GEMEINDE RUDELZHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN
mit integrierter Grünordnung
sowie
13. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

„GEWERBEGEBIET NIEDERHINZING“

UMWELTBERICHT

Entwurf

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 20.02.2017

geändert am: 16.10.17/ **19.03.2018**

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

A) Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sowie der 13. FNP-Änderung

Mit vorliegendem Bebauungsplan und der parallelen 13. Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde Rudelzhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit ein bestehender Fuhrbetrieb auf vormals rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken weiter betrieben werden kann. Dazu sollen das bestehende Dorfgebiet sowie angrenzende Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbeflächen umgewidmet werden.

Die im Geltungsbereich enthaltene Fläche von insgesamt 26.790 m² verteilt sich auf öffentliche Verkehrsflächen, bestehend aus der vorhandenen und zu erweiternden Kreisstraße FS 42 im Bereich des Sichtdreiecks mit 3.916 m² und der neuen öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (Eigentümerstraße) mit 1.755 m² sowie auf 16.866 m² Nettobaulandfläche für Gewerbe sowie der Ausgleichsfläche mit 2.705 m² und 1.548 m² Rangierfläche außerhalb des Nettobaulands.

Die festgesetzte GRZ im GE 1 und GE 4 beträgt 0,3, im GE 2 und GE 3 jeweils 0,4.
Die Überschreitung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bewegt sich dabei im gesetzlichen Rahmen von 50 v. H. der Grundfläche.

Durch die bereits vorhandenen Gebäude und Befestigungsflächen (siehe Bestandsaufmaß in der Anlage zu Begründung), welche überwiegend im Rahmen der Privilegierung der landwirtschaftlichen Betriebes entstanden sind, beschränkt sich der zusätzliche Eingriff, neben der Neuanbindung der Gewerbeflächen an die Kreisstraße FS 42, auf den Bauraum im GE 3 zwischen der alten Hofstelle im Westteil und dem Bisonstall im Ostteil des Geltungsbereiches.

B) Darstellung der in den Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Umweltschutzziele

In vorliegendem Umweltbericht erfolgt eine Abschichtung der vorhandenen übergeordneten Fachplanungen (FNP, Regionalplan) welche vor Aufstellung des Bebauungsplans erstellt wurden. Darüber hinaus wurden die Umweltschutzziele der nachstehenden Fachplanungen bzw. Fachgesetze der Planung zu Grunde gelegt:

- BauGB
- BauNVO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die einschlägige Immissionsschutzgesetzgebung wie das BImSchG
- DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau
- VDI 2719
- Flächennutzungsplan

Der parallel zur Bebauungsplan geänderte Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche als Gewerbegebiet dar, so dass bereits durch die übergeordnete Bauleitplanung die grundsätzliche Möglichkeit einer Gewerbeentwicklung an dieser Stelle als möglich bewertet wird.

C) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Vermeidung unüberwindbarer Planungshindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Laufe des Verfahrens

untersucht, ob durch das geplante Vorhaben (unvermeidbare) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschafts-rechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL) erfüllt werden könnten.

Die Ergebnisse dieser Prüfung sind den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros NRT Landschaftsarchitekten aus Marzling vom 11.07.2017 zu entnehmen, welche Bestandteil der Begründung und der Umweltberichts zu entnehmen sind.

Fazit dieser Untersuchung war, dass durch das geplante Vorhaben streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus den Gruppen Säugetiere sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL (potenziell) betroffen sind.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann jedoch die Erfüllung von Verbotstatbeständen des §44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG für alle vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten gem. Anhang IV FFH-RL und alle Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL ausgeschlossen werden. Wesentlich sind hierfür die Begrenzung der Zeiten für Baumfäll- und Gehölzschnittmaßnahmen und die Beseitigung von Gebäuden (1V) sowie der Ausschluss von Fernwirkungen über den Wirkpfad Wasser (3V). Vor dem Abriss der Gebäude ist eine Kontrolle auf Vorkommen prüfrelevanter Fledermaus-/bzw. Vogelarten durchzuführen (2V).

Ausgehend vom Ergebnis der Kontrollen kann sich je nach Art und Umfang der Beanspruchung von Lebensstätten und vorhandenen Ausweichmöglichkeiten ein Erfordernis für Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktionalität der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang für Fledermaus (CEF1) und Vögel (CEF2) ergeben siehe auch Satzung in Ziff. B.4.7).

Trotz potenzieller Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird das Schädigungsverbot nicht erfüllt. Es werden keine essenziellen Nahrungshabitate beansprucht, baubedingte Störungen sind temporär begrenzt und die betriebsbedingten Störungen liegen im Rahmen der Vorbelastung. Für verbleibende Verluste an Nahrungshabitatflächen sowie den baubedingten Störwirkungen stehen den betroffenen Arten vergleichbare Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen könnten ergeben sich vorhabenbedingt nicht.
Insgesamt werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

D) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal argumentativ und wird in Form von drei Stufen nämlich geringe - mäßige – und – hohe – Umwelterheblichkeit bewertet. In Fällen einer zu erwartenden Verbesserung der Umweltbelange wird ein entsprechender Vermerk notiert.

Schutzgut Vegetation und Fauna

A) Bestand:
Vereinzelte Gehölze auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen gemäß Eintragung im Bebauungsplan.

B) Baubedingte Auswirkungen:
Verlust eines Baumes im Bereich der westlichen Grundstückszufahrt

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Umbau der Grünflächen zwischen innerer Erschließungsstraße und Hundsbach in ein gewässerbegleitendes Biotop

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:
Schutzmaßnahmen bei Abbruch und Neubau gebäudenaher Bäume

Bewertung der Umwelterheblichkeit: ***gering bzw. Verbesserung der Situation zu erwarten***

Schutzgut Boden

A) Bestand:
Niederterrasse. Die Oberböden weisen eine für die neben dem Fuhrbetrieb noch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen eine typisch anthropogene Überprägung auf und sind von geringer Bedeutung.

B) Baubedingte Auswirkungen:
Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden im Bereich der noch überbaubaren Grundstücksteile.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Geringfügige zusätzliche Befestigungsflächen,

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:
Mittlere Grundflächenzahl (0,4), Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Befestigungsflächen.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: ***gering***

Schutzgut Wasser

A) Bestand:
Das höchste Grundwasser (HHW) im Planungsgebiet liegt mit ca. 437,70 m ü. NN knapp unter der Sohle des Hundsbachs, der etwa bei 439,00 ü. NN den Geltungsbereich durchquert. Die Fließrichtung des Grundwassers ist von West nach Ost. Die Mehrzahl der Bauräume geht von einem Erdgeschossniveau von ca. 442,00 m ü. NN aus, so dass durch normale Unterkellerungen das Grundwasser voraussichtlich nicht angeschnitten wird.

B) Baubedingte Auswirkungen:
keine

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
keine

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:
Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone vorgereinigt. Das Trennsystem ermöglicht eine Rückführung der Niederschläge in das Grundwasser und damit die Grundwasserneubildung.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: ***gering***

Schutzgut Klima/Luft

A) Bestand:
Das Planungsgebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft nur eine geringfügige lokalklimatische Bedeutung als Kaltluft- bzw. Durchlüftungsschneise im Bereich des Hundsbachs.

B) Baubedingte Auswirkungen:
Keine, die Talsohle wird von Bebauung freigehalten

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Geringfügige Zunahme der Abstrahlungsflächen bei Realisierung des Planungsangebotes.

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:
Aufgelockerte, offene Bebauung, keine Durchlüftungsbarrieren.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: ***gering***

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

A) Bestand:
Kleinteilige, traditionelle Baustruktur im Bereich der alten Hofstelle, Tendenz zu industriellem Erscheinungsbild beim Bisonstall im östlichen Geltungsbereich.
Sehr gute Einsehbarkeit der baulichen Anlagen von der höher liegenden Kreisstraße am Eingang des Ortsteils Niederhinzing.
Bestehende Erholungswege oder dergleichen werden nicht tangiert.

B) Baubedingte Auswirkungen:
Optische Verdichtung der baulichen Anlagen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Langfristige Wandlung des bisher ländlich geprägten Erscheinungsbildes in ein gewerblich geprägtes Erscheinungsbild der Gebäude.

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:
Anordnung der Bauräume nahe der inneren Erschließungsstraße in der Talsohle um eine zu große Fernwirkung auf die höher liegende Orteingangsstraße zu vermeiden.
Örtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, die der umgebenden Bebauung Rechnung tragen (z.B. geneigte Dächer im Erscheinungsbild traditioneller Dächer).
Festsetzung einer bachbegleitenden Gehölzpflanzung als optischen Filter der Gewerbefläche zur Ortseingangsstraße

Bewertung der Umwelterheblichkeit: ***mäßig***

Schutzgut Mensch/Lärm

A) Bestand:
Mischung aus landwirtschaftlicher (Bisonzucht) und gewerblicher Nutzung (Fuhrunternehmen), die jedoch nicht genehmigt ist (Nutzungsuntersagung) und schalltechnische Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft auslöst.

B) Baubedingte Auswirkungen:
Wandel im Geltungsbereich von landwirtschaftlicher in gewerbliche Nutzung.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Wegfall des bisherigen Schwerlastverkehrs auf der westlichen Gemeindestraße und Reduzierung der Schallemissionen auf die Wohnnutzungen im Dorfgebiet.

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:
Festsetzung von abgestuften Emissionskontingenten gemäß schalltechnischer Untersuchung des Ing. Büros Steger und Partner Bericht Nr. 5066/B1/hu vom 02.02.2017.
Neuanbindung der Gewerbegrundstücke an die FS 42 auf der Ostseite des Geltungsbereiches.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: ***mäßig***

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

A) Bestand:
In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegt ein Bodendenkmal mit der Kartierungsnummer D-1-7436-0173, welches mit „Brandgräber der Urnenfeldzeit" beschrieben ist. Bodendenkmäler im Geltungsbereich selbst sind nicht bekannt

B) Baubedingte Auswirkungen:
Eine Ausdehnung der kartierten Bodendenkmäler in den Geltungsbereich hinein kann nicht völlig ausgeschlossen werden, ist aber auf der Südseite des Hundsbachs eher nicht zu erwarten.

C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:
Hinweise in der Satzung auf die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmälern.

Bewertung der Umwelterheblichkeit: ***gering***

In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurde eine Bewältigung der Immissionsproblematik ohne Neuanbindung der Grundstücke an die Kreisstraße untersucht, welche jedoch ausschieden und in dem nun vorliegenden Entwurf mündeten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftliche Nutzung ist allein zulässig, die gewerbliche Nutzung wird untersagt.

Eingriffsregelung

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baurecht lässt neben Erweiterungen bestehender Gebäude nur im Bereich zwischen alter Hofstelle und Bisonstall eine Neubebauung zu. In wie weit dieser Bereich als Baulücke nach § 34 BauGB zu bewerten ist nicht abschließend geklärt. Insofern wird deshalb unabhängig von dieser Frage eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt

Auf Grund der geringen Größenordnung an zusätzlichen Baumaßnahmen und des geringen zusätzlichen Versiegelungsgrads des Plangebiets gegenüber der bereits vorhandenen Situation, dem großzügigem Pflanzangebot im bachbegleitenden Bereich, den Vermeidungsmaßnahmen sowie der geringen Wertigkeit der Ausgangsflächen (Grünland), wäre im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleit-

planung angebracht, welches jedoch nicht angewandt werden kann, da die Gebietskategorie GE nicht der Checkliste entspricht.

Insofern muss das Regelverfahren angewandt werden:

1) Bestandsaufnahme

Bei den Eingriffsflächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte, landwirtschaftliche Grünlandflächen, die auch als Weideflächen für die temporär betriebene Bisonzucht dienen.
Die Neuanbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße überquert den Hundsbach im Bereich einer bereits vorhandenen Verrohrung bzw. Bachquerung, welche im Zuge des Neubaus der Straße verbreitert und ertüchtigt werden muss.

Wie bereits eingangs erwähnt, sind durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung die überwiegenden Flächen bereits überbaut und befestigt, so dass sich die neu überbaubaren Flächen und Befestigungsflächen auf die Fläche zwischen bestehender Hofstelle und Bisonstall sowie die Neuanbindung einer Erschließungsstraße an die Kreisstraße FS 42 konzentrieren. Durch eine vergleichende Gegenüberstellung des bisherigen Eingriffs mit dem geplanten Eingriff wird die tatsächliche Eingriffsmehrung ermittelt (siehe Karten und Tabelle in der Anlage). Dabei wird die Grundfläche der Hauptgebäude inklusive der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO verglichen, da letztlich die Gesamtversiegelung durch Gebäude und Befestigungsflächen für die ökologischen Auswirkungen entscheidend ist.

Dabei ist festzustellen, dass die Mehrung an Grundfläche des § 19 Abs. 2 und 4 BauGB innerhalb des Nettobaulands 2.235 m² beträgt und zusätzliche Befestigungsflächen außerhalb des Nettobaulands von 1.261 m² entstehen.

Weiter ist festzustellen, dass im GEe 1,2 und 4 der Grundflächenzuwachs auf Grund der bestehenden Situation vernachlässigbar gering ist (+ 9 m²) und nur im GE 3 ein signifikanter Zuwachs entsteht, dem auch der Eingriff durch die neue Straßenanbindung hinzuzufügen ist.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Eingriff durch den bestehenden Bisonstall im GE 4 bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Kompensationsverordnung abgearbeitet und ausgeglichen wurde.

Aus diesem Grund wird für den Eingriffs- und Ausgleichsnachweis nur das GE 3 und die neue Straßenanbindung herangezogen.

1) Einstufung des Gebietes entsprechend seines Zustandes und der Planung

Das vorliegende Gewerbegebiet GEe 3 ist hinsichtlich seiner baulichen Nutzung (festgesetzte GRZ nach § 19 Abs. 2 neu – alt (0,40 – 0,05) 0,35 = Typ B Kategorie 1 (Abb. 7 der Matrix), der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, des unberührt bleibenden Grundwassers und der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen (intensiv genutztes Grünland), als Planungsfall zu betrachten, welcher einen mittleren Ausgleichsfaktor von 0,35 im Gewerbegebiet für die Eingriffsflächen rechtfertigt.

Diese Einstufung entspricht auch dem Ergebnis der Umweltprüfung, welches in Form einer tabellarischen Zusammenfassung in Ziff. G, letzter Absatz des Umweltberichts zu entnehmen ist.

2) Zusammenstellung der Vermeidungsmaßnahmen mit Verweis auf die entsprechende Quelle:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile (B.3.6),

Schutzgut Wasser
Schutzgut Boden
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (B.3.1 und 3.2)

Schutzgut Landschaftsbild
- Bachbegleitende Begrünung gegenüber den Gewerbeflächen als optischer Filter zur Kreisstraße

Grünordnungsmaßnahmen
- Grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung der privaten Freiflächen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eingriff auf Fl.Nr. 739/1 und 729 Teilfläche: 6.252 m² + 694 m² = 6.946 m²

Eingriffstyp B	**6.946 m² x 0,35 =**	**2.431 m²**
nachgewiesene Ausgleichsfläche		**2.704 m²**

Beschreibung, Entwicklungsziel und Maßnahmen der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche für das Planungsgebiet wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 728 der Gemarkung Enzelhausen nachgewiesen.
Die Flächen befinden sich südlich des Hundsbachs und nördlich der öffentlich gewidmeten Erschließungsstraße, welche durch den Geltungsbereich führt.

Die Maßnahmen auf diesen Flächen bestehen aus der Pflanzung bachbegleitender Bäume und Sträucher sowie dem Umbau der Grünlandflächen durch grubben und Ansaat mit autochthonem Saatgut zu extensiven Wiesenflächen. Die näheren Maßnahmen sind der Satzung in Festsetzung B.4.6 zu entnehmen.

E) Methodik

Folgende Materialien bzw. technische Verfahren oder Gutachten fanden bei der Umweltprüfung Verwendung:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Aussagen des Flächennutzungsplans
- Schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros Steger und Partner für die zulässigen Emissionskontingente

F) Monitoring

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sollte für folgende Schutzgüter die Prüfung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen:

Schutzgut	Maßnahme zur Überwachung
Lärm	Einhaltung der Emissionskontingente
Vegetation und Fauna	Entwicklung der bachbegleitenden Gehölze

G) Zusammenfassung

Naturhaushalt

Den vorgesehenen Eingriffen wird durch im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzte Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen begegnet:
Es werden versickerungsaktive Beläge festgesetzt, Niederschlagswasser durch Trennsystem und vorrangige Muldenversickerung zurückgehalten.
Der künftigen Gewerbefläche wird nördlich der inneren Erschließungsstraße eine bachbegleitende Grünfläche gegenübergestellt und durch entsprechende Pflanzgebote naturnah entwickelt.
Mit diesen Flächen wird ein bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich dauerhaft ökologisch aufgewertet und künftig als Nahrungs- und Lebensraum dort typischer Tierarten zur Verfügung gestellt.

Maßnahmen

Die Schwerpunkte der nach Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich verbleibenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens liegen bei den Schutzgütern *Boden und Wasser.*

Für Boden und Wasser ist die Bodenversiegelung infolge der geplanten Bebauung mit der dauerhaften Einschränkung der Wasserrückhaltung und zunehmendem Oberflächenabfluss relevant.
Durch Maßnahmen wie das geplante Trennsystem und die Festsetzung versickerungsaktiver Beläge und Regenrückhaltemaßnahmen auf den privaten Grünflächen sind die verbleibenden Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan minimiert und als nachrangig zu beurteilen.

Ergebnis:

Verbleibende Umweltauswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen in der Summe als **gering** bewertet werden.

Tabellarische Zusammenstellung:

Schutzgut	Bewertung der Umweltauswirkungen
Fauna/Flora	gering, Verbesserung zu erwarten
Boden	gering
Wasser	gering
Klima/ Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	mäßig
Mensch/Lärm	mäßig
Kultur- u. Sachgüter	gering

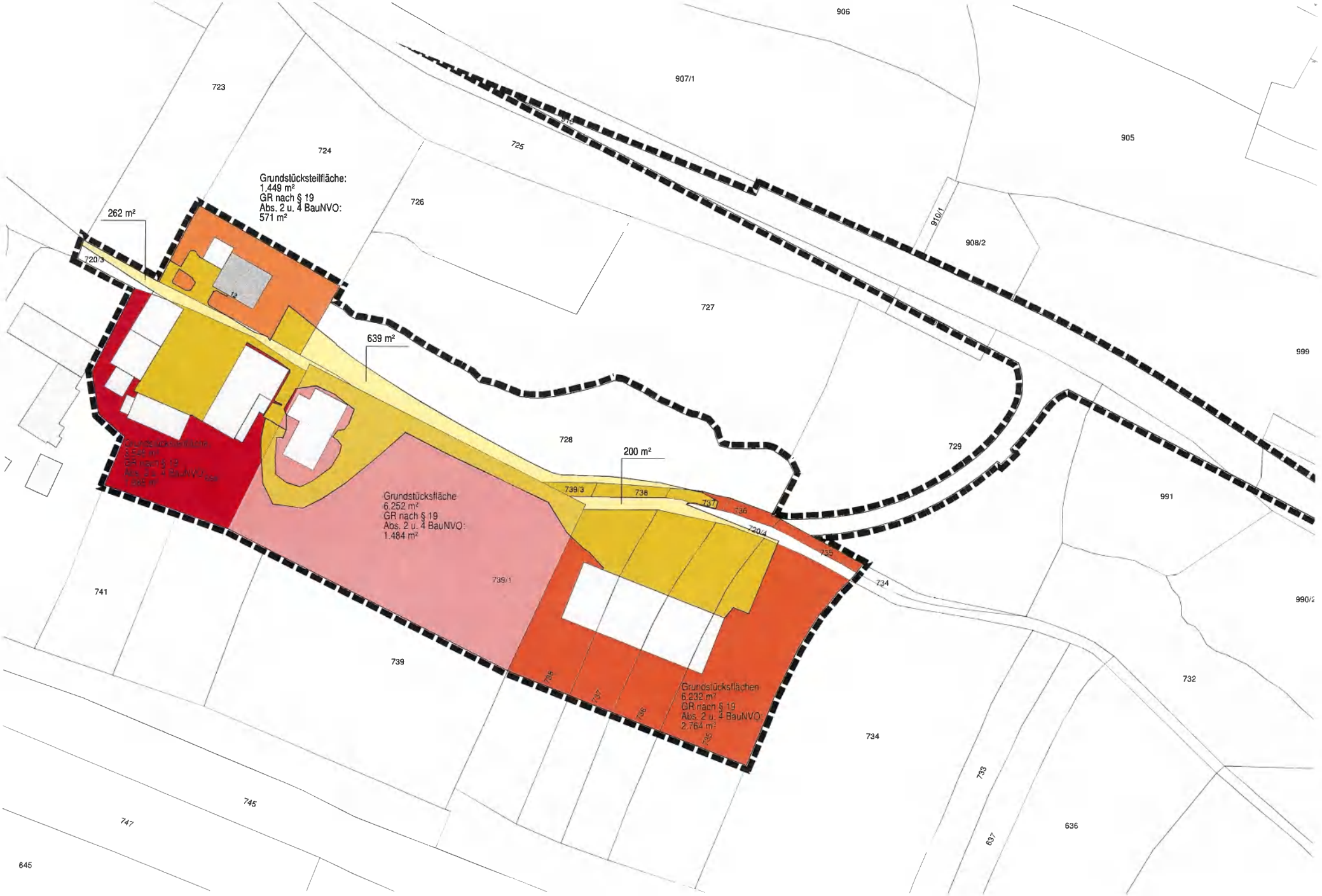
München, den 19.09.2018

.....
Der Planer

Rudelzhausen, den 10. Sep. 2018

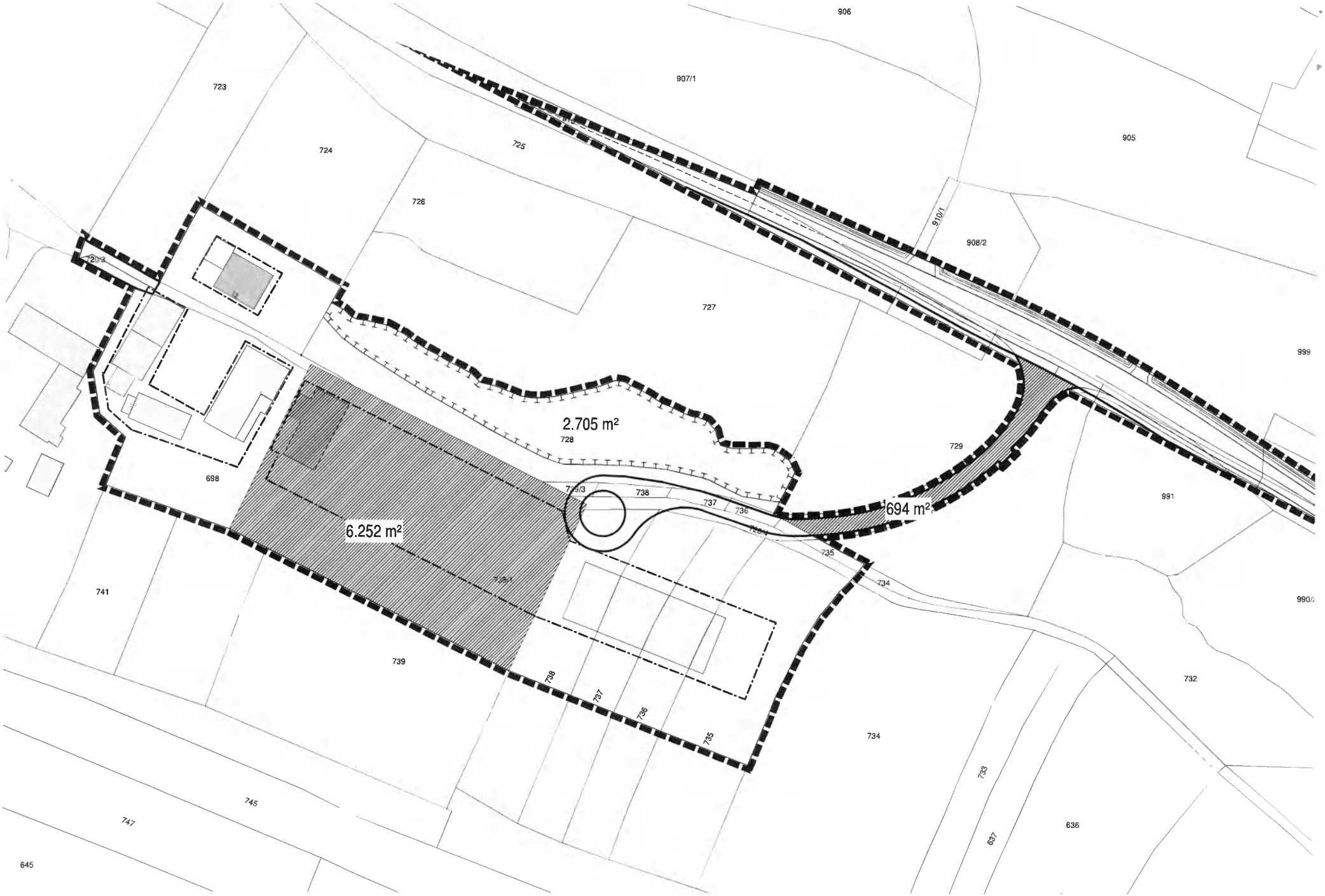
.....
Der Erste Bürgermeister
Konrad Schickaneder

Anlage zum Umweltbericht, bestehende Eingriffe M = 1: 1500



Anlage 2 zum Umweltbericht, geplante Eingriffe M = 1: 1500

Anlage 3 zum Umweltbericht, anrechenbare Eingriffsfläche M = 1: 1500



Anlage zur Begründung/ Umweltbericht
Vergleich der bestehenden Eingriffe mit den geplanten Eingriffen

Gewerbe gebiet Nr.	Bestehender Eingriff		Geplanter Eingriff		Differenz
	Grundfläche gem. §19 Abs. 2 u.4 BauNVO	Grundstücksfläche	Grundfläche gem. §19 Abs. 2 u.4 BauNVO	Nettobauland	
GEe 1	571 m² davon Hauptgebäude 201 m²	1.449 m²	652 m² (GRZ 0,45) davon Hauptgebäude 435 m² (GRZ 0,30)	1.449 m²	+ 81 m²
GEe 2	1.988 m² davon Hauptgebäude 1.028 m²	3.542 m²	2.125 m² (GRZ 0,60) davon Hauptgebäude 1.417 m² (GRZ 0,40)	3.542 m²	+ 137 m²
GEe 3	1.484 m² davon Hauptgebäude 324 m²	6.252 m²	3.719 m² (GRZ 0,60) davon Hauptgebäude 2.479 m² (GRZ 0,40)	6.198 m²	**+ 2.235 m²**
GEe 4	2.764 m² davon Hauptgebäude 1.002 m²	6.232 m²	2.555 m² (GZR 0,45) davon Hauptgebäude 1.703 m² (GRZ 0,30)	5.677 m²	- 209 m²
Gesamt	6.807 m² davon Hauptgebäude 2.555 m²	17.475 m²	9.951 m² (GRZ 0,53 i. M.) davon Hauptgebäude 6.034 m² (GRZ 0,35 i.M.)	16.866 m²	+ 2.383 m²
Verkehrs- u. Rangier-flächen	1.101 m²		2.362 m²		**+ 1.261 m²**