

INHALT

Teil A

1	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass zur Planaufstellung.....	2
1.2	Planungsziele.....	2
1.3	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
1.4	Flächennutzungsplan.....	2
1.5	Verfahren.....	3
1.6	Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	3
1.7	Umlegungsverfahren / Aufteilungsentwurf.....	5
2	Planung.....	5
2.1	Städtebauliches Gesamtkonzept.....	5
2.2	Verkehrskonzeption.....	6
2.3	Entwässerungskonzeption.....	7
2.4	Art der baulichen Nutzung.....	10
2.5	Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.5.1	Grund- und Geschossflächenzahl/ Geschossigkeit.....	10
2.5.2	Höhe baulicher Anlagen.....	10
2.6	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
2.7	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
2.8	Stellung der baulichen Anlagen.....	11
2.9	Garagen, Carports und Nebengebäude.....	11
2.10	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	12
2.11	Leitungsrecht.....	12
3	Örtliche Bauvorschriften.....	12
3.1	Dächer von Hauptgebäuden.....	13
3.2	Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports.....	14
3.3	Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....	14
3.4	Niederspannungsfreileitungen.....	14
3.5	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.....	14
4	Kennziffern.....	14
5	Emissionen.....	15
5.1	Schalltechnische Untersuchung.....	15
5.2	Spritzmittel.....	15
6	Umweltbericht / Grünordnerische Festsetzungen.....	16

Teil A

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass zur Planaufstellung

Die Gemeinde Friesenheim plant, aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Oberschopfheim ein neues, zukunftsweisendes Wohngebiet zur Deckung des Eigenbedarfs zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan „Auf der Mühl“ werden Bauplätze erschlossen, die es insbesondere jungen Familien ermöglichen, ein Eigenheim zu realisieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Steuerung und Sicherung der Entwicklungsziele für das Gebiet „Auf der Mühl“. Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Einbindung eines attraktiven Wohngebietes in die vorhandene Siedlungsstruktur.

1.2 Planungsziele

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Dabei gilt es folgende Planungsziele abzusichern:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern für die ortsansässige Bevölkerung
- Wahrung des Ortsbilds und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung im Plangebiet
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen
- Ausgestaltung eines qualitätvollen neuen Ortsrandes und des Übergangs zur freien Landschaft nach Süden
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und des geschützten Biotops (Hohlweg)
- Anschluss des Baugebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz

1.3 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

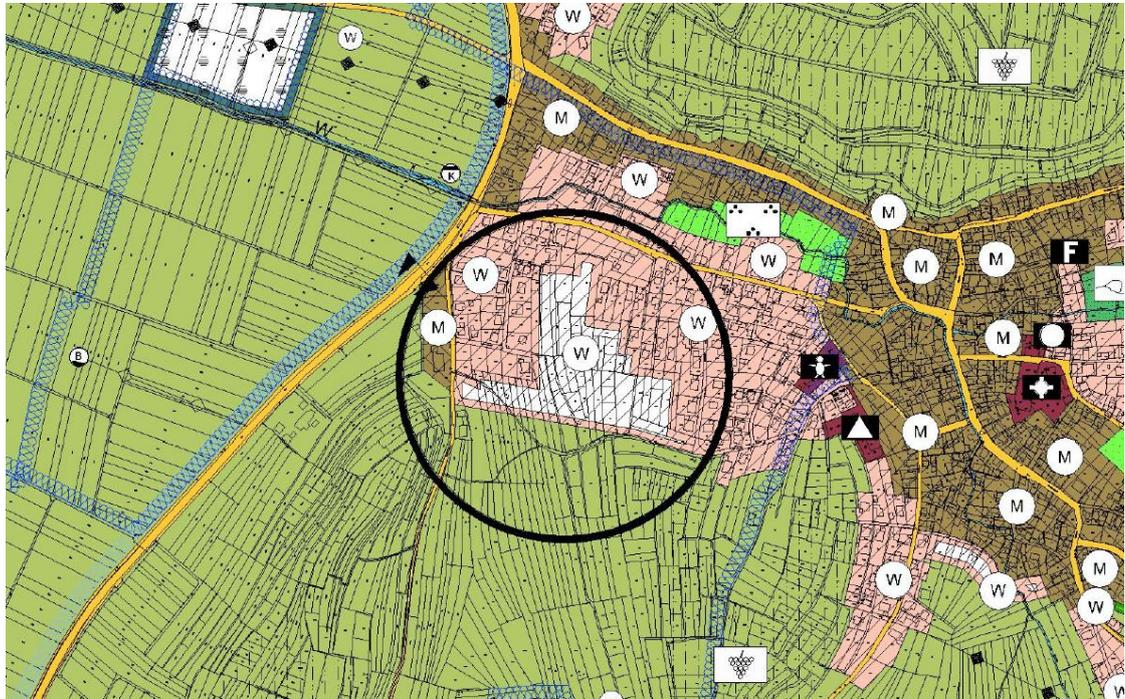
Das neugeplante Baugebiet liegt östlich der Bundesstraße B3, am südlichen Ortsrand zwischen Bergstraße und der Hebelstraße des Friesenheimer Ortsteils Oberschopfheim und grenzt mit drei Seiten an bestehende Wohnbebauung an. In südliche Richtung wird durch die geplante Bebauung ein neuer Ortsrand gebildet.

Das Plangebiet „Auf der Mühl“ hat eine Größe von ca. 5,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich bislang im Außenbereich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim trat am 31.01.2008 in Kraft. Die betroffenen

Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

1.5 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	28.11.2011
erneuter Aufstellungsbeschluss	22.10.2012
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB	26.11.2012 – 11.01.2013
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB	26.11.2012 – 11.01.2013
Offenlagebeschluss	30.11.2015
Offenlage	11.01.2016 – 12.02.2016
Satzungsbeschluss	09.05.2016
In Kraft getreten am	— . — . —

1.6 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Im Vorfeld der Planung wurden Überlegungen angestellt, in welchem Bereich Inner- oder Außerorts der Wohnraumbedarf gedeckt werden kann. Dabei sind – neben den Zentralen Erwägungen zur Ortsstruktur und Lage des Gebiets im Siedlungszusammenhang bzw. zu Infrastruktureinrichtungen – die Belange des Umweltschutzes und der Landwirtschaft sowie die gering zu haltende Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wichtige Abwägungsinhalte. Insbesondere soll gemäß § 1a (2) BauGB die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich (oder als Wald) genutzter Flächen begründet werden, womit vom Gesetzgeber erreicht werden soll, dass Innenentwicklungspotenziale zunächst erkannt und vorrangig entwickelt werden.

Eine Vorprüfung dieser Inhalte erfolgte bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung, sodass hier lediglich ergänzend auf die derzeitige Situation eingegangen werden soll.

Aufgrund der zurückhaltenden Baulandpolitik im Ortsteil Oberschopfheim, ist der Bedarf an Wohnbauflächen stetig gewachsen, sodass die Gemeinde und die Ortschaft die Lösung in einer größeren zusammenhängenden Entwicklung sieht. Die einzige derartige Fläche liegt, wie bereits ausgeführt, im Planbereich. Dies wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans bestätigt und dargelegt.

Eine Befriedigung des Bedarfs kann nicht durch klassische Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies ergibt sich aus einer Untersuchung des Innenentwicklungspotenzials auch für den Ortsteil Oberschopfheim, Stand Oktober 2014.



Innenentwicklungspotenzial Oberschopfheim – Stand Oktober 2014 (ohne Maßstab)

Im Ortsetter und in den Randbereichen befinden sich insgesamt ca. 3 ha unbebaute Wohnbaugrundstücke (ca. 2,4 ha im Bereich von Wohnbauflächen und ca. 0,6 ha im Bereich von Mischbauflächen (50% von 1,2 ha)). Da sich diese Flächen in Privatbesitz befinden, ist eine direkte Aktivierung dieser Flächen nicht möglich. Die einzige größere zusammenhängende Flächen im erweiterten Innenbereich stellt die überplante Fläche „Auf der Mühl“ dar. Eine weitere Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand und stellt eine Neuentwicklung in den Außenbereich hinein dar. Insofern ist die überplante Fläche zu bevorzugen.

Das Erschließungssystem baut auf einem ökonomischen und flächensparenden Grundkonzept auf, sodass ein großer Anteil an Wohnbauflächen verbleibt. Die südli-

che Grünfläche wird als Gebietsrandeingrünung ökologisch verträglich gestaltet. Die Dichte im Gebiet orientiert sich an der mehrheitlich nachgefragten Wohnform des Einzelhauses auf mittleren Grundstücken und stellt einen guten Kompromiss zwischen Verdichtung und Wohnqualität dar.

Zur Deckung des Wohnungsbedarfs steht der Gemeinde daher zurzeit keine geeignetere Wohnbaufläche zur Verfügung.

Die in Anspruch genommenen Flächen werden derzeit vielfältig und in kleinparzelliertem Muster genutzt (vgl. hierzu auch Bestandsplan im Umweltbericht). Aufgrund der Kleinteiligkeit der Strukturen und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, kann davon ausgegangen werden, dass landwirtschaftliche Betriebe durch die Entwicklung nicht existenziell bedroht werden. Vielmehr weist das Plangebiet eine hohe ökologische Wertigkeit auf, die im Rahmen der Umweltprüfung Berücksichtigung findet.

In der Abwägung zwischen Notwendigkeit der Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, den Belangen der Ortsentwicklung und der Sicherung von dringend benötigten Wohnbauflächen für die Deckung des Wohnungsbedarfs kommt die Gemeinde daher zum Ergebnis, dass im vorliegenden Fall der Sicherung baulicher Entwicklungsflächen der Vorrang einzuräumen ist.

1.7 Umlegungsverfahren / Aufteilungsentwurf

Das gesetzliche Umlegungsverfahren der Eigentümergemeinschaft läuft parallel zur Bebauungsplanung. Aus Gründen der Transparenz wird der aktuelle Stand des Aufteilungsplans in der Planzeichnung nachrichtlich und unverbindlich dargestellt. Hierbei ergeben sich noch insbesondere aufgrund der Erschließungsplanung Änderungen im Flächenzuschnitt.

2 PLANUNG

2.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Für den unbebauten Bereich zwischen der Hebelstraße und der Bergstraße wurde im Vorfeld ein Erschließungs- und Bebauungsentwurf entwickelt. Der Entwurf wird unter anderem durch die schwierige topografische Beschaffenheit aufgrund wechselnder Hangneigungen sowie steiler Böschungen bestimmt.

Die Anknüpfung an vorhandene Siedlungsstrukturen wurde bei der Entwicklung der städtebaulichen Entwurfskonzeption als Leitbild ebenso konsequent verfolgt wie die Schaffung eines robusten und orientierungsleichten Straßensystems. Das Ziel ist, mit neu geplanten Haupterschließungsstraßen, eine gute Verkehrsanbindung zu gewährleisten und überschaubare und verkehrsreduzierte Einheiten mit hoher Wohn- und Freiraumqualität zu bilden.

Die städtebauliche Struktur des Baugebietes bietet gute, nach Südwesten ausgerichtete Baugrundstücke. Damit wird die Struktur der benachbarten Bebauung entlang der Schubertstraße sowie der Bergstraße aufgegriffen, wodurch im Sinne einer Ortsabrundung ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Auf einer Fläche von ca. 5,2 ha sieht der Planentwurf eine Vernetzung des Bestandes und des neuen Wohngebietes in eine klare gesamthafte Siedlungsstruktur vor. An dieser Stelle werden Eigenheime für junge und/oder kinderreiche Familien sowie für „Liebhaber“ privater Gärten und Einfamilienhäuser im Grünen, in Form von Einzelhäusern und vereinzelt Doppelhäusern, auf unterschiedlich großen Grundstücken angeboten. Die Dächer sind nach Süden orientiert, mit allen Vorteilen für eine solarerechte (passive) Grundrissorganisation und eine (aktive) Energiegewinnung.

Der Übergang des Wohngebietes zu landwirtschaftlichen Flächen wird in Form einer Grünzone ausgestaltet. Diese bietet Raum für Naherholung und stellt einen Siedlungsrand des Gesamtkonzeptes dar. Diese Grünfläche dient zudem als öffentliche Fläche zur Sicherung eines besonders geschützten Biotops (Hohlweg) und sorgt für ausreichend begrünte Flächenanteile. In einem östlichen Teilbereich wird der zu erwartende Bedarf an Spielflächen für Kinder durch die Anlage eines Kinderspielplatzes befriedigt. Durch die Lage ist dieser auch für die bestehende Wohnbebauung nutzbar und dient insofern der Integration der neuen in die bestehenden Strukturen.

Der städtebauliche Rahmenplan bildet die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans „Auf der Mühl“.

2.2 Verkehrskonzeption

Eine Anbindung des Neubaugebiets an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die nahe gelegene Bundesstraße 3. Derzeit ist der überplante Bereich über den Knoten B3 / Leutkirchstraße / Hebelstraße angebunden. In diesem Bereich kommt es bereits heute insbesondere zu Stoßzeiten zu kritischen Situationen und zu einer deutlichen Überlastung mit Rückstau auf die Leutkirchstraße, die auf die Ausführung dieses Knotenpunktes zurückzuführen ist.

Zur Ermittlung, wie das Neubaugebiet mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsströmen optimiert an das überörtliche Verkehrsnetz anzuschließen ist und die bestehende konfliktbehaftete Situation behoben werden kann, wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, erstellt. Dieses wird den Satzungsunterlagen beigelegt.

Im Ergebnis stellt sich ein Neuanschluss an die B3 mit Abbiegespur auf der Bundesstraße als die beste Alternative dar. Zudem sollen die Verkehrsströme auf der Hebelstraße durch eine Einbahnstraßenregelung (von Süd nach Nord Richtung Leutkirchstraße befahrbar) reduziert und damit der betroffene Knoten mit bestehendem Hauptanschluss an den Ortskern Oberschopfheims entschärft werden. Dieses Vorgehen wird von der Gemeinde, dem Gutachter und den Fachbehörden als die beste Lösung angesehen.

Die Planung des Anschlusses an die B3 liegt vor und ist im Detail planzeichnerisch dargestellt. Dahingegen liegt die Neugestaltung des Bereichs Hebelstraße / Leutkirchstraße noch nicht in der endgültigen Fassung vor. Hier wurde lediglich eine Straßenverkehrsfläche ohne nähere Differenzierung dargestellt, die im Rahmen der Entwurfsplanung näher ausgestaltet wird. Straßenrechtliche Vorgaben (z.B. Einbahnstraßenregelungen) sind im Bebauungsplan nicht regelbar und damit nicht dessen Gegenstand.

Damit ist eine gute Anbindung des Plangebiets gegeben. Darüber hinaus erfolgt die Anbindung des Plangebiets über den bereits bestehenden Anschluss in der Bergstraße.

Die interne Erschließung spannt sich zwischen diesen zwei Anschlüssen im Westen von der B3 und von Osten vom Ort kommend auf. Ein Anschluss nach Norden wäre wünschenswert, kann jedoch aufgrund der Topografie und aufgrund der Besitzverhältnisse nicht realisiert werden. Sie berücksichtigt die topografischen Gegebenheiten, indem von Westen kommend mit Beginn der Planstraße „Auf der Mühl“ in leichtem Anstieg nach Osten und Verschwenk nach Norden das Plateau erreicht und über die Planstraße „Hoh-Erle-Weg“ nach Süden und nochmaligem Verschwenk nach Osten an die Bergstraße angeschlossen wird. Dabei schneidet sich die Straße in Teilen ein, in anderen Bereichen liegt sie über dem Gelände, sodass starke Geländebewe-

gungen sowohl im Straßenbau als auch im Bereich der Baugrundstücke erforderlich werden.

Der nördliche und östliche Bereich werden über Stichstraßen mit Wendemöglichkeit auch für Müllfahrzeuge erschlossen. Zusätzlich werden in Bereichen, in denen lediglich zwei Baugrundstücke zu erschließen sind, kleinere Stichstraßen vorgesehen, die lediglich für den PKW-Verkehr der Anwohner ausgerichtet sind.

Der gesamte Bereich soll als Tempo30-Zone ausgebaut werden.

Durch dieses ökonomische, weitestgehend rechtwinklige Straßennetz kommt es zu guten Zuschnitten der Baugrundstücke und einer vornehmlich hangparallelen Straßenführung. Fußläufig sind die beiden Anschlüsse direkt verbunden, was aufgrund der großen Höhensprünge mit der Straßenführung nicht möglich war. Ein Anschluss des Baugebiets nach Norden wurde geprüft, stellte sich aufgrund der schwierigen topografischen Gegebenheiten (steile Böschungen) als zu aufwändig und damit nicht angemessen heraus.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch im Bereich der Wendeanlagen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die verkehrliche „Hauptschleife“ ist durch einen einseitigen Fußweg begleitet. Die Straßenflächen selbst sollen nicht als „öffentliche Parkzonen“ genutzt werden, sodass die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit erhöht wird.

Der Hohlweg muss im östlichen Bereich zugunsten eines neuen landwirtschaftlichen Wegs mit einer Ausbaubreite von 3,5 m entfallen. Der östliche Bereich des Hohlwegs wird erhalten und im Bestand gesichert.

2.3 Entwässerungskonzeption

Die Entwässerungskonzeption wurde durch das Büro Zink, Lauf, erarbeitet und wird wie folgt zitiert (Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan, Stand 16.11.2015):

„Die Gemeinde Friesenheim beabsichtigt, im Ortsteil Oberschopfheim das NBG Auf der Mühl zu erschließen. Dieses Neubaugebiet befindet sich auf einem Höhenrücken südlich der Leutkirchstraße und wird im Westen von der Hebelstraße und im Osten von der Bergstraße begrenzt.

Das eigentliche Erschließungsgebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Der Ortsteil Oberschopfheim entwässert vorwiegend im Mischsystem. Einzelne Neubaugebiete wurden auch in der Trennkanalisation erschlossen.

Die bestehende Kanalisation im Bereich des geplanten NBG Auf der Mühl besteht ausschließlich aus einer Mischwasserkanalisation, welche das Schmutz- und Oberflächenwasser über den Sammler in der Leutkirchstraße zur Regenwasserbehandlungsanlage bzw. zum Staukanal parallel zur B 3 mit oberliegender Entlastung ableitet. Die Erschließung des hier erfassten Einzugsgebietes war bereits in den 1990er Jahren im Entwässerungsentwurf »Gemeinde Friesenheim — Kanalisation Oberschopfheim« als Mischsystem erfasst.

Westlich des Erschließungsgebietes ist im Einzugsbereich der Todtmännligasse ein Außengebiet vorhanden, welches das Oberflächenwasser über einen offenen Graben bis zur vorhandenen Bebauung im Bereich der Hebelstraße ableitet. Innerhalb der Bebauung ist dieser Graben in der Hebelstraße verrohrt und mündet östlich der B 3 in den Dorfbach.

Geplante Entwässerung / Ver- und Entsorgung

Das auf dem Höhenrücken geplante NBG Auf der Mühl muss nach den technischen Möglichkeiten sowie den vorhandenen Entwässerungskanälen und -leitungen erschlossen werden. Dabei ist vor allem auf eine modifizierte Entwässerung im Einzugsgebiet zu achten.

Versickerung:

Nach den Erfahrungen, die bei Baumaßnahmen im Randbereich des geplanten Bau-gebietes gewonnen wurden, sind in diesem Bereich bindige Lös-Lehm-Schichten vorhanden, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum ermöglichen. Auch eine Versickerung über a) Rigolen oder b) unterirdische Speicher (verzögerte Versickerung) kann nicht berücksichtigt werden, da die Gefahr besteht, dass dies zum Abrutschen von Teilen des Hanges führen könnte.

Geplante Entwässerung:

Die Entwässerung ist entsprechend der geplanten Erschließungsstraße und den gegebenen Höhenverhältnisse zu konzipieren. Aufgrund der Höhenverhältnisse wird das Entwässerungssystem in 3 Teilabschnitte gegliedert:

a) südwestlicher Bereich

Der südwestliche Bereich wird in der Trennkanalisation erschlossen, wobei der Schmutzwasserabfluss in die bestehende Mischwasserkanalisation der Hebelstraße erfolgt. Der Regenwasserabfluss wird im geplanten Regenwasserkanal der Erschließungsstraße bis zum vorhandenen Entwässerungsgraben, welcher im Bereich der Hebelstraße verrohrt ist, abgeleitet. Da im Bereich des Grabenverlaufs zeitweise Abflussprobleme auftreten, wird ein neuer Einlaufschacht als Sandfang ausgebildet sowie ein neuer Regenwasserkanal ausgebaut, welcher in der neuen Straßenanbindung an die B 3 und von dort bis zum Dorfbach verlegt wird. Die hydraulische Bemessung und Auslegung des Kanals sowie des Einlaufschachtes erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

b) Höhenrücken Auf der Mühl

Der Höhenrücken Auf der Mühl wird ebenfalls im Trennsystem erschlossen. Dabei wird die Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers über die Erschließungsstraße in Richtung Norden zum geplanten Wendepunkt vorgesehen. Vom Wendepunkt aus erfolgt die Ableitung dann über ein Grundstück mit Leitungsrecht Richtung Leutkirchstraße. Dort wird die Schmutzwasserableitung an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Leutkirchstraße angeschlossen und das Oberflächenwasser wird über die Auerbachstraße zum Dorfbach abgeleitet. Alternativ wird eine Ableitung entlang der Leutkirchstraße Richtung Westen mit Einleitung in den Dorfbach im Bereich der B 3 geprüft. Im Zuge der Erschließungsplanung ist dann die beste Einleitungsstelle darzustellen.

c) östlicher Bereich

Entsprechend den Höhenverhältnissen kann das Schmutzwasser und das Regenwasser aus dem östlichen Bereich des Baugebietes nicht über Erschließungsstraße gemäß b) abgeleitet werden. Hier ist eine Ableitung über private Grundstücke und Zufahrtswege mit Leitungsrechten erforderlich. Hierbei wurde die Ableitung über die Mozartstraße und über die Bergstraße geprüft.

Nach den Bewertungen und Abstimmungen wird vorgesehen, den sanierungsbedürftigen Kanal und die Trinkwasserversorgungsleitung in der Bergstraße zu erneuern. Dabei wird vorgesehen, in der Bergstraße einen zusätzlichen Kanal einzu-

bauen, so dass das Schmutzwasser und das Regenwasser getrennt abgeleitet werden kann. Das Schmutzwasser bleibt wie bisher am Mischwasserkanal angeschlossen. Das Regenwasser hingegen wird mit Querung der Leutkirchstraße und Ableitung über das Grundstück Flst-Nr. 361 dem Dorfbach zugeleitet. Durch diese Kanalsanierung besteht die Möglichkeit, auch den östlichen Bereich des Baugebietes und die Grundstücke an der Bergstraße im Trennsystem zu erschließen. An den Regenwasserkanal sind auch die Hang- und Drainageabflüsse anzuschließen.

Regenwasserrückhaltung:

Die Regenwasserableitung des Baugebietes ist gemäß Ziffer 3.2 über ein Trennsystem in den Dorfbach vorgesehen. Der Dorfbach ist ein leistungsfähiges Gewässer. Für ein 2-jährliches Regenereignis (HQ2) ermittelt sich der Abfluss östlich der B 3 zu 3,231 m³/s. Für ein 1-jährliches Regenereignis (HQ1) ermittelt sich der Abfluss wie folgt:

$$HQ_1 = 3,231 \text{ m}^3/\text{s} \times 0,8 = 2,585 \text{ m}^3/\text{s} \text{ entspricht } \mathbf{2.585 \text{ l/s}}$$

Die Oberflächenwasserabflüsse aus den bebauten Einzugsgebieten ermittelt sich gemäß Entwurf »Gemeinde Friesenheim — Kanalisation Oberschopfheim« wie folgt:

Gebiet	Abfluss aus der Bebauung	Abfluss aus den Außengebieten	Gesamtabfluss
Gebiet 14 (III B) —> Trennsystem	291 l/s	125 l/s	416 l/s
Gebiet III C, D	-	206 l/s	206 l/s
Gebiet 28 und Gebiet 32 (I)	422 l/s	33 l/s	455 l/s
Gebiet 33.7 und Gebiet 33.8 (II)	199 l/s	273 l/s	472 l/s
Gebiet 35	-	128 l/s	128 l/s
RÜ I	1.502 l/s	-	1.502 l/s
Summe	2.414 l/s	765 l/s	3.179 l/s

Somit ist die Regenwasserableitung der bebauten Einzugsgebiete mit $QR_{15}^{(1,0)} = 2.414 \text{ l/s}$ geringer als ein 1-jährliches Regenwasserereignis mit $HQ_1 = 2.585 \text{ l/s}$. Weiterhin ist anzufügen, dass die Regenwasserzuflüsse bis auf den RÜ I und das Gebiet Nr. 35 ca. 1.400 m bis 1.600 m von der geplanten Einleitungsstelle entfernt sind und eine Fließzeit von ca. 30 min. gegeben ist.

Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung (Gartenbewässerung) wird empfohlen. Der Einbau von Retentionszisternen ist nach den vorstehenden Ermittlungen nicht festzuschreiben.

Zusammenfassung

Im Erschließungsgebiet ist gemäß Ziffer 3.1 keine Versickerung von Regenwasser möglich. Das Gebiet befindet sich auf einem Höhenrücken. Ein Zufluss von Regenwasser aus Außengebieten ist nicht gegeben. Das südlich angrenzende Gelände entwässert in Richtung Westen zum Entwässerungsgraben bzw. nach Osten zur vorhandenen Ortskanalisation. Evtl. anfallende Hang- und Drainagewasser kann über den Regenwasserkanal zum Dorfbach abgeleitet werden.

Die Entwässerung des geplanten NBG Auf der Mühl ist vorwiegend im Trennsystem vorgesehen.“

2.4 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan (W) und in Übereinstimmung mit der von der Gemeinde beabsichtigten Nutzungsart wird das Plangebiet „Auf der Mühl“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Gemeinde lehnt solche Nutzungen nicht prinzipiell ab, will sich aber die Entscheidung im Einzelfall vorbehalten und dem Wohnen Vorrang einräumen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen und der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel-, und Quellverkehr ausgeschlossen.

Neben dem allgemeinen Wohngebiet werden weitere Nutzungsarten definiert. Neben den Verkehrsflächen und der Versorgungsfläche sind dies private und öffentliche Grünflächen, denen ein entsprechender Nutzungszweck zugeordnet wird. Diesem Nutzungszweck zu- und untergeordnete Nutzungen sind auf diesen Grünflächen zulässig.

2.5 Maß der baulichen Nutzung

2.5.1 Grund- und Geschossflächenzahl/ Geschossigkeit

Um eine aufgelockerte aber für den Ort Oberschopfheim dennoch angemessen verdichtete Wohnbebauung zu erhalten, werden die Nutzungsmaße mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen im Plangebiet berücksichtigen damit die Forderung des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Flächenanteile.

Abgeleitet von bestehender Bebauung in der Umgebung sowie zwecks angemessener Ausnutzung werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Beurteilung, ob es sich um ein Vollgeschoss handelt, richtet sich nach der Definition in der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Darüber hinaus kann Wohnraum in den Geschossen über oder unter den Vollgeschossen geschaffen werden, etwa durch Ausbau des Dach- oder Kellergeschosses bzw. Ausbildung eines untergeordneten Attikageschosses.

2.5.2 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der z.T. großen Straßengefälles und der Geländesprünge innerhalb des Gebiets ist eine Festsetzung von Höhen über Normalnull sowie (als örtliche Bauvorschrift) die Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen zielführend.

Dabei wurde im Planungsprozess für jedes Baugrundstück ein Bezugspunkt im Gelände oder an der Straße als sinnvolle, maximal denkbare Erdgeschossfußbodenhöhe angenommen. Hiervon ausgehend wurde unter Berücksichtigung von Sockel- und Kniestockhöhen mehrheitlich 6,50 m erforderlicher Traufhöhe angenommen. Zusätzlich wurden die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen in Bezug zu den auf den Nachbargrundstücken zulässigen Höhen in Relation gesetzt und angepasst.

Daraus ergeben sich planzeichnerische Festsetzungen der Traufhöhen in Meter über Normalnull (müNN) für jedes Baugrundstück bzw. Baufenster. Als First- bzw. Gebäu-

dehöhe wurde textlich festgesetzt, dass diese die maximal zulässige Traufhöhe um 4,50 m überschreiten dürfen. Damit soll verhindert werden, dass bei großen Gebäudetiefen steile und hohe Dächer mit entsprechenden Auswirkungen auf die Nachbarbebauung entstehen.

Um die moderne und ökonomisch zu realisierenden Gebäudetyp eines Pult- oder Flachdachhauses mit zurückgesetztem Attikageschoss zu ermöglichen, wurde eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Wandhöhen ergänzt.

Darüber hinaus wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, welche die Höhe der Baukörper zusätzlich regeln. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen sollen zu massiv in Erscheinung tretende Baukörper verhindert werden. Diese werden generell auf 6,0 m beschränkt und in Bereichen, in denen das Gelände senkrecht zur Straße gesehen stark abfällt, bergseits auf 4,0 m beschränkt. Dies bedingt in Teilbereiche entsprechende Geländemodellierungen (Aufschüttungen).

Versetzte Satteldächer (dies meint auch versetzte Pultdächer) werden wie Satteldächer behandelt, wobei ausdrücklich festgelegt wurde, dass der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe anzusehen ist, sondern als oberste Dachbegrenzungskante und somit die maximale Gebäudehöhe einhalten muss, solange der Versatz weniger als 1,0m sichtbarer Wandfläche beträgt.

Für einläufige Pultdächer wurde wiederum eine Überschreitungsmöglichkeit von dieser Festsetzung von einem Meter geschaffen.

2.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern entspricht der ortstypischen Bauweise mit Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen wird eine gegliederte Bebauung des Ortsrands gesichert.

Die überbaubaren Flächen geben der individuellen Gebäudeorganisation ausreichend Spielräume und gewährleisten Mindestabstände zu den öffentlichen Erschließungsflächen und zu den Nachbarn.

2.7 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Überschreitungen sind im Rahmen des § 23 Absatz 3 BauNVO zulässig („Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“).

2.8 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Bereiche, in denen eine Doppelhausbebauung möglich ist, wurde eine Hauptfirstrichtung von West nach Ost vorgegeben. Damit wird gewährleistet, dass sich diese optimal ausrichten. Für Grundstücke mit Einzelhausbebauung soll die Firstrichtung zugunsten einer flexibleren Baumöglichkeit offen gelassen werden.

2.9 Garagen, Carports und Nebengebäude

Zum Erhalt ausreichender Freibereiche und zur besseren Trennung von bebauten und unbebauten Bereichen, werden Garagen, Carports und Nebengebäude bezüglich ihrer Zulässigkeit beschränkt.

Dabei sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster sowie bis maximal 40 m² Brutto-Grundfläche auch außerhalb der Baufenster zulässig. Somit kann ein Garagen- / Carportbau in der Größe einer Doppelgarage frei platziert werden.

Carports sind definiert als an mindestens zwei aneinander grenzenden Seiten offene, überdachte Stellplätze. Dies soll ein offeneres Erscheinungsbild gewährleisten und eine negative Beeinflussung des Straßenraums verhindern.

Ferner wurde festgesetzt, dass zwischen Garagentor und Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 3,0 m einzuhalten ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Stauraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird, und nicht durch wartende Fahrzeuge der Verkehrsfluss behindert wird.

Um den Straßenraum großzügig zu gestalten und nicht durch hochbauliche Anlagen zu verengen, wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports, die parallel zur Straße angeordnet werden, aus verkehrsfunktionalen und städtebaulich-gestalterischen Gründen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche einhalten müssen.

Nebenanlagen sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Um jedoch die Vorgartenbereiche zu schützen und eine zu große Versiegelung der Grünbereiche zu vermeiden, sind Nebengebäude, die über 25 m² Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zugelassen. Kleinere Nebengebäude sind auch außerhalb zulässig.

Dies dient dem Schutz rückwärtiger Bereiche und zur Ausbildung von zusammenhängenden Gartenbereichen.

Damit Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird im gesamten Plangebiet die Gesamthöhe dieser Anlagen bei Flachdächern auf maximal 3,0 m und bei geneigten Dächern auf maximal 4,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.

2.10 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Entsprechend der Randlage sowie der landschaftlichen Lage und vorgegeben durch die bereits bestehende Bebauung soll im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks und insbesondere um das Verkehrsaufkommen gering zu halten, wurden maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt.

2.11 Leitungsrecht

Die in der Planzeichnung mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen R1 dienen der Ver- und Entsorgung des Gebiets bzw. Teilen des Gebiets. In diesem Bereich werden Leitungen der Wasserver- und entsorgung, Strom, Telekom u.ä. verbracht.

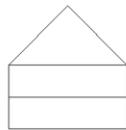
Die Flächen mit der Bezeichnung R2 dienen der Regenwasserentsorgung der jeweiligen privaten Hinterlieger.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen zur Anwendung kommen und sich das neue Baugebiet harmonisch in die umgebende Bestandsbebauung einfügt und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleisten bleibt. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Ortsrandgestaltung.

3.1 Dächer von Hauptgebäuden

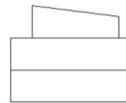
Um eine Anpassung der neuen Baukörper an die bestehende Bebauung auf der einen und moderne Bauformen auf der anderen Seite zu ermöglichen, werden bezüglich der Dachform zwei Gebäudetypen ermöglicht. Dies sind Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° sowie Pultdächer, Walmdächer und Zeltdächer mit Dachneigungen von 5° bis 25° und Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5°. Zur Veranschaulichung sind in der folgenden Abbildung mögliche Baukörper unabhängig von der Einbindung in die jeweilige Geländesituation dargestellt.



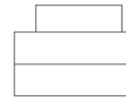
SD / WD 45°
WH 6,0 m



ZD / WD 22°
WH 6,0 m



PD 7°
WH 6,0 m
TH + 2,0 m / 3,0 m



FD 0°
WH 6,0 m
TH + 2,5 m



SD / WD 30°
WH 6,0 m



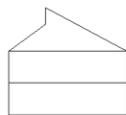
ZD / WD 5°
WH 6,0 m



ZD / WD 5°
WH 6,0 m
+ 1,0 m (Pultfirst)



FD 0°
WH 6,0 m



vSD (Versatz < 1,0 m)
WH 6,0 m

Schematische Darstellung möglicher Gebäudetypen

Zudem wurden die zulässigen Wandhöhen festgesetzt (siehe hierzu Erläuterungen in Ziffer 2.5.2). Um einläufige Pultdächer mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass die zulässige Wandhöhe am Pultfirst um bis zu einem Meter überschritten werden darf. Um zurückgesetzte Attikageschosse mit Pult- oder Flachdach zu ermöglichen, sollen die Wandflächen zurückgesetzter Attikageschosse nicht auf die zulässige Wandhöhe angerechnet werden.

Aus Gründen der gestalterischen Homogenität der Dachlandschaft, müssen Doppelhäuser die gleiche Dachform und -neigung aufweisen. Sollte es zu keiner Einigung der Bauherren kommen, wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° festgesetzt.

Um die Harmonie der Dachfläche nicht zu beeinträchtigen wurde geregelt, dass nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig ist und Giebel- und Dreiecksgauben mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen müssen.

Um ein zu nahes Heranrücken der Dachaufbauten an den Ortgang sowie den Dachfirst des Hauses zu verhindern, was die Harmonie der Dachfläche beeinträchtigen könnte, wurde ein Mindestabstand von 1,5 m von der Giebelwand und 1,5 m zu dem First festgesetzt.

3.2 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports

Aus gestalterischen Gründen wurde neben der Festsetzung der Höhe (planungsrechtliche Festsetzung) eine Begrünung von Flachdächern festgesetzt.

3.3 Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Um eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe auf max. 0,8 m beschränkt. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

3.4 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde Friesenheim als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

3.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Auf der Mühl“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt, und zwar auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden.

4 KENNZIFFERN

Geltungsbereich	ca. 5,24 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,39 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,94 ha
Wirtschaftsweg	ca. 0,10 ha
Private Grünflächen	ca. 0,03 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,77 ha
Versorgungsfläche Elektrizität	ca. 0,01 ha

5 EMISSIONEN

5.1 Schalltechnische Untersuchung

Zur Betrachtung der durch Verkehrs- und Betriebslärm verursachten Lärmemissionen auf die bestehende und geplante Bebauung wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom Oktober 2014 wurde durch das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, erstellt und wird den Satzungsunterlagen beigelegt. Es fasst die Problemstellung und Ergebnisse wie folgt zusammen (vgl. Gutachten S.15f.):

„Im Bereich zwischen der Hebelstraße und der Bergstraße in Oberschopfheim soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Auf der Mühl“ wurden die Lärmeinwirkungen auf die bestehenden Gebäude in der Umgebung und das Plangebiet ermittelt und bewertet.

Im Ist-Zustand ist die bestehende Bebauung durch Straßenverkehrslärm bereits hoch belastet. Insbesondere nahe der B3 gelegene Gebäude sind von hohen Immissionspegeln betroffen. Die Berechnung der Schallimmissionen für die Anwohner der Hebelstraße und der Schubertstraße ergab, dass sich durch den Neubau der Zufahrtsstraße zur B3 keine Überschreitungen der Grenzwerte nach der 16. BImSchV ergeben. Somit ist kein Lärmkonflikt durch den Neubau der Zufahrtstraße zur B 3 mit den Anwohnern der Hebelstraße und der Schubertstraße zu erwarten.

Im Planfall (Umsetzung des Plangebiets, Bau der Zufahrtsstraße zur B3 und Anschluss an die Bergstraße) sind an Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, an denen bereits durch die Vorbelastung durch die B 3 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, die Steigerungen durch das Plangebiet in einem nicht wahrnehmbaren Bereich (<1dB(A)).

An den Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, die eine wahrnehmbare Steigerung des Geräuschpegels erfahren (>1dB(A)), werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufgrund der geringeren Vorbelastung eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten (ca. 0,3 dB(A)).

Somit ist im Planfall weiterhin von einer verträglichen Wohnnutzung für die bestehende Bebauung auszugehen.

Relevante Belastungen für das Plangebiet sind durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm möglich.

Die Berechnungen ergaben, dass im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm nach DIN 18005 lediglich in geringem Maße während der Nachtstunden zu erwarten sind. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten. Es sind somit keine Vorgaben für einen Lärmschutz im Bebauungsplan erforderlich.

Hinsichtlich der zu erwartenden gewerblichen Lärmimmissionen kann den Ergebnissen entnommen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durchweg eingehalten werden. Für das Plangebiet „Auf der Mühl“ ist somit kein Lärmkonflikt mit den Geräuschen des Gewerbebetriebes in der Hebelstraße zu erwarten.“

Damit sind im Rahmen der Bauleitplanung keine schalltechnischen Maßnahmen zu berücksichtigen.

5.2 Spritzmittel

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen wurden bezüglich einer möglichen Nutzung, welche zu einer Spritzmittelabdrift führen kann, geprüft und sichergestellt, dass keine unzulässige Belastung auf das Baugebiet einwirkt.

So fand im Bereich des Grundstücks Flurst.Nr. 683 eine Rebennutzung statt. Diese Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben, die Fläche wurde durch die Gemeinde gepachtet und der Eigentümer vertraglich verpflichtet, auch in Zukunft keine Reben mehr anzupflanzen und diese Verpflichtung ggf. an nachfolgende Eigentümer weiter zu geben.

6 UMWELTBERICHT / GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Parallel zum Bebauungsplan wird durch den Freien Landschaftsarchitekt Mario Kappis, Lahr, ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung mit einem Vorentwurf des Umweltberichts ein „Scoping“ durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen (Lärmschutz etc.) werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Friesenheim, den

Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de
Planverfasser