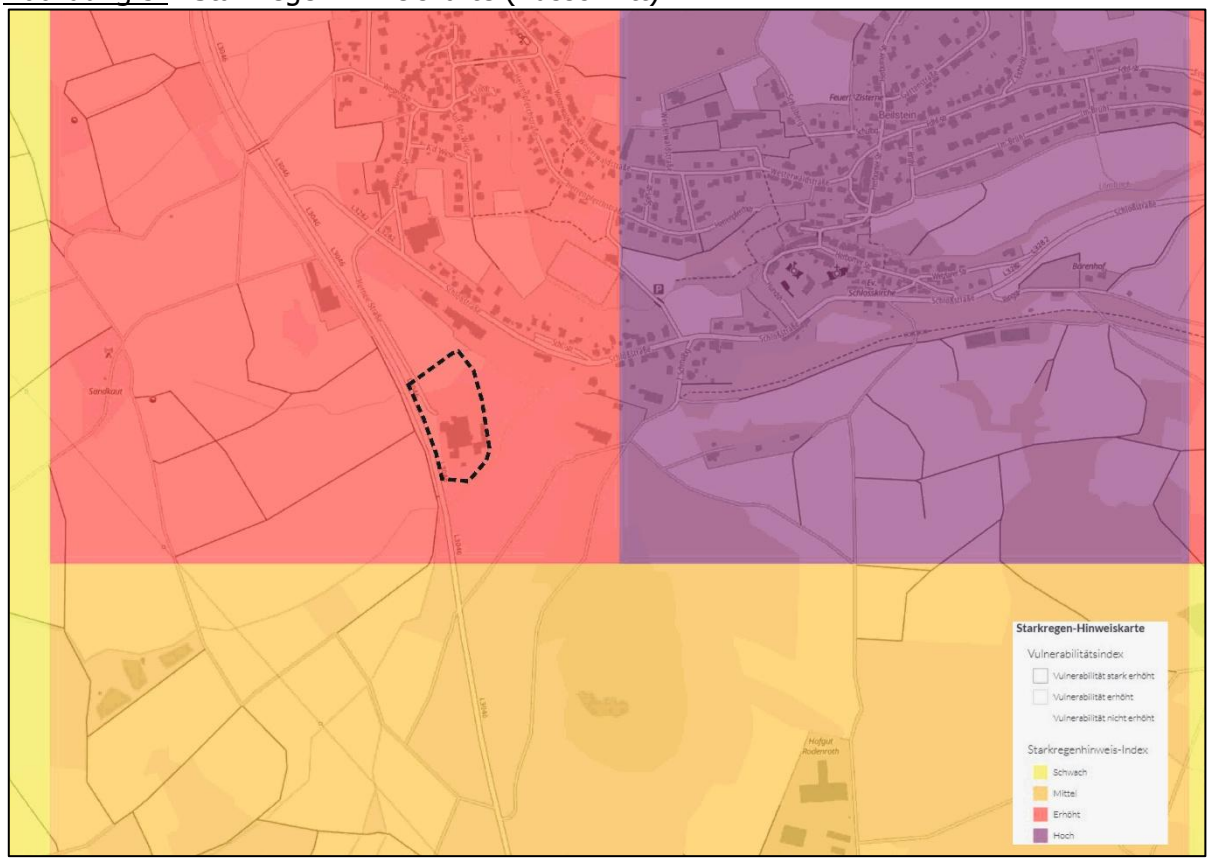
Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.2.2 Hochwasser, Starkregen

Im Starkregenviewer des Landes Hessen sind Informationen über die Gefährdung von Gebieten durch Starkregenereignisse und über potenzielle Fließpfade, die bei einem Starkregenereignis gefüllt werden, einsehbar.
Das Plangebiet liegt danach in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenrisiko. Die Vulnerabilität[1], also das Risiko für Menschen und Einrichtungen ist in dem Bereich nicht erhöht

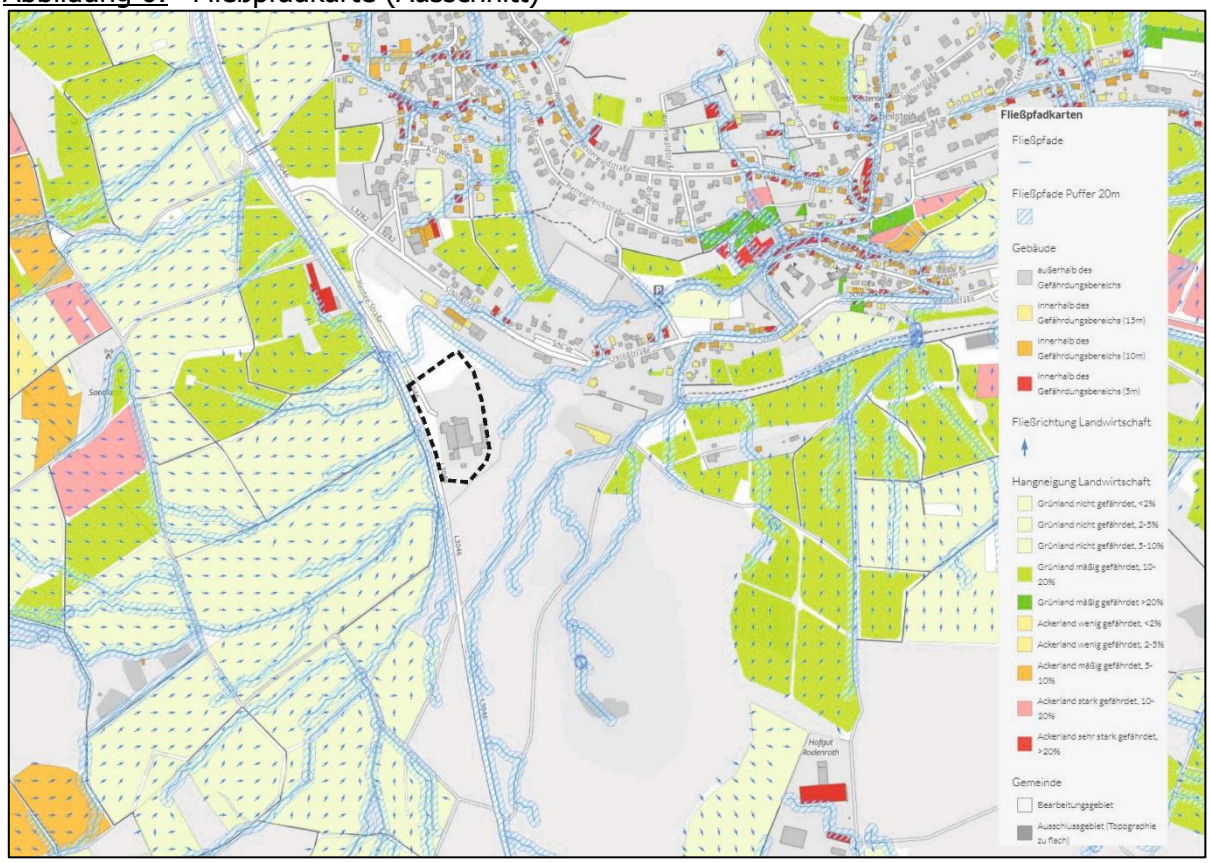
[1] In den Vulnerabilitätsindex des Starkregenviewers gingen gleichgewichtet ein: Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km^2), Anzahl Krankenhäuser pro km^2, Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen pro km^2, Mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet (für urbane Flächen).

Abbildung 5: Starkregenhinweiskarte (Ausschnitt)



Bildquelle: Starkregenviewer Hessen

Abbildung 6: Fließpfadkarte (Ausschnitt)



Bildquelle: Starkregenviewer Hessen

Im Starkregenviewer sind die möglichen Fließpfade im Falle eines Starkregenereignisses mit Fließrichtungen dargestellt sowie die Gefährdung von Gebäuden und landwirtschaftlichen Flächen.
Danach liegen die Flächen außerhalb des Gefährdungsbereichs. Gebäude, die einer Gefährdung ausgesetzt wären, sind nicht vorhanden.

5.2.3 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:
Nach Kenntnislage befinden sich keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes.

Vorsorgender Bodenschutz
Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.
Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel[2] sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen[3]

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

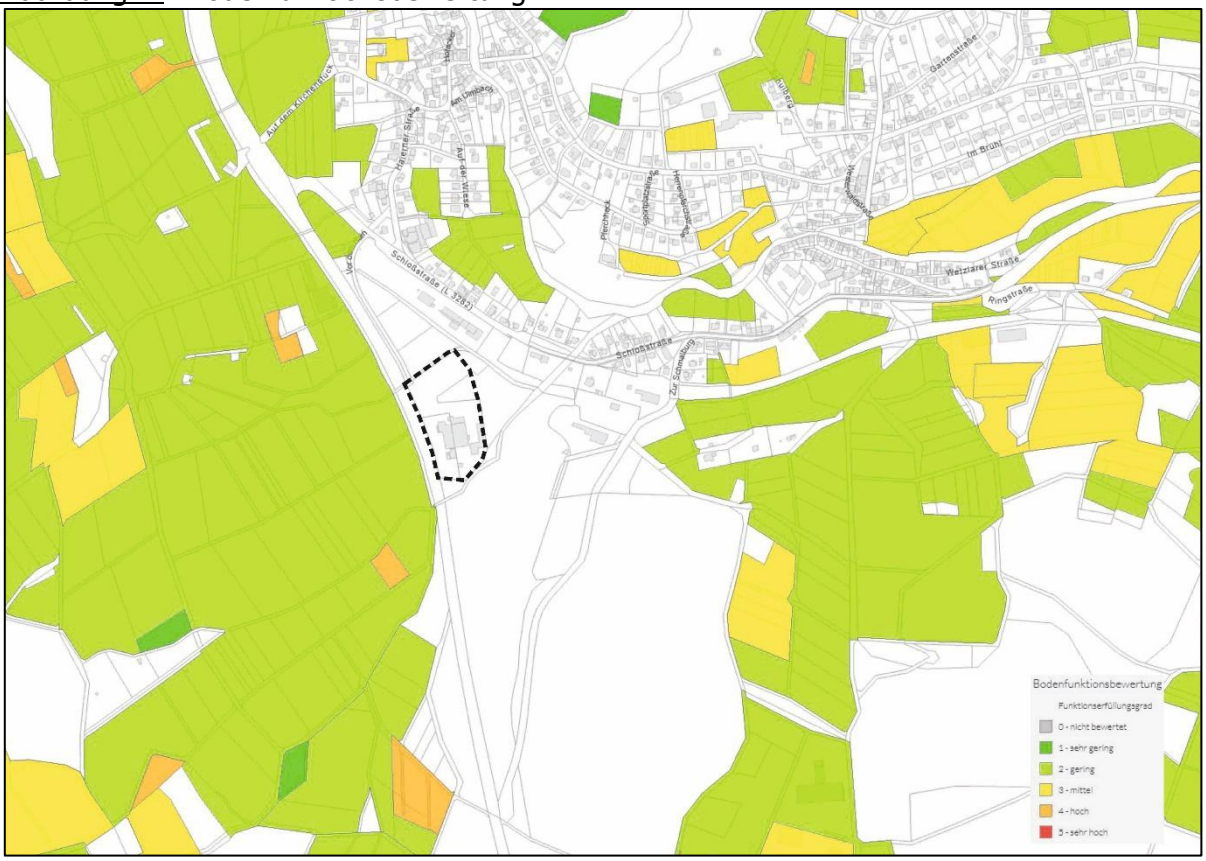
Nach dem Informationsportal Bodenviewer Hessen ist unter dem, Layer „**Bodenschutz in der Planung**" eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen dargestellt. Diese Bewertung ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung der Einzelbewertungen der Bodenfunktionen *Lebensraum für Pflanzen-Biotopentwicklung*, *Lebensraum für Pflanzen-Ertragspotenzial*, *Funktion des Bodens im Wasserhaushalt* und *Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium*. Eine 5-stufige Skala von gering (dunkelgrün) bis sehr hoch (rot) zeigt den Bodenerfüllungsgrad und ist damit ein Maß für die Empfindlichkeit für die Inanspruchnahme in der räumlichen Planung. Rot dargestellte Flächen mit einem sehr hohen Erfüllungsgrad sollen möglichst freigehalten werden. Nach der Bodenfunktionsbewertung liegt das Gebiet außerhalb des Bewertungsbereichs

Mit dem Bebauungsplan werden innerhalb gewerblich ausgewiesener und bebauter Flächen auf gestörten Flächen Entwicklungsmöglichkeiten optimiert. Die Planung entsprich der o.g. Abwägungsdirektive, indem auf vorbelasteten Flächen Nutzungsoptimierungen und Nachverdichtungen ermöglicht werden und damit die Inanspruchnahme ungestörter Bodenflächen vermieden wird.

2 § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3 vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung" Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Abbildung 7: Bodenfunktionsbewertung



Bildquelle: Bodenviewer Hessen

5.2.4 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist voll erschlossen, zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Für die Energieversorgung nutzt das Unternehmen in größerem Umfang Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Alle Hallenflächen sind mit PV-Modulen bestückt. In Bau ist eine Überdachung des Betriebshofes durch weitere PV-Module. Auch die Parkplatzflächen sollen überdacht werden und die Überdachungen zur Stromgewinnung aus Sonnenenergie genutzt werden.

Geprüft werden Möglichkeiten zur Nutzung anfallenden Niederschlagswassers als Betriebs-/ Kühlwasser für die Produktionsprozesse. Dazu ist der Einbau größerer Tanks zur Regenwasserspeicherung in der Überlegung.

5.3 Verkehr

Die Verkehrsanbindung an die überörtlichen Straßen erfolgt über die Herneestraße, die im Ortsausgangsbereich von Beilstein in die Schlossstraße einmündet. Dort besteht ein Anschluss an die Landesstraße L 3046 und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Landesstraße an. Ein direkter Anschluss ist nicht möglich. Klarstellend ist nachrichtlich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sowie die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone nach dem Hessischen Straßengesetz (HStrG) nachrichtlich dargestellt.

Die Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr ist für das Gewerbegebiet von untergeordneter Bedeutung. Von der Bushaltestelle in Beilstein Bahnhof beträgt die Entfernung über Schlossstraße und Herneestraße rd. 800 m (ca. 11 min Fußweg).

5.4 Landwirtschaft, Wald

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Östlich des Plangebiets grenzen Waldflächen an. Die bestehende Bebauung rückt nah die Baumbestände heran, der Waldabstand beträgt weniger als 30 m. Eine Gefahr für Gebäude wird aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht gesehen - das Gelände fällt stark von den Gebäuden weg nach Osten in Richtung Ortslage Beilstein ab.

5.5 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Von Westen reicht das Vogelschutzgebiet 5314-450 „Hoher Westerwald" bis an die Landesstraße L 3046 heran. Eine Betroffenheit der Schutzziele des Gebiets wird nicht gesehen.
Aus dem Naturegviewer des Landes Hessen ergibt sich keine Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope. Der Bachlauf im Süden ist als Hinweis auf ein gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet. Der Bach liegt außerhalb des Geltungsbereichs, die an ihm stockenden Vegetationsbestände sind Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Planung bereitet erkennbar keine Störung oder Beeinträchtigung des Gewässers und seiner Strukturen vor.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

Unter Einbeziehung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden die umwelt- und naturschutzfachlichen Belange in der Umweltprüfung behandelt und die erforderlichen fachlichen Untersuchungen zur Berücksichtigung natur- bzw. artenschutzrechtlicher Anforderungen durchgeführt.

5.6 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum des ansässigen Unternehmens, bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Die Gesamtgröße des Plangebiets umfasst ca. 2 ha. Die Gliederung in die bauplanungsrechtlichen Teilflächen ist in der unten stehenden Tabelle dargestellt (ermittelt aus CAD Bebauungsplan).
Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8. Bezogen auf das Baugrundstück (überbaubare Fläche + nicht überbaubare Flächen) ergibt sich aus der GRZ eine überbaubare Fläche von ca. 11.850 qm. Die nach den Baugrenzen zulässige überbaubare Fläche ist ca. 14.140 qm groß.

Teilfläche	Fläche*)	Anteil
überbaubare Fläche in Baugrenzen	14.140 qm	69,9%
nicht überbaubare Fläche außerhalb Baugrenzen	670 qm	3,3%
Gewerbegebiet (Baugrundstück)	14.810 qm	73,2%
Verkehrsfläche - Straße	1.250 qm	6,2%
Ausgleichsflächen	3.220 qm	16,2%
Fläche für Anpflanzungen	890 qm	4,4%
Gesamtfläche	**20.170 qm**	**100,0 %**

*)Flächenangaben in ca.-Quadratmeter