

GEMEINDE SALACH

BEBAUUNGSPLAN **Solarpark Baierhalde**

BEGRÜNDUNG

zum Flächennutzungsplan, dem Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf | 26.06.2026

1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Ausbau regenerativer Energieerzeugung ist das Ziel bundes- und landespolitischer Gesetzgebung zur Reduktion von Treibhausgasen, sowie zur Schaffung einer sicheren und nachhaltigen Energieversorgung.

Die Gemeinde Salach verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans das Ziel, die Nutzung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet durch die Bereitstellung geeigneter Flächen für einen Solarpark gezielt auszubauen und damit einen Beitrag zur Energiewende sowie zum Klimaschutz zu leisten.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Da es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich handelt, ist die geplante Nutzung als Solarpark nach § 35 BauGB nicht privilegiert.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. LAGE / ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im Gewann „Baierhalde“ auf der Gemarkung Salach.

Das Gebiet liegt östlichen Rand der Gemarkung der Gemeinde Salach und grenzt an die Gemarkungen der Nachbargemeinden Donzdorf (Norden, Osten und Süden) und Süßen (Süden).

Das Plangebiet wird im Norden von den bewaldeten Hängen unterhalb des Ramsberg, im Osten durch den Baierhof und dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg zu diesem Aussiedlerhof begrenzt. Im Süden und Osten reicht das Plangebiet bis an die umgebenden Wiesen- und Baumwiesen heran.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilbereiche des Flurstücks Nr. 2149.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 REGIONALPLANUNG

Die Gemeinde Salach ist Teil des Verbands Region Stuttgart (VRS).

Im Regionalplan 2020 ist das Plangebiet nachrichtlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan 2020 Verband Region Stuttgart
Schwarze Markierung ungefähre Lage Plangebiet

Das Plangebiet ist als regionaler Grünzug (G 50 Nordseite Filstal Göppingen bis Regionsgrenze, Vorranggebiet (VRG) PS 3.1.1 Ziel der Regionalplanung (Z)) und als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgebiet (VBG) PS 3.2.1 Grundsatz der Regionalplanung (G)) festgelegt.

Die Regionalen Grünzüge sind ein zentrales Instrument des Freiraumschutzes im Regionalplan der Region Stuttgart. Der regionale Grünzug „Nordseite Filstal Göppingen bis Regionsgrenze“ ist mit folgenden Eigenarten und Funktionen im Regionalplan aufgeführt: „Wald und Waldfunktionen, Naherholung, wohnungsnaher Erholung, Reichenbachtal, Krummtal mit Überflutungsbereichen, Wasserhaushalt, Grundwasserneubildung, Klima, Biotop und Biotopverbund, Naturschutz und Landschaftspflege, Sicherung des Freiraumzusammenhangs“.

Seit dem 01.04.2026 ist die „Teilfortschreibung des Regionalplans für die Region Stuttgart zur Festlegung von Vorbehaltsgebieten und zur Öffnung der Regionalen Grünzüge für Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ rechtsverbindlich.

Damit ist die Regionalplan-Teilfortschreibung verbindliche Grundlage für die Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (FF-PV).

Mit der Teilfortschreibung wurden Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt und die Regionalen Grünzüge unter klar definierten Bedingungen für Freiflächen-Photovoltaik geöffnet.

Ausgenommen bleiben weiterhin Waldflächen, Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbunds sowie exponierte Bereiche mit hoher oder sehr hoher Landschaftsbildqualität.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb von Waldflächen, greift aber in Kernräume des Biotopverbunds (Biotopverbund mittlerer Standorte, siehe 5.9) ein.

Gemäß den Regelungen der Regionalplan-Fortschreibung sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Regionalen Grünzug zusätzlich in Kernräumen des Fachplans landesweiter Biotopverbund

zulässig, wenn durch eine vorliegende kommunale Landschaftsplanung die funktionale Umsetzung des Biotopverbundes belegt werden kann.

Im Bebauungsplan sind zur Sicherung und Fortentwicklung des Biotopverbunds Flächen aufgenommen, durch die die beiden an das Plangebiet angrenzenden Kernräume verbunden werden. Die Flächen wurde so angeordnet, dass in diesen das bestehende Biotop zu liegen kommt und eine durchgängige Trasse zwischen den nördlichen Waldgebieten und den südlichen Frei- und Biotopflächen gesichert wird. Flankierend ist noch die Durchlässigkeit der Zaunanlagen für Kleintiere (Bodenfreiheit, durchlässige Zaunkonstruktion) festgesetzt. Durch diese Maßnahmen ist der Biotopverbund funktional gesichert.

Gemäß der Landschaftsbildbewertung der Region Stuttgart im Zuge der Umweltprüfung zur Regionalplan-Fortschreibung ist die Landschaftsbildqualität im Plangebiet als hoch und sehr hoch bewertet. FF-PV-Anlagen sind in diesen Flächen nur in exponierten Lagen regionalplanerisch nicht zulässig. Bei der Beurteilung der Exposition einer Anlage können substanzielle Maßnahmen zur Reduzierung der beeinträchtigenden Wirkung auf die Wahrnehmbarkeit entsprechender Anlagen mit berücksichtigt werden.

Wichtige Sichtachsen sind durch die geplante FF-PV-Anlage nicht betroffen. Die Anlage ist im Norden und Westen von dichtem Wald umgeben und im Westen durch hohe Grünstrukturen (Hecken, Baumgruppen, Baumwiesen) eingefasst. Hierdurch ist die Anlage von Norden, Osten und Süden abgeschirmt. Nach Süden hin ist die Anlage weitgehend durch dichte und hohe Hecken und Baumstrukturen eingefasst, die auch von Süden die Einsehbarkeit deutlich mindern. Damit ist die Anlage aus den angrenzenden Tallagen schwer einsehbar.

Die Anlage liegt auch weit unterhalb der Hangkante. Die Flächen bis zur Hangkante sind mit dichten Wald bewachsen. Die Anlage hebt sich hierdurch nicht gegen den Horizont ab.

Die Anlage ist an die Topographie angepasst.

Die Fläche ist somit nur im Wesentlichen von den südlich gelegenen Hanglagen um den Grünenberg einsehbar. Aufgrund der großen räumlichen Entfernung (über 2,5 km) und der Topografie sind sie jedoch wenig sichtbar. Auf die große Entfernung wird sich die Anlage nicht oder nur wenig von den umgebenden Waldflächen der Hangbereiche abheben.

Um die visuelle Dominanz der technischen Strukturen weiter abzumildern, wurden verschiedene Maßnahmen getroffen.

Durch die festgesetzte Eingrünung werden die Anlagen ökologisch wertvoll in die Umgebung integriert. Die vegetative Eingrünung (min. 3 m breiter, mehrreihiger Gürtel aus standortheimischen Sträuchern, artenreiches extensives Grünland usw.) ist Sichtschutz, visueller Puffer und schafft einen fließenden Übergang zur freien Landschaft. Starre Kanten sind dadurch aufgebrochen.

Die Aufständigung der PV-Module ist in der Höhe begrenzt (max. 3 Metern Gesamthöhe), um die vertikale Silhouette in der Landschaft flach zu halten.

Es sind reflexionsarme, matte Rahmenkonstruktionen (z.B. verzinkter Stahl, Holzkonstruktionen), und Zäunen in gedeckten Naturfarben (Grün, Braun, Grau) zu verwenden.

Die notwendige Einzäunung ist nicht direkt an der Grundstücksgrenze, sondern hinter den neu angelegten oder bereits bestehenden Heckenstrukturen platziert, sodass die Technik optisch komplett verschwindet.

Die Kabeltrassen sind unter der Erde zu verlegen, um zusätzliche oberirdische Freileitungsmasten zu vermeiden.

Die Innenflächen werden ökologisch aufgewertet (Einsaat von regionalen, artenreichen Wildblumen- und Gräsermischungen anstelle von Monokultur-Rasen) um ein natürliches Farbbild zu erzeugen. Durch die zentral durch das Plangebiet geführte Freihaltefläche zu Sicherung des Biotopverbund wird die PV-Anlage unterbrochen und in der Flächenwirkung gemindert.

Mit dieser Vielzahl an Maßnahmen ist die Wirkung der geplanten FF-PV-Anlage auf das Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß reduziert.

Bei der Ausweisung von Flächen für FF-PV-Anlagen in regionalen Grünzügen ist sicherzustellen, dass nach Aufgabe der Nutzung als Freiflächen-Solaranlage der Rückbau der baulichen Anlagen erfolgt. Eine Umnutzung der Flächen für andere bauliche Nutzungen ist ausgeschlossen. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Südlich außerhalb des Plangebiet grenzt die Grünzäsur zwischen Süßen und Donzdorf (Z 55, VRG, PS 3.1.2 (Z)) an. Das Plangebiet greift nicht in diese ein, Beeinträchtigungen der regionalplanerischen Funktionen dieser Grünzäsur (Siedlungsgliederung, Klima, Lauteraue, Grundwasserneubildung, Biotop und Biotopverbund, Freiraumvernetzung) sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Darüber hinaus sind die Flächen als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1 (G)) festgelegt. Aus Gründen des überragenden öffentlichen Interesses und der öffentlichen Sicherheit sowie der besonderen Bedeutung der Erneuerbaren Energien, auch im Sinne des § 2 EEG für Windkraft- und Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen wird das Vorhaben über dieses Vorbehaltsgebiet gestellt.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen-Ottenbach-Salach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

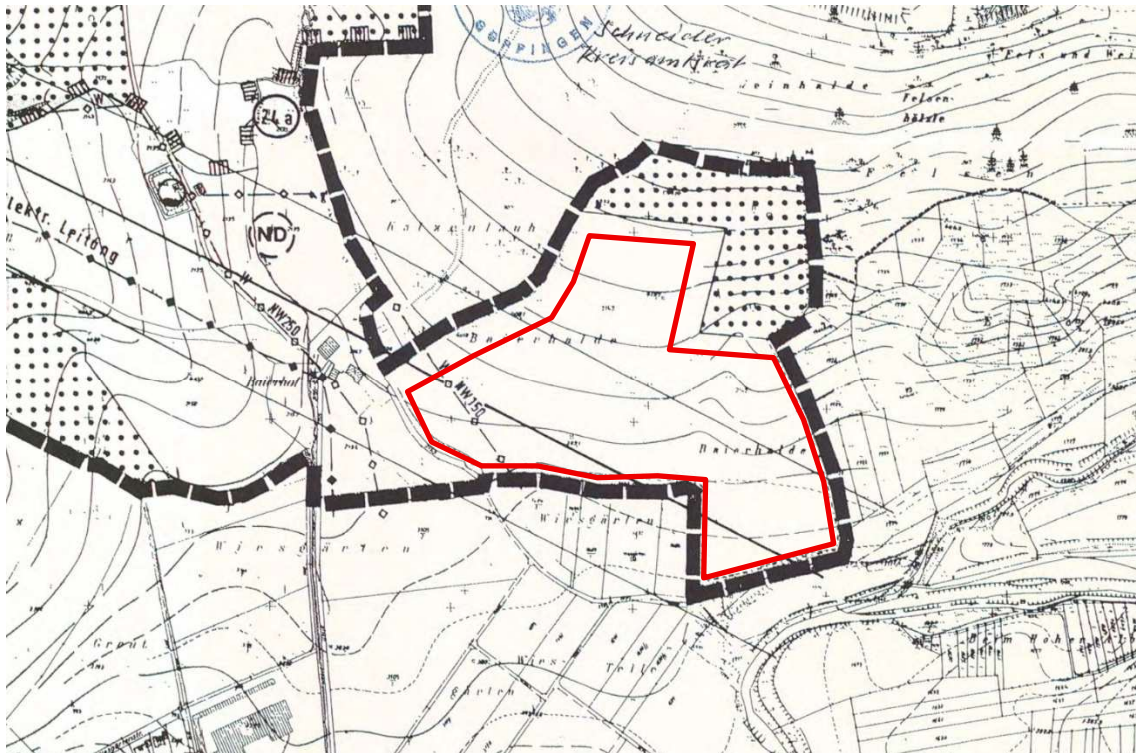


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2005 GVV Eislingen-Ottenbach-Salach

Rote Umrandung ungefähre Abgrenzung Plangebiet

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5. BESTAND

5.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen).

5.2 TOPOGRAFIE

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 70 m (von ca. 440 m auf ca. 380 m) ab.

5.3 SCHUTZGEBIETE/ SCHUTZOBJEKTE

Das Plangebiet ist von zahlreichen Schutzgebieten umgeben. Diese sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Landschaftsschutzgebiet „Hohenstaufen, Rechberg, Stuifen mit Aasrücken und Rehgebirge“ (Schutzgebiet Nr. 1.17.011)
- FFH-Gebiet „Rehgebirge und Pfuhlbach“ (Schutzgebiet Nr. 7224311)
- Verschiedene Offenlandbiotope, Waldbiotope, Naturdenkmale

5.4 EIGENTUM

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

5.5 VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist über bestehende landwirtschaftliche Wege zum Baierhof an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

5.6 ALTLASTEN

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

5.7 DENKMALE

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

5.8 GEWÄSSER/ OBERFLÄCHENWASSER/ ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN/ STARKREGEN/ GRUNDWASSER

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Außerhalb des Plangebietes verläuft die Lauter (südlich), der Reichenbach (östlich) und der Baierbach (westlich).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen von Gewässern (HQ-10, HQ-50, HQ-100, HQ-Extrem) oder Überschwemmungsgebieten.

Als wesentliche Grundlage der Starkregenrisikovorsorge wurde in Auftrag der Gemeinde Salach eine flächendeckende kommunalen Starkregengefahrenkarten (SRGK) erstellt. Die Starkregengefahrenkarte stellt ausschließlich Überflutungen dar, die durch lokalen Starkregen auch unabhängig von Oberflächengewässern eintreten können. Die SRGK stellt die simulierten maximalen Überflutungsflächen für verschiedene Starkregen-Szenarien (selten verschlämmt, außergewöhnlich verschlämmt, extrem verschlämmt) dar.

Die SRGK zeigt im Plangebiet drei von den nördlich gelegenen Waldgebieten hangabwärts nach Süden verlaufende Wasserabflussbahnen geringer Ausbreitung (ca. 10 -15 Breite) und geringer Tiefe (max. 0,5 m im Szenario extrem verschlämmt).

Die Anlage ist aufgeständert. Durch den festgesetzten Bodenabstand und die Durchlässige Einzäunung ist gesichert, dass die geplante Anlage keine negativen Auswirkungen auf den Wasserabfluss im bzw. durch das Plangebiet hat.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

5.9 BIOTOPVERBUND

Ausgewiesene Wildtierkorridore (internationaler, nationaler, landesweiter Bedeutung) sind durch die Planung nicht betroffen. Ebenfalls nicht betroffen sind der Biotopverbund trockener Standorte und der Biotopverbund Gewässerlandschaften. Der Biotopverbund feuchter Standorte ist nur im 1.000 m Suchraum tangiert (s. LUBW, Stand 2026).

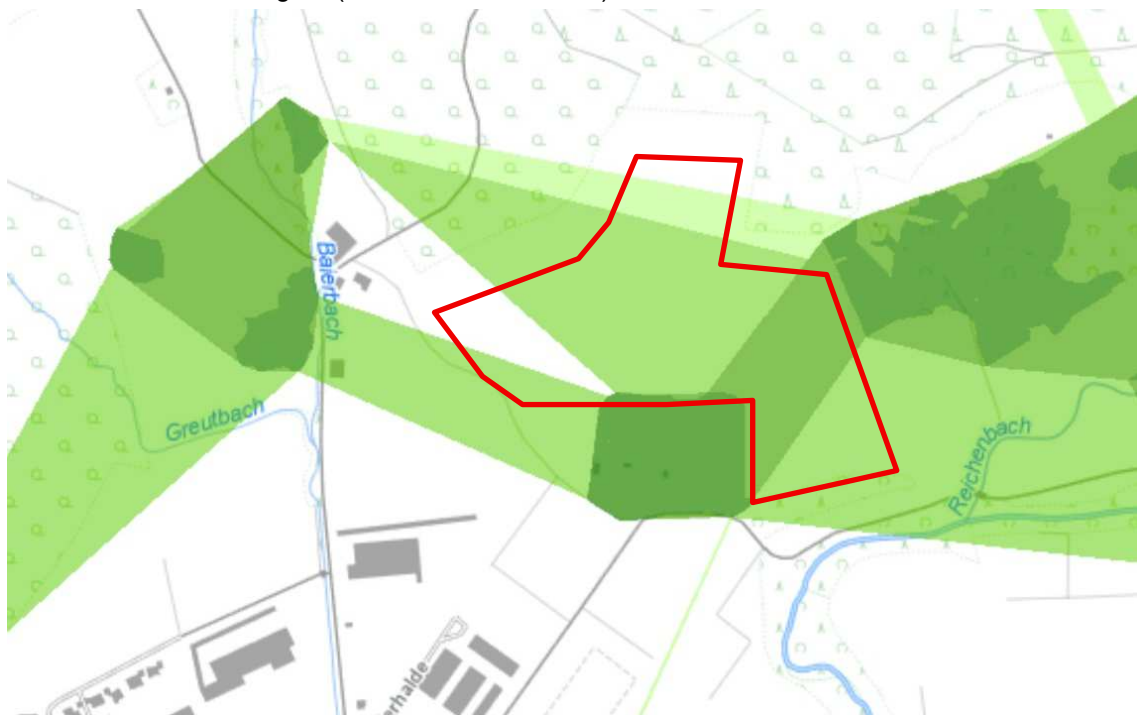


Abb. 3: Biotopverbund mittlerer Standorte LUBW

Rote Umrandung ungefähre Abgrenzung Plangebiet

Das Plangebiet greift in den Biotopverbund mittlerer Standorte ein (Kernflächen außerhalb südlich und östlich angrenzend, Kernräume im östlichen Bereich des Plangebiets betroffen, 500 m und 1.000 m Suchräume in weiten Teilen des Plangebiets überlagert).

5.10 LANDSCHAFTSBILD

Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung zur Teilfortschreibung des Regionalplans Region Stuttgart im Funktionsbereich Solarenergie wurde die Landschaftsbildqualität flächendeckend bewertet.



Abb. 4: Ausschnitt Hinweiskarte FF-PV-Standorte Verband Region Stuttgart
Rote Umrandung ungefähre Abgrenzung Plangebiet

Gemäß dieser Landschaftsbildbewertung ist die Landschaftsbildqualität im Plangebiet als hoch und sehr hoch (orangene Flächen) bewertet.

6. ARTENSCHUTZ

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine Artenschutz-Voruntersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchungen werden im Laufe des Jahres 2026 durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Weiteren in die Planung einfließen.

7. UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

Mit Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft kommen. Zur Darstellung des Bestands und der zu erwartenden Umweltwirkungen des Vorhabens werden im weiteren Verfahren die betroffenen Schutzgüter erhoben und bewertet.

Dem Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren gem. § 2a BauGB, als gesonderter Teil, ein Umweltbericht beigelegt. In diesem werden die Ergebnisse der Umweltprüfung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich für die mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe dargelegt.

8. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPTION

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg zum Baierhof. Die innere Erschließung erfolgt über die Zufahrt im Bereich des Baierhofs über die Betriebsflächen.

Die Stromversorgung und Anbindung der Anlage kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Eine Wasserversorgung ist nicht erforderlich. Verschmutztes Abwasser fällt nicht an. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird der breitflächigen Versickerung zugeführt.

Die PV-Module werden auf aufgeständerten Modultischen installiert. Die Unterkonstruktion erfolgt flächenschonend und eingriffsarm auf geramten Pfosten ohne Fundamente.

9. DARSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet wird als Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die nähere Zweckbestimmung ist entsprechend der geplanten Nutzung mit Freiflächen-Photovoltaik (SO FFPV) festgelegt.

10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaik (SO FFPV) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Neben freistehenden FF-PV-Anlagen selbst werden zugehörige Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen usw.) zugelassen. Ebenso sollen Batteriespeicher zur Ergänzung der Anlage zugelassen werden. Andere bauliche Anlagen als die in der Festsetzung aufgeführten sind somit nicht zulässig.

10.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch das Erfordernis, eine möglichst optimale Nutzung der Sonnenenergie im Plangebiet sicherzustellen.

Mit der Begrenzung der Grundflächenzahl soll neben den anlagenbedingten Gesichtspunkten auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Beim Bemessen der GRZ wird die durch die Module senkrecht überdeckende Grundfläche berücksichtigt. Die tatsächliche Flächenversiegelung durch die Aufständigung fällt deutlich geringer aus.

Die Aufständigung der PV-Module ist in der Höhe begrenzt, um die vertikale Silhouette in der Landschaft flach zu halten. Hierdurch wird das Landschaftsbild vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt.

Die festgesetzte Mindesthöhe gewährleistet eine ausreichende Grünlandbewirtschaftung unterhalb der Solarmodule, sichert den Wasserdurchfluss durch das Gebiet und gewährleistet die bodennahe ökologische Durchgängigkeit.

10.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (BAUGRENZEN)

Die Festsetzung der Baugrenze reguliert die Lage von baulichen Anlagen. Mit der Festsetzung der Baugrenze werden ausreichende Abstände zum natürlichen Umfeld der Sondergebietsfläche, insbesondere den umgebenden Wald- und Biotopflächen gewahrt.

10.4 NEBENANLAGEN

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, können solche nur ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Hierdurch wird die notwendige Flexibilität in Sonderfällen geschaffen.

10.5 FLÄCHE UND MASSNAHMEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Sondergebiet verschiedenste Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Biotopverbundfläche, Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Durchlässige Gestaltung der Einfriedung für Kleintiere, Begrenzung der Oberflächenbefestigung, Regelung zur Beleuchtung, Gebietseingrünung, Verwendung ökologisch wertiger Pflanzen)

Durch diese Maßnahmen wird der Biotopverbund zwischen den außerhalb des Plangebiet liegenden Kernflächen und das bestehende Biotop im Plangebiet gesichert und fortentwickelt, die Anlage in die umgebende Landschaft eingebunden und auch die Auswirkungen der Anlage auf das Landschaftsbild gemindert.

Durch die Maßnahmen wird auch der Naturhaushalt gestärkt. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und schaffen Lebensraum für verschiedene Tierarten. Darüber hinaus dienen sie dem Ausgleich des Eingriffs der geplanten FF-PV-Anlage in den Naturhaushalt.

10.6 BAURECHT AUF ZEIT / RÜCKBAUVERPFLICHTUNG

Durch die Festsetzung einer Rückbauverpflichtung wird gesichert, dass mit Aufgabe/ Außerbetriebnahme der Anlage die Flächen wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden und die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen werden kann.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Zur Verringerung der Blendwirkung und zur Einbindung der Anlage in die Landschaft sind Anforderungen an die äußere Gestaltung der PV-Anlage vorgeschrieben.

11.2 EINFRIEDUNGEN / STÜTZMAUERN

Zur Sicherung der technischen Anlage sind Einfriedungen notwendig.

Die getroffenen Anforderungen begrenzen die Auswirkungen der Anlage auf die Umgebung und das Orts- bzw. Landschaftsbild.

11.3 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum begrenzt, um die vorhandene Topographie für den Zeitraum nach Rückbau der Anlage zu erhalten. Damit wird eine Wiederherstellung in den derzeitigen Zustand nach Aufgabe der temporären Nutzung gewährleistet und die Auswirkungen der Anlage auf das Landschaftsbild minimiert.

12. BODENORDNUNG

Die Flächen befinden vollständig in privatem Eigentum. Eine Bodenordnung ist zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht notwendig.

13. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 99.589 m² (ca. 9,96 ha).

Darin enthalten sind:

Biotopverbundflächen:	5.495 m ² (6 %)
Sondergebietsflächen:	94.094 m ² (94 %)
Überbaubare Grundstücksflächen:	73.493 m ² (78 %)
Eingrünung:	1.691 m ² (2 %)