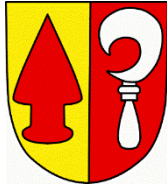


Stand: 06.11.2025

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB



Gemeinde Friesenheim
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Einzelhandelsstandort Adlerstraße-Ost“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Raumordnung und Landesplanung	10
4.3	Örtliche Zentrenverträglichkeit	10
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	12
5.	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.2	Städtebauliches Konzept	12
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
6.1	Bebauung	12
6.2	Verkehr	14
6.3	Technische Infrastruktur	14
6.4	Immissionsschutz	15
6.5	Grünkonzept	15
6.6	Belange des Klimaschutzes	16
6.7	Umweltbelange	17
6.8	Örtliche Bauvorschriften	18
7.	AUSWIRKUNGEN	18
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
7.2	Kosten und Finanzierung	18
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	19
8.1	Bodenordnung	19
8.2	Erschließung	19
8.3	Sonstige vertragliche Regelungen	19
8.4	Planungsrecht	19
9.	FLÄCHENBILANZ	19

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 16.09.2024; EIGENE DARSTELLUNG	5
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 4: LUFTBILD DES PLANBEREICHS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE FRIESENHEIM (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE FRIESENHEIM, EIGENE DARSTELLUNG	11

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Bereich der Adlerstraße besteht derzeit ein Getränkemarkt. Geplant sind der Abbruch des Marktgebäudes und die Neuerrichtung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes. Der Lebensmittelmarkt soll die Grenze zur Großflächigkeit unterschreiten; diese beginnt nach der aktuellen Rechtsprechung bei einer Verkaufsfläche von 800 m² und einer Geschossfläche von 1.200 m².

Grundsätzlich soll die Möglichkeit bestehen, neben dem Lebensmittelmarkt auch Wohnraum schaffen zu können. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?		
Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist bereits vollständig bebaut. Mit dem Bebauungsplan wird die Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes ermöglicht. Es handelt sich demnach um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?		
Nettobauland 5.144 m ² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 2.058 m ²		
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m ² . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja

Begründung

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als Sondergebiet „Nahversorgung“. Es wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein

Ja

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein

Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Nein

Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am _____. wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort Adlerstraße-Ost“ gefasst.

Auf die frühzeitige Beteiligung wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am _____. vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____. wurde vom _____. bis zum _____. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom _____. bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____. von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____. aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat

Begründung

in öffentlicher Sitzung am _____._____._____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____._____._____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Nahversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln zu sichern. Im Plangebiet ist bereits ein Getränkemarkt vorhanden, der als Lebensmittelmarkt neu errichtet und attraktiver gestaltet werden soll.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Attraktivität als Lebensraum festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten, die zur Verletzung artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

2.3 Hochwasserschutz

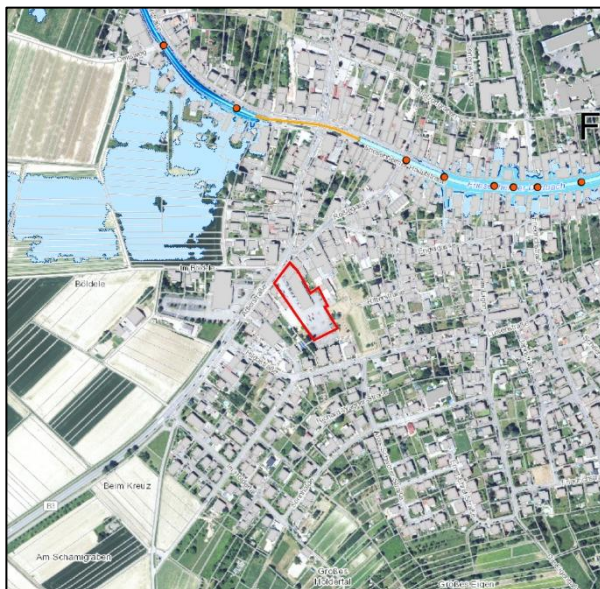


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 16.09.2024; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,5 ha (5.297 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Adlerstraße,
- im Osten durch die Gebäude und Freiflächen Rößlegasse 21 und die Freifläche von Grundstück Flst.-Nr. 65,
- im Süden durch die Wohngebäude Hildastraße 18 und 20,
- im Westen durch die Gebäude und Freiflächen Adlerstraße 19 und 19a.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 63/1 und 62/5 (Teil).

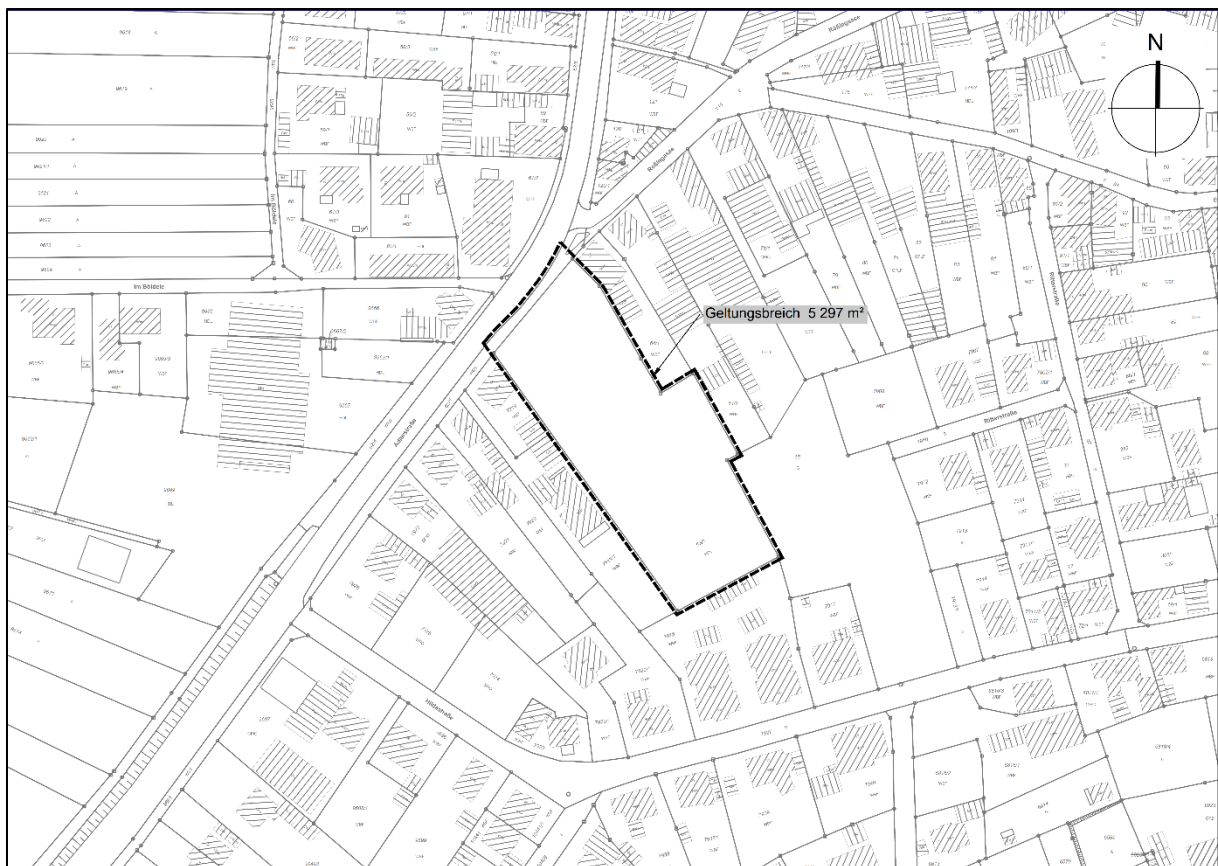


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

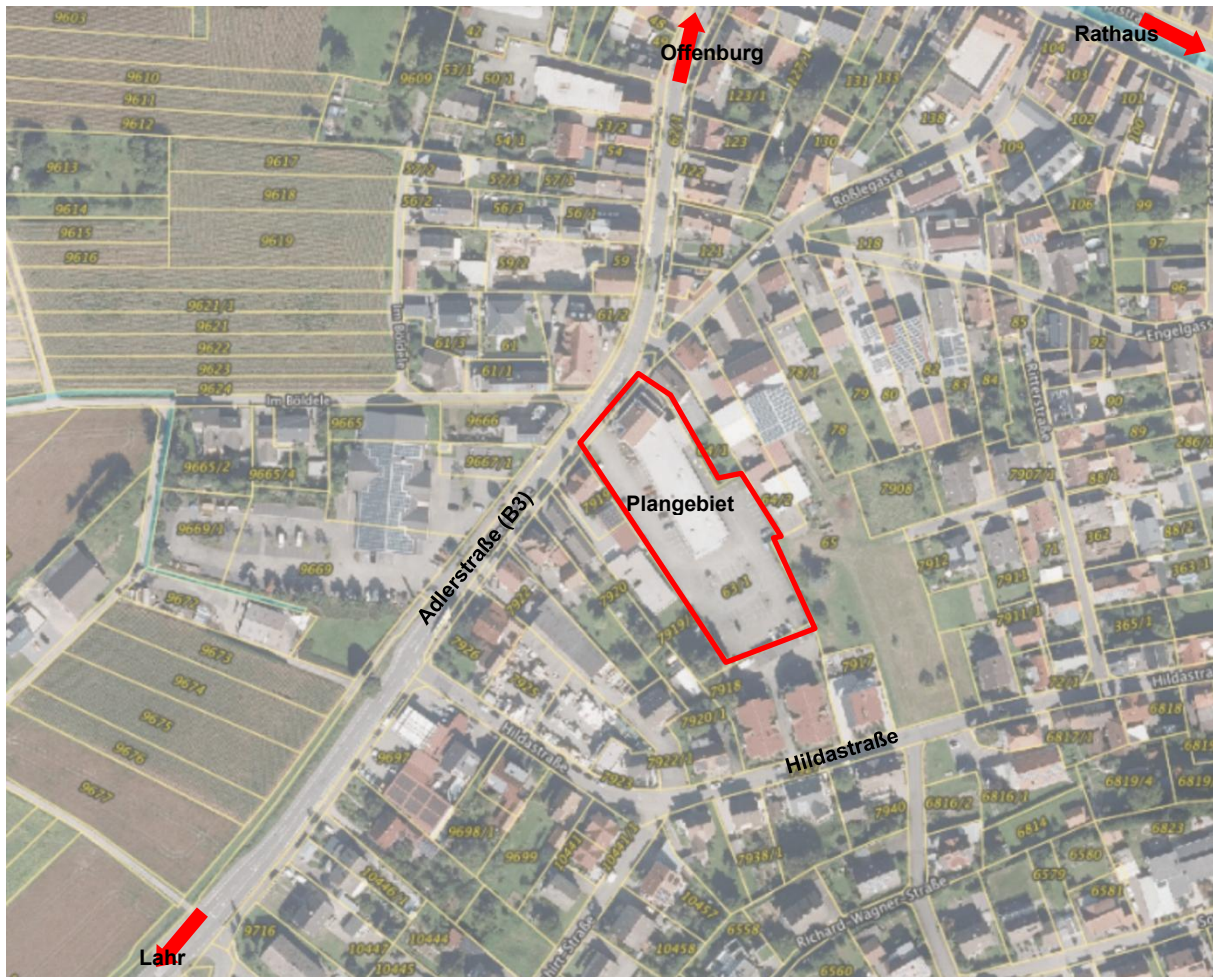


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Gemeinde Friesenheim, direkt östlich der Hauptverkehrsachse Adlerstraße (Bundesstraße 3). Im Bereich des Plangebietes wechselt der Charakter von der Wohn-Gewerbemischnutzung entlang der Adlerstraße zur Wohnnutzung im östlichen Bereich.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit vollständig bebaut und versiegelt. Es befinden sich bereits ein Getränkemarkt mit umfangreichen Parkmöglichkeiten und Gastronomiebetrieb im Plangebiet.

Die Bebauung an der Adlerstraße besteht aus einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und sonstigen Gewerbebetrieben. Nach Südosten schließt Wohnbebauung an. Östlich des Plangebietes besteht eine größere innerörtliche Freifläche, die aktuell als Gartenland genutzt wird.

Durch die Bebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 64/2 (1) liegt im Plangebiet eine Abstandsflächenbaulast mit einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 3,6 m. Die belastete Fläche darf nicht überbaut werden und auch nicht durch die Abstandsflächen eigener baulicher Anlagen überdeckt werden.

Historisch bedingt wird die Bebauung entlang der Adlerstraße teilweise durch eine halboffene Bauweise bzw. Unterschreitung des heute geltenden Grenzabstands geprägt. Die Hauptgebäude sind, vermutlich aufgrund der schmalen und tiefen Grundstückszuschnitte, überwiegend an den nördlichen Grundstücksgrenzen orientiert. Hierdurch wird nordöstlich und südwestlich des Plangebiets durch die Gebäude auf den Grundstücken Flst.-Nr. 7919 und 7919/1 (2) sowie 64/1 (3) der heutige Grenzabstand nicht eingehalten. Baulasten waren bei der Errichtung dieser Gebäude jedoch nicht erforderlich und sind daher nicht eingetragen. In diesen Bereichen sind für die aktuelle Bebauung Parkplatzflächen vorgesehen, so dass die Anforderungen die Belichtung und Durchlüftung auch im Bestand gewährleistet sind.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7918 (4) eine Grenzgarage mit einer Länge von etwa 19 m. Für die Errichtung dieser Grenzgarage wurde seinerzeit eine Befreiung vom Grenzabstand erteilt. Die Eintragung einer Baulast ist daher nicht erforderlich.



Abbildung 4: Luftbild des Planbereichs; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück ist im privaten Eigentum. Das Grundstück Flst.-Nr. 62/5 (öffentliche Verkehrsfläche) befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe zwischen etwa 157,5 m+NN und 158 m+NN.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Gemäß der Kartierung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau liegt das Plangebiet innerhalb der holozänen Abschwemmmassen. Im Untergrund steht danach Schluff an, wechselnd tonig bis sandig, mehr oder weniger humos, z. T. schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen. Gemäß den Erkundungen des Bodengutachtens sind die anstehenden bindigen Lößablagerungen als schwach durchlässig zu bezeichnen und für eine Versickerung als nicht geeignet einzustufen.

Der Gemeinde liegen keine Informationen über Bodenbelastungen vor.

3.2.7 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Grundwasser konnte bei den Bohrarbeiten zum Bodengutachten bis zu einer Tiefe von 7,00 m unter der Geländeoberkante nicht angetroffen werden.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Im Zusammenhang mit dem zukünftigen Betrieb sind Geräuscheinwirkungen durch die Warenanlieferung, die Stellplatzanlage sowie haustechnische Anlagen in der Nachbarschaft zu erwarten. Im Rahmen der weiteren Planung wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens diese Schallimmissionen untersucht und nachgewiesen, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm erfüllt werden können. Darüber hinaus wurden auch die auf das Plangrundstück einwirkenden Verkehrsräusche der Adlerstraße (Bundesstraße 3) ermittelt und für die Übernahme in den Bebauungsplan die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche dokumentiert.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Adlerstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Adlerstraße ist für die Aufnahme des Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet fußläufig in die nähere Umgebung eingebunden und es befindet sich auf Höhe des Plangebietes ein Fahrbahnteiler mit Querungshilfe für Fußgänger.

Nach Südosten besteht eine private Verbindung zu den Wohngebäuden Hildastraße 18 und 20. Dieser Anschluss wird durch die Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes entfallen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

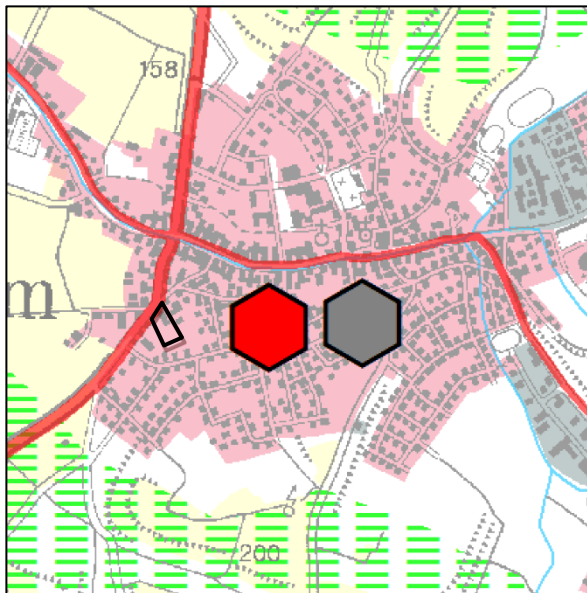


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt. Hierbei steht grundsätzlich die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Vordergrund.

Das Plangebiet befindet sich in einer integrierten Lage im Siedlungsbereich der Gemeinde Friesenheim und hat sich aufgrund der bisherigen Nutzung als Getränkemarkt bereits etabliert. Etwa 100 m südwestlich befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Eine regionalplanerisch zu beachtende Agglomeration (Regionalplan Südlicher Oberrhein Plansatz 2.4.4.8) besteht jedoch nicht aufgrund der räumlichen Distanz zwischen den beiden Betrieben.

4.3 Örtliche Zentrenverträglichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung der Nahversorgung der Gemeinde Friesenheim. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung von Friesenheim oder der Nachbargemeinden sind daher nicht zu erwarten.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

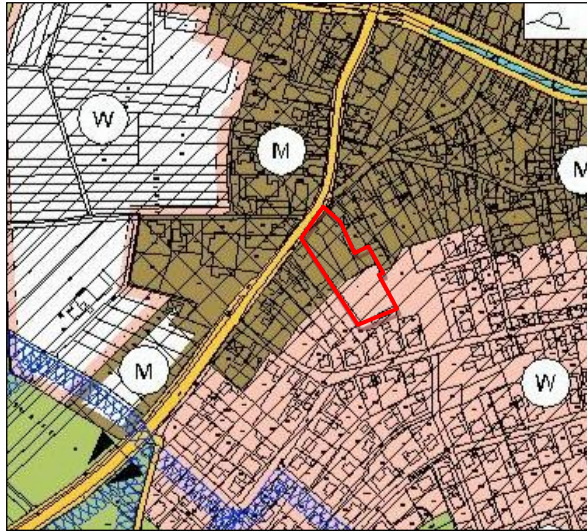


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim (Auszug); Quelle: Gemeinde Friesenheim, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort Adlerstraße-Ost“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim ist für den Planbereich Mischbaufläche sowie Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Sondergebiet „Nahversorgung“ geplant. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird entlang der Adlerstraße durch eine Wohn-/Gewerbemischnutzung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Sondergebiet „Nahversorgung“ ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung umgebenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Friesenheim. Zu diesem Zweck wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist, das Gebäude im südöstlichen Plangebiet unterzubringen. Die Kundenparkplätze werden zwischen Adlerstraße und neuem Gebäude vorgesehen. Bislang sind Eingang und Kundenparkplatz östlich des Marktes bzw. straßenabgewandt angeordnet. Hierdurch ist zum einen eine schlechte Sichtbarkeit des Marktes gegeben, zum anderen sind auch weite Wege mit dem Pkw mit entsprechenden Emissionen in der Nachbarschaft verbunden. Durch die Änderung der Gebäudepositionierung wird demnach auch eine Reduzierung der Emissionen in der Nachbarschaft erreicht.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück im Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ ausgewiesen. Entsprechend dieser Zielsetzung werden Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die Lebensmittel im Kernsortiment verkaufen. Ergänzende Sortimente (z. B. Drogeriewaren, Schreibwaren, ...) sind in einem Lebensmittelmarkt ergänzend üblich und daher untergeordnet ebenfalls zulässig. Die Verkaufsfläche im Sondergebiet darf 0,1555 m² je m² Grundstücksfläche betragen. Insgesamt ist bei einer Grundstücksfläche von 5.144 m² hierdurch eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² umsetzbar. Diese Einschränkung ist erforderlich, damit im Plangebiet kein nach raumordnerischen Vorgaben abzulehnender großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen kann. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des konkreten Projektvorhabens ist darüber hinaus nicht davon auszugehen, dass mehrere Betriebe um die maximal zulässige Verkaufsfläche konkurrieren.

Im Plangebiet besteht bereits eine gastronomische Nutzung. Diese ergänzende Nutzung soll auch für den neu errichteten Lebensmittelmarkt den Standort wieder ergänzen und für weitere Attraktivität sorgen. Aus diesem Grund werden Schank- und Speisewirtschaften im Sondergebiet ebenfalls zugelassen.

Der Standort ist in die bestehende Wohn-/Gewerbemischnutzung integriert. Zur weiteren Bereitstellung von Wohnraum werden daher auch im Sondergebiet Wohnungen allgemein zugelassen. Hierdurch soll eine flächensparende Ausnutzung ermöglicht werden, da in einem weiteren Geschoss oberhalb des Lebensmittelmarktes Wohnraum geschaffen werden kann. Darüber hinaus soll durch die Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben die Wohn-/Gewerbemischnutzung weiter gestärkt werden. Zugelassen werden diese Anlagen jedoch ausschließlich oberhalb des ersten Vollgeschosses, da der Lebensmittelmarkt die Hauptnutzung darstellt, die nicht durch Wohnnutzung verdrängt werden soll.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Auf der anderen Seite soll mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auch das entsprechende Ziel der Umsetzung des Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Stellplätzen erreicht werden.

Die Grundflächenzahl ist in erster Linie für die Hauptnutzung (Lebensmittelmarkt) maßgeblich, die im Sondergebiet nur einen Teilbereich des Baugrundstücks einnimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wird deshalb mit 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Hierbei wird bestimmt, dass die Überschreitung maximal 0,4 betragen darf. Mit dieser Regelung wird die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse

Im Sondergebiet werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht der bestehenden Bebauung entlang der Adlerstraße. Dort sind überwiegend zweigeschossige Gebäude vorhanden, die teilweise noch ein nicht als Vollgeschoss anrechenbares Dachgeschoss aufweisen. Mit der Festsetzung des zweiten Vollgeschosses soll die Errichtung von Wohnraum oberhalb des Lebensmittelmarktes ermöglicht werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 BauNVO die Orientierungswerte für Obergrenzen in einem sonstigen Sondergebiet mit 2,4 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
SO Nahversorgung	0,4	2	0,8

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse werden daher auf allen Baugrundstücken die Orientierungswerte für Obergrenzen der Geschossflächenzahl von 2,4 eingehalten.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH). Die maximale Gebäudehöhe wird als absolute Zahl mit 168,0 m+NN festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Geländehöhe im Plangebiet ist hierdurch eine Gebäudehöhe von etwa 10 m möglich. Für technische Aufbauten, beispielsweise Photovoltaikanlagen, wird eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe aufgenommen. Hierdurch soll eine angemessene Nutzung der Dachflächen ermöglicht werden.

6.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Grundsätzlich sind die Gebäude hierbei wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise soll das Gebäude des Lebensmittelmarktes jedoch eine Länge von mehr als 50 m aufweisen. Aus diesem Grund wird die abweichende Bauweise festgesetzt und Gebäude mit mehr als 50 m Länge zugelassen. Der bestehende Getränkemarkt weist im Bestand eine Länge von etwa 70 m auf.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, den Straßenzug der Adlerstraße mit einer geschlossenen Häuserfassade zu schließen. Diesem Ziel steht jedoch die Anforderlichkeit des Lebensmittelmarktes entgegen, den Markt bzw. die Parkplätze kundenwirksam und einladen zu platzieren. Die Herstellung der Parkplätze am bisherigen Standort östlich des Marktes ist für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes nicht zukunftsfähig. Der neue Lebensmittelmarkt soll daher im südöstlichen Plangebiet angelegt werden. Zwischen Lebensmittelmarkt und Adlerstraße soll der Kundenparkplatz angelegt werden. Die Lage des Hauptgebäudes auf dem Baugrundstück wird durch die festgesetzten Baugrenzen nicht explizit vorgegeben, sondern im Rahmen einer planimmanenten Flexibilität wird das Baufenster auch zur Straße orientiert festgesetzt. Hintergrund dieser großzügigen Ausweisung ist, dass die Errichtung eines Marktes direkt an der Adlerstraße hinsichtlich des geschlossenen Straßenzuges vorteilhaft wäre, dem Markt aus wirtschaftlichen Gründen jedoch auch der östliche Standort ermöglicht werden soll. Innerhalb des festgesetzten Baufensters ist der Lebensmittelmarkt zu errichten.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hierdurch ist beispielsweise die Positionierung der Abstellbereiche für Einkaufswagen entsprechend den jeweiligen Anforderungen frei wählbar.

Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Vorrangig soll der Kundenparkplatz zwischen Lebensmittelmarkt und Adlerstraße angelegt werden. Insbesondere wenn für Wohnungen weitere, vom Kundenparkplatz abgetrennte Stellplätze oder Garagen angelegt werden sollen, kann der übrige Bereich des Baugrundstücks ebenfalls verwendet werden. Aus diesem Grund sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

6.2 Verkehr

In der Adlerstraße besteht nördlich der Einmündung der Straße „Im Böldele“ ein Fahrbahnteiler mit Querungshilfe. Dieser Bereich steht für einen Anschluss des Plangebietes nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird der zulässige Zufahrtsbereich zwischen der südlichen Grundstücksgrenze und dem Fahrbahnteiler festgesetzt. In diesem Bereich besteht bereits heute die Grundstückszufahrt zum Getränkemarkt.

Außerhalb des festgesetzten Zufahrtsbereiches ist kein Verkehrsanschluss für Kraftfahrzeuge zulässig. Eine fußläufige Anbindung an den Gehweg ist von dieser Festsetzung nicht betroffen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Eine Nahwärmeversorgung besteht in diesem Bereich nicht.

6.3.2 Wasser

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

6.3.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Abwasserbeseitigung (Mischsystem) angeschlossen. An diesen Mischwasserkanal soll das Plangebiet wieder angeschlossen werden.

Bislang ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes werden mindestens 20 % der Grundstücksfläche zukünftig unversiegelt bleiben. Zusätzlich wird vorgeschrieben, dass die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Auf diesem Grund erfolgt durch die Reduzierung des Versiegelungsgrads im Vergleich zum Bestand eine deutliche Verbesserung. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.4 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurden die durch den Lebensmittelmarkt verursachten Geräuschimmissionen untersucht. Hierbei wurde dokumentiert, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts unterschritten, also eingehalten werden. Auch das Maximalpegelkriterium wird durch den Betrieb erfüllt. Ein möglicher Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen verursacht ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen, so dass auch für diesen Fall die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten, also eingehalten werden.

Darüber hinaus wurden auch die Verkehrsgerauscheinwirkungen auf das Plangebiet ermittelt. Die aktiven Maßnahmen sind für das innerörtliche Plangebiet mit der bereits bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h auf der Adlerstraße bereits ausgeschöpft. Der erforderliche Schallschutz für Wohnungen wird daher durch passive Maßnahmen an den Gebäuden sichergestellt. Hierzu wird in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche das jeweilige Schalldämmmaß vorgegeben.

Teilweise betragen die Beurteilungspegel nachts mehr als 50 dB(A). Nach der VDI 2719 sind in diesem Fall die Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

6.5 Grünkonzept

6.5.1 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.5.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden, Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten

Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle vermieden werden.

Versiegelung

Der Versickerung von Niederschlägen vor Ort kommt eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass im Bereich von Stellplätzen wasser-durchlässige Beläge (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) zu verwenden sind, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Die Maßnahme dient zugleich dem Ortsbild, da entsprechend befestigte Flächen in der Regel „natürlicher“ wirken und so das Bild des Gebiets mitprägen.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen, vorgeschrieben. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

6.5.3 Anpflanzfestsetzungen

Anpflanzen von Bäumen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen führen nur dann zum Ziel, wenn sie fachgerecht durchgeführt werden. Die Erhaltung der Bepflanzung zur nachhaltigen Sicherstellung ihrer Funktionen erfordert insbesondere im baulich geprägten Raum eine entsprechende Pflege. Mit der Auswahl standortheimischer Pflanzenarten wird ein Beitrag zur Durchgrünung des Geltungsbereiches geleistet und eine größtmögliche Funktion als Lebensraum für landschaftsraumtypische Tiere gewährt. Die Auswahl an Pflanzenarten soll deshalb standortgerecht sein und den natur- und kulturräumlich typischen Vegetationsstrukturen entsprechen. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Artenauswahl werden nicht nur Beeinträchtigungen des Gebietscharakters vermindert, sondern es wird zugleich ein Nahrungsangebot für Tierarten innerhalb des Siedlungsbereichs geschaffen. Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Funktionserfüllung der Pflanzungen in Bezug auf die gestalterische Wirkung und der Verbesserung der lokalklimatischen Situation.

6.6 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird

durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Durch die teilweise Entsiegelung und das Anpflanzen von Bäumen kann eine an die Nutzung angepasste Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.7 Umweltbelange

6.7.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.7.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell komplett bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Bäume bestehen nicht im Plangebiet. Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine teilweise Entsiegelung und Durchgrünung des Plangebietes.

6.7.3 Mensch

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe (Einkaufsmarkt) und Straßenlärm wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Es wurde dokumentiert, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts unterschritten, also eingehalten werden. Auch das Maximalpegelkriterium wird durch den Betrieb erfüllt. Ein möglicher Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen verursacht ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen, so dass auch für diesen Fall die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten, also eingehalten werden.

Darüber hinaus wurden auch die Verkehrsräuscheinwirkungen auf das Plangebiet ermittelt und auf dieser Basis die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche zur Übernahme in den Bebauungsplan dokumentiert.

6.7.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Durch die teilweise Entsiegelung des Plangebiets erfolgt eine Verbesserung der Bodenfunktionen sowie Verbesserung der Funktion der Grundwasserneubildung.

6.7.5 Tiere und Pflanzen

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung des Plangebietes sowie der ungünstigen Lebensbindungen sind keine Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen zu erwarten.

6.7.6 Klima und Luft

Durch die Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes mit Teilentsiegelung der Fläche und Anpflanzung von Bäumen sind Verbesserungen des Kleinklimas im Siedlungsbereich zu erwarten.

6.7.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.7.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist nahezu vollständig mit dem Getränkemarkt und Stellplatzflächen bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung.

6.7.9 Abwägung der Umweltbelange

Gegenüber dem derzeitigen Bestand ergeben sich keine Funktionsverluste, sondern vielmehr Verbesserungen.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Außenwände

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, sind die Gebäudeaußenflächen in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

6.8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für den Lebensmittelmarkt unerlässlich und daher für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wesentlich. Um jedoch Störungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, werden Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht ausgeschlossen.

6.8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün- und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann der bestehende Lebensmittelmarkt neu errichtet werden.

7.2 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden durch den Vorhabensträger getragen. Es fallen keine Belastungen für die Gemeinde Friesenheim und deren Haushalt an.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8.2 Erschließung

Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich,

8.3 Sonstige vertragliche Regelungen

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

8.4 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan im Jahr 2026 zur Rechtskraft zu bringen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		5.297 m²	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	153 m ²	2,9%
Nettobauland	etwa	5.144 m²	97,1%

Friesenheim,

.....

Erik Weide
Bürgermeister

Lauf, 06.11.2025 Kr-la

zink
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser