



Kreis: Ludwigsburg
Gemeinde: Freudental
Gemarkung: Freudental

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

Begründung

zum Bebauungsplan und den örtlichen
Bauvorschriften

„Galgenäcker Nord“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Bietigheim-Bissingen, den 12.02.2026

Bearbeiter/in: A. Adlung/ P. Rapp

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Schutzgebiete.....	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	3
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse.....	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	4
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	4
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	4
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	5
4.5 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sowie Nebenanlagen	6
4.6 Verkehrsfläche.....	6
4.7 Regenrückhaltung	6
4.8 Grünflächen.....	7
4.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft.....	7
4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	7
4.11 Pflanzgebote	7
4.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	8
4.13 Örtliche Bauvorschriften	8
5. Umweltbelange	9
5.1 Umweltbericht	9
5.2 Artenschutz.....	9
6. Flächenbilanz	9
7. Planverwirklichung	9

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 246/7, 252, 253, 254/1, 254/2, 255, 256, 257, 258, 259 und 260/1 sowie Teilflächen des Flurstücks 246/2.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung.

2. Allgemeines

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Freudental hat einen dringenden Bedarf an neuen Gewerbebauplätzen. Aus diesem Grund ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Galgenäcker 1 und 2 im Norden vorgesehen.

Die baurechtlichen Festsetzungen der geplanten Erweiterung orientieren sich am südlich bestehenden Gewerbegebiet. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, insbesondere mit dem angrenzenden Wohngebiet im Osten, wird das Plangebiet in drei Nutzungsbereiche unterteilt. Dadurch sollen gewerbliche Nutzungen in der Nähe des Wohngebiets so gesteuert werden, dass das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Im westlichen Teil des neuen Plangebiets ist zudem die Errichtung eines Bauhofs vorgesehen. Neben dem Bauhof können verbleibende Flächen im Westen auch einer öffentlichen Nutzung für Schuppenanlagen zugeführt werden. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets soll sowohl bestehenden ortsansässigen Betrieben Entwicklungspotenzial geboten als auch Raum für die Ansiedlung neuer Unternehmen geschaffen werden. Zusätzlich wird durch den neuen Standort des Bauhofs eine funktionale Verbesserung der kommunalen Infrastruktur erreicht.

Insgesamt besteht ein öffentliches Interesse an der Umsetzung des Bebauungsplans, da er sowohl der wirtschaftlichen Entwicklung als auch der Optimierung kommunaler Einrichtungen dient.

2.2 Landes und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) ausgewiesen. Ebenfalls liegen die Flächen innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Schutzgebiete

In der gültigen Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 bis 2035 des GWV Besigheim (rechtswirksam seit dem 19.09.2022) ist der Bereich als geplantes Mischgebiet dargestellt. Im nördlichen Bereich liegt das Plangebiet innerhalb Flächen für die Landwirtschaft.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Ebenfalls liegt das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Stromberg-Heuchelberg“. Im Westen grenzen zu dem das Landschaftsschutzgebiet „Ausläufer des Stromberges um Bönningheim, Erligheim, Freudental, Löchgau und Kleinsachsenheim“, die Natura2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiet) „Stromberg“ und die Wasserschutzgebietszonen III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Ochsenweide, Aufwiesen“ an.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Flurstück 246/7 und 246/2 welche im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Galgenäcker“ mit Rechtskraft seit dem 09.05.2003 liegen. Für das übrige Plangebiet bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB.

Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einer Umweltprüfung erstellt.

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst ca. 2,5 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand von Freudental. Im Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Im Süden besteht bereits ein Gewerbegebiet (Galgenäcker 1 und 2), welches durch das geplante Gebiet erweitert werden soll. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der Pflanzfläche Flst. 246/2 in privatem Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets findet über die Beuchaer Straße im bestehenden Gewerbegebiet Galgenäcker statt. Eine Verbindung wird über das Flst. 246/7 hergestellt. Ebenfalls wird das Plangebiet über die Schillerstraße des angrenzenden Wohngebiets angeschlossen.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

An Vorhandene Ver- und Entsorgung dienenden Anlagen und Mediantrassen kann angeknüpft werden.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf den im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Flächen soll ein neues Gewerbe- und Sondergebiet entstehen. Geplant ist die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe sowie des Bauhofs mit zusätzlicher unabhängiger Schuppenanlagen.

Die städtebauliche Struktur orientiert sich an der bestehenden Bebauung des südlich angrenzenden Gewerbegebiets. Die Gebäudeausrichtung, -kubatur, Dachformen und Gebäudestellung folgt diesem Vorbild, sodass sich die Neubebauung harmonisch in das bestehende Umfeld einfügt. Eine bestmögliche Ausnutzung der Fläche wird durch die Anordnung der Gebäude entlang einer zentral verlaufenden Erschließungsachse in Nordwest-Südost-Richtung gewährleistet.

Entlang der äußeren Gebietsgrenzen sind Pflanzgebote vorgesehen, die sowohl dem Sichtschutz als auch der Eingrünung des Gewerbegebiets dienen. Gleichzeitig erfüllen diese Bepflanzungen eine ökologische Ausgleichsfunktion innerhalb des Plangebiets. Ergänzend dazu werden im Randbereich Entwässerungsmulden angelegt, um die Problematik von Niederschlagsereignissen baulich vorzubeugen. Am tiefsten Punkt des Plangebiets ist zudem ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um Niederschlagswasser temporär zurückzuhalten und kontrolliert abzuleiten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als kleinteiliges Gewerbe und einem Bauhof vorgesehen. Ebenfalls ist die Anlage von Schuppen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglich. Zur Steuerung der unterschiedlichen Nutzungen wird das Plangebiet in drei Teilbereiche gegliedert. Für alle drei Teilbereiche gelten einheitliche Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudekubatur, der baulichen Struktur sowie der Stellung der Gebäude. Auf diese Weise wird ein stimmiges Gesamtbild des erweiterten Gewerbegebiets gewährleistet.

4.2.1 Teilbereich A - Gewerbegebiet

Im Teilbereich A, welcher sich mittig im neuen Gewerbegebiet befindet, sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Dieser Bereich bildet das gewerbliche Kernstück der Planung und liegt zwischen den Teilbereichen B und C.

4.2.2 Teilbereich B – Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der Teilbereich B grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet im Osten an. Um Beeinträchtigungen des Wohnens zu vermeiden, sind hier ausschließlich solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Regelung dient dem Schutz der Wohnnutzung und soll ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe sicher.

4.2.3 Teilbereich C – Sondergebiet Bauhof

Im Teilbereich C wird ein Sondergebiet für den Bauhof ausgewiesen. Zulässig sind dort alle Nutzungen, die dem Betrieb des Bauhofs dienen, wie Betriebsgebäude, Lagerflächen, Garagen und Stellplätze. Zusätzlich sind eigenständige Schuppen und Lagerflächen erlaubt, um eine flexible und sinnvolle Nutzung auch unabhängig vom eigentlichen Bauhofbetrieb zu ermöglichen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 orientiert sich an den Festsetzungen des angrenzenden Gewerbegebiets. Gemäß den Vorgaben der BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 zugelassen.

4.3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl orientiert sich wie die GRZ ebenfalls an dem angrenzenden Gewerbegebiet und wurde übernommen.

4.3.3 Höhe baulichen Anlagen

Die Festsetzungen der Höhenbezüge orientieren sich an der Erschließungsstraße. Die First-, Trauf- und Gebäudehöhen orientieren sich wiederum an den zulässigen Höhen des angrenzenden Gewerbegebiets, um ein homogenes Ortsbild zu schaffen. Die Höhe wird jeweils gemessen ab dem ermittelten Bezugspunkt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

4.4.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 35 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung, durch die Begrenzung der Gebäudelänge wird eine Gliederung der Baukörper erreicht, die sich besser in das bestehende Ortsbild einfügt. Gleichzeitig bleibt eine flexible Nutzung für gewerbliche Zwecke gewährleistet.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im gesamten Plangebiet sind relativ großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Die Baufenster wurden so gestaltet, dass quartiersweise zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen entstehen. Hierdurch können flexible, den jeweiligen Ansprüchen entsprechende Grundstücksaufteilungen angeboten werden.

4.4.3 Stellung baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen sind parallel zu den im Plan eingezeichneten Richtungssymbolen auszurichten. Diese Ausrichtung orientiert sich an der geplanten Erschließung und dem bereits bestehenden Gewerbegebiet, sie sorgt für eine einheitliche städtebauliche Gestaltung sowie für funktionale Zusammenhänge zwischen den Baukörpern. Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen, um deren flexible Platzierung im Grundstück zu ermöglichen und betriebsbedingten Anforderungen gerecht zu werden.

4.5 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sowie Nebenanlagen

4.5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Die Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie nicht überdachten Stellplätzen auf der gesamten Grundstücksfläche, mit Ausnahme der für Pflanzgebote festgesetzten Flächen, dient der Sicherstellung einer funktionalen und flexiblen Nutzung der Grundstücke. Ziel ist es, den Grundstückseigentümern größtmögliche Freiheit bei der Anordnung notwendiger Stellplätze und Nebenanlagen zu ermöglichen, ohne dabei die städtebauliche Ordnung und die gestalterischen Zielsetzungen des Plangebietes zu beeinträchtigen.

Die Einschränkung, dass solche baulichen Anlagen nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten errichtet werden dürfen, gewährleistet den Erhalt und die Förderung von Begrünung innerhalb des Plangebietes. Dies dient sowohl der ökologischen Aufwertung als auch der Verbesserung des Mikroklimas und des Ortsbildes. Die Festsetzung trägt zudem zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Minderung von Bodenversiegelung bei.

4.5.2 Nebenanlagen

Auch Nebenanlagen sind aus denselben Gründen grundsätzlich auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nicht mit den Pflanzgebotsflächen kollidieren. So wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Nutzung und gestalterischer/ökologischer Qualität sichergestellt.

4.6 Verkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Westen über die Schillerstraße des angrenzenden Wohngebiets, welche über das Flurstück Nr. 309 an das Plangebiet angebunden wird. Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt über die Beuchaer Straße (Flurstück Nr. 246/1). Die direkte Anbindung an diese Haupteerschließungsstraße wird über das Flurstück Nr. 246/7 hergestellt.

Im Plangebiet wird ein Haupteerschließungsstraße errichtet, von der aus alle neuen Grundstücke erschlossen werden. Zur fußläufigen Anbringung wird ein einseitiger Gehweg angelegt, der es Fußgängern ermöglicht, das Gebiet sicher und komfortabel zu durchqueren.

An der Einfahrt in das Plangebiet im Bereich des Flurstücks Nr. 246/7 werden öffentliche Stellplätze bereitgestellt, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen und eine bedarfsgerechte Parkierung zu ermöglichen.

Im Nordwesten des Gebiets wird ein landwirtschaftlicher Weg angelegt, sodass die landwirtschaftlichen Flächen des Gewanns Kugelsee sowie die restlichen des Gewanns Galgenäcker weiterhin erschlossen und bewirtschaftungsfähig sind.

4.7 Regenrückhaltung

Um das Regenwasser im Plangebiet zurückzuhalten wird an der tiefsten Stelle, am Südwestlichen Rand auf den öffentlichen Grünflächen ein Regenrückhaltebecken errichtet.

4.8 Grünflächen

Zur Förderung der inneren Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna werden verschiedene Grünflächen festgesetzt. Diese dienen gleichzeitig der ökologischen Aufwertung, der Verbesserung des Mikroklimas und dem Regenwassermanagement im Sinne einer nachhaltigen und klimaangepassten Stadtentwicklung.

4.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der im Plangebiet und weiteren Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglichen Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte.

4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Zugunsten der Entwässerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers wird an der Ostgrenze ein Leitungsrechte festgesetzt. Damit kann die Ver- und Entsorgung des Gebiets sichergestellt werden.

4.11 Pflanzgebote

4.11.1 Pflanzgebot 1:

Es ist ein Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Dieser dient zur Eingrünung des Plangebiets. Zur besseren Erschließung des Bauhofs und der Schuppenanlage zu den westlich angrenzenden Streuobstwiesen ist es zulässig, die Pflanzfläche durch einen maximal 3,00 m breite Zufahrt zu unterbrechen. Diese wird nicht an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die restliche Fläche bleibt dem Pflanzgebot vorbehalten.

4.11.2 Pflanzgebot 2:

Es ist ein durchgehender Pflanzstreifen mit integrierter Mulde anzulegen. Diese Mulde soll einen Abfluss in Richtung der vorgesehenen Regenrückhaltefläche ermöglichen. Ziel ist die gezielte Regenwasserbewirtschaftung und Entlastung der Kanalisation bei Starkregen. Die südlich gelegene Mulde ist zudem an die bestehende Mulde in den Bereichen Galgenäcker 1 und 2 anzubinden und in ihrer Breite zu erweitern.

4.11.3 Pflanzgebot 3

Es ist ein Pflanzstreifen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Dieser dient insbesondere Sichtschutz als auch der Eingrünung des Gewerbegebiets.

4.11.4 Pflanzgebot 4:

In den im Planteil gekennzeichneten Bereichen sind Einzelbäume zu pflanzen. Diese dienen der Durchgrünung und leisten einen Beitrag zum stadtökologischen Klimaausgleich.

4.11.5 Pflanzgebot 5:

Im gesamten Plangebiet sind Einzelbäume je 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Dies trägt zur gleichmäßigen Verteilung der Begrünung und zur Erhöhung des Baumbestandes bei. Pflanzgebote im Straßenraum und für Parkplätze sind bei der Ermittlung der Bäume anrechenbar.

4.11.6 Pflanzgebot 6:

Zur Reduzierung der versiegelten Flächenwirkung sowie zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass auf den Parkplatzanlagen Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Bepflanzung der Stellplatzanlagen trägt zur Verschattung und Verdunstungskühlung bei. Zusätzlich übernehmen die Bäume eine gestalterische Funktion, indem die Parkflächen aufgewertet werden. Die vorgeschriebene Mindestgröße der Baumscheiben von 4 m² stellt sicher, dass den Bäumen ausreichender Wurzelraum zur Verfügung steht, um ein gesundes Wachstum und eine lange Lebensdauer zu gewährleisten.

4.11.7 Pflanzgebot 7:

Auf allen Dächern, bei denen es technisch möglich ist, ist eine Dachbegrünung anzubringen. Diese kann mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden. Ziel ist die Verbesserung der Wärmedämmung, die Minderung der Aufheizung in den Sommermonaten sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

4.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Festsetzung ermöglicht die technisch notwendige Ausführung von Randeinfassungen, Böschungen und unterirdischen Stützbauwerken zur Herstellung und Stabilisierung des Straßenkörpers. Die Eingriffe auf privaten Grundstücken sind auf das erforderliche Maß begrenzt und dienen der sicheren und dauerhaften Ausbildung des Straßenraums.

4.13 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden.

4.13.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Innerhalb des Plangebiets werden bestimmte Dachformen und Dachneigungen festgesetzt. Diese orientieren sich am Bestand und fügen sich somit in das Ortsbild der Gemeinde Freudental ein.

Um eine einheitliche Dachgestaltung sicherzustellen, werden Dacheindeckungen nur zwischen rot und kupferbraun sowie grau bis anthrazit zugelassen.

4.13.2 Fassadengestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Fassadenfarben und -materialien getroffen.

4.13.3 Einfriedungen

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen soll eine zu starke Eingrenzung des Grundstücks verhindert werden und gleichzeitig die Sicherheit für das Plangebiet gewährleistet werden.

4.13.4 Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Zufahrten

Für unbelastete Oberflächen und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.13.5 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität und Gestaltung des Baugebiets geleistet.

4.13.6 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen getroffen.

4.13.7 Standorte für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zum Standort für Abfallsammelbehälter und Brennstofftanks getroffen.

4.13.8 Führung von Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung der Versorgungsleitungen dient der Sicherheit und sorgt für ein geordnetes Ortsbild. Eine oberirdische Verlegung ist nur in begründeten Einzelfällen und im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Die Ausführung des Niederspannungsnetzes als Kabelnetz entspricht dem Stand der Technik und gewährleistet eine sichere und störungsarme Stromversorgung.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	ca.	2,05 ha	100 %
<hr/>			
davon			
- Öffentliche Flächen für Natur und Landschaft (Ausgleich)	ca.	0,4 ha	19,5%
- Verkehrsfläche	ca.	0,34 ha	16,6%
- Öffentliche Parkflächen	ca.	0,04 ha	2,0%
<hr/>			
Nettobauland	ca.	1,27 ha	62,0%

7. Planverwirklichung

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2026 durchzuführen.