

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SONNENBLICK II

**GEMEINDE GROSSHABERSDORF
LANDKREIS FÜRTH**



BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sonnenblick II",
Gemeinde Großhabersdorf, Landkreis Fürth

Aufstellungsbeschluss vom	01.03.2018
Einwohnerzahl: Gemeinde Großhabersdorf	4.148 EW (30.06.2017)
Flächennutzungsplan:	genehmigt; entspricht den Ausweisungen
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Fürth

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:	BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593 e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de
--------------------	---

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser:	TEAM Bauernschmitt • Enders • Wehner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99 www.team4-planung.de info@team4-planung.de
--------------------	--

1. Grundlagen, Planungsverlauf und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat von Großhabersdorf hat am 01.03.2018 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sonnenblick II" in Großhabersdorf aufzustellen.

Der Geltungsbereich liegt – von Wohnbebauung umschlossen – im nordwestlichen Bereich von Großhabersdorf und soll als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Ausweisungen decken sich mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhabersdorf. Derzeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt.

Östlich des Gebietes befindet sich das Baugebiet "Sonnenblick" und etwas abgerückt das Schulgrundstück. Ansonsten ist das Gebiet "Sonnenblick II" von Wohnbebauung umgeben und stellt eine Baulücke im Ortsbereich dar. Der östliche Bereich dieser Baulücke soll nun geschlossen werden (ca. 80 x 50 m).

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan erhält die Bezeichnung "Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sonnenblick II". Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Grünordnungsplan und Umweltbericht werden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

Der Grünordnungsplan ist in den Planteil und in die Begründung zum Bebauungsplan integriert; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im folgenden für beide Pläne die Bezeichnung "Bebauungsplan" verwendet.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Generell hat die Baulandnachfrage im Landkreis Fürth stark zugenommen. Es wird eine teilweise verdichtete Bebauung angestrebt.

Seit 2003 werden die Baulücken in Großhabersdorf erfasst. 2003 waren Baulücken in Großhabersdorf mit einer Größe von rund 55.500 m² vorhanden.

Als Aspekt der Städtebauförderung wird in Großhabersdorf seit 2001 das Thema "Nachnutzung von leerstehenden landwirtschaftlichen Nebengebäuden" bearbeitet. So konnte erreicht werden, dass vier oder fünf landwirtschaftliche Nebengebäude umgenutzt oder abgerissen und Wohngebäude errichtet wurden. Ein Firmengelände im Ortskern von Großhabersdorf wurde bereits als Wohnbaufläche umgenutzt. Sobald die eingemietete Firma 2018 das Restgelände räumt, wird das begonnene Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan fortgeführt. Für Baulücken im Ortsgebiet, die aufgrund ihrer Größe als Außenbereich im Innenbereich gelten, wurden Bauleitpläne entwickelt (Bebauungsplan bzw. Ortsabrundungssatzung). Realisiert werden soll demnächst das Baugebiet "Hinter der Kirche".

Durch diese Maßnahmen sowie aufgrund der hohen Baulandnachfrage, konnte die Anzahl der Baulücken um 17.500 m² verringert werden (31,5 %). Es zeichnet sich ab, dass voraussichtlich 2018 weitere 9,8 % der Baulücken bebaut werden, da konkrete Verkaufsverhandlungen geführt bzw. bereits Bauvoranfragen gestellt wurden.



Auszug Topographische Karte mit Kennzeichnung der ungefähren Lage des Plangebietes im Nordwesten von Großhabersdorf (Quelle: BayernAtlas)

Für das Gebiet wurden verschiedene städtebauliche Konzepte entwickelt und bei den Planungen des vorliegenden Entwurfes integriert.

Im Plangebiet befindet sich zusätzlich ein bestehendes Wohnhaus, das erhalten und renoviert werden soll.

Außerdem kann zu einem späteren Zeitpunkt der Rest der Baulücke (ca. 50 x 35 m) in Richtung Westen geschlossen werden.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Großhabersdorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 427/7

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Großhabersdorf liegt im Südwesten des Landkreises Fürth, gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken und wird laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Großhabersdorf liegt in direkter Nähe zum Verdichtungsraum Erlangen-Fürth-Nürnberg-Schwabach und wird außerdem der Industrieregion Mittelfranken zugeordnet.

Das Gemeindegebiet liegt im Rangau und ist etwa 21 von Nürnberg sowie 20 km von Ansbach entfernt.

An das überregionale Verkehrsnetz hat Großhabersdorf folgende Anschlussmöglichkeiten:

- an die Bundesautobahn A6 über die Anschlussstelle Neuendettelsau, Entfernung ca. 14,6 km
- an die Bundesstraße B14 über die Auffahrt Heilsbrunn, Entfernung ca. 8,5 km
- an die Bundesstraße B8 über die Auffahrt Seukendorf, Entfernung ca. 13 km

An das regionale Verkehrsnetz ist Großhabersdorf über die Staatsstraße St 2245 (Richtung Nürnberg bzw. Rothenburg) sowie die St 2246 (Richtung Ansbach), die

durch das Gemeindegebiet verlaufen, angeschlossen. Außerdem zweigen im Gemeindegebiet die St 2410 in Richtung Heilsbronn (Süden) sowie die Kreisstraße FÜ20 in Richtung Südosten jeweils von der St2246 ab.

An das Schienennetz bestehen Zustiegsmöglichkeiten über die S-Bahn-Haltestelle im etwa 9 km entfernten Roßtal sowie über die S-Bahn-Haltestelle im etwa 10 km entfernten Heilsbronn. Ein Anschluss an die Regionalbahnlinie R11 besteht im etwa 11 km entfernten Bahnhof Cadolzburg.

Die Einwohnerzahl ist nach einem leichten Rückgang in den Jahren 2011 bis Mitte 2015 wieder angestiegen von 3.999 auf 4.029 bis Dezember 2015 und weiter auf 4.148 (Stand Juni 2017).

In Großhabersdorf sind derzeit etwa 29 gewerbliche Unternehmen sowie etwa 32 Unternehmen aus Handel und Dienstleistung ansässig. Im Gemeindegebiet existieren außerdem noch etwa 53 landwirtschaftliche Betriebe sowie derzeit noch 3 Vollerwerbslandwirte.

Die notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Großhabersdorf vorhanden. Im Gemeindegebiet sind außerdem 2 Allgemeinärzte, eine Zahnarztpraxis mit 7 Zahnärzten, ein Pflegeheim, 2 Pflegedienste, 5 Krankengymnastikbetriebe, ein Fitnessstudio sowie eine Apotheke niedergelassen. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Fürth in ca. 21 km sowie in Neuendettelsau in ca. 16 km Entfernung. In Großhabersdorf existiert außerdem eine Suchteinrichtungshilfe.

Neben der Grundschule Großhabersdorf sind für schulpflichtige Kinder Schulen in Roßtal (Mittelschule), Zirndorf, Heilsbronn und Neuendettelsau (jeweils Realschulen) sowie Gymnasien in Oberasbach, Neuendettelsau und Stein vorhanden. In Großhabersdorf besteht zusätzlich die Einrichtung der Volkshochschule.

In Großhabersdorf sind 2 Kindertagesstätten mit jeweils 2 Regelgruppen und einer Kinderkrippe sowie in einem Fall zusätzlich mit einer Kleinkindgruppe vorhanden.

Neben einem Spiel- und Bolzplatz ist in Großhabersdorf der Schulsportplatz außerhalb der Schulzeiten frei zugänglich. Ein Jugendraum befindet sich im Rangauhaus.

In Großhabersdorf gibt es eine Freiwillige Feuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren 3 regelmäßige Busverbindungen in Richtung Nürnberg, Roßtal und Neuendettelsau.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Fürth organisiert und durchgeführt.

Für den "Ortskern Großhabersdorf" wird derzeit ein Städtebauförderungsprogramm im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich liegt im nordwestlichen Bereich von Großhabersdorf und grenzt ringsum an bestehende Bebauung an. Die Erschließung erfolgt von Osten als Weiterführung der Wendeanlage (Bebauungsplan "Sonnenblick").

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 360 m ü. NN auf ca. 350 m ü. NN.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,359 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (INKL. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN)	0,330 (0,011)	91,9 (3,1)
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN	0,029	8,1
GESAMTFLÄCHE	0,359	100,0

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt.

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nutzung Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) wurden im Plangebiet nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Ferienwohnungen werden auf 2 je Baurecht beschränkt. Damit wird dem touristischen Bedarf Rechnung getragen.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Es ist eine "offene Bauweise" geplant und je nach Planeinschrieb sind Einzelhaus oder Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppen zulässig.

Als Dachformen sind flachgeneigte Pultdächer und Flachdächer geplant.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (0,4) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird im nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten (0,45).

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Anpassung an den Gebäudebestand und der vorgesehenen Schaffung weiterer Bauflächen einerseits sowie der Ausweisung dreier Stellplätze andererseits) erforderlich; insofern wird diese Regelung in Anspruch genommen. Die Überschreitung wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Dadurch wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben.

Im übrigen Bereich wird die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß BauNVO eingehalten. Außerdem wird im gesamten Plangebiet die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß BauNVO eingehalten.

Die Private Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes bleibt bei allen vorstehenden Berechnungen außen vor (kein "Bauland" im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

Festlegungen zu Dachneigungen, Kniestöcken wurden nicht getroffen. Aneinander gebaute Häuser müssen dieselbe Firstrichtung aufweisen.

Die Stellplätze können überall auf den Grundstücken errichtet werden – müssen jedoch den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung entsprechen.

Zusätzlich werden 3 separate Stellplätze im nördlichen Bereich des Plangebietes am Nordrand der Privatstraße ausgewiesen. Diese Stellplätze sollen künftig als Besucherparkplätze fungieren.

Am Südostrand des Plangebietes ist eine Fläche für Nebenanlagen vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan ausgewiesen. Diese Fläche liegt gleichzeitig am West- bzw. Südrand der angrenzenden Wendeanlage der Ortsstraße "Sonnenblick" (Haupteinfahrt für das Plangebiet) und dient in erster Linie der Unterbringung der Müllbehälter.

5. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung der Wohnbauflächen zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds, die Gliederung und Durchgrünung der Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Am Nordrand des Baugebietes wurde eine private Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand eingetragen.

5.1 Rechtsgrundlagen

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

5.2 Landschaftliche Situation

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt im Westen der Gemeinde Großhabersdorf an einem Südhang zwischen den Erschließungsstraßen Weinbergstraße und Sonnenblick. Sie schließen an bestehende Wohnbebauung an und ist über eine Stichstraße, abgehend von der Straße Sonnenblick, erschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind neben einem bestehenden Wohnhaus, das abgerissen werden soll, und verschiedenen Zuwegungen, überwiegend strukturreiche Gartenflächen mit einem lückigen Baumbestand aus einheimischen und standortfremden Gehölzen vorhanden. Das Bestandsalter der Gehölze schwankt zwischen 20 und 70-80 Jahren (Eiche im Nordosten). Am Nord- und Südrand sind auf Böschungen unterschiedlich dichte Heckenstrukturen (Baum-/Strauchhecken) entwickelt. Durch die Heckenstrukturen und den Baumbestand ist der Geltungsbereich nicht weiträumig einsehbar, durch die südexponierte Lage im Zentrum der Gemeinde jedoch geringfügig Landschaftsprägend.

Der Untergrund besteht laut Übersichtsbodenkarte Bayern (Quelle Landesamt für Umwelt) überwiegend aus sandigen Lehm Böden die anthropogen überprägt sind (bereits mit einem Wohnhaus bebaut).

5.3 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung der Bauflächen und zur Eingriffsminimierung werden im Geltungsbereich verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Pflanzgebote. Diese Maßnahmen sind erforderlich um das Baugebiet zu gliedern, das Umfeld attraktiv zu gestalten und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Um eine gleichmäßige Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten sind die privaten Grünflächen sowie die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestmaß ist pro geplantem Wohngebäude ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (Standort ist von den jeweiligen Bauherren zu wählen). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen zur Gestaltung von Baukörpern sind zulässig.

Folgende standortheimische Artenauswahl wird für die festgesetzten Pflanzungen empfohlen:

Großbäume		Sträucher	
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Quercus robur	Stieleiche	Corylus avellana	Hasel
Tilia cordata	Winterlinde	Crataegus monogyna	Weißdorn
		Ligustrum vulgare	Liguster
Mittelgroße und kleine Bäume		Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Obstbäume in Sorten		Prunus spinosa	Schlehe
Acer campestre	Feldahorn	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Holunder
Salix caprea	Salweide		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

Zur weiteren Eingrünung des Baugebietes sind die zum Erhalt dargestellten Laubbäume sind zu erhalten sofern die Erhaltungsmaßnahmen zumutbar sind und keine Gefährdung besteht. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 zu schützen.

Zur Minimierung der Versiegelung sind für überplante Flächen, wo es mit dem Nutzungszweck vereinbar ist z.B. im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

5.4 Artenschutzmaßnahmen

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Erheblichkeitsabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP Stand 5. Juli 2018) durch das Büro für ökologische Studien (BföS) aus Bayreuth ermittelt und bewertet.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden in den teils älteren Gehölzbeständen mehrere Baumhöhlen und Rindenspalten erfasst, die potentiellen Lebensraum für Vogel- und Fledermausarten bietet. Vorkommen sonstiger saP-relevanter Arten konnten aufgrund der vorherrschenden Vegetation sowie der Nutzung und Raumstruktur des Geltungsbereiches nicht ermittelt werden und sind aufgrund des Fehlens entsprechender Voraussetzungen (Futterpflanzen für Tagfalter, Kleingewässer für Amphibien und Libellen) nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 BNatSchG sind Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermausarten, die Rindenspalten als Ruheort nutzen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen im Geltungsbereich nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf. Die Vorbereitung des Baufeldes kann somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Um den Verlust von Baumhöhlen und Rindenspalten als Lebensraum zu kompensieren, sind im Vorfeld der Baufeldberäumung vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Hierfür sind an geeigneter Stelle im Geltungsbereich bzw. im Gemeindegebiet insg. 9 Flach-Nistkästen für baumbewohnende Fledermausarten und 3 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrütende Vogelarten aufzuhängen (Details siehe saP). Die CEF-Maßnahmen haben zeitgleich mit Verabschiedung der Satzung zu beginnen.

Unter der Voraussetzung der Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt auszuschließen. (Details siehe saP)

5.5 Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Prüfung der Eingriffsvermeidung

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wäre. Die Planung erfolgt im Anschluss an bestehende Bebauung und dient der Nachverdichtung im zentralen Siedlungsbereich.

Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Minimierung der Versiegelung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Stellplätze und Wege etc.)

Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsfläche für das geplante Wohngebiet einschl. neuer Verkehrsflächen beträgt insgesamt 2.988 qm. Nicht mit einbezogen wurden dabei die Bereiche der geplanten privaten und öffentlichen Grünflächen, da diese keine erhebliche Umgestaltung bzw. Versiegelung erfahren.

Bewertung der Eingriffsfläche

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	private Grünflächen mit strukturreichem Hausgarten und mehreren, teils älteren Gehölzbeständen und naturnahen Hecken Kategorie II oben bis III
Boden	Überwiegend sandige Lehmböden (Quelle: Landesamt für Umwelt; Übersichtsbodenkarte Bayern), mäßig naturnah, keine seltenen Böden, kein besonderes Entwicklungspotential Kategorie I
Wasser	Bis auf einen kleinflächigen Gartenteich sind keine Oberflächengewässer direkt im Geltungsbereich vorhanden; aufgrund der Höhenlage ist mit einem mittleren Grundwasserflurabstand zu rechnen; Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Anschluss an Belastungsräume; Kategorie I
Landschaftsbild	Zentrale Ortslage mit umliegender Wohnbebauung, südexponierte Hanglage mit teilweise weiträumiger Einsehbarkeit, landschaftsprägende Strukturen (teils ältere Gehölze und naturnahe Heckenstrukturen) vom Eingriff betroffen; Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II oben (strukturreicher Hausgarten) Kategorie III (naturnahe Heckenstruktur) Flächen mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Ermittlung Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor

Eingriffsschwere gem. Leitfaden: **Typ A (GRZ 0,4 bzw. 0,45)**
hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Spanne des Faktors Kategorie II: **0,8 – 1,0**
Spanne des Faktors Kategorie III: **1,0 – 3,0**

Bei der Festlegung der Ausgleichsfaktoren ist zu berücksichtigen, dass mehrere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt sind z.B. zur Eingrünung des Baugebietes, zur Eingriffsminimierung und zum Erhalt von Gehölzbeständen.

Damit ergeben sich folgende Faktoren:

Eingriffsfläche Kategorie II (struktureicher Hausgarten) **0,9**
Eingriffsfläche Kategorie III (naturnahe Hecken) **1,0**

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Ausgleichsfaktor</u>	<u>Ausgleichsbedarf</u>
2.325 qm	0,9	2.093 qm
663 qm	1,0	663 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. **2.756 qm**.

Festgesetzte Ausgleichsfläche

Der Ausgleich des geplanten Vorhabens erfolgt über eine Fläche des gewerblichen Ökokontobetreibers BAFONDS e.K. (Honinger Straße 7A, 91094 Langensendelbach). Dem Eingriff wird eine Teilfläche von insg. 1.578 qm der Fl.Nr. 883, Gmkg. Theilenhofen in der Gemeinde Theilenhofen zugeordnet. Die Maßnahmen erfolgten bereits im Herbst 2017 und wurden durch die Untere Naturschutzbehörde Fürth geprüft und für eine ökologische Verzinsung ab 2018 bestätigt. Die Fläche wurde durch Grundbucheintragung gesichert.

Bestand: Ursprünglich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) und strukturarmer Nadelholzforst, junger Ausprägung

Entwicklungsziel: Eichen-Hainbuchenwald frischer bis staunasser Standorte, ältere Ausprägung; Anrechenbare Verzinsung mit einem Faktor von 2,0

Mehrstufiger Waldrand mit vorgelagert extensiv genutztem Saum (Kraut-, Stauden- bzw. Gebüschsaum), Mindestbreite 8 - 10 m;
Anrechenbare Verzinsung mit einem Faktor von 1,5

Maßnahmen/Pflege: Die Herstellungsmaßnahmen (Aufforstung und Entwicklung eines Waldsaums mit standortgerechten Strauch- und Baumarten) wurden bereits im Herbst 2017 durchgeführt. Als Haupt- und Nebenbaumarten wurden Stiel-Eiche, Hainbuche mit Esche, Winter-Linde und Schwarz-Erle (als Pionierbaumart) sowie Vogel-Kirsche und Berg-Ahorn und an selten/gefährdeten Baumarten Elsbeere und Speierling verwendet mit einem Nebenanteil an Fichte o.Ä. von max. 30 %.

Im Zuge von Hiebs- und Auslichtungsarbeiten beim Erziehungsschnitt sollen Kronen-, Stamm- und Astmaterial auf der

Ökokontofläche als sog. "Reisighaufen", zur Strukturanreicherung gesammelt und geschichtet werden.

Bilanzierung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächenbedarf:	2.756 qm
Fl.Nr. 883, Gmkg. Theilenhofen, Gmd. Theilenhofen	
Teilfläche 1 mit 778 qm und Anrechnungsfaktor 2,0 =	1.556 qm
Teilfläche 2 mit 800 qm und Anrechnungsfaktor 1,5 =	1.200 qm
Summe zugeordnete Ausgleichsfläche:	2.756 qm

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Ortsstraße "Sonnenblick", welche mit einer Wendeanlage endet. Die Weiterführung ab dieser Wendeanlage in Richtung Westen bildet die Haupteerschließung für das Gebiet "Sonnenblick II". Die Ausweisung erfolgt als "private Verkehrsfläche". Die Breite soll etwa 4 m betragen, in Teilbereichen 6,50 m. Ein separater Gehweg ist nicht erforderlich. Die Verkehrsfläche führt im Westen bis an den Rand des Geltungsbereiches, so dass später die Fl. Nr. 427/5 erschlossen werden kann.

6.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung in Großhabersdorf erfolgt über die öffentliche Kanalisation; die Abwässer des Baugebietes werden im Mischsystem entsorgt. Das Abwasser wird dabei in Richtung Osten über die bestehenden Leitungen in der Straße "Sonnenblick" geführt und in der Kläranlage Großhabersdorf im Ortsteil Vincenzenbronn entsorgt. Die Dimensionierung der Kläranlage ist ausreichend (Ausbaugröße für 4.900 Einwohner).

6.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die technische Betriebsführung erfolgt durch die Wasserversorgung Dillenbergruppe in Cadolzburg. Druck und Dargebot sind ausreichend.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Großhabersdorf wird durch die N-Ergie Nürnberg mit Strom versorgt. Diese Stromversorgung kann - nach entsprechender Netzerweiterung - ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist laut Netzbetreiber grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger.

Das Plangebiet ist außerdem durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionen durch Verkehrslärm

Das Gebiet wurde überprüft. Es gibt keine schallschutztechnischen Probleme.

7.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

Das Gebiet wurde überprüft. Es gibt keine Probleme mit landwirtschaftlichen Immissionen.

8. Kosten für die öffentliche Erschließung

Es fallen keine Kosten für die öffentliche Erschließung an.

9. Bebauungsplan-Verfahren

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat Großhabersdorf sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 05.09.2018

Geändert: Bamberg, 10.01.2019

Satzungsbeschluss: 09.05.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



1. NACHTRAG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sonnenblick II", Gemeinde Großhabersdorf

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat Großhabersdorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Aufnahme eines Hinweises in die Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Unterbringung von Telekommunikationslinien
- Herausnahme der bisherigen Ausgleichsflächen; Zuweisung einer neuen Ausgleichsfläche inkl. Überarbeitung von Plandarstellungen, Verbindlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht
- Ausweisung von 3 separaten Stellplätzen im Plangebiet (Besucherparkplätze)
- Erhöhung der Grundflächenzahl im nördlichen Bereich des Plangebietes auf 0,45 inkl. Ausführung in der Begründung unter Beachtung des § 19 BauNVO

Der Plan ist vom Gemeinderat Großhabersdorf im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat Großhabersdorf beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung mit Begründung und Umweltbericht das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 10.01.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



2. NACHTRAG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sonnenblick II", Gemeinde Großhabersdorf

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat von Großhabersdorf.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich nur folgende geringfügige redaktionelle Klarstellungen ergeben:

- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Ermöglichung von Einzel- und Doppelhäusern im Bereich der Hausgruppen
- Klarstellung und Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Erläuterungen zur Überschreitung der GRZ
- Berichtigung des korrekten Gemeindenamens bezüglich der Ausgleichsfläche in Plan, Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Angaben zur Strom- und Gasversorgung
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen
- Ergänzung der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Durchgangsmöglichkeit von Sockelmauern

Der Plan in der Fassung vom 10.01.2019 ist mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 10.01.2019 vom Gemeinderat Großhabersdorf in seiner Sitzung am 09.05.2019 als Satzung beschlossen worden.

Aufgestellt: Bamberg, 09.05.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



Anhang

- Bestandsplan mit Eingriffsbewertung
- Ausgleichsplanung Ökokontofläche Fl.Nr. 883, Gmkg. Theilenhofen in der Gemeinde Theilenhofen - Eigentümer BAFONDS e.K



Bestand

-  Bebaute Fläche
-  Wegeflächen (Schotter und Pflaster)
-  Struktureicher Hausgarten
-  Baum-/Strauchhecke inkl. Saum
-  Einzelbäume (überwiegend Laubbäume)

Hinweis

-  Geltungsbereich
-  Geplante Begrenze und Wegeabgrenzung

Eingriffsbewertung

-  Eingriffsfläche ca. 2.325 qm
Kategorie II - mittlere Bedeutung
Typ A - hoher Nutzungsgrad
-  Eingriffsfläche ca. 663 qm
Kategorie III - hohe Bedeutung
Typ A - hoher Nutzungsgrad



Gemeinde Großhabersdorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sonnenblick II"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000 (DinA4)

bearbeitet: ws

datum: 10.01.2019

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de





Ausgleichsmaßnahmen



Ausgleichsfläche, insg. ca. 1.578m²
 Ökokontofläche der BAFONDS e.K.
 Projekt-ID: D59-WUG-420-TH-L213
 Details zur anrechenbarkeit bzw. verzinsung
 siehe Begründung



Entwicklungsziele:
 Eichen-Hainbuchenwald, frischer bis
 staunasser Standorte, alte Ausprägung;
 ca. 778 m² mit Kompensationsfaktor 2,0 =
 1.556 m² anrechenbare Ausgleichsfläche



Waldrand, mehrstufig mit extensiv
 genutztem (Kraut-, Stauden- u. Gebüsch-)
 Saum, mind. 8 - 10 m breit;
 ca. 800 m² mit Kompensationsfaktor 1,5 =
 1.200 m² anrechenbare Ausgleichsfläche

Quelle: Luftbild - BayernAtlas - Bay. Vermessungsverwaltung



Gemeinde Großhabersdorf Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sonnenblick II"

Ökokontofläche Fl.Nr. 883, Gmkg. Theilenhofen in der
 Gemeinde Theilenhofen - Eigentümer BAFONDS e.K.

maßstab: 1 : 1.000 (DinA4)

bearbeitet: ws

datum: 10.01.2019

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de



U M W E L T B E R I C H T

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung), ergänzt am 20.07.2017.

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Großhabersdorf, Landkreis Fürth, plant zusammen mit einem Investor die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenblick II“ für ein allg. Wohngebiet zentral in Großhabersdorf. Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden von der Gemeinde geprüft. Die Ausweisung dient der Nachverdichtung im zentralen Siedlungsbereich und schließt an bestehende Wohnbebauung an. Bzgl. der Erschließung gab es keine flächensparsamere Alternative.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich.

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a bis d
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung). Es wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für ökologische Studien (BföS), Bayreuth, Stand 05. Juli 2018)

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge:

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise

- betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten

3. Planungsvorgaben

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Baugesetzbuch wird durch sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden aufgrund von mehreren Grünflächen im Geltungsbereich und der Minimierung von Versiegelung berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Der Vorhabenbereich liegt zentral innerhalb der Gemeinde Großhabersdorf, ist allseits von Wohnbebauung umgeben und aktuell mit einem leerstehenden Wohnhaus bebaut. Von der geplanten Wohnbebauung gehen regelmäßig keine erheblichen Konflikte gegenüber anderen (Wohn)Nutzungen aus, ein Nebeneinander der geplanten Nutzungen ist regelmäßig konfliktfrei möglich, so dass keine Anhaltspunkte für höhere Beeinträchtigungen und Auswirkun-

gen bestehen. Durch das geplante zentrale Wohngebiet mit mehreren Wohneinheiten ist mit einem geringen Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Der Geltungsbereich hat insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen bestehen für die angrenzenden Wohngebiete durch die geplante Wohnbebauung eine geringe, durch das steigende Verkehrsaufkommen jedoch eine mittlere Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als private Hausgartenfläche innerhalb des Siedlungsbereiches aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit keine Funktion für die Naherholung der Öffentlichkeit.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes im Bereich bestehender Wohnbebauung sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion der angrenzenden Wohngebiete zu erwarten. Durch die festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" sind keine erheblichen Immissionen oder anderweitige Einwirkungen zu besorgen. Ein Nebeneinander von Wohngebieten ist regelmäßig konfliktfrei möglich.

Durch grünordnerische Festsetzungen, wie Pflanz- und Erhaltungsgebote, wird der Geltungsbereich zur umliegenden Wohnbebauung eingegrünt.

Auswirkungen auf die Naherholung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches verbleiben weiterhin in privatem Besitz, daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die Naherholung.

Siedlungsnaher Erholungsbereiche sowie die freie Landschaft sind weiterhin im Umfeld der Gemeinde Großhabersdorf rasch erreichbar.

***Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Der Geltungsbereich liegt zentral der Gemeinde Großhabersdorf, ist allseits von Wohnbebauung umgeben und als privater Hausgarten genutzt. Der Garten setzt sich dabei aus Rasenfläche mit einem lückigen Baumbestand aus heimischen und standortfremden Gehölzen,

Wegeflächen, einem kleinen Teich und Heckenstrukturen im geböschten Randbereich (Norden und Süden) zusammen. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität haben sich Teilbereiche (nördlicher und südlicher Heckenbestand) zu naturnahen Gehölzbeständen mit einzelnen Überhältern entwickelt.

Die Belange des Artenschutzes wurden in Form einer Erheblichkeitsabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, Stand 5. Juli 2018) durch das Büro für ökologische Studien (BföS) aus Bayreuth ermittelt und bewertet.

In den teils älteren Gehölzbeständen wurden dabei mehrere Baumhöhlen und Rindenspalten erfasst, die potentiellen Lebensraum für Vogel- und Fledermausarten bietet. Vorkommen sonstiger saP-relevanter Arten konnten aufgrund der vorherrschenden Vegetation sowie der Nutzung und Raumstruktur des Geltungsbereiches nicht ermittelt werden und sind aufgrund des Fehlens entsprechender Voraussetzungen (Futterpflanzen für Tagfalter, Kleingewässer für Amphibien und Libellen) nicht zu erwarten.

Aufgrund der teils naturnahen Strukturen und älteren Gehölzbeständen hat der Eingriffsbereich des Geltungsbereiches insgesamt mittlere bis hohe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet geht eine Fläche von ca. 0,29 ha aus überwiegend strukturreichen Hausgartenstrukturen verloren. Durch grünordnerische Festsetzungen wird jedoch eine Durchgrünung des Baugebietes und der Erhalt von einzelnen standortheimischen Gehölzen gewährleistet, wodurch stellenweise eine ökologische Aufwertung der Flächen erfolgt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 BNatSchG werden Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (Rodungs- und Beräumungszeiten, Nistkästen) festgesetzt (Details siehe saP). Durch die festgesetzten Maßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere: Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Die größtenteils als privater Hausgarten genutzten und stellenweise bereits überbauten bzw. versiegelten Böden im Geltungsbereich bestehen laut Übersichtsbodenkarte Bayern (Quelle Landesamt für Umwelt) überwiegend aus sandigen Lehm Böden. Diese Böden sind von geringer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering. Durch die geplante Nutzung (Allg. Wohngebiet) und die festgesetzte Grundflächenzahl ist mit einer geringen bis mittleren Versiegelung zu rechnen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von Begrünungsbindungen und zur Minimierung von Versiegelungen.

Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nur in Form eines kleinflächigen Gartenteiches vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Informationen vor. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser sind im Geltungsbereich nicht festzustellen. Im Rahmen der Bauausführungen sind hierfür Untergrunderkundungen vorzusehen, um die Höhe des anstehenden Grundwassers zu ermitteln. Durch die Höhenlage kann von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Das Bodengefüge sorgt für ein geringes Retentionsvermögen.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es im Geltungsbereich zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Zudem ist durch die geplante Nutzung (Allg. Wohngebiet) und die festgesetzte Grundflächenzahl mit einer geringen bis mittleren Versiegelung zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Begrünung nicht überbaubarer oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen getroffen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Die Gemeinde Großhabersdorf ist aufgrund ihrer Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Der Geltungsbereich hat durch den hohen Grünflächenanteil mit flächigem Gehölzbestand lokale Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Nachverdichtung der bereit bebauten Fläche gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Großhabersdorf ist weiterhin gewährleistet. Aufgrund der geplanten Nutzung (Wohnbebauung mit Hausgärten) und festgesetzten Pflanzgeboten zur Eingrünung des Geltungsbereiches sind die Auswirkungen nicht erheblich.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der südexponierten Lage und der umliegenden Wohnbebauung stellenweise weiträumig einsehbar. Die teils älteren Gehölzbestände innerhalb des strukturreichen Hausgartens sich dabei Landschaftsbildprägend und ergänzen die Durchgrünung des Ortskerns.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungskörpers und der geplanten Nutzung (Wohngebiet neben Wohngebiet) sind die Auswirkungen auf die Landschaft jedoch als gering anzusehen. Zudem werden durch gestalterische Festsetzungen, insbesondere die Begrünungs-, Pflanz- und Erhaltungsgebote, diese Auswirkungen zusätzlich minimiert.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Fläche

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3.588 qm und befindet sich in zentraler Ortslage in Großhabersdorf. Die Fläche ist bereits durch ein Wohnhaus bebaut und durch Nebenanlagen und Wegeflächen stellenweise überbaut. Die geplante Ausweisung eines allg. Wohngebietes dient der Nachverdichtung, wodurch der zusätzliche Flächenverbrauch reduziert wird.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen durch die Nutzung der Fläche sind überwiegend bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben. Der Flächenverbrauch wird jedoch durch die Einbeziehung bestehender Bebauung und Wegeflächen gemindert. Durch die geplante Nutzung als allg.

Wohngebiet ist mit einem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad zu rechnen, wodurch mehrere Funktionen der aktuell unbebauten Flächen verloren gehen. Durch mehrere grünordnerische Festsetzungen (Begrünungsbindungen, Minimierung von Versiegelung und Pflanzgebote) werden jedoch Teilbereiche der überplanten Fläche von Versiegelung freigehalten und ökologisch aufgewertet, wodurch die Auswirkungen des Vorhabens auch auf die übrigen Schutzgüter gemindert wird.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bau-/Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Südöstlich und Südwestlich des Geltungsbereiches liegen mehrere Baudenkmäler, in einer Entfernung von mind. 200 m. Die Baudenkmäler sind bereits teilweise von Bebauung umgeben. Aufgrund der Entfernung und den festgesetzten Begrünungsbindungen im Geltungsbereich ist eine bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf die Baudenkmäler nicht zu erwarten. Sichtbeziehungen werden ebenfalls durch das geplante Wohngebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung von mind. 860 m zum nächstgelegenen Gebiet (FFH-Gebiet „Bibert und Haselbach“, DE6630301.01) ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 0,35 ha Fläche beansprucht, die aktuell bereits als Hausgarten mit Wohnhaus genutzt werden. Durch die Überplanung der bereits bebauten Fläche erfolgt eine flächensparende Nachverdichtung im zentralen Siedlungsbereich.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Großhabersdorf stellt für den Geltungsbereich Wohnbebauung dar, was der geplanten Nutzung entspricht.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die zu erwartenden Gebäudestellungen sichern eine optimale passive Sonnenenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen des allg. Wohngebiets insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Von der geplanten Wohnbebauung gehen regelmäßig keine erheblichen Konflikte gegenüber anderen (Wohn)Nutzungen aus. Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Umfeld des Geltungsbereiches keine weiteren Vorhaben geplant.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind aufgrund der geplanten Nutzung (allg. Wohngebiet), auch bzgl. Kleinklima, nicht vorhanden. Durch grünordnerische Festsetzungen wird der Geltungsbereich durchgrünt, wodurch positive Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu erwarten sind.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Flächen zum Ausgleich sind im Bebauungsplan und im Anhang der Begründung dargestellt.

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche von insg. 1.578 qm der Fl.Nr. 883, Gmkg. Theilenhofen in der Gemeinde Theilenhofen festgesetzt. Die Fläche befindet sich im gewerblichen Ökokonto der BAFONDS e.K., wurde bereits im Herbst 2017 hergestellt und erfährt nach Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde Fürth seit Anfang 2018 eine ökologische Verzinsung. Details zu Entwicklungszielen, Maßnahmen und Pflege sind der Begründung zu entnehmen. Der Eingriffsumfang wird durch die festgesetzten Maßnahmen vollständig kompensiert.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Entwicklung der Ausgleichsflächen durch Begehung vorgesehen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahme zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Überplanung bereits bestehender Wohnbebauung; erhebliche Immissionen in angrenzende Wohngebiete sind durch das geplante Wohngebiet nicht zu besorgen;	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von strukturreichen Hausgartenflächen mit teils älteren, standortheimischen Gehölzbestand und naturnahen Hecken; mehrere Begrünungsbindungen und Erhal-	mittlere bis hohe Erheblichkeit

	tungsgebote sowie artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt; Entwicklung neuer strukturreicher Lebensräume im Rahmen der Ausgleichsflächen (extensives Grünland und Baum-/Strauchhecken)	
Boden	Geringe bis Mittlere Versiegelung durch allg. Wohnbebauung im Bereich bestehender Bebauung zu erwarten; keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen; mehreren grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen und zur Minimierung der Versiegelung; Vorhaben dient der Nachverdichtung	geringe Erheblichkeit
Wasser	Bis auf einen kleinflächigen Gartenteich keine Oberflächengewässer vorhanden; Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; Bodenerkundung bzgl. Grundwasser notwendig; durch die Höhenlage voraussichtlich hoher Grundwasserflurabstand zu erwarten; mehreren grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen und zur Minimierung der Versiegelung	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne direkten Bezug zu Belastungsgebieten betroffen; mehreren grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zur Minimierung der Versiegelung und zum Erhalt von Gehölzbeständen zur Frischluftzeugung im Siedlungskern	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch weiträumig einsehbare Baukörper; mehreren grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen und zum Erhalt bestehender, landschaftsprägender Gehölzstrukturen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt sowie geringer Erheblichkeit auf alle übrigen Schutzgüter.

Aufgestellt: Nürnberg, 05.09.2018

Geändert: Nürnberg, 10.01.2019

Satzungsbeschluss 09.05.2019

TEAM 4 Bauernschmitt □ Enders □□Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB



Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner