



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Anlass	3
2	Übergeordnete Ziele	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	3
2.2	Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Augsburg)	5
2.3	Flächennutzungsplan Markt Inchenhofen	6
2.4	Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB	7
3	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets	8
3.1	Räumliche Lage	8
3.2	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung	8
3.3	Topographie	9
3.4	Standortkundliche Bodenkarte	9
4	Naturschutz / Artenschutz	9
5	Bebauungsplan Nr. 4a „Hagenau-Weg“	10
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
6.1	Verkehrerschließung	10
6.2	Wasser- / Löschwasserversorgung	11
6.3	Grundwasser / Hangschichtwasser / Oberflächenwasser	11
6.4	Niederschlagswasser	12
6.5	Abwasserbeseitigung	12
6.6	Elektrizität, Telekommunikation	12
7	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche	13
7.3	Bauweise, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude, Grenzabstände ...	13
7.4	Gestaltung der Gebäude	14
7.5	Geländegestaltung	15
7.6	Einfriedungen	15



7.7	Rückhaltung von Niederschlagswasser / Schutz vor hohen Grundwasserständen.....	16
7.8	Stellplätze und private Zufahrten.....	16
7.9	Verkehrsfläche	16
7.10	Öffentliche Grünflächen	16
7.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	16
7.12	Verkehrsgrünfläche	17
7.13	Private Grundstücke	17
7.14	Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	17
7.15	Grünordnung	17
8	Umweltprüfung	18
9	Städtebauliche Statistik	18

1 ANLASS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Westlich der Hagenaustraße" beabsichtigt der Markt Inchenhofen bezahlbares Bauland für die Bürger vor Ort zur Verfügung zu stellen und die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen zu decken.

Gemäß Gemeindeentwicklungskonzept mit Vitalitätscheck bestehen zwar Innenentwicklungspotentiale (klassische Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, Hofstellen, leerstehende Wohngebäude), die jedoch derzeit größtenteils nicht verfügbar sind.

Deshalb ist der Markt Inchenhofen auf Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung angewiesen, um den Bedarf decken zu können.

Mit dem Bebauungsplan schafft der Markt Inchenhofen die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung am westlichen Ortsrand und kommt damit den Bauwünschen ortsansässiger Bürger entgegen.

Zudem fügt sich die Wohnbaufläche an die umliegende Bebauung an.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes. In der 9. Änderung wird das Areal des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit Ein- und Durchgrünung übernommen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen aus dem Jahr 1994 stellt an dieser Stelle bereits Wohnbauflächen im Umfang von ca. 0,36 ha dar, die mit der 9. Änderung um ca. 1,89 ha erweitert werden sollen.

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 war westlich der Hagenaustraße schon eine Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,84 ha vorgesehen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich der Markt Inchenhofen zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023 mit der geplanten Siedlungsentwicklung befasst. Dabei wurde u. a. beschlossen, Flächen, die sich in absehbarer Zeit nicht realisieren lassen -wie die im Vorentwurf vom 29.09.2020 dargestellten Wohnbauflächen östlich des Antoniusweges (ca. 1,86 ha) und südlich der Mozartstraße (ca. 1,11 ha) – zurückzunehmen (-insgesamt ca. 2,97 ha).

Dafür soll die jetzt entwickelbare Fläche westlich der Hagenaustraße (ca. 1,89 ha Wohnbaufläche) neu im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Damit steht einer Rücknahme von ca. 2,97 ha eine Neudarstellung von ca. 1,89 ha gegenüber.

Die künftigen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. werden von der Gemeinde erworben und können damit auch kurzfristig den bestehenden Bedarf decken.

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 4a „Hagenau-Weg“

Fl.-Nr. 189/5, Gmkg. Inchenhofen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a „Hagenau-Weg“. Das Flurstück ist derzeit noch nicht bebaut.

Dieser Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 4a mit etwa 1.166 m² wird aufgehoben.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen*

genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung,*
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen,*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

2.2 Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Augsburg)

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

BI 1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, (...) zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.

B V 1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

1.3 (Z) Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen (...) sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden.

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

2.3 Flächennutzungsplan Markt Inchenhofen

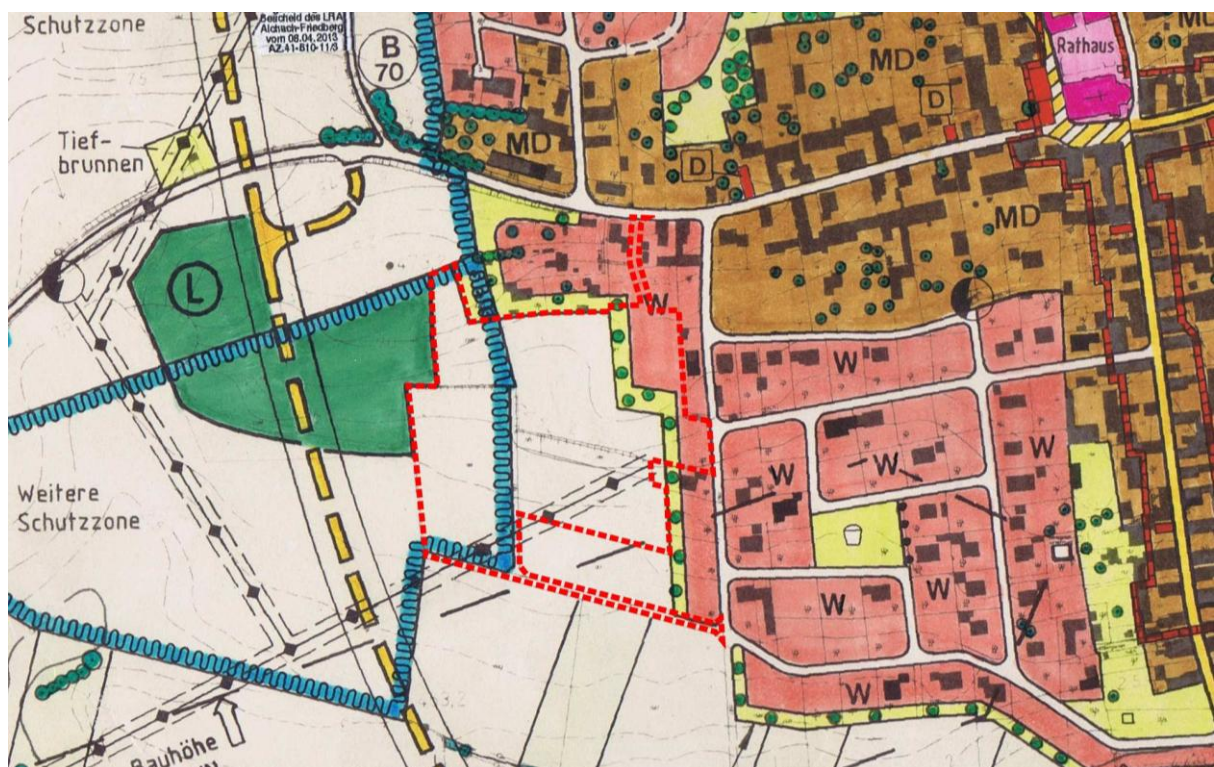
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine Wohnbaufläche (ca. 0,36 ha) sowie Grünflächen (Ortsrandeingrünung) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das im Flächennutzungsplan von 1994 enthaltene Wasserschutzgebiet wurde mittlerweile aufgehoben.

Im Südosten wird der Änderungsbereich von einer Richtfunkverbindung gequert. Die elektrische Freileitung mit Schutzstreifen im Südosten des Planungsgebietes ist nicht mehr vorhanden.

Westlich schließt Wald an, östlich und nördlich Wohnbauflächen, südlich weitere Flächen für die Landwirtschaft, westlich verläuft gem. FNP 1994 eine Trasse für eine mögliche Ortsumfahrung.

Eine Umfahrung ist im Vorentwurf zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 sowie im aktuellen Entwurf nicht mehr vorgesehen. Da sowohl eine West- als auch eine Ostumfahrung hohes Konfliktpotential aufweisen, favorisiert die Marktgemeinde Inchenhofen hierfür langfristig eine gemeindeübergreifende Lösung.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 13.09.1994 mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 21 „Westlich der Hagenaustraße“

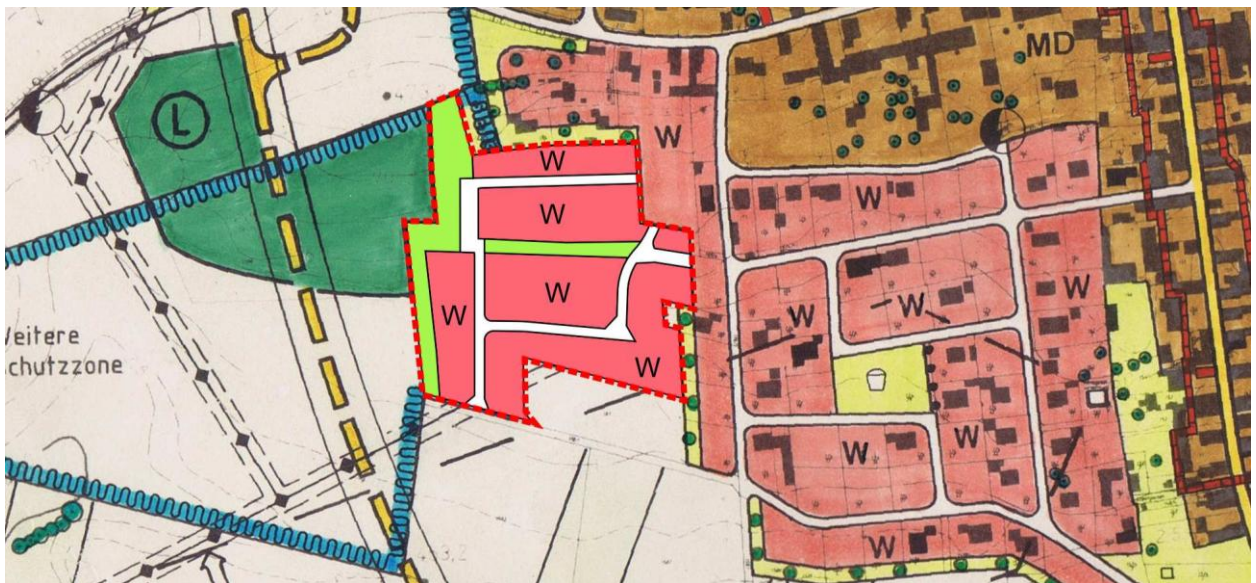
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes. In der 9. Änderung wird das Areal des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit Ein- und Durchgrünung übernommen. Dadurch erweitern sich die Wohnbauflächen in diesem Areal um ca. 1,89 ha. (Insgesamt ergibt sich im FNP jedoch eine Reduzierung der Bauflächen, s. unten bzw. Begründung zur 9. Änderung des FNP.)

Im Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 29.09.2020 war westlich der Hagenaustraße schon eine Wohnbaufläche im Umfang von ca. 0,84 ha vorgesehen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich der Markt Inchenhofen zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 24.10.2023 mit der geplanten Siedlungsentwicklung befasst. Dabei wurde u. a. beschlossen, Flächen, die sich in absehbarer Zeit nicht realisieren lassen -wie die im Vorentwurf vom 29.09.2020 dargestellten Wohnbauflächen östlich des Antoniusweges (ca. 1,86 ha) und südlich der Mozartstraße (ca. 1,11 ha) – zurückzunehmen (- insgesamt ca. 2,97 ha).

Dafür soll die jetzt entwickelbare Fläche westlich der Hagenaustraße (ca. 1,89 ha Wohnbaufläche) neu im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die künftigen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. werden von der Gemeinde erworben und können damit auch kurzfristig den bestehenden Bedarf decken.



Ausschnitt aus dem Vorentwurf zur 9. Änderung des FNP in der Fassung vom 17.07.2025

2.4 Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB

Zum Thema umweltschützende Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich im Hinblick auf den aktuell erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen in Inchenhofen derzeit keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innentwicklung. Die zahlreich vorhandenen Baulücken würden für die anstehende Zunahme der Bevölkerung theoretisch ausreichen, stehen aber für konkrete Realisierungen nicht zur Verfügung. Zur Ausweisung des erforderlichen Umfangs an Wohnbauland muss stattdessen auf landwirtschaftliche Flächen zurückgegriffen werden.

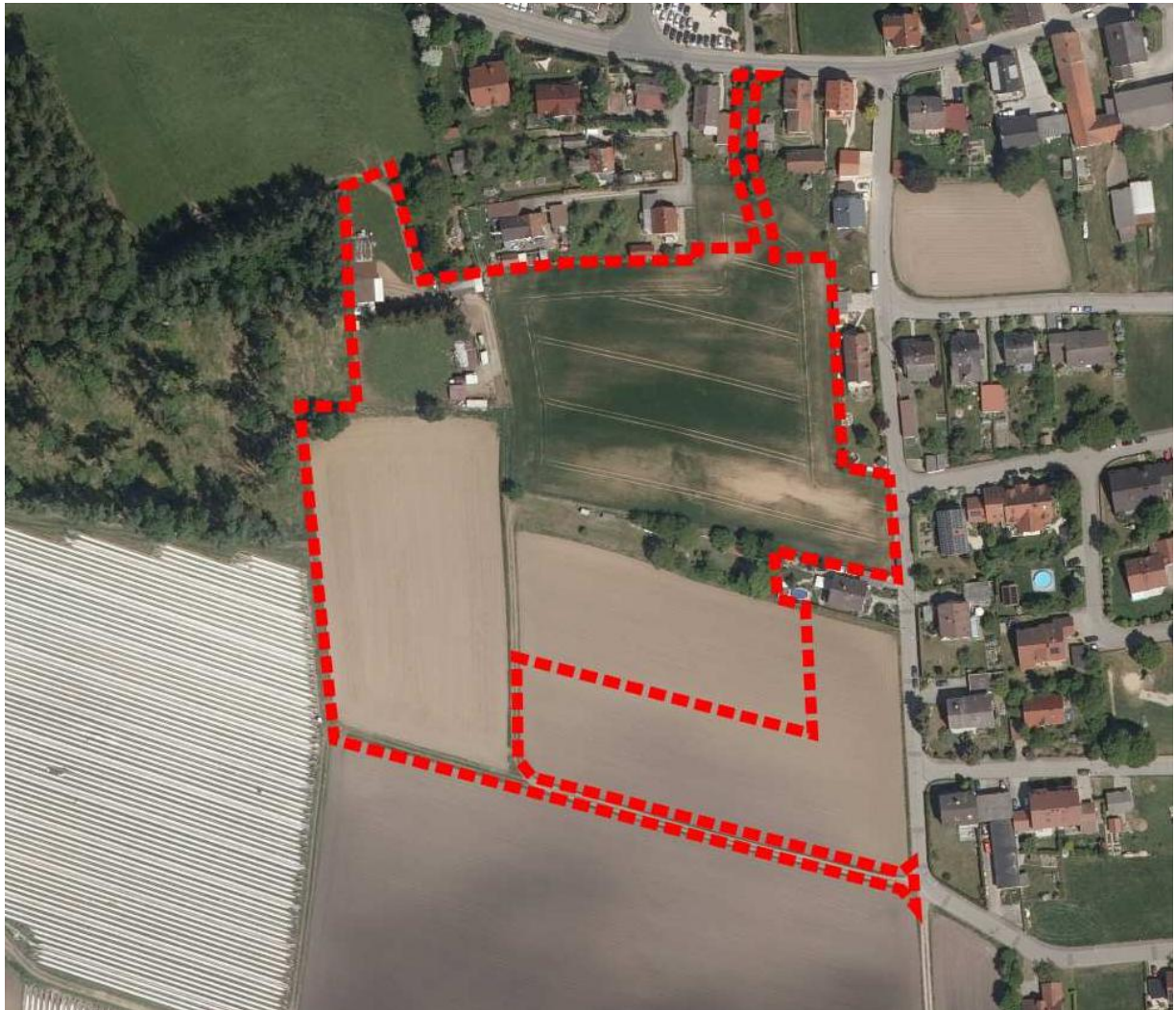
Die künftigen Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. werden von der Gemeinde erworben. Damit ist sichergestellt, dass diese für die beabsichtigte Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Die Konzeption des Bebauungsplanes ermöglicht bei Bedarf ggf. die Erschließung und die Bereitstellung in Abschnitten. Die erforderlichen Baugrundstücke können damit dem tatsächlichen Bedarf entsprechend hergestellt werden. Dies stellt sicher, dass die landwirtschaftlichen Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB jeweils nur im erforderlichen Umfang umgenutzt werden.

Die sich im Bauungsplan ergebenden Grundstücke lassen grundsätzlich solarenergetisch optimierte Bebauungsformen zu. Mit der Neigung des Areals nach Süden liegen zudem

günstige topografische Verhältnisse vor. Die gegenseitige Beschattung von Gebäuden reduziert sich damit. Maßnahmen zum Klimaschutz können hiermit getroffen werden. Handlungen zur Anpassung an den Klimawandel sind aufgrund des Standortes nicht zu veranlassen.

3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS



Übersicht Luftbild 2018, unmaßstäblich (Geobasisdaten: Copyright Bay. Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de)

3.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Hauptorts Inchenhofen westlich der Hagenaustraße. Es umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 184, 185, 186, 187, 188, 188/1, 189 TF, 189/5 TF, 189/8, 189/9, 189/10 TF, Gmkg. Inchenhofen und Fl.-Nr. 2305 TF, Gmkg. Sainbach.

3.2 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich von Fl.-Nr. 186, Gmkg. Inchenhofen im Osten bestehen einzelne Gehölze.



Auf Fl.-Nr. 2305, Gmkg. Sainbach im Nordwesten befinden sich Hütten und einzelne Gehölze.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft ein Feldweg (Fl.-Nr. 178/1, Gmkg. Inchenhofen).

Östlich und nördlich des Planungsgebietes besteht Wohnbebauung, im Westen grenzt eine Waldfläche an, südlich findet landwirtschaftliche Nutzung statt.

Östlich des Planungsgebiets verläuft die Hagenaustraße, nördlich die Sainbacher Straße.

Kartierte Biotop liegen im Geltungsbereich nicht vor. Das nächstgelegene Biotop befindet sich ca. 75 m nördlich (Biotop-Nr. 7432-0070-009 „Heckenstrukturen westlich Inchenhofen“).

3.3 Topographie

Das Gebiet fällt von ca. 473 m ü. NHN im Nordwesten auf ca. 455 m ü. NHN im Süden.

3.4 Standortkundliche Bodenkarte

Den Boden des Planungsgebietes bilden gem. Übersichtsbodenkarte (1:25.000): Fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Reinsand (Molasse oder gering verbreitet Terrassenablagerung), gering verbreitet mit flacher Flugsanddecke (46).

Dabei handelt es sich um sehr leichte, jedoch tiefgründige Sandböden mit sehr hoher Durchlässigkeit und entsprechend (sehr) geringem Filtervermögen.

Im Planungsbereich liegen keine Oberflächengewässer vor.

Die grundwasserbeeinflussten Böden am Wiesenbach (ca. 120 m südlich des Planungsgebietes) sind als wassersensibel eingestuft (76a: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)).

4 NATURSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

Zu den planungsrelevanten Arten Feldlerche, Zauneidechse und Wildbienen fanden im Jahr 2025 Bestandsaufnahmen durch das Büro Brugger statt. (vgl. Bericht Bestandsaufnahme planungsrelevanter Tierarten, Brugger Landschaftsarchitekten)

Für die Ackerflächen im Gebiet liegt durch die vorherrschende Intensivnutzung keine naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Relevanz vor. Vertikalstrukturen in den vorhandenen Siedlungsbereichen und Gehölzbeständen stellen Ansatzplätze für Prädatoren dar. Deshalb wird das Umfeld von Bodenbrütern gemieden.

Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 22.02.2023 zur Maßnahmenfestlegung für die **Feldlerche** im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist bei Feldlerchenhabitaten von folgenden Abständen zu Vertikalstrukturen auszugehen:

- Einzelbäume, Feldhecken: > 50 m
- Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölze: > 120 m
- geschlossene Gehölzkulisse: > 160 m

Im vorliegenden Gebiet ist das Vorhandensein von Feldlerchenhabitaten deshalb unwahrscheinlich. Bei drei Begehungen im Zeitraum April bis Mai 2025 durch das Büro Brugger konnten keine Feldlerchen festgestellt werden. Ergänzend teilte die UNB in einer E-Mail vom



08.04.2025 mit, dass auch bei einer eigenen Begehung Anfang April keine Feldlerchen festgestellt wurden.

Auf dem gärtnerisch genutzten Grundstück auf Fl.-Nr. 186 befinden sich entlang eines sandigen Ranken mehrere Ablagerungen von steinreichem Material und Totholz. Diese stellen einen potenziellen Lebensraum für u. a. **Zauneidechsen** dar. Bei den Bestandsaufnahmen von April bis Mai und auch bei einer zusätzlichen Begehung Anfang September konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Die sandige Böschung weist stellenweise Potenzial für **Wildbienen** auf, an vielen Stellen ist sie jedoch sehr dicht mit Hochstauden bewachsen. Ein direktes Anfliegen von Erdlöchern, wie es oft an solchen Böschungen stattfindet, war während der Begehungen nicht zu beobachten.

Zur Entfernung von Gehölzen gelten die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, d.h., die Entfernung der Gehölze darf nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sind aufgrund der örtlichen Situation nicht zu erwarten.

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Begehungen sollen im Zuge der Eingrünungsflächen folgende Maßnahmen für den Artenschutz umgesetzt werden:

- Errichtung von Habitaten für potenzielle Zauneidechsen.
- Anlage eines Erdwalls für Wildbienen.
- Ansaat mit autochthonem, blütenreichem Saatgut.
- Extensive Pflege der Fläche mit Vermeidung von Mulchung und Düngung.

Eine Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Bzgl. weiterer Details ist auf den Umweltbericht zu verweisen.

5 BEBAUUNGSPLAN NR. 4A „HAGENAU-WEG“

Der Bebauungsplan Nr. 4a „Hagenau-Weg“ sieht in der Fassung vom 18.05.1967 für Fl.-Nr. 189/5, Gmkg. Inchenhofen bereits eine Bebauung mit einem Wohnhaus mit Garage vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird dieser Bereich überlagert. Die alten Festsetzungen werden aufgelöst und durch die neuen überschrieben.

6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Sainbacher Straße im Norden und von der Hagenaustraße im Osten. Außerdem steht der Feldweg (Fl.-Nr. 178/1, Gmkg. Inchenhofen) im Süden zur Verfügung.

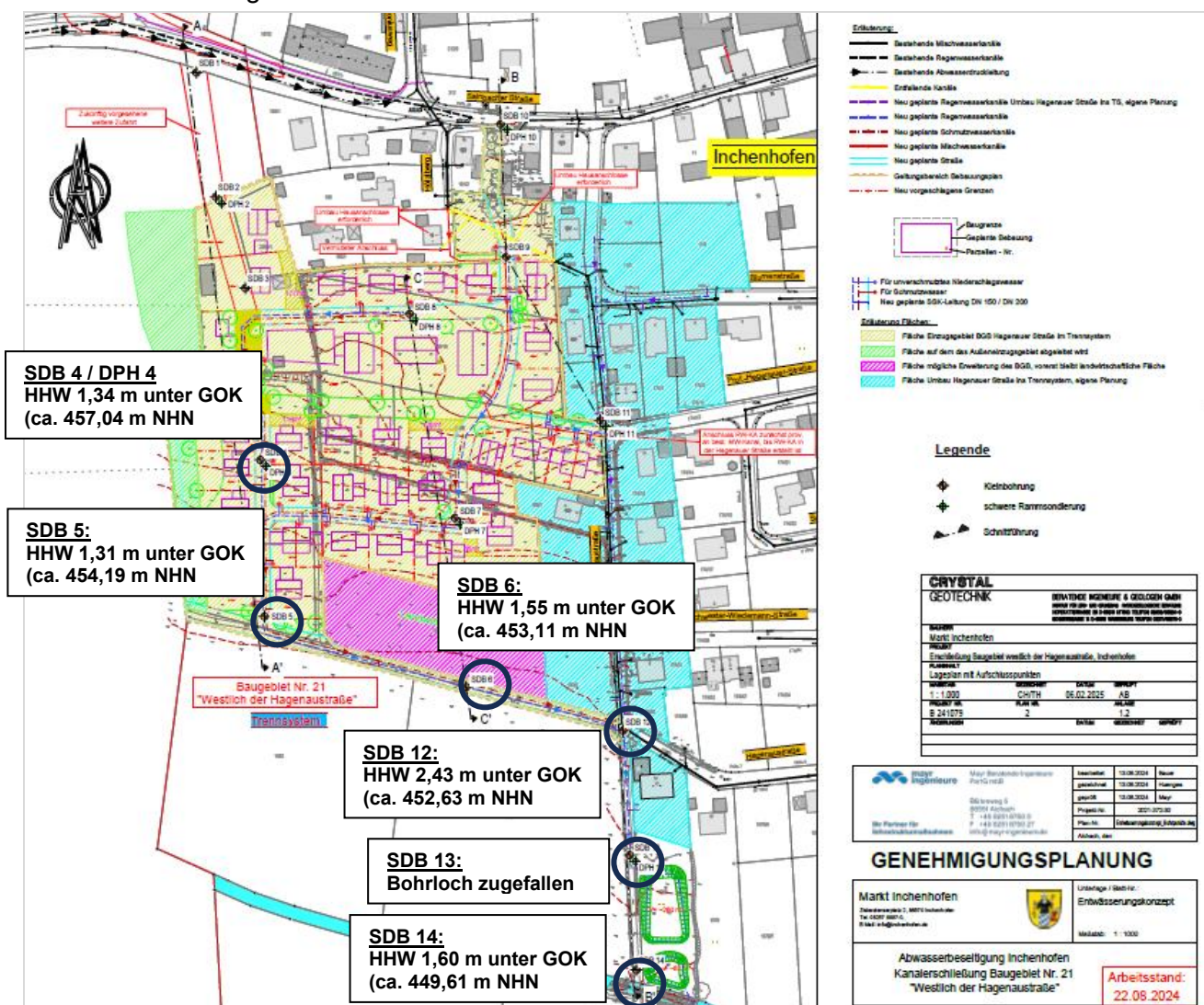
6.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz wird durch die Wasserversorgung des Marktes Inchenhofen durchgeführt.

Die Planungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung sind frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

6.3 Grundwasser / Hangschichtwasser / Oberflächenwasser

Im Südteil des Planungsgebietes liegt gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik (17.02.2025) ein hoher Grundwasserstand vor. Hier wurde bei Bohrungen im Rahmen der Erkundungsarbeiten im Oktober 2024 ein Grundwasserspiegel bei ca. 1,31 bis 2,43 m unter Gelände festgestellt.



Planbeilage Baugrundgutachten mit Markierung der Bohrungen bei denen ein hoher Grundwasserstand festgestellt wurde

Nach den Grundwassergleichen des UmweltAtlas Geologie ist in dem Bereich der gemittelte Grundwasserspiegel bei ca. 10 m unter Gelände zu erwarten. Das widerspricht dem gemessenen Grundwasserspiegel, der deutlich höher liegt.

Es wird grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge und Lichtschächte so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser, Grund- oder Hangschichtwasser eindringen kann.



Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

6.4 Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist -soweit möglich- zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser hat unter Einhaltung der dafür geltenden technischen Regeln zu erfolgen.

In Bereichen mit hohen Grundwasserständen (Bohrungen DPH 4, SDB 5, SDB 6, SDB 12, SDB 13 und SDB 14, gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik GmbH vom 17.02.2025) sind nur oberflächennahe Versickerungen (z. B. Flächenversickerung, flache Sickermulden) zulässig.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. des hohen Grundwasserstands im Südteil gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik (17.02.2025) nur begrenzt möglich. Deshalb soll bei Bedarf ein Regenrückhaltebecken oder alternativ eine entsprechend größere Dimensionierung des Kanals vorgesehen werden. Die genaue Ausführung ist noch zu klären.

6.5 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden entsprechende Leitungssysteme im Gebiet ergänzt. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Marktes Inchenhofen (Kläranlage Paartal) zugeführt.

6.6 Elektrizität, Telekommunikation

Das zukünftige Gewerbegebiet wird von der Bayernwerk AG mit Elektrizität versorgt. Die Leitungssysteme und technische Anlagen werden in der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt und festgelegt.

Im Rahmen der Erschließung werden Telekommunikationsleitungen berücksichtigt.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

7 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bauflächen innerhalb des B-Plan Nr. 21 dienen der Errichtung von Wohngebäuden. Die unter § 4 der BauNVO möglichen Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen aber grundsätzlich möglich sein. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

In Inchenhofen konzentriert sich das gastronomische Angebot auf den attraktiven Ortskern. Die in allgemeinen Wohngebieten üblicherweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sollen hier am Ortsrand zu Gunsten der Ortsmitte ausgeschlossen werden. Auch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe oder gar Tankstellen stehen den städtebaulichen Zielen des Markt Inchenhofen mit qualitativ hochwertigen Wohnstandorten entgegen.

Folgende Ausnahmen laut §4 BauNVO sind im Sinne städtebaulicher Baustruktur unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenzen in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche fest und orientieren sich an den Erschließungsstraßen. Damit bleibt die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke deutlich begrenzt.

Die max. Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der vorgesehenen Nutzung und wird mit 0,4 festgelegt.

Planungsabsicht ist es dabei, überwiegend durch die Nachfrage ortstypische Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ für bauliche Anlagen werden Gestaltungsspielräume in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen für moderne Architektur eröffnet, gleichzeitig die Bebauung aber in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden begrenzt.

Eine 50%ige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 der BauNVO ist zulässig und schafft den notwendigen Spielraum für untergeordnete Nebenanlagen.

Mit der Situierung der Baugrenzen und dem vorgesehenen Verkehrsgrün und öffentlichen Grünflächen verbleiben im Baugebiet großzügige Freiflächen. Das künftige Wohngebiet wird daher auch von öffentlichen oder privaten Grünflächen geprägt. Insgesamt wird mit der Festsetzung eine dem Ort Inchenhofen angepasste lockere Bebauung sichergestellt.

7.3 Bauweise, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude, Grenzabstände

Die Wohnbauflächen lassen in den WA-Gebieten 1 - 3 unterschiedliche Nutzungskonzepte und -intensitäten zu. Damit wird die vorhandene Bebauung der Umgebung aufgegriffen und weiterentwickelt.

Innerhalb der WA-1-Gebiete können Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten entstehen.

Das WA-2-Gebiet erlaubt zusätzlich auch Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit.

In WA 3 sind Einzelhäuser zulässig. Hier können z. B. auch Mehrfamilienhäuser und / oder soziale Einrichtungen entstehen.

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.



Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) bzw. die Abstandsflächensatzung des Marktes Inchenhofen.

Grenzgaragen mit Wandhöhen von mehr als 3 m im Mittel, dürfen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO, aufgrund der Hanglage errichtet werden.

Abstandsflächen sind dabei auch bei einer Wandhöhe von mehr als 3,0 m ausnahmsweise nicht erforderlich. Firsthöhen von Garagen bleiben auf 6,0 m ab Bezugspunkt (Oberkante des Rohbodens der Garage) beschränkt.

Im Plangebiet kann diese abweichende Bauweise aufgrund der Topographie mehrere Baugrundstücke in den Bereichen WA1 und WA2 betreffen. Hier können sich theoretisch Wandhöhen von bis zu 4,5 m ergeben. In der Regel werden die Überschreitungen jedoch deutlich niedriger ausfallen, da sich die festgesetzten ERFH-Höhen am künftigen Straßenniveau orientieren und die Höhenunterschiede zwischen benachbarten Häusern max. 0,5 – 1,0 m betragen.

Es ist davon auszugehen, dass nachbarschutzrechtliche Belange dabei nicht berührt werden. Bei Garagen an der Nordgrenze des Grundstücks ergeben sich in der Regel keine Probleme, da das Gelände nach Süden geneigt ist. Bei Garagen an der West- oder Ostgrenze der Grundstücke ist für den Schattenwurf auf das Nachbargrundstück in den Morgen-/ oder Abendstunden in der Regel das wesentlich größere Hauptgebäude verantwortlich.

7.4 Gestaltung der Gebäude

Ziel des Markt Inchenhofen ist es, einen Bebauungsplan aufzustellen, der einerseits klare städtebauliche Vorgaben zum Inhalt hat und andererseits aber auch den Bauherren architektonische Freiheiten offen lässt.

Die Festsetzungen zur zulässigen Wand- und Firsthöhe orientieren sich an den Höhen der bestehenden umliegenden Wohngebäude sowie am künftigen Bedarf. Zur optimalen Ausnutzung der von Versiegelung betroffenen Böden und der gleichzeitigen Wahrung der Baustruktur, sollen grundsätzlich zweigeschossigen Gebäude entstehen können. Auch eine Nutzung des Dachgeschosses wird mit den festgesetzten Höhen ermöglicht (II + D).

Die Höhendefinition orientiert sich am Gelände. Bei Pultdächern muss die höhere Wand bergseitig stehen. Durch die Festsetzungen sollen mögliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindert werden.

Zur Verwirklichung moderner und kostengünstiger Architektur, aber auch zur Nutzung solarer Energie werden für die Gestaltung der Gebäude nur wenige Vorgaben festgesetzt. Diese beschränken sich auf die Dachformen Satteldächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer. Damit bleibt den Bauwilligen eine höchstmögliche Flexibilität in der Ausgestaltung der Bauten.

Als Dachfarbe sind Rot-/ Braun- und Grautöne in nicht glänzender Ausführung zulässig. Dadurch soll unter Berücksichtigung des Bebauungsumfeldes ein gestalterischer Rahmen festgesetzt und berücksichtigt werden, dass im hängigen Gelände die Gestaltung der Dächer weit in das Landschaftsbild wirkt.

Walmdächer sollen nicht zugelassen werden, da diese Dachform wenig Möglichkeiten bietet, PV-Anlagen unterzubringen. Außerdem würde bei Zulassung zu vieler verschiedener Dachformen die Bebauung sehr unruhig wirken. Flachdächer sollen nur bei Garagen zulässig sein.

Durch Vorgaben zu insektenfreundlicher Außenbeleuchtung werden Maßnahmen für den Artenschutz aufgenommen.

7.5 Geländegestaltung

Das bestehende Gelände fällt von ca. 473 m ü. NHN im Nordwesten auf ca. 455 m ü. NHN im Süden.

Im Hinblick auf die Hanglage des Gebietes können Anpassungen der künftigen Baugrundstücke an das Gelände erforderlich werden. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den bestehenden und geplanten Höhen der jeweiligen Erschließungsstraße sowie den tatsächlich vorliegenden Geländehöhen.

Innerhalb der einzelnen Baugrundstücke können Höhenunterschiede von bis zu 5 m auftreten. Die BayBO lässt nach Art 57. Abs. 1 Nr. 7 Mauern und Stützmauern auf den Baugrundstücken auch ohne eigene Abstandsflächen bis zu 2 m zu. Der Bebauungsplan begrenzt die Höhe von Stützmauern auf 1,5 m - gemessen von der natürlichen Geländeoberkante.

Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind nur zum Abfangen des Oberhanges zulässig. Erforderliche Absturzsicherungen, die sich durch Stützmauern zum Abfangen des Oberhanges ergeben, sind durch den jeweiligen Ersteller der Mauer zu errichten. Die Absturzsicherungen sind transparent auszuführen (z. B. Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun, Holzgitterzaun).

Mauern / Stützmauern sind auf mind. 2/3 der Länge mit geeigneten Kletterpflanzen oder durch Strauchpflanzungen zu begrünen. Dies vermindert evtl. Auswirkungen auf das Ortsbild.

Das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze darf nicht verändert werden. Falls Auffüllungen vorgesehen sind, ist ein Abstand von mind. 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, um das natürliche Gelände in diesem Bereich zu erhalten.

In einem 1,5 m breiten Streifen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Stützmauern errichtet werden.

Grundstückszufahrten können grundsätzlich an die Erschließungsstraße angepasst werden.

Baugrundstücke, deren Ursprungsgelände unter der hergestellten Erschließungsstraße liegen, können im angrenzenden Bereich nur mit Böschungen im Verhältnis von max. 1 zu 2 an die Höhe der Erschließungsstraße angeglichen werden.

Mit den Regelungen zur Geländegestaltung können die Baugrundstücke für den beabsichtigten Zweck gestaltet und die Höhendifferenzen unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Interessen ausgeglichen werden.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse, mit Höhenunterschieden in den einzelnen Baugrundstücken bis zu 5 m, ist bereits im Bauantrag die künftige Geländegestaltung einschl. Zufahrten, Mauern und Stützmauern, Terrassen, Wege und Grünflächen im Detail aufzuzeigen.

7.6 Einfriedungen

Einfriedungen von privaten Grundstücksflächen sind mit durchsichtigen Zäunen (z. B. Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun, Holzgitterzaun) bis zu einer Höhe von 1,25 m über natürlichem Gelände erlaubt. In Verbindung mit Stützmauern gilt diese Festsetzung entsprechend – gemessen wird hier von der Oberkante der Stützmauer.

Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie entweder ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm erstellt oder in regelmäßigen Abständen so genannte Igeldurchlässe vorgesehen werden.

Die Vorgaben zu Einfriedungen vermindern evtl. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und verbessern die Durchgängigkeit für Kleinsäuger. Dennoch ist aufgrund der Topographie und deshalb teilweise notwendigen Stützmauern eine vollständige Durchgängigkeit nicht zu erreichen.

7.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser / Schutz vor hohen Grundwasserständen

Niederschlagswasser kann -soweit möglich- innerhalb der Baugrundstücke abgeleitet und zurückgehalten werden. Ziel ist es, sämtliches Niederschlagswasser vor Ort über geeignete Maßnahmen soweit wie möglich zurückzuhalten und Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs und der Grundwasserneubildung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. des hohen Grundwasserstands im Südteil gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik (17.02.2025) nur begrenzt möglich. Deshalb soll bei Bedarf ein Regenrückhaltebecken oder alternativ eine entsprechend größere Dimensionierung des Kanals vorgesehen werden. Die genaue Ausführung ist noch zu klären.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik (17.02.2025) im südlichen Plangebiet sind Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z. B. Stau- und Schichtenwasser) erforderlich.

In Bereichen mit hohen Grundwasserständen (Bohrungen SDB 4, SDB 5, SDB 6, SDB 12, SDB 13 und SDB 14, gem. Baugrundgutachten Crystal Geotechnik GmbH vom 17.02.2025) sind nur oberflächennahe Versickerungen (z. B. Flächenversickerung, flache Sickermulden) zulässig.

7.8 Stellplätze und private Zufahrten

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Inchenhofen in der gültigen Fassung.

Durch die vorgeschriebene Art der Befestigung kann die Bodenversiegelung im privaten Bereich vermindert und damit ein positiver Effekt auf den natürlichen Wasserkreislauf ausgeübt werden.

7.9 Verkehrsfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche erschließt die Bauflächen und lässt auch Raum für gestalterische Elemente und Stellplätze zu. Dies trifft im Besonderen auf die platzartige Aufweitung im Nord-Westen zu.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Sainbacher Straße im Norden und von der Hagenaustraße im Osten. Außerdem steht der Feldweg (Fl.-Nr. 178/1, Gmkg. Inchenhofen) im Süden zur Verfügung.

7.10 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen gliedern das Gebiet und lockern die Bebauung auf.

Hier ist auch die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser möglich.

Außerdem sollen auf den öffentlichen Grünflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen für den Artenschutz (insbesondere für Zauneidechsen und Wildbienen) umgesetzt werden.

7.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die Flächen dienen der Eingrünung des Baugebiets nach Westen und zum Aufbau von Grünstrukturen. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist hier ebenfalls möglich. Ggf. kann hier auch wild abfließendes Oberflächenwasser aufgefangen und abgeleitet werden.

Durch die naturnahe Ausgestaltung mit Gehölzflächen sowie extensiven Wiesenbereichen leisten die Flächen darüber hinaus einen Beitrag zum Artenschutz im Siedlungsrandbereich.

7.12 Verkehrsgrünfläche

Die Verkehrsgrünflächen mit den festgesetzten Baumstandorten tragen zur Durchgrünung des Baugebietes bei.

Hier können auch Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser errichtet werden.

7.13 Private Grundstücke

Neben den Pflanzungen im öffentlichen Raum sind auch grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken erforderlich. Hier ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Die Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken ergänzen die öffentlichen Grünstrukturen und tragen zum Gesamterscheinungsbild der Wohnbaufläche mit bei. Reine „Kies- oder Schottergärten“ sollen ausgeschlossen werden.

7.14 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In Folge des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich in erster Linie durch eine Versiegelung von Boden begründet.

Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021). Die Ermittlung und Herleitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen ist im Umweltbericht erläutert.

Die erforderliche Ausgleichsfläche (ca. 2.746 m²) wird auf Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern umgesetzt.

7.15 Grünordnung

Im Hinblick auf den Klimawandel ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an künftigen Veränderungen Rechnung zu tragen. Im nach Süden geneigten Gebiet liegen günstige Bedingungen für eine aktive und passive Sonnenenergienutzung und damit einer klimaverträglichen Energiegewinnung vor. Mit den öffentlichen Grünflächen, den Baumpflanzungen im öffentlichen wie im privaten Bereich, verbunden mit Beschattung und einer höheren Verdunstungsleistung, wird einer starken Erwärmung entgegengewirkt. Zusätzlich können die randlichen Grünflächen möglicherweise auftretenden Starkregen, verbunden mit dem Abfluss von wild abfließendem Niederschlagswasser, ableiten. Innerhalb dieser Flächen können geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die das Eindringen von Oberflächenwasser in einzelne Baugrundstücke erschweren.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt. Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

Die Verwendung autochthoner Gehölze unterstützt die genetische Vielfalt der heimischen Vegetation. Damit wird das Genpotential der wildlebenden Arten innerhalb ihres natürlichen



Verbreitungsgebietes gestärkt. Gemäß § 40 (1) BNatSchG dürfen in der freien Natur nur gebietseigene Arten (Gehölze, Saatgut) verwendet werden.

8 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB wird für den Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan liegt zur öffentlichen Auslegung als Anlage bei.

9 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Im Bebauungsplan Nr. 21 „Westlich der Hagenaustraße“ ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Nutzung		
Wohnbaufläche	21.036 m ²	67,04 %
Öffentliche Verkehrsfläche	5.992 m ²	19,10 %
davon Bestandsweg Fl.-Nr. 178/1	1.152 m ²	
davon Verkehrsgrün	415 m ²	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentlich)	3.354 m ²	10,69 %
Öffentliche Grünflächen	995 m ²	3,17 %
GESAMTFLÄCHE	31.377 m²	100 %
Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern)	2.746 m ²	