

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

(Landkreis Augsburg)

---



## BEBAUUNGSPLAN Nr. 49 „Süd IV“

mit

4. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 20 „Süd III“

## BEGRÜNDUNG

Fassung vom 20.09.2018

---

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Werner Dehm & Patricia Goj

---

**INHALTSVERZEICHNIS**


---

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Anlass der Planung</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Verfahren gem. § 13 b BauGB</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Beschreibung des Planbereiches</b> .....  | <b>4</b>  |
| 3.1       | Räumlicher Geltungsbereich .....   | 4         |
| 3.2       | Lage des Planungsgebietes .....  | 4         |
| 3.3       | Bestandssituation.....   | 5         |
| 3.4       | Topographie.....   | 5         |
| <b>4</b>  | <b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....  | <b>5</b>  |
| 4.1       | Darstellung im Flächennutzungsplan.....  | 5         |
| 4.2       | Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....  | 5         |
| <b>5</b>  | <b>Übergeordnete Planungen</b> .....   | <b>6</b>  |
| 5.1       | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....  | 6         |
| 5.2       | Regionalplan der Region Augsburg (RP 9).....   | 7         |
| 5.3       | Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern<br>und des RP (9) Augsburg ..... | 7         |
| <b>6</b>  | <b>Ziel der Planung</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>7</b>  | <b>Planungskonzept</b> .....   | <b>8</b>  |
| <b>8</b>  | <b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b> .....   | <b>9</b>  |
| 8.1       | Art der baulichen Nutzung .....  | 9         |
| 8.2       | Maß der baulichen Nutzung .....  | 10        |
| 8.3       | Bauweise, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Über-<br>baubare Grundstücksflächen..... | 11        |
| 8.4       | Gebäudegestaltung .....  | 11        |
| 8.5       | Einfriedungen.....   | 12        |
| 8.6       | Oberflächenbefestigung .....   | 12        |
| 8.7       | Bodenschutz und Grünordnung.....   | 12        |
| <b>9</b>  | <b>Immissionsschutz</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>10</b> | <b>Energie</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>11</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b> .....   | <b>16</b> |
| 11.1      | Wasserver- und Abwasserentsorgung.....   | 16        |
| 11.2      | Niederschlagswasserbehandlung.....   | 16        |
| 11.3      | Stromversorgung.....   | 17        |
| 11.4      | Erdgas .....   | 17        |
| 11.5      | Abfallentsorgung .....   | 17        |
| <b>12</b> | <b>Flächenstatistik</b> .....  | <b>17</b> |

## 1 ANLASS DER PLANUNG

---

Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung im Lechfeld besteht in der Gemeinde Untermeitingen nach wie vor ein zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen. Insbesondere wird ein Bedarf im Bereich der Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gesehen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen in einem Teilbereich des Bebauungsplanumgriffes auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Um auch dem mit der sich vollziehenden Siedlungsentwicklung zunehmendem Bedarf an Kinderbetreuungsangeboten gerecht zu werden, möchte die Gemeinde zudem für den nördlich angrenzenden Kindergartenstandort im Zuge der Planung eine Erweiterungsfläche bereitstellen. Da die Flächen im Norden an den bestehenden Siedlungskörper von Untermeitingen angrenzen, stellen diese prinzipiell einen geeigneten Standort für eine Wohnbautwicklung dar.

Um diese Wohnentwicklung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit am südlichen Ortsrand der Gemeinde Untermeitingen soll durch den Bebauungsplan Nr. 49 „Süd IV“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“ geschaffen werden. Damit soll dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB Rechnung getragen werden.

## 2 VERFAHREN GEM. § 13 B BAUGB

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist mit Novellierung des BauGB vom 04. Mai 2017 möglich.

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a auch entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan, der eine Gesamtfläche von 37.177 m<sup>2</sup> (3,7 ha) umfasst, weist eine überbaubare Grundfläche von insgesamt 9.661 m<sup>2</sup> auf.

### Berechnung:

|                 |                           |  |
|-----------------|---------------------------|--|
| ▪ WA 1          | (GRZ 0,3):                | 20.936 m <sup>2</sup> x 0,3 = 6.281 m <sup>2</sup> |
| ▪ WA 2 und WA 3 | (GRZ 0,4):                | 7.201 m <sup>2</sup> x 0,4 = 2.880 m <sup>2</sup>  |
| ▪ WA 4          | (GR 500 m <sup>2</sup> ): | <u>500 m<sup>2</sup></u>                           |
|                 |                           | 9.661 m <sup>2</sup>                               |

Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 1,0 ha festgesetzt wird.



### 3.3 Bestandssituation

Der zu überplanende Bereich stellt sich im Bestand komplett als ausgeräumte landwirtschaftliche, ackerbaulich genutzte, Fläche dar. Diese verfügt daher weder über eine innere Erschließung noch über eine Bebauung. Gehölzstrukturen sind ebenfalls keine vorhanden. Die einzige bereits versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes ist die Welslerstraße sowie der daran angrenzende Geh- und Radweg.

### 3.4 Topographie

Das Gelände der zu überplanenden Fläche ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von etwa 561 m ü. NHN (+/- 0,5 m).

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen stellt die oberen 2/3 des Plangebietes als nach Süden und Osten hin eingegrünte Wohnbaufläche und das untere Drittel als Fläche für Landwirtschaft, die in West-Ost-Richtung von einer öffentlichen Verkehrsfläche gequert wird, dar.

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Süd IV“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süd III“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Ortsrandeingrünung im Osten und Süden fest. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte in West-Ost-Richtung verlaufende Verbindungsstraße wird außerhalb des Plangebietes an die südliche Gemeindegrenze verschoben.



Abb. 2: Ausschnitt a. d. wirksamen Flächennutzungsplan d. Gemeinde Untermeitingen, o.M.

Der Bebauungsplan ist nicht komplett aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, sodass der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der sich aus § 13b BauGB ableitet, im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

### 4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Norden an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Süd III“ an, der im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zum 4. Mal geändert wird. Grund für die vierte Änderung ist, dass dem bestehenden



Kindergarten im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden soll; um eine flächenübergreifende Bebauung zu ermöglichen muss die Baugrenze im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 nach Süden hin geöffnet werden.

## 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Untermeitingen gehört dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an.

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2006 wird Untermeitingen als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum eingestuft. Damit weist Untermeitingen eine zentralörtliche Versorgungsfunktion, insb. für die Lechfeld-Gemeinden, auf.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden.

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).
- Kinderbetreuungsangebote [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.3.1 (Z)).



Abb. 3: Ausschnitt a. d. LEP Bayern 2013 (Teilfortschreib. 2018) – Anhang 2 Strukturkarte

## 5.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

- Die Erhaltung des bestehenden Netzes der Kindergärten und dessen bedarfsgerechte Erweiterung sollen in allen Teilen der Region angestrebt werden. Das Netz sonstiger Tagesbetreuungseinrichtungen soll bedarfsgerecht ergänzt und verbessert werden. (B III 1.1 (Z))
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. [...] (B V 2.2 (Z))

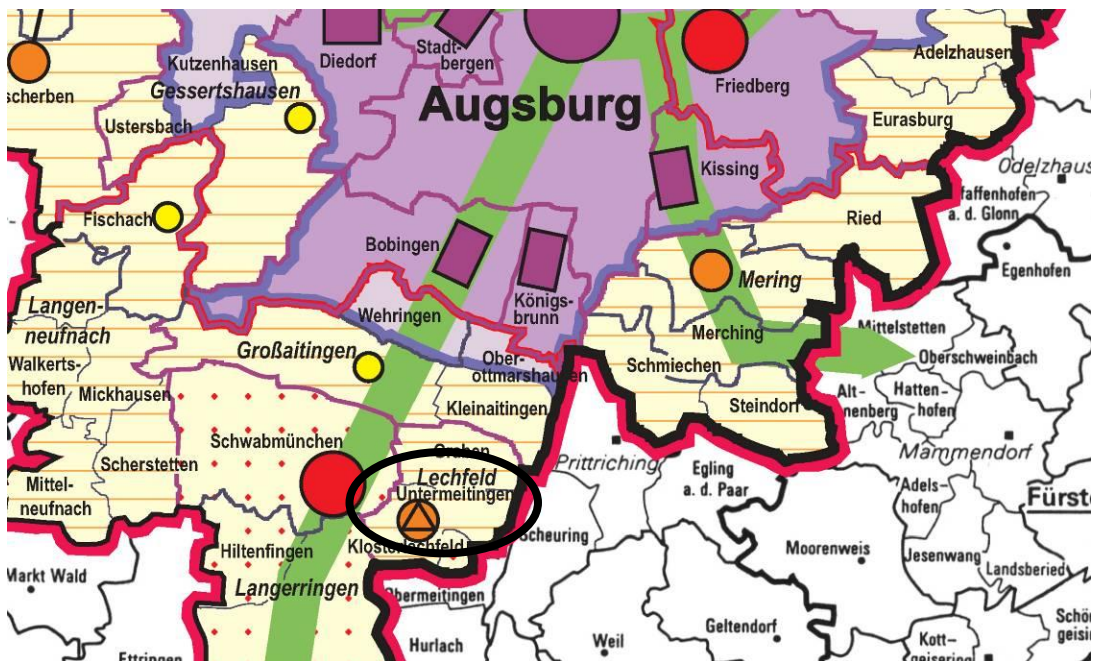


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 1 Raumstruktur

## 5.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 Bayern und des RP (9) Augsburg

Da die Gemeinde aktuell auf keine weiteren Innenflächenpotenziale zurückgreifen kann (erst recht auf keine größeren zusammenhängenden Flächen, die die anhaltende Nachfrage nach Bauland decken können), soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein neues Wohngebiet auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Außenbereich) ausgewiesen werden.

Die derzeit noch vorhandenen unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke gemäß §§ 30 und 34 BauGB befinden sich in Privatbesitz; trotz Bemühungen der Gemeinde sind nur die wenigsten privaten Grundstückseigentümer zum Verkauf bereit. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist daher nur sehr begrenzt und nur für vereinzelte Wohnbebauungsvorhaben vor-

handen. Auch verfügt die Gemeinde über keine Konversionsflächen (Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen), die sie für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch nehmen könnte. Da es sich aber bei der Nachverdichtung dieser innerörtlichen Grundstücke größtenteils aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen i.d.R. um langwierige Prozesse handelt (die ggf. zu keinem Erfolg führen), hat sich die Gemeinde Untermeitingen dazu entschieden den Bebauungsplan Nr. 49 aufzustellen, um kurz- bis mittelfristig Bauland ausweisen zu können und der hohen Nachfrage z.T. gerecht zu werden.

Da keine geeigneten Potenzialflächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen, steht die Planung einerseits im Einklang mit dem LEP-Ziel 3.2. Andererseits entspricht die Neuausweisung auch dem LEP-Ziel 3.3 sowie dem LEP-Ziel 8.3.1 und dem RP-Ziel B III 1.1, da diese im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung entsteht und das Kinderbetreuungsangebot bedarfsgerecht erweitert.

## **6 ZIEL DER PLANUNG**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient primär der Schaffung von Wohnbauland. Sekundäres Ziel ist die Bereitstellung eines ergänzenden Angebotes zur Kinderbetreuung.

Hinsichtlich der Schaffung von neuem Wohnraum sollen in dem Allgemeinen Wohngebiet insb. die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden, sodass die hier vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte dementsprechend überwiegend Größenordnungen aufweisen, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaubar sind. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll, neben der Baulandausweisung für Einfamilien- und Doppelhäuser, auf etwa einem Viertel der Bauflächen im Bebauungsplanumgriff eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern angestrebt werden.

Des Weiteren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des nördlich angrenzenden Kindergartens geschaffen werden, um bei Bedarf einer steigenden Nachfrage an Kinderbetreuungsangeboten Rechnung tragen zu können. Damit steht die Planung auch unter dem regionalplanerischem Ziel B III 1.1 das bestehende Netz der Kindergärten bedarfsgerecht zu erweitern und das Netz sonstiger Tagesbetreuungseinrichtungen bedarfsgerecht zu ergänzen und zu verbessern.

## **7 PLANUNGSKONZEPT**

---

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Plangebietes vor, im südlichen Anschluss an ein bereits bestehendes Wohngebiet ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, dass im WA 4 die Möglichkeit eröffnet den bestehenden Kindergartenstandort zu erweitern.



### Verkehr:

Das Neubaugebiet wird zum einen über eine Anbindung an die Welslerstraße im Westen und zum anderen über eine Anbindung an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen des nördlich angrenzenden Wohngebietes (Fellhornstraße, Falkensteinstraße, Hoher-Ifen-Weg) erschlossen werden.

Im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße mit der Welslerstraße, ist es beabsichtigt in der Verkehrsinsel zu positionieren, um hier (am südlichen Ortseingang) eine Verlangsamung des fließenden Verkehrs zu erreichen und damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die beiden neuen Haupterschließungsstraßen, die im Norden jeweils an einen Ast der Falkensteinstraße anbinden, sollen überwiegend als insg. 10,0 m bis 14,5 m breite Verkehrsfläche mit Fußweg und Parkstreifen ausgebaut werden. Die Nebenerschließungsstraßen werden entweder als 5,0 m breite Stichstraßen oder als 6,0 m breite Durchfahrtsstraßen ausgebaut.

Die Straßenräume sind ausreichend groß dimensioniert, um neben der reinen Erschließungsfunktion auch, zumindest anteilig, Fuß-/Radwegen sowie straßenbegleitende Grün- und Stellplatzflächen realisieren zu können, womit ein Beitrag zur Aufwertung und Belebung des Straßenraumes sowie zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität geleistet werden soll.

Das gewählte Erschließungssystem gewährleistet in Verbindung mit dem angrenzenden Baugebiet im Norden, welches in das Erschließungssystem mit aufgenommen wurde, eine gute Anbindung an die örtliche Infrastruktur sowie eine problemlose Befahrbarkeit durch LKWs (z.B. durch 3-achsige Müllfahrzeuge). Eine Ausnahme bilden die drei Stichstraßen, die keine Wendemöglichkeit bereithalten, sodass die Bewohner der Grundstücke die über eine Stichstraße erschlossen werden, ihre Mülltonnen am Entsorgungstag an der nächstgelegenen Haupterschließungsstraße bereitzustellen haben.

### Grünordnung:

Zur Eingrünung des Baugebietes wird an den neu entstehenden Ortsrändern im Süden und Osten eine dicht bepflanzte Ortsrandeingrünung vorgesehen. Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen, werden im Bebauungsplan zudem weitere Begrünungsmaßnahmen verankert. Diese zeichnen sich durch straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der geplanten Haupterschließungsstraßen und durch Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen aus, die anteilig entsprechend der planzeichnerischen Festsetzungen zum öffentlichen Straßenraum hin zu orientieren sind.

---

## **8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe werden im Plangebiet ausgeschlossen, da es sich hierbei um keine „wohnhähnlichen Nutzungen“ bzw. um keine Nutzungen handelt, welche für den Bedarf des Gebiets nötig werden.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR), der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt.

In dem Teil des Planungsgebietes der als WA 1 festgesetzt wird, ist eine Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern, mit max. zwei Wohnungen je Wohngebäude, vorgesehen. Um in diesem Bereich keine zu dichte Bebauung zu ermöglichen, wurde die GRZ auf max. 0,3 beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Grundstücksgröße jeder Eigentümer max. 30 % seines Grundstückes überbauen kann. Die festgesetzte GRZ, die unterhalb der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze (0,4) für Allgemeine Wohngebiete liegt, wurde seitens der Gemeinde bewusst gewählt, um hier eine kleinteilige und lockere Bebauung, die sich in das vorhandene Ortsbild integriert, zu realisieren.

In dem Teil des Planungsgebietes der als WA 2 und WA 3 festgesetzt wird, wird hingegen eine GRZ von max. 0,4 zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass 40 % des Grundstückes – unabhängig von der Grundstücksgröße – überbaut werden können. Dies entspricht der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Mit der Ausschöpfung der GRZ soll die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.

Um den Bauherren jedoch Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, wurde im gesamten Allgemeinen Wohngebiet die Überschreitung der maximal zulässige GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% zugelassen.

Innerhalb des WA 4 wurde eine GR von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt – dies entspricht dem gesamten Bereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) –, um bei einer möglichen Erweiterung des nördlich angrenzenden Kindergartens eine möglichst hohe Flexibilität zu haben. Eine Überschreitung der zulässigen GR von 500 m<sup>2</sup> durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen wurde ausgeschlossen, da die zulässige GR ausreichend viel Spielraum für Überbauungen ermöglicht.

Im WA 1 und WA 4 werden drei Gebäudetypologien (I, II (I+D) und III), im WA 2 zwei Gebäudetypologien (II und III (II+D)) und im WA 3 eine Gebäudetypologie (III) zugelassen.

Bei der Geschossigkeit I und II (I+D), bei der sich das zweite Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss, darf die maximal zulässige WH von 3,8 m und die maximal zulässige GH von 8,5 m nicht überschritten werden.

Bei der Geschossigkeit II, bei der das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf, darf die WH max. 6,5 m und die GH max. 9,5 betragen.

Bei der Geschossigkeit III (II+D), bei der sich das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss befinden muss, darf die maximal zulässige WH von 6,5 m und die maximal zulässige GH von 11,5 m nicht überschritten werden.

Bei der Geschossigkeit III, bei der das auf dem dritten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden darf, darf die WH max. 9,0 m und die GH max. 11,5 m betragen.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die maximal zulässig Gesamthöhe eines Gebäudes mit Flachdach der maximal zulässigen Wandhöhe eines Gebäudes mit Satteldach.

Mit den zulässigen Höhenfestsetzungen von maximal zwei (II) Vollgeschossen im WA 1, mindestens einem (I) Vollgeschoss und maximal zwei (II) Vollgeschossen im WA 4, mindestens zwei (II) und maximal drei (II+D) Vollgeschossen im WA 2 und zwingend drei (III) Vollgeschossen im WA 3 soll eine verträgliche Höhenstaffelung erreicht werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im gesamten Planungsgebiet insgesamt fünf Gebäudetypologien (I, I+D, II, II+D, III) zulässig. Dies ist aufgrund der vertikalen Gliederung und unter Beachtung der Größe des Baugebietes städtebaulich vertretbar, zumal es sich nicht verunstaltend auf das Ortsbild auswirkt, wenn ein gewisser Grad an Mischung der Geschosszahl vorliegt. Zudem entsprechen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die eine gewisse Mischung der Geschossigkeit zulassen, der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung. Damit ist eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur am Ortsrand gewährleistet.

### **8.3 Bauweise, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der vorgesehenen kleinteiligen Bebauung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im WA 1 auf max. zwei Wohnungen beschränkt; d.h. bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt. Da im WA 2, WA 3 und WA 4 neben einer eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll, wird hier die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus nicht beschränkt. Darüber hinaus sind hier auch Doppelhäuser und Hausgruppen mit maximal einer Wohnung je Gebäudeeinheit zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Zudem werden Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### **8.4 Gebäudegestaltung**

Um den künftigen Bauherren möglichst viel Flexibilität bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu gewähren, wurden im gesamten Planungsgebiet sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer (Pult-, Sattel-, Walm- und Zeltdächer) zugelassen. Um trotz der hohen Flexibilität in Bezug auf die Dachlandschaft ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild im künftigen Baugebiet zu erreichen, wurden für Dachaufbauten bestimmte Rahmenbedingungen festgesetzt; so z.B. dass Dach-

aufbauten nur bei Gebäuden mit einer Wandhöhe von unter 9,0 m und mit einer Dachneigung mindestens 30° zulässig sind sowie dass die Gesamtlänge aller Gauben auf beiden Dachseiten insgesamt max. eine Dachlänge (Firstlänge), wobei die Gesamtlänge aller Gauben auf einer Dachseite nicht mehr als 2/3 der Dachlänge, betragen darf.

Bei flachgeneigten Dächern bzw. Flachdächern ist eine extensive Begrünung der Dachflächen zu begrüßen, da diese zum einen zur Verbesserung des Klimas beitragen und zum anderen der Wasserrückhaltung dient, was sich wiederum z.B. bei Starkregenereignissen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken kann. Zudem haben extensiv begrünte Dachflächen eine optisch positive Wirkung auf das Ortsbild.

Die Belange des Ortsbildes werden zudem dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen und leuchtenden RAL-Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken und sich nicht in die umgebende Gebäudegestaltung integrieren lässt. Zudem wurde festgesetzt, dass Doppelhäuser mit derselben Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu versehen und in der Gestaltung aufeinander abzustimmen sind. Damit wird erreicht, dass die Doppelhaushälften wie ein Baukörper wirken und dadurch ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

### **8.5 Einfriedungen**

Um innerhalb des Baugebietes einen abweisenden Eindruck öffentlich genutzter Flächen mit abgeschotteten privaten Räumen zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Raum auf eine Höhe von 1,2 m beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen.

Zudem wurde, mit Ausnahme zum öffentlichen Straßenraum, die Ausbildung von Sockeln im Baugebiet ausgeschlossen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu bewahren.

### **8.6 Oberflächenbefestigung**

Die Oberflächenbefestigung ist auf dem gesamten Grundstück auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher sind u.a. für Stellplätze wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreiches Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä. zu verwenden. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen. Aus diesem Grund ist das auf den privaten Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser (auch von Dach- und Belagsflächen) auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Verschmutztes Oberflächenwasser hingegen ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen, um eine Verschmutzung des Grundwassers und Bodens und damit eine Gefährdung der Gesundheit von Mensch und Tier zu verhindern.

### **8.7 Bodenschutz und Grünordnung**

Auf die Ausführungen unter Pkt. 7 „Grünordnung“ wird verwiesen.



## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

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.

Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K A 22.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA14-201-G02-01" mit dem Datum 24.09.2018 entnommen werden.

### Gesundheitsgefährdung

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

### Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 46 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 46 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

### Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Es sind aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen geplant.

Im Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte an allen Fassadenseiten eingehalten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit von bis zu 4 dB(A) treten nur an den Westfassadenseiten im Abstandsbereich 01 auf.

An den Westfassadenseiten werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Abstandsbereich 01 festgesetzt.

Die Werte der Gesundheitsgefährdung von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden eingehalten.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Somit werden bauliche Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmigungsplanung zu führen.

Die neuere DIN 4109-01:2018-01 fordert einen geringeren Schallschutz wie die ältere DIN 4109-01:2016-07. Daher ist der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen an die Außenbauteile nach der DIN 4109-01:2016-07 zu führen.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt. Bei der Berechnung der hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der Verkehrslärm und die nach der TA Lärm zulässigen Gewerbelärmimmissionen addiert und entsprechend der Rechenvorschrift mit einem Zuschlag von 3 dB(A) versehen.

#### Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms

Im Rahmen von Genehmigungsvorhaben sind die Lärmimmissionen durch den Militärflughafen Lechfeld und die sich aus dem Stand der Lärminderungstechnik ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu prüfen. Es wurde keine Festsetzung getroffen, da sich die Lärmimmissionen durch den Militärflughafen Lechfeld aus der Verordnung über die Festsetzungen des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Lechfeld (FlugLärmLechfV) ergibt.

Derzeit befindet sich Untermeitingen außerhalb der zwei festgesetzten Fluglärmzonen.

Somit sind keine Festsetzungen zum Fluglärm erforderlich.

#### Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die Kreisstraße K A 22 geplant. Durch die geplanten 49 Wohnhäuser im Plangebiet ist dann, wenn alle Fahrzeuge (tagsüber: bis zu 400 PKW an- und abfahren -> 800 PKW-Fahrten; nachts: 50 PKW-Fahrten) je zur Hälfte in Richtung Süden bzw. Norden abfahren, mit einem Emissionspegel tagsüber von  $L_{mE,25} = 44,7$  dB(A) bzw. nachts von  $L_{mE,25} = 35,6$  dB(A) zu rechnen. Somit werden am nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude Beurteilungspegel tagsüber von maximal 46,6 dB(A) sowie nachts von maximal 37,5 dB(A) verursacht. Damit werden durch das Vorhaben Lärmpegel verursacht, die nach den Vorgaben des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

Auch bei einer Verdopplung der angenommenen Fahrbewegungen sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet weiterhin eingehalten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## 10 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, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden.

### Solarenergie:

Die Gemeinde Untermeitingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1180 bis 1194 kWh/m<sup>2</sup> im oberen Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1700 h/Jahr und 1749 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik die ebenfalls im oberen Mittelfeld liegt.

Im Umfeld des Plangebietes wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits genutzt.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von weiteren Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubebauung weiter ausgebaut werden. Bei der Neubebauung kann die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt werden.

Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom kann dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen werden.

## **11 VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **11.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung (einschl. Löschwasser) und Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet. Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Lechfeldgemeinden in ausreichendem Umfang sichergestellt. Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein unverschmutztes Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

### **11.2 Niederschlagswasserbehandlung**

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern.

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass Stellplatzflächen in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen sind. Eine weitere sinnvolle Möglichkeit stellt die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) dar.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen und wenig befahrenen Stellplatz- und Garagenzufahrten) muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

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). Dies trifft insb. für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.



Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

### 11.3 Stromversorgung

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

### 11.4 Erdgas

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

### 11.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg und wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Die Bewohner der geplanten Grundstücke die über eine Stichstraße erschlossen werden, haben ihre Mülltonnen am Entsorgungstag an der nächstgelegenen Haupteerschließungsstraße zur Entsorgung bereitzustellen.

Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

## 12 FLÄCHENSTATISTIK

| Geltungsbereich Bebauungsplanumgriff   | 37.177 m <sup>2</sup>  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Allgemeines Wohngebiet               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundstücksflächen WA                   <ul style="list-style-type: none"> <li>davon: überbaubare Grundstücksflächen</li> <li>- WA 1 (GRZ 0,3): <math>20.936 \times 0,3 = 6.281 \text{ m}^2</math></li> <li>- WA 2 bis WA 3 (GRZ 0,4): <math>7.201 \times 0,4 = 2.880 \text{ m}^2</math></li> <li>- WA 4 (GR max. 500 m<sup>2</sup>)</li> </ul> </li> <li>○ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen</li> </ul> </li> </ul> | 28.970 m <sup>2</sup><br>27.159 m <sup>2</sup><br><br>9.661 m <sup>2</sup><br><br>1.811 m <sup>2</sup> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrsflächen (Straßen, Wege)               <ul style="list-style-type: none"> <li>davon: Erschließungsstraßen</li> <li>davon: Fuß- und Radwege</li> </ul> </li> </ul>  | 7.170 m <sup>2</sup><br>6.118 m <sup>2</sup><br>1.052 m <sup>2</sup>                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Versorgungsflächen (Entsorgung)</li> </ul>  | 38 m <sup>2</sup>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffentliche Grünflächen</li> </ul>  | 999 m <sup>2</sup>   |