

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wiesental-Süd, 1. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wiesental-Süd, 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die örtliche Nahversorgung in der Gemeinde Wäschenbeuren wird überwiegend durch den am südlichen Ortsrand befindlichen Edeka-Markt mit angegliedertem Backshop gewährleistet. Der Standort direkt an der B 297 gewährleistet eine optimale verkehrliche Anbindung des Standortes mit seinen derzeit ca. 830 m² Verkaufsfläche.

Um die Nahversorgung zukunftssicher zu gestalten und dem sich verändernden Konsumverhalten der Bevölkerung Rechnung zu tragen, möchte Edeka seine Handelsfläche am Standort auf insgesamt 1.400 m² (inklusive Backshop) erweitern. Da eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes jedoch weder technisch noch wirtschaftlich sinnvoll möglich ist, soll die Erweiterung der Verkaufsfläche durch einen Ersatzneubau mit Neugestaltung der Kundenparkplätze umgesetzt werden.

Da das bestehende Grundstück für die Erweiterung zu klein ist, soll ein benachbartes, bislang unbebautes Grundstück mit einbezogen werden. Dieses ist bislang jedoch durch die Talstraße vom bestehenden Standort getrennt. Die Gemeinde hat daher mit dem Vorhabenträger vereinbart, den betreffenden Grundstücksanteil der Straße an diesen zu veräußern. Dies ist möglich, da sich die Talstraße bislang ringförmig um das Marktgrundstück erstreckt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag aufgestellt werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung:

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Städten und Gemeinden mit einer zentralörtlichen Funktion (Ober-, Mittel- und Unterzentren) errichtet werden (Ziel 3.3.7). Davon abweichend können jedoch auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht kommen, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Laut Regionalplan 2020 der Region Stuttgart kommt der Gemeinde Wäschenbeuren keine zentralörtliche Funktion zu. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben steht aus diesem Grund in der Gemeinde die Sicherung der Grundversorgung am Ort im Vordergrund.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Göppingen – Schlat – Wäschenbeuren - Wangen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Wiesental-Süd“ aus dem Jahr 1992.

Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Mischgebiet sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes, unmittelbar an der Bundesstraße B 297 (Göppinger Straße) gelegen. Im Süden wird das Plangebiet durch eine bestehende Gewerbebebauung und im Osten durch den Krettenbach begrenzt. Im Nordosten grenzt das Plangebiet wiederum an weitere bestehende Gewerbebetriebe an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 544/13, 545/1, 545/4, 545/5, 545/6, 545/9 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits in Teilen bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Wäschenbeuren. Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs 2 BauNVO, d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 6.988 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind daher nicht erforderlich. Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Zu diesem Zweck ist dem Bebauungsplan ein gesonderter Umweltbeitrag als Bestandteil der Begründung beigelegt.

7 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen, auch wenn es erst mit der Verwirklichung des Bauleitplanes zu Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt kommt.

Nach dem BNatSchG ist für das Bebauungsplangebiet zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BArtSchV aufgeführt sind, erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabenbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Um die Habitateignung des Plangebietes und den eventuell weiteren Untersuchungsbedarf zu ermitteln, wurde zunächst im Frühjahr 2021 eine Relevanzuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden im Rahmen einer Ortsbegehung die relevanten Habitatstrukturen wie z.B. hohle Bäume, vorhandene Nistkästen und die vorhandene Vegetation erfasst. Aus diesen Erkenntnissen wurden Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise bzw. den ggf. erforderlichen zusätzlichen Untersuchungsbedarf ermittelt.

Die vollständigen Untersuchungsergebnisse können dem Gutachten in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden. Das Fazit soll jedoch auszugsweise wiedergegeben werden:

„Vögel:

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich beherbergt keine wertvollen Habitate für die Vogelwelt.

Für die potenziell betroffenen Gebüschbrüter auf den Parkplatzgehölzen ist von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen.

Fledermäuse:

Aufgrund des Fehlens von geeigneten Höhlungen können Quartiere im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Für jagende Fledermäuse sollte ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen zwischen dem Marktgebäude, dem Parkplatz und dem Krettenbach verbleiben.

Sonstige Arten:

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

Fazit

Verbotstatbestände durch die Realisierung des Bauvorhabens sind bei korrekter Berücksichtigung der aufgezeigten Verminderungsmaßnahmen nicht zu befürchten. CEF-Maßnahmen sind aus diesem Grund nicht erforderlich.“

8 Bestand

8.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Entlang des südlichen Randes des Plangebietes führt die Talstraße von der B 297 Göppinger Straße aus Richtung Südosten und verläuft von dort aus in nordöstlicher Richtung parallel zum Krettenbach. Nach ca. 60 m besteht ein Abzweig mit einer Brücke über den Krettenbach, die Talstraße selbst führt ab diesem Punkt zurück zur B 297.

Innerhalb des von der Talstraße gebildeten Bogens befindet sich ein bestehendes, teilweise 2 geschossiges Marktgebäude, die zugehörigen Stellplätze befinden sich auf der Bundesstraße

abgewandten Seite des Gebäudes. An der Talstraße befinden sich parallel zum Krettenbach weitere Stellplätze, welche zum Markt gehören. Hinter den Parkplätzen verläuft der Krettenbach (außerhalb des Plangebietes), dessen Böschungsbereich durch einen dichten Bewuchs gekennzeichnet ist.

Die Fläche nördlich der Talstraße ist ein bislang unbebautes Grundstück welches als Wiesenfläche genutzt wird. Im Südosten, auf dem Flst. Nr. 545/6 befindet sich derzeit der Wertstoffhof der Gemeinde. Dieser liegt eingeeengt zwischen dem Krettenbach im Osten und einem Gewerbebetrieb im Westen.

8.2 Topographie

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und weist lediglich ein geringes Gefälle nach Süden hin auf.

8.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende Schutzgebiete:

- Offenlandbiotop „Galeriewaldstreifen am Krettenbach sw Wäschenbeuren“ (Schutzgebiet Nr. 172241173312)

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

8.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

8.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die B 297 (Göppinger Straße) sowohl an das örtliche als auch das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Entlang der B 297 führt darüber hinaus ein straßenbegleitender Gehweg in Richtung der ca. 500 m entfernten Ortsmitte.

Mit der direkt vor dem bestehenden Marktgebäude gelegenen Bushaltestelle „Wäschenbeuren Wiesental“ verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr.

8.6 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb einer im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfassten Fläche, welche in der Vergangenheit u.a. mit Haus- und Sperrmüll um ca. 3 m aufgefüllt wurde.

Im Zuge der geotechnischen Untersuchungen wurde in diesem Bereich eine Deponiegasmessung vorgenommen. Diese kommt zu dem Schluss, dass die deponiegasbildenden biochemischen Abbauprozesse weitgehend abgeschlossen sind.

8.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

8.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft der Krettenbach. Kleinere Teilbereiche der Flächen entlang der Talstraße und der B 297 befinden sich nach der Hochwassergefahrenkarte in einer HQ100 Überflutungsfläche.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

Die Planung sieht den Abbruch des derzeit vorhandenen Marktgebäudes vor. Der nördlich des Bestandsgrundstückes verlaufende Abschnitt der Talstraße, welcher bislang einen Ring um den bestehenden Markt bildet, soll zurückgebaut werden, so dass das bestehende Grundstück des Marktes mit dem nördlich angrenzenden, bislang unbebauten Grundstück verbunden werden kann.

Auf diesem neu gebildeten, vergrößerten Grundstück soll im nördlichen Bereich ein neues Marktgebäude mit ca. 1400 m² Verkaufsfläche inklusive Backshop sowie einer ca. 135 m² großen Fläche für eine Filiale der Kreissparkasse Göppingen geschaffen werden. Die Anlieferung zum Markt erfolgt im rückwärtigen Bereich über die Talstraße.

Auf der Fläche des bislang bestehenden Marktes sollen künftig die für den Betrieb notwendigen PKW und Fahrradstellplätze erstellt werden. Die Planung sieht dabei, inklusive bereits vorhandener Stellplätze an der Talstraße, 80 Stellplätze vor. Dabei soll auch die Fläche des bisherigen Werstoffhofes der Gemeinde einbezogen werden, welcher in diesem Zug an einen neuen Standort verlegt werden soll.

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser sowie das verunreinigte Niederschlagswasser der Stellplatzflächen und Zufahrten wird in das bestehende Mischwasserkanalsystem eingeleitet. Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird hingegen in den angrenzenden Krettenbach abgeleitet.

10 Auswirkung der Planung / Marktgutachten

Im Hinblick auf die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und deren Bewertung für den Standort wurde eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des bestehenden Marktes erstellt. In dieser werden neben einer Bewertung des in Wäschenbeuren vorhandenen Einzelhandels im Sinne der Grundversorgung auch die Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel in umliegenden Gemeinden betrachtet.

Das vollständige Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 27.05.2020 liegt der Begründung als Anlage bei. Die wesentlichen Punkte des Fazits sollen hier auszugsweise dargestellt werden:

„Konzentrationsgebot

Der Edeka-Markt ist der einzige Lebensmittelmarkt in Wäschenbeuren. Damit sind „besondere raumstrukturelle Gegebenheiten“ festzuhalten, um von der Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes Gebrauch zu machen. Eine langfristige Sicherung des Standortes ist daher erforderlich. Das Konzentrationsgebot wird am Standort Wäschenbeuren erfüllt.

Integrationsgebot

Bei dem Edeka-Markt handelt es sich um einen langjährig etablierten Anbieter. Der Edeka-Markt ist der einzige Lebensmittelmarkt in Wäschenbeuren. Der Standort ist direkt an das Netz des ÖPNV angebunden, sodass der Edeka-Markt sehr gut mit dem ÖPNV erreicht werden kann. Der Edeka-Markt übernimmt eine wichtige (fußläufige) Nahversorgungsfunktion. Im fußläufigen Einzugsbereich (1.000 m-Radius) leben rd. 3.500 Menschen und damit rund 90 % der Wäschenbeurer Wohnbevölkerung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Projektstandort als siedlungsstrukturell integrierte Lage zu bewerten ist. Bereits seit vielen Jahren stellt der Edeka-Markt die Nahversorgung in Wäschenbeuren sicher. Das Integrationsgebot gemäß Regionalplan wird eingehalten.

Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf die Gemeinde Wäschenbeuren. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 72 % des durch den Markt generierten Umsatzes aus Wäschenbeuren selbst stammen. Ca. 28 % fließen in Form von Streuumsätzen an den Standort zu. Damit wird

der definierte Schwellenwert (mind. 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbe-
reich) nicht unterschritten. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Durch die Neuordnung und Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes von ca. 830 m² auf
rund 1.400 m² VK belaufen sich die durch die zusätzliche Verkaufsfläche und die Modernisie-
rungsmaßnahmen ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf max. 2 – 3 % in Wäschenbeu-
ren. Auch in den Umlandkommunen liegen die Umsatzumverteilungseffekte mit max. 4 % auf ei-
nem sehr niedrigen Niveau. Einzig in der Gemeinde Birenbach sind höhere Auswirkungen zu
erwarten. Die Effekte liegen aber deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwertes, ab dem wettbe-
werbliche Effekte in städtebauliche Auswirkungen (z. B. Leerstandsbildung) umschlagen können.
Städtebauliche Auswirkungen und eine damit verbundene Schwächung von Versorgungskernen
bzw. Nahversorgungsstrukturen in Wäschenbeuren sowie in den Umlandkommunen werden
durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Vielmehr wird die Grundversorgung in Wäschenbeuren
langfristig gesichert.

Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Da die geplante Verkaufsfläche des neuen Lebensmittelmarktes sowie der geplanten Fläche für
die Kreissparkasse insgesamt über der Grenze der „Großflächigkeit“ liegt, wird für das Plangebiet
ein Sonstiges Sondergebiet (SO) Großflächiger Einzelhandel festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf
die konkret geplanten Nutzungen beschränkt. Um negative Auswirkungen durch künftige weitere
Verkaufsflächenerweiterungen zu verhindern, wird die zulässige Verkaufsfläche auf die im Gut-
achten nachgewiesenen vertraglichen Obergrenzen beschränkt.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der
Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für sonstige
Sondergebiete.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des
Plangebietes entsprechende, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bau-
liche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

11.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Planung wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise
ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Durch die festgesetzten Baugrenzen (überbau-
bare Grundstücksflächen) kann eine hinreichende Beschränkung der Gebäudekubatur gewähr-
leistet werden.

11.4 Nebenanlagen

Bei der Errichtung eines Lebensmittelmarktes sind i.d.R. zahlreiche Nebenanlagen, wie z.B. über-
dachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, erforderlich. Aus diesem Grund wird festgesetzt,
dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch in den dafür im
zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Flächen für Nebenanlagen zulässig
sind.

11.5 Stellplätze

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stell-
plätze sind auf die festgesetzten Flächen begrenzt. Die aufgrund der Verdichtung zu erwartende

Anzahl von Stellplätzen wird hierdurch auf die städtebaulich verträglichste Art untergebracht werden. Eine Überdachung der offenen Stellplätze ggfls. auch entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben (Überdachung Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen) wird hierdurch ermöglicht.

11.6 Mit geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf den mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen befinden sich Abwasserkanäle der Gemeinde Wäschenbeuren. Da diese in ihrer Lage unverändert erhalten werden sollen werden die Bereiche der Leitungsrechte entsprechend gekennzeichnet.

11.7 Pflanzgebote

Zur optischen Gliederung der Kundenstellplätze sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Dadurch soll eine gewisse Durchgrünung des Areals gewährleistet und ein Ersatz für die am bisherigen Marktstandort vorhandenen Bäume geschaffen werden.

12 **Örtliche Bauvorschriften**

12.1 Dachdeckung und Dachbegrünung

Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet zu durchgrünen wird für die Dachdeckung eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

12.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Werbeanlagen an den jeweiligen Gebäudefassaden beschränkt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass das Erscheinungsbild des Gebietes nicht durch übermäßige Werbeanlagen dominiert wird.

Die das Ortsbild und die umgebende Bebauung stark beeinträchtigenden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, sowie beleuchtete Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.

12.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Aufgrund der Lage auf einem Altlastenstandort sind die Erschließungsanlagen wie Zufahrten, Stellplätze etc. wasserdicht auszuführen. Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sind diese Flächen an einen Mischwasserkanal anzuschließen.

13 **Städtebauliche Kenndaten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 6.988 m² (ca. 0,7 ha).

Gesamtfläche Bebauungsplan	6.988 m²	100 %
Verkehrsflächen	1.124 m ²	16,1 %
Ver- und Entsorgungsflächen	23 m ²	0,3 %
Sondergebiet (SO)	5.841 m²	83,6 %

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18