

Große Kreisstadt Lindau (B)

Bebauungsplan Nr. 56

"Mädchengymnasium",

5. Änderung, "Wohnbebauung
nördlicher Stegmühlenweg"

Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf

A. Städtebaulicher Teil

Neu-Ulm, 07.09.2016

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
89231 Neu-Ulm

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Lindau als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule dargestellt. Das geplante allgemeine Wohngebiet ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) zu ändern.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Um den örtlichen Bedarf an Wohnraum in Teilen decken zu können, plant die Große Kreisstadt Lindau auf Antrag des Landkreises, im Bereich südwestlich des Valentin-Heider-Gymnasium eine Nachverdichtung im Bestand durchzuführen. Bestrebt vorrangig Innen- vor Außenentwicklung zu betreiben, möchte die Stadt Lindau, unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließung, fünf Einfamilienhausgrundstücke auf dem Flurstück Nr. 219 entwickeln.

Dabei wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3. Angaben zum Bestand

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 56 „Mädchengymnasium“ aus dem Jahr 1961. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt neben einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, eine öffentliche Grünfläche fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 setzt für den westlichen Teilbereich bereits ein allgemeines Wohngebiet fest, so dass an den jetzigen Änderungsumgriff, im Westen ein allgemeines Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung angrenzt. Die geplante Gebietserweiterung auf dem Flurstück Nr. 219 kann unter wirtschaftlicher Ausnutzung der bestehenden Straßen und Wege, über die Ludwig-Kick-Straße und den Stegmühlenweg an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Der südöstliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist bebaut. In den Gebäuden war in der Vergangenheit die Energieberatung ansässig, inzwischen werden die Gebäude durch die Caritas genutzt. Bei einer Neubebauung des Grundstückes Nr. 1, soll das Bestandsgebäude, auch der Gebäudeteil welcher sich auf dem Grundstück des Valentin-Heider-Gymnasium des Landkreises befindet, abgebrochen werden.

Südlich, zwischen Geltungsbereich und Ludwig-Kick-Straße befindet sich ein Verkehrsübungsplatz, der nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist und im Bestand erhalten bleibt. Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes wird unter anderem gärtnerisch genutzt. Im gesamten Änderungsbereich lassen sich durch Sukzession entstandene Baum- und Strauchbestände finden. Östlich grenzen die Schulgebäude und das Gelände des Valentin-Heider-Gymnasium des Landkreises, mit umliegender, bewachsener Grünflächen an den Geltungsbereich an. Im Westen schließt die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Stegmühlenweg“, sowie darüber hinaus das allgemeine Wohngebiet an den Änderungsumgriff an. Im Norden grenzt das Plangebiet an Obstbaumplantagen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt weist für den Planumgriff keinerlei Schutzgebiete oder schützenswerte Biotopbestände aus. Die nächstgelegenen Schutzgebietsausweisungen finden sich entlang der Ach. Die gewässerbegleitenden Biotopflächen und das FFH-Gebiet sind vom Vorhaben nicht berührt und erfahren durch dieses keine Beeinträchtigung.

Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, liegt das Plangebiet innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Überschwemmungsgebiete sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Im Weiteren sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches umfasst das Grundstück Flur Nr. 219 sowie einen Teilbereich des Grundstückes Nr. 220 der Gemarkung Lindau. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von rund 2.762 m² aus.

4. Art der Verfahrensbearbeitung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Diese Regelung in § 13a BauGB vereinfacht das Verfahren bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Die zulässige überbaubare Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unterhalb dieses Schwellenwertes. Es handelt sich lediglich um die planungsrechtliche Absicherung eines annähernd aufgesiedelten innerörtlichen Gebietes. Somit handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7b genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ohne Umweltbericht nach § 2a aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen ausreichend Rechnung getragen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der westlich angrenzenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

Für die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen ergeben sich an zentralen Orten besser geeignete Standorte. Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die ausgeschlossenen Nutzungen weiterhin erhalten. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung können entsprechende Wohngrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung gebildet werden.

Der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegte Bereich wird entsprechend des bestehenden und rechtsgültigen Bebauungsplanes und entsprechend des Bestandes als Gemeinbedarfsfläche für das Valentin-Heider-Gymnasium festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Um eine dem Umfeld entsprechende Bebauung zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusätzlich darf die festgesetzte GRZ für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebengebäude und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Gebäudeoberkante von 8,50 m incl. Dachaufbauten festgesetzt. Als Bezugspunkt werden die angrenzenden Verkehrsflächen definiert (Stegmühlenweg bei Grundstück 1 – 3, Fahrrechtsfläche bei Grundstück 4 – 5). Dies entspricht der wohnbaulichen Nachbarschaft, so dass sich die geplante Bebauung städtebaulich in dessen Umfeld einfügt. Damit können der umgebenden Bebauung angemessene Einfamilienhäuser errichtet werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Zu den Erschließungsstraßen und den Nachbargrundstücken hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m. Lediglich beim Grundstück Nr. 5 hält die Baugrenze aus Gründen der Ortsrandeingrünung einen entsprechend größeren Abstand zur angrenzenden Landschaft.

Es wird die offene Bauweise, sowie die Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Da im Plangebiet dem westlichen Umfeld, sowie der Nachfrage entsprechend nur Einfamilienhäuser gewünscht sind, wird die offene Bauweise wie folgt modifiziert. Die Länge von Hauptgebäuden darf maximal 16,00 m betragen.

5.4 Wohneinheiten

Mit der Beschränkung der maximalen Wohneinheiten von 1 WE je Wohngebäude, kann der Bezug zum Bestand hergestellt, und der Charakter des Einfamilienhauses gewahrt werden. Gleichzeitig wird durch die maximal zulässigen Wohneinheiten die Zahl der Fahrzeuge und der Verkehr im Stegmühlenweg möglichst gering gehalten werden.

5.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um die Gebäude harmonisch in den Bestand einzufügen und die städtebauliche Ordnung nicht zu stören, wird im Plangebiet die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

5.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Stegmühlenweg. Die Grundstücke 4 und 5 werden über einen öffentlichen Stich, welcher von dem bestehenden Wendehammer des Stegmühlenweges abzweigt, sowie im weiteren Verlauf über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück des Valentin-Heider-Gymnasium erschlossen. Mit rund 5,30 m Straßenbreite (Stegmühlenweg) und dem geplanten 4,00 m breiten Stich bzw. des Geh- und Fahrrechts, sind die Verkehrswege für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend dimensioniert.

5.7 Überdachte Stellplätze und Garagen

Um einen geordneten Straßenraum zu erhalten, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 Metern einzuhalten, so kann ein weiterer Stellplatz auf den Grundstücken ermöglicht werden.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wird am nördlichen Gebietsrand ein flächiges Pflanzgebot zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan je volle 300 m² Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Laubbaumes aus der Artenliste 1 fest.

5.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann von der Bearbeitung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist demnach nicht notwendig.

5.10 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotop- und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Es wurden zwei Übersichtsbegehungen, jeweils am 11.05.2016 und am 28.06.2016 vorgenommen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen (Gehölze, Saumstrukturen, Bestandsgebäude) im Plangebiet wurde dieses schwerpunktmäßig auf ein Reptilien-, Vogel- und Fledermausvorkommen untersucht.

Die innerhalb des Plangebietes nachgewiesenen Vogelarten nutzen das Vorhabengebiet höchstwahrscheinlich als Nahrungshabitat. Ein Brutvorkommen konnte nicht nach-

gewiesen werden, wobei ein Brüten des Haussperlings im Schuppen oder an schlecht einsehbaren Stellen an den Gebäuden sowie ein Brutvorkommen der Amsel im dichten Efeubewuchs nicht ganz ausgeschlossen werden kann.

Ein Zauneidechsenvorkommen konnte nicht nachgewiesen werden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Ausstattung nicht optimal geeignet als Zauneidechsenlebensraum.

Bzgl. eines Fledermausvorkommens wurden alle Altbäume auf Baumhöhlen als potentielle Fledermausquartiere untersucht. Dabei wurde lediglich an einer Hänge-Birke eine bedingt geeignete Baumhöhle entdeckt. Allerdings sind die Höhlungen nicht sehr tief und dazu stark der Witterung ausgesetzt.

Das Wohnhaus im südöstlichen Teil des Plangebietes besitzt keinen für Fledermäuse geeigneten Dachboden, da dieser ausgebaut ist. Die an der Außenfassade angebrachte Holzverschalung sowie der angrenzende Schuppen stellen potentielle Fledermausquartiere dar. Ein Vorkommen der Zwergfledermaus, die auf diese Art von Quartieren angepasst ist, kann nicht ausgeschlossen werden.

Sonstige planungsrelevante Tierarten (z.B. Amphibien) können infolge der vorhandenen Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.

Die Amsel, die im Gebiet als potentieller Brutvogel vorkommt, besteht keine maßgebliche Beeinträchtigung für die Art, wenn bei den zu fällenden Bestandsbäumen die Schutzzeiten der Vogelbrut eingehalten werden. (Schutzzeit zwischen März und September).

Bei den weiter nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um Arten ohne Brutverdacht, die ihre Kernreviere außerhalb des Plangebietes haben dürften.

Das Vorhabengebiet wird sicher von einigen Fledermausarten bei Jagdflügen frequentiert. Jedoch stellt das Plangebiet aufgrund seiner Größe und Ausstattung kein essentielles Jagdgebiet dar. Durch die Bebauung kommt es nicht zur Beeinträchtigung von Leitlinien. Da die Holzverschalung an dem bestehenden Gebäude sowie der Schuppen potentielle Fledermausquartiere darstellen, und ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, müssen diese vor einem Abriss genau auf ein Fledermausvorkommen überprüft werden.

Der Verlust von Gehölzen ist innerhalb des Plangebietes, auf den Privatflächen zu kompensieren. Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplangebiet (nördliche Gebietseingrünung, je volle 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum anzupflanzen) wird der Gehölzverlust kompensiert.

5.11 Immissionsschutz

Kinderlärm, der von Tageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird gilt als sozial adäquat und zumutbar (§ 22 Abs. 1a BImSchG, in Kraft getreten am 28. Juli 2011).

Die ggf. von dem angrenzenden Valentin-Heider-Gymnasium sowie dem Verkehrsübungsplatz ausgehenden Immissionen sind somit hinzunehmen.

Nach Aussagen des Immissionsschutzes des LRA Lindau ist von dem östlich über der Ludwig-Kick-Straße befindliche Sportstadion mit keinen neuen Lärmkonflikten zu rechnen, da südlich des Sportplatzes bereits deutlich näher gelegene Immissionsorte in einem allgemeinen Wohngebiet existieren. Die Nutzung des Kleinspielfelds an der Ludwig-Kick-Straße ist bereits zeitlich beschränkt. Zu den Lärmimmissionen der Ludwig-Kick-Straße wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Prognose durch die Immissionsschutzbehörde erfolgen.

Da der Parkplatz des Valentin-Heider-Gymnasium auch außerhalb der Schulzeiten als Auffangparkplatz sowie einmal im Jahr für das 3-tägige Lindauer Oktoberfest genutzt wird, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Parkplatz ist nach Auskunft der Stadt Lindau nicht öffentlich gewidmet, so dass die Immissionsbewertung nach der TA Lärm erfolgt. Der Betrieb des 3-tägigen Lindauer Oktoberfestes wird nach der Freizeitlärm-Richtlinie bewertet.

Genau Zahlen der Fahrbewegungen pro Parkplatz liegen nicht vor. Zur Beurteilung wurde daher die Parkplatzstudie des Bayer. Landesamt für Umweltschutz (6. Auflage, Augsburg 2007) herangezogen. Auf der Grundlage dieser Annahme werden die Immissionswerte der TA Lärm am nächstgelegenen relevanten Immissionspunkt im Plangebiet um mehr als 3 dB(A) unterschritten (Nachtzeit bis zu 11 Fahrbewegungen pro Stunde). Es kommt durch die zulässige Nutzung im Plangebiet zu keiner Einschränkung der Parkplatznutzung. Allerdings würde eine Verdoppelung der Fahrbewegungen in der lautesten Nachtstunde zu einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Eine vollständige Entleerung aller 68 Parkplätze in derselben Nachtstunde würde zu einer deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Es wäre dann, durch die vorliegende Planung, vor allem zur Nachtzeit, nicht mehr möglich den Parkplatz als Ausweichparkplatz für Veranstaltungen zu nutzen. Da der Parkplatz auch zur Nachtzeit uneingeschränkt nutzbar sein soll, wurde auf der Grundlage einer worst case Berechnung von einer Vollentleerung des Parkplatzes (=68 Fahrbewegungen) in derselben Nachtstunde ausgegangen. Dabei werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an dem südlichsten Grundstück (Bauparzelle 1) der zukünftigen Bebauung um ca. 3 dB(A) überschritten. Demzufolge sind entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen vorzunehmen. Auf Grundlage der ermittelten Isophone im Planbereich werden vom Schallgutachter immissionsschützende Maßnahmen formuliert.

Maßnahmen:

Es dürfen keine schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der 40 dB(A)-Isophone im Plangebiet errichtet werden.

Sollen dennoch schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der 40 dB(A)-Isophone errichtet werden, so sind für diesen Bereich die folgenden Festsetzungen erforderlich:

- Es dürfen sich an den Ost- und Südfassaden keine offenbaren Fenster für schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) befinden.
- Öffentliche Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) sind an den Ost- und Südfassaden nur dann zulässig, wenn durch eine geeignete vorgelagerte Baumaßnahme (z.B. Laubengang, vorgehängte Glasfassade, Wintergärten usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes um mindestens 10 dB(A) reduziert wird. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm entstehen.

Bei dem 1 mal jährlich stattfindenden, 3-tägigen Lindauer Oktoberfest, wird davon ausgegangen, dass die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für seltene Ereignisse an der bestehenden Bebauung bislang eingehalten, bzw. ausgeschöpft werden. Durch das Heranrücken der geplanten Bebauung ergibt die rechnerische Ermittlung, dass sich die Immissionssituation für den Betrieb des Lindauer Oktoberfestes um ca. 4 dB(A) ver-

schlechtert. Die Zulässigkeit von künftigen Veranstaltungen richtet sich nach dem jeweiligen Nutzungskonzept.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer geringen Zunahme des Fahrverkehrs auf dem Stegmühlenweg. Die erwartete Zunahme der Verkehrslärmemission liegt in Anbetracht der Größe des Plangebietes voraussichtlich im Bereich von 1 bis 2 dB(A). Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt.

5.12 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann an das Versorgungsnetz des Stegmühlenweg angeschlossen werden. Die Kanäle zur Ableitung des Schmutzwassers sind dafür ausreichend dimensioniert. Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Stromnetz. Da generell ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz von besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ist die Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude zulässig und erwünscht.

5.13 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung der Wohnbebauung im Plangebiet werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, Gestaltung der Gebäude, Stellplätze, Freiflächengestaltung und Einfriedungen festgesetzt.

6. Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	ca. 2.762 m ²	(100,0 %)
davon	Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.404 m ²	(87,0 %)
	Flächiges Pflanzgebot (Pfg.)	ca. 59 m ²	(2,1 %)
	Verkehrsflächen	ca. 69 m ²	(2,5 %)
	Geh- und Fahrrecht	ca. 230 m ²	(8,3 %)