

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET SCHLÜSSELFELD



**STADT SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS BAMBERG**

**BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT**



BFS+ GmbH
Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
[www,team4-planung.de](http://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 - U N D G R Ü N O R D N U N G S P L A N

zur 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
"Gewerbegebiet Schlüsselfeld", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis
Bamberg

Aufstellungsbeschluss vom 10.12.2020

Einwohnerzahl:
Stadt Schlüsselfeld 6.216 EW (30.06.2020)
davon Hauptort Schlüsselfeld 1.406 EW (30.06.2020)

Flächennutzungsplan: die geringfügige Änderung wird
zu gegebener Zeit angepasst

Anzeigebehörde für den Landratsamt Bamberg
Bebauungsplan:

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser: **BFS+ GmbH** Tel 0951 59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser: **TEAM Bauernschmitt • 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 und Planungsverfahren

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat am 10.12.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet Schlüsselfeld (rechtskräftig seit 22.12.2000) zum 4. Mal zu ändern und zu ergänzen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb der Geltungsbereiche die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schlüsselfeld" außer Kraft, es sei denn, sie sind in das vorliegende Verfahren übernommen.

Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan erhält die Bezeichnung "4. Änderung Gewerbegebiet Schlüsselfeld".

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Den Auftrag zur Erstellung des Grünordnungsplanes und Umweltberichtes erhielt das Büro Team 4 in Nürnberg. Da der Grünordnungsplan in den Planteil und die Begründung des Bebauungsplanes integriert ist, wird zur Bezeichnung beider Pläne zur Vereinfachung nachfolgend nur der Begriff Bebauungsplan verwandt.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten Regelverfahren nach BauGB. Der Umweltbericht wird in einer separaten Textausgabe beigelegt.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Gewerbliche Bauzwecke ist durch die Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Die nun vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist durch konkret vorliegende Bauabsichten verursacht.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im Norden des bestehenden Bebauungsplanes und umfasst einen geringfügigen Erweiterungsbereich, ebenfalls im Norden des bisherigen Plangebietes auf Basis der zuletzt durchgeführten "3. Änderung und -Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Schlüsselfeld". Die Art der baulichen Nutzung soll als "Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GE_{eN})" ausgewiesen werden.

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Der Flächennutzungsplan wird bezüglich der geringfügigen Erweiterungen im Norden zu gegebener Zeit angepasst. Er sieht bisher bei den Erweiterungen Flächen für die Landwirtschaft vor.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteiles Attelsdorf in der Gemarkung Thüngfeld und ist wie folgt umgrenzt:

Westen, Süden und Osten – zur bestehenden Gewerbegebietsbebauung hin
Norden– zur freien Landschaft hin

Folgende Grundstücke der Gemarkung Thüngfeld liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 813/1

Flurnummern teilweise: 319, 809, 814, 814/1, 815, 850, 851/2, 852/1 und 864

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

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Schlüsselfeld liegt im Südwesten des Landkreises Bamberg, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-West (4).

Das Gebiet der Stadt Schlüsselfeld ist Bestandteil des Naturparks Steigerwald. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb der Schutzzone im Naturpark.

Schlüsselfeld ist 32 km von Bamberg, 60 km von Würzburg und 58 km von Nürnberg entfernt. An das überregionale Verkehrsnetz ist Schlüsselfeld durch seine Lage direkt an einer Anschlussstelle der Bundesautobahn A 3 zwischen Nürnberg und Frankfurt/Main sehr gut angeschlossen. Schlüsselfeld wird außerdem von den Staatsstraßen 2260, 2261 und 2262 erschlossen.

Das Plangebiet liegt ca. 2 km südöstlich von Schlüsselfeld, nördlich der Staatsstraße 2260.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Abzweigung von der St 2260 in Richtung Norden. Direkt erschlossen werden die Flächen von Norden her über die in Ost-West-Richtung verlaufende Helmut-Reimann-Straße.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Stadt Schlüsselfeld zur Verfügung gestellt.

Schlüsselfeld ist durch eine Eisenbahnstrecke für den Güterverkehr mit einem Bahnhof in Schlüsselfeld über Frensdorf - Strullendorf - Bamberg an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren leicht gestiegen.

In der Stadt Schlüsselfeld sind derzeit verschiedene größere Unternehmen angesiedelt; daneben gibt es eine Vielzahl von kleinbetrieblichen Unternehmen, die noch durch wenige mittelgroße Betriebe ergänzt werden. Im Stadtgebiet existieren insgesamt über 1900 Arbeitsplätze, die auch von auswärtigen Arbeitnehmern besetzt werden. Demzufolge liegt auch die Auspendlerquote in Schlüsselfeld unter dem Landkreisdurchschnitt.

Diese Zahlen untermauern den Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen.

Die notwendigen Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in Schlüsselfeld vorhanden. Im Stadtzentrum von Schlüsselfeld befindet sich eine große Anzahl von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und gehobenen Bedarf (von Lebensmittel- bis zu Fachgeschäften); hier werden auch unterschiedliche Dienstleistungen angeboten. Für größere, u.a. kulturelle Veranstaltungen wird die Stadthalle genutzt.

Im Stadtzentrum von Schlüsselfeld sind drei Ärzte, drei Fachärzte, zwei Zahnärzte, ein Tierarzt und zwei Apotheken niedergelassen. Außerdem bestehen ein Pflegeheim der Caritas und eine Unfallhilfe. Die nächsten Krankenhäuser sind in Burgebrach in 11 km und in Höchstadt in 18 km Entfernung.

Das Flurbereinigungsverfahren Schlüsselfeld ist abgeschlossen. Eine Sanierung nach dem Städtebauförderungsprogramm wird für den Kernort derzeit durchgeführt.

In Schlüsselfeld gibt es eine Freiwillige Stützpunktfeuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Schlüsselfeld und Bamberg, Schlüsselfeld und Höchstadt sowie Schlüsselfeld und Burghaslach.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bamberg organisiert und durchgeführt.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt südöstlich des Kernortes Schlüsselfeld in unmittelbarer Nähe der Autobahnausfahrt Schlüsselfeld an der Staatsstraße 2260.

Entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes wird der unmittelbare Talraum von einer zukünftigen Bebauung freigehalten; die Bebauungsplanänderung und -Erweiterung bezieht sich lediglich auf einen relativ kleinen Bereich im Norden des ursprünglichen Geltungsbereiches.

Der ausgewiesene Teilbereich des Geltungsbereiches grenzt entweder zur bestehenden Gewerbegebietsbebauung hin (im Osten, Süden und Westen) oder zur freien Landschaft (im Norden).

Im Änderungsbereich fällt das Gelände von ca. 336 m ü. NN im Osten auf ca. 330m ü. NN im Westen des Plangebietes.

Bohrungen und Rammsondierungen haben ergeben, dass im größten Teil des Plangebietes unter einer geringmächtigen Überlagerung die Schichten des Keupers in Form von Sandstein und Keuperton anstehen. Der Untergrund ist damit gut tragfähig. Im Bereich der zukünftigen Baugruben muss auf den bindigen Keuperschichten mit Stau- und Schichtwasserandrang gerechnet werden.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Geplante bauliche Nutzung

Das in den Geltungsbereichen der Bebauungsplan-Änderung erfasste Gebiet ist ca. 0,69 ha groß.

Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
GEWERBEGEBIET GE EN INKL. PRIVATER GRÜNFLÄCHEN (0,030 ha)	0,351	50,9
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	0,007	1,0
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,180	26,1
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG / LANDWIRTSCHAFTL. WEG	0,152	22,0
GESAMTFLÄCHE NORD	0,690	100,0

Die bisher ausgewiesene Gewerbegebietsfläche mit eingeschränkter Nutzung (GE_{eN}) wird in Richtung Norden erweitert. Die bisherige Baugrenze wird dabei um 5,0 m in Richtung Norden verschoben (Abstand von der Südkante des Änderungsbereiches damit 6,0 m). Die Grenze der Gewerbegebietsfläche wird um weitere 6,0 m gen Norden verschoben, um eine entsprechende Befahrung zu ermöglichen. Die Erschließung der Gewerbegebietsflächen erfolgt ausschließlich über den südlichen Gewerbeflächen-Bestand.

Die vorgenommenen Ausdehnungen haben eine nördliche Verlagerung der benötigten Grünflächen (Breiten 5,0 m Private Grünflächen bzw. 7,0 m öffentliche Grünflächen, jeweils mit Pflanzgebot) sowie eine Verlagerung des weiterhin benötigten landwirtschaftlichen Flurweges zur Konsequenz. Die Breite des verlagerten Feldweges wird mit 4,0 m ausgewiesen und ist somit etwas breiter als die bisher vorherrschende Breite des vorhandenen Feldweges (ca. 3,75 m). Die Ausrundungsradien an die bestehenden Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Wegen sind für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ausreichend bemessen.

Für die eigentliche Gewerbegebietsfläche mit eingeschränkter Nutzung (GE_{eN}) wird gemäß der zuletzt vorgenommenen Ausweisungen der "3. Änderung Gewerbegebiet Schlüsselfeld" eine 2-geschossige Bebauung (II) festgesetzt und ebenso alle übrigen Festsetzungen übernommen (GRZ 0,8, GFZ 1,6, abweichende Bauweise, Dachneigung $\leq 48^\circ$, maximale Firsthöhe 15 m).

Die weiteren Nutzungseinschränkungen sind im Detail den "Textlichen Festsetzungen" zu entnehmen und dort städtebaulich begründet.

5. Grünordnungsplan

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 der 4. Bebauungsplan-Änderung mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schlüsselfeld" in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

5.2 Landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans liegt im Südosten der Stadt Schlüsselfeld. Er umfasst eine Fläche von ca. 6.902 m² und schließt Teile des bestehenden Gewerbegebietes auf Flurnummer 850 und z.T. 852/1 ein.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung sind Teilbereiche der 1. bis 3. Änderung enthalten. Ausgehend von den rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Schlüsselfeld" stellt die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung überwiegend gewerbliche Baufläche inkl. Verkehrsfläche sowie öffentliche Grünflächen inkl. Pflanzgebote (Heckenpflanzungen) sowie Flurwege dar. Der aktuelle tatsächliche Ausgangszustand des Bereiches stellt einen Flurweg, einen straßenbegleitenden Krautsaum, Ackerflächen sowie eine Fläche mit Baudenkmal und Einzelbäumen dar.

Durch die nördliche Erweiterung des Geltungsbereiches auf die Fl.Nrn. 814 und 815 werden zudem Flächen außerhalb der gültigen Bebauungspläne einbezogen. Diese Bereiche enthalten überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) und in einem Teilbereich der Fl.Nr. 850 eine Grünfläche mit Einzelbäumen und zwei Baudenkmalern.

Der Untergrund besteht laut GeoFachdatenAtlas (Bodenschätzungskarte) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus sandigen Lehmböden.

5.3 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

Die geplante Änderung des Bebauungsplans für eine Erweiterung der Gewerbefläche schließt direkt an bestehende und erschlossene Gewerbefläche an, daher sind alternative Standorte für eine Gewerbegebietserweiterung aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Zudem 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.

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:

- Begrünungsgebote im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen mit anteiliger Heckenpflanzung standortheimischer Gehölze (Versetzen der Begrünungsgebote nach Norden)

Ermittlung des Eingriffs

Für den Geltungsbereich sind Erweiterungen der gewerblichen Bauflächen sowie die Anpassung der Erschließung und die Verlegung zwei bestehender Baudenkmalern vorgesehen. Durch die Anpassung werden dabei Flächen mit Pflanzgeboten (öffentliche Grünflächen), ein Flurweg, Flächen mit Einzelbäumen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb bzw. innerhalb rechtskräftiger Bebauungsplanung überplant, was als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist. Diese Bereiche werden daher in der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung betrachtet.

Als Ausgangszustand für die Änderungsbereiche werden die jeweiligen Nutzungstypen der rechtskräftigen Änderungen 1., 2. und 3. des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet Schlüsselfeld" angenommen sowie die bei einer Kartierung im Oktober 2020 festgestellten Biotoptypen. Die rechtskräftigen Gewerbegebietsflächen und Verkehrsflächen werden hierbei, aufgrund der rechtlich bestehenden Versiegelung, in der Bewertung des Eingriffsumfangs nicht berücksichtigt. Eingriffe erfolgen daher nur im Bereich festgesetzter öffentlicher Grünflächen und im nördlichen Erweiterungsbereich auf landwirtschaftlicher Fläche.

Die Eingriffsflächen innerhalb und außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne werden nachfolgend separat aufgeführt und bewertet.

Bewertung der Eingriffsfläche außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, Intensivgrünland mit Einzelbäumen sowie ein Grünweg, Kategorie I
Boden	sandige Lehmböden, geringe Naturnähe, kein seltener Boden, kein hohes Biotopentwicklungspotential, Kategorie I
Wasser	kein Oberflächengewässer vorhanden; nach Höhenlage Flächen mit schätzungsweise geringem bis mittlerem Grundwasserflurabstand, kein wassersensibler Bereich Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung, Luftabfluss ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaftsbild	Kleinflächige Grünanlage bestehenden aus Baudenkmalen mit Sitzbank und Eingrünung durch Einzelbäume; sonst überwiegend strukturarme landwirtschaftliche Flur Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie I Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bewertung der Eingriffsfläche innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne

Schutzgüter	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Naturnahe Heckenstrukturen auf öffentlichen Grünflächen, Kategorie II
Boden	siehe Bewertung außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, anthropogen überprägte Böden Kategorie I
Wasser	kein Oberflächengewässer vorhanden, kein wassersensibler Bereich, Kategorie I
Klima und Luft	asphaltierte Flächen mit schmalen Saum ohne Kalt- oder Frischluftfunktion, Kategorie I
Landschaftsbild	prägenden Landschaftselementen in Form von großflächigen Heckenstrukturen, zur Eingrünung des Gewerbegebietes Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie II Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: hoch bei GRZ 0,8
 Kategorie I: Spanne Faktor 0,3 – 0,6
 Kategorie II: Spanne Faktor 0,8 – 1,0

Wahl der Faktoren:

Kategorie I **0,4:** Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen und intensives Grünland mit Einzelbäumen und Baudenkmalern; jedoch Verlagerung der Denkmäler sowie geringfügige Versiegelung durch geplante landwirtschaftliche Verkehrsflächen (Flurwege)

Kategorie II **0,8:** Eingriffe in festgesetzte Bereiche zur Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes (Heckenstrukturen öffentlicher Grünfläche)

Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Die Eingriffsfläche aufgrund der Erweiterungen der gewerblichen Bauflächen und Anpassung der Wegeverläufe beträgt insg. 3.134 m². Davon ausgeschlossen sind bestehende Wegeflächen, versiegelte Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und die verlagerten Flächen mit Pflanzgebot. In Abhängigkeit des Kompensationsfaktors ergibt sich somit folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Eingriffsfläche	Eingriff	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Kat. I	1.227	0,4	491 m ²
Kat. II	1.907	0,8	1.526 m ²
Ausgleichsbedarf			2.017 m²

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 735 in der Gemarkung Heuchelheim mit **2.017 m²** festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Fl.Nr. 735, Gmkg. Heuchelheim

Bestand - naturnaher, standorttypischer Laubwald in Kombination mit Intensivgrünland

- Entwicklungsziel:
1. Extensiv genutztes Grünland mit 10 bis 20 % Altgrasstreifen in unmittelbarer Nähe der Straße
 2. Blühstreifen als Wildkrautsaum unterhalb der Einzelbäume
 3. Artenreiches Extensivgrünland im nördlichen Teilbereich
 4. Artenarme Glatthaferwiese zwischen den bestehenden Waldbeständen
 5. Waldrand südlich der bestehenden Waldbestände
 6. Pflanzung von Einzelbäumen (Vogelkirsche und Wildbirne) im Bereich des zu entwickelnden Blühstreifens
 7. Naturnaher Laubwald

Maßnahmen/Pflege: 1. Unmittelbar am Straßenrand wird ein Streifen mit extensivem Grünland über eine anfangs dreischürige und später zwei-

- schürige Mahd mit Mahdgutabfuhr entwickelt, der im weiteren Verlauf zu etwa 10 bis 20 % als Altgrasstreifen belassen und in diesem Bereich nur einschürig im Frühjahr gemäht wird
2. Entwicklung des Blühstreifens als Wildkrautsaum durch Ansaat der "Veitshöchheimer Mischung" und einschüriger Mahd im Winter, ggf. Nachsaat
 3. Grünland wird als artenreiches Extensivgrünland entwickelt durch Abtrag der Grasnarbe, Ansaat von autochthonem Saatgut und zweischüriger Mahd ab 15.06. Etwa 10 bis 20 % werden als Altgrasstreifen entlang des Waldes belassen, in diesem Bereich nur einschürige Mahd im Frühjahr
 4. Abtrag von Oberboden und Ansaat von autochthonem Saatgut sowie zweischürige Mahd ab dem 15.06. Etwa 10 bis 20 % werden als Altgrasstreifen entlang des Waldes belassen, in diesem Bereich nur einschürige Mahd im Frühjahr
 5. Entwicklung Waldrand und Eintrag von Wurzelstöcken und Lesesteinhaufen
 6. Pflanzung von Einzelbäumen (Vogelkirsche und Wildbirne), 20 Stk. mit Dreibock und Stammverbisschutz, UV-Anstrich, Pflege- und Erziehungsschnitt der Gehölze, Mulchabdeckung der Pflanzfläche
 7. Fällung und Umziehen einzelner geeigneter Kiefern (ca. 10 bis 20% des Baumbestandes), Fällung einzelner davon in ca. 5 m Höhe, um Lebensraumstrukturen für Spechte zu fördern, umgezogene Kiefern mit Wurzelteller als künftiges Totholz im Wald belassen, Förderung und Erhalt von Alt- und Totholz und weiterer kleinteiliger Lebensraumstrukturen, Freistellung einzelner Laubgehölze und damit Förderung von Überhältern

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Gesamt-Gewerbegebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Abzweigung von der St 2260 in Richtung Norden sowie über die in Ost-West-Richtung verlaufende Helmut-Reimann-Straße bzw. über die Straße "Am Roßberg". Beide Straßen enden jeweils im Westen mit Wendeanlagen.

Die innerbetriebliche Erschließungen liegen auf Privatgrund und werden von dem anzusiedelnden Betrieb übernommen.

Die bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Flurwege werden im Bereich der 4. Bauungsplan-Änderung entsprechend verlagert und wie bisher an die vorhandenen Verkehrswege angebunden.

6.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung in Schlüsselfeld erfolgt über die öffentliche Kanalisation; die Abwässer des Baugebietes werden im Trennsystem in die vollbiologische Kläranlage Schlüsselfeld-Thüngfeld entsorgt, deren Dimensionierung ausreichend ist.

Aufgrund der durchgeführten Versickerungsversuche und der ermittelten k - Werte sowie der geologischen Situation liegt im Plangebiet eine zu geringe Wasserdurchlässigkeit für eine wirtschaftliche Versickerung von Oberflächenwasser vor.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im gesamten Gewerbegebiet im Unterdruckverfahren.

Mittels der in der Kläranlage installierten Vakuumpumpe wird in den Hauptkanälen ein konstanter Unterdruck von ca. -0,5 bis -0,6 bar erzeugt. Schnittstelle zu den zu entsorgenden Anwesen sind die Vakuumpumpe-Ventilschächte, die als Hausanschluss-schacht in jedem einzelnen Anwesen gebaut werden. Innerhalb der Anwesen erfolgt die Schmutzwasserableitung bis zu den Vakuumpumpe-Schächten auf herkömmliche Art im freien Gefälle.

Die Regenwasserkanalisation im Gewerbegebiet erfolgt im freien Gefälle. Es werden sich keine abwasserintensiven Betriebe ansiedeln. Vielmehr dienen die Flächen der Erweiterung bereits bestehender Betriebe im Gewerbegebiet.

Mit der Bebauungsplan-Änderung werden die gewerblichen Flächen nur unwesentlich erweitert. Für die Niederschlagswasserableitung im Bereich Nordwest ist unverändert eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Alle übrigen Sachverhalte werden im Rahmen der Tiefbau-Planungen geklärt. Eine Ableitung der Oberflächenwässer in den Reuthgraben soll hierbei möglichst vermieden werden.

Mögliche Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

Zum Schutz gegen potenziell vorhandene Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

6.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Zur Verbesserung des zukünftigen Wasserdargebotes werden derzeit Versuchsbohrungen für einen neuen Brunnenstandort niedergebracht.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Schlüsselfeld wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

7. Denkmalschutz

7.1 Baudenkmäler

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich in einer Ausbuchtung des Grundstücks Flurnummer 850 liegt ein Baudenkmal, das Bestandsschutz genießt und in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen wurde:

- Nr. D-4-71-220-135, "Heiligenhäuschen Am Possenfelder Weg."
(Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)

Das ca. 80 x 90 cm große Häuschen mit verziegeltem Giebeldach befand sich bisher nördlich außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (inkl. der 1. bis 3. Änderung) nördlich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges.

Durch die vorgesehene nördliche Verlagerung dieses Flurweges befindet sich das Heiligenhäuschen künftig südlich des Weges in einer im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche und wird durch diese gesichert.

8. Kosten für öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

8.1 Verkehrsanlagen

Landwirtschaftlicher Weg (neu, unbefestigt)
ca. 1.200 m² x 65,- €/m²

78.000,00 €

Gesamt gerundet netto

78.000,00 €

zuzüglich Ausgleichsflächen

9. Beteiligte Fachstellen

9.1	Regierung von Oberfranken	95444 Bayreuth
9.2	Landratsamt Bamberg	96052 Bamberg
9.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052 Bamberg
9.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317 Kronach
9.5	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047 Bamberg
9.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049 Bamberg
9.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten	96047 Bamberg
9.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
9.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052 Bamberg
9.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052 Bamberg
9.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
9.12	Omnibusverkehr Franken GmbH	90443 Nürnberg
9.13	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
9.14	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
9.15	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
9.16	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049 Bamberg
9.17	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049 Bamberg
9.18	Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
9.19	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
9.20	Handwerkskammer	95440 Bayreuth
9.21	Markt Burgebrach	96138 Burgebrach
9.22	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157 Ebrach
9.23	Markt Geiselwind	96160 Geiselwind
9.24	Markt Burghaslach	96152 Burghaslach
9.25	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315 Höchstadt a.d.Aisch
9.26	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315 Höchstadt a.d.Aisch
9.27	Markt Wachenroth	96193 Wachenroth
9.28	Stadt Schlüsselfeld	96132 Schlüsselfeld
9.29	Team 4	90419 Nürnberg
9.30	Büro für Städtebau u. Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

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

Aufgestellt: Bamberg, 10.12.2020

Geändert: Bamberg, 25.02.2021

Satzungsbeschluss: 20.05.2021

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



1. NACHTRAG

zur 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Schlüsselfeld", Stadt Schlüsselfeld

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 Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung der Hinweise in den Verbindlichen Festsetzungen unter Pkt. C 12 hinsichtlich DWA-Merkblätter
- Anpassung des Ausgleichsflächenplans hinsichtlich der Streichung zur Mahd im Frühjahr; Anpassung der Begründung

Der Plan ist vom Stadtrat von Schlüsselfeld im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen am 25.02.2021 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Schlüsselfeld beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 25.02.2021 mit der Begründung und Umweltbericht vom 25.02.2021 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, 25.02.2021

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



2. NACHTRAG

zur 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Schlüsselfeld", Stadt Schlüsselfeld

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 Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich keine Planänderungen ergeben.

Der Plan in der Fassung vom 25.02.2021 ist mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.02.2021 vom Stadtrat Schlüsselfeld in seiner Sitzung am 20.05.2021 als Satzung beschlossen worden.

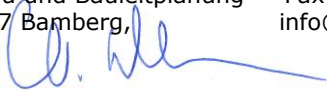
Aufgestellt: Bamberg, 20.05.2021

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



Anhang

- Artenliste standortheimischer Gehölze
- Bestandsplan und Eingriffsbewertung
- Ausgleichsplanung Flst. 735, Gmkg. Heuchelheim

Artenliste standortheimischer Gehölze

a) Großbäume

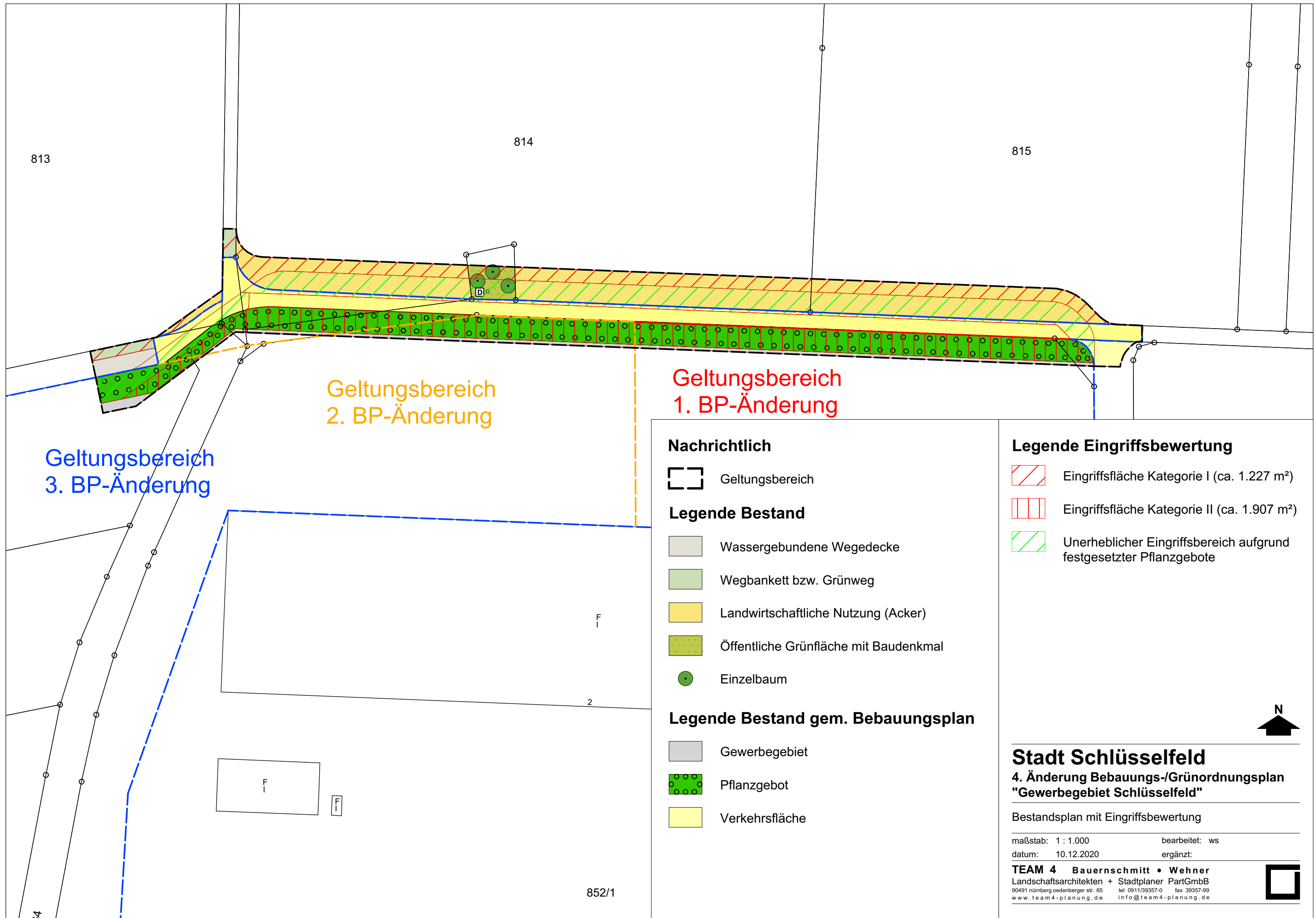
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder



813

814

815

Geltungsbereich
2. BP-Änderung

Geltungsbereich
1. BP-Änderung

Geltungsbereich
3. BP-Änderung

Nachrichtlich

Geltungsbereich

Legende Bestand

- Wassergebundene Wegedecke
- Wegbankett bzw. Grünweg
- Landwirtschaftliche Nutzung (Acker)
- Öffentliche Grünfläche mit Baudenkmal
- Einzelbaum

Legende Bestand gem. Bebauungsplan

- Gewerbegebiet
- Pflanzgebot
- Verkehrsfläche

Legende Eingriffsbewertung

- Eingriffsfläche Kategorie I (ca. 1.227 m²)
- Eingriffsfläche Kategorie II (ca. 1.907 m²)
- Unerheblicher Eingriffsbereich aufgrund festgesetzter Pflanzgebote



Stadt Schlüsselfeld
4. Änderung Bauungs-/Grünordnungsplan
"Gewerbegebiet Schlüsselfeld"

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: ws
datum: 10.12.2020 ergänzt:

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











852/1

84





Legende

Ziel

-  Ausgleichsfläche (21.309,7 m²)
-  extensiv genutztes Grünland
2-malige Mahd ab 15.06., die ersten Jahre
3 malige Mahd mit Mähgutabfuhr, ohne
Düngung, nach drei Jahren Belassen von
Altgrastreifen (ca. 10-20 % der Fläche)
über den Winter. Mahd im Frühjahr
-  Wildkrautsaum Blühstreifen
"Veitshöchheimer Mischung"
Verhinderung Gehölaufwachs, Mahd über
den Winter, ggf. Nachsaat
-  Extensivgrünland (artenreich)
durch Abtrag Grasnarbe, Ansaat
autochthones Saatgut 2-malige Mahd ab
15.06., Belassen von Altgrastreifen
(ca. 10-20 % der Fläche) über den Winter
entlang Waldrand, Mahd im Frühjahr
-  extensiv genutztes Grünland (artenarme
Glatthaferwiese) durch Oberbodenauftrag,
Ansaat autochthones Saatgut, 2-malige
Mahd ab 15.06., Belassen von Altgrastreifen
(ca. 10-20 % der Fläche) über den Winter
entlang Waldrand, Mahd im Frühjahr
-  Entwicklung Waldrand
Ergänzung mit Lesesteinhaufen und
Wurzelstöcken
-  Entwicklung Laubwald, Entnahme und
Umstürzen einzelner Kiefern, Belassen von
Wurzelstöcke und anderen kleinteiligen
Lebensraumstrukturen
-  Einzelgehölze Wildbirne Vogelkirsche

Zuordnung Ausgleichsfläche

-  Bereits einem Projekt zugeordnete
Ausgleichsfläche
-  Neu zugeordnete Ausgleichsfläche



Stadt Schlüsselfeld

Ausgleichsplanung
 Fl.Nr. 735, Gemarkung Heuchelheim
 Maßstab: 1 : 1000 Bearbeitet: sz
 Datum: 10.12.2020 Ergänzt: 25.02.2021

TEAM 4 Bauernschmitt • 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), zuletzt ergänzt am 27.03.2020.

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Schlüsselfeld plant die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet Schlüsselfeld". Der Geltungsbereich liegt im Südosten der Stadt Schlüsselfeld. Er umfasst eine Fläche von ca. 6.902 m² und schließt Teile des bestehenden Gewerbegebietes auf Flurnummer 850 und z.T. 852/1 ein.

Ausgehend von der 1. bis 3. rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Schlüsselfeld" stellt die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung überwiegend gewerbliche Baufläche inkl. Verkehrsfläche sowie öffentliche Grünflächen inkl. Pflanzgebote (Heckenpflanzungen) und Ackerflächen sowie Flurwege dar.

Durch die nördliche Erweiterung des Geltungsbereiches auf die Fl.Nrn. 814 und 815 werden zudem Flächen außerhalb der gültigen Bebauungspläne einbezogen. Diese Bereiche enthalten überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) und in einem Teilbereich der Fl.Nr. 850 eine Grünfläche mit Einzelbäumen und zwei Baudenkmalern.

Details siehe Begründung zum Bebauungsplan.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die geplante 4. Änderung erfolgt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schlüsselfeld“, wodurch keine alternativen Standorte erforderlich sind. Für die direkt daran anschließende nördliche Erweiterung ergeben sich aus Sicht der Gemeinde keine alternativen Standorte.

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 der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen 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, rechtskräftige Bebauungsplan-Änderungen).

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 gegenübergestellt. 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 Umweltauswirkung 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)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt, das Bodenschutzgesetz durch die Bereitstellung von Flächen zur Regeneration von Bodenfunktionen (Grünflächen).

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 Geltungsbereich beinhaltet u.a. gewerbliche Baufläche (Teilflächen bereits bebaut) und im nördlichen Erweiterungsbereich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine kleine öffentliche Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion (Denkmäler, Bank, Einzelbäume).

Gegenüber Immissionen besteht in angrenzenden Wohngebieten eine hohe, in Mischgebieten eine mittlere Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich ist überwiegend bereits Baufläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche und grenzt direkt an die bestehende gewerbliche Bebauung an. Möglichkeit zum Aufenthalt besitzt nur eine kleine, öffentliche Grünfläche mit Einzelbäumen, Baudenkmalern und Sitzmöglichkeit im Norden des Geltungsbereiches. Aufgrund des direkten Anschlusses gewerblicher Bebauung hat der Bereich jedoch insg. eine geringe Bedeutung für die Nah- und Feierabenderholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Die Abstände zum nächstgelegenen Mischgebiet betragen ca. 400 m, zum nächstgelegenen Wohngebiet etwa 330 m. Durch die in der Bebauungsplan-Änderung festgesetzten Eingrünungsgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen wird eine flächige Eingrünung der gewerblichen Baukörper und somit deren Fernwirkung auf umliegende Wohnbebauung gemindert.

Auswirkungen auf die Naherholung

Mit Errichtung des Baugebiets gehen siedlungsnaher Freifläche verloren, die jedoch z.T. bereits innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen und aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung und der vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine untergeordnete Rolle für die Naherholung spielten. Die freie Landschaft ist weiterhin von allen Orten auf kurzem Weg zu erreichen, so dass keine erhebliche Einschränkung der Naherholungsfunktion für die Allgemeinheit eintritt. Die bestehenden Baudenkmalern und die Sitzbank werden versetzt und bleiben auch nach der Erweiterung erhalten. Somit stehen sie weiterhin der Naherholung zur Verfügung.

Zur Minimierung des Eingriffs sind Eingrünungsmaßnahmen im Randbereich des Vorhabens vorgesehen.

**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

Ein Teil des Geltungsbereiches ist bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (siehe Begründung). Diese Bereiche haben eine geringe bis keine Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Mittlere bis hohe Bedeutung haben dagegen die großflächig festgesetzten Grünflächen (privat und öffentlich), die nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen als flächige Heckenstrukturen ausgebildet werden sollen. Da die Eingrünungsflächen ihre Bedeutung aber erst viele Jahre nach Herstellung und mit zunehmendem Alter der Gehölze und Gewässer erreichen, wird deshalb ein "junger" Zustand der Flächen zu Grunde gelegt und folglich eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

Für den Biotopverbund haben die betroffenen Teilflächen ebenfalls nur eine geringe Bedeutung. Amtlich kartierte Biotopflächen befinden sich nur im weiteren Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches, wodurch Beeinträchtigungen auf diese auszuschließen sind.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gehen ca. 2.380 m² geplante naturnahe Grünflächen (junge Heckenstrukturen als Ortsrandbegrünung) und an neuer Überbauung ca. 1.350 m² landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Im Rahmen der Änderung werden jedoch weiterhin großflächige und zusammenhängende Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Ortsrandbegrünung festgesetzt, wodurch mittel- bis langfristig neue Habitat-Strukturen entstehen.

Die von der Planung betroffenen Flächen sind derzeit überwiegend intensiv genutzt und aufgrund der Nähe zu Verkehrsflächen und geplanten bzw. festgesetzten Bauflächen nicht als Habitat für bodenbrütende Vogelarten geeignet. Insofern sind artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nicht zu erwarten.

Die Überplanung der bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Flächen in Kombination mit den überplanten Erweiterungsflächen im Norden hat somit insg. eine mittlere Erheblichkeit.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
 Auswirkungen mittlere Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

In den Geltungsbereichen liegen überwiegend bereits bebaute bzw. in Teilbereichen landwirtschaftlich genutzte Böden aus den Schichten des Sandsteinkeupers.

Die Bewertung ergibt eine geringe Natürlichkeit, geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Das Ertragspotenzial ist gering bis mittel.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Überplanung der bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Bauflächen hat geringe Erheblichkeit.

Es ist mit einem zusätzlichen Verlust und einer (Teil-)versiegelung der Böden von ca. 5.480 m² (landwirtschaftlich genutzte Fläche, festgesetzte Grünflächen) zu rechnen. Aufgrund der hohen Grundflächenzahl und der geplanten Nutzung als Gewerbefläche ist mit einer hohen Versiegelung mäßig naturnaher Böden zu rechnen. Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der hohen Versiegelung nur bedingt möglich. Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen im nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes vorgesehen, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
 Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung /	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
-------------	---

Empfindlichkeit	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Der Grundwasserhaushalt wird von den Schichten des Keupers geprägt. Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Informationen vor. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser sind in den Geltungsbereichen nicht festzustellen, daher wird aufgrund der Lage des Gewerbegebietes ein mittlere bis hoher Grundwasserflurabstand angenommen. Entsprechend ist der Schutzgrad des Grundwassers vermutlich hoch und es resultiert eine geringe Grundwasserempfindlichkeit. Im Rahmen der Bauausführungen sind hierfür Untergrundkundungen vorzusehen, um die Höhe des anstehenden Grundwassers zu ermitteln.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Überplanung der bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Bauflächen hat geringe Erheblichkeit.

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es zusätzlich auf ca. 5.480 m² (landwirtschaftlich genutzte Fläche und festgesetzte Grünflächen) zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen. Zudem ist durch die geplante Nutzung (Gewerbegebiet) und die festgesetzte Grundflächenzahl mit mittlerer bis hoher Versiegelung zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen und deren Begrünung getroffen, um Offenbereiche innerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten, wo sich Bodenfunktionen regenerieren können.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
 Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

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

Die Stadt Schlüsselfeld ist aufgrund ihrer Lage im ländlichen Raum von guten Durchlüftungsverhältnissen und geringen klimatischen Belastungen geprägt. Als wesentliche lufthygienische Vorbelastung ist die Autobahn A 3 zu nennen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Überplanung der bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Bauflächen hat geringe Erheblichkeit.

Durch die Erweiterung der Gewerbebaufläche gehen Kaltluftentstehungsflächen in Form von privaten und öffentlichen Grünflächen mit Heckenstrukturen verloren. Diese werden jedoch bei der 4. Änderung in annähernd gleicher Größe neu geplant. Bedeutsame Kaltluftabflussbereiche oder Frischluftschneisen sind durch die Planung nicht betroffen.

Aufgrund der insgesamt guten Durchlüftung der angrenzenden Orte, der kleinflächig lokalen (Teil-)Versiegelung und der geringen klimatischen Belastung sind die Auswirkungen geringfügig. Des Weiteren ist eine flächige Begrünung innerhalb und im Randbereich der Geltungsbereiche durch Festsetzungen weiterhin gewährleistet.

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

4.6 Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind geplante naturnahe Grünflächen mit Heckenstrukturen sowie bereits bestehende Bebauung bzw. rechtskräftige Gewerbeflächen betroffen.

Durch den bereits bestehenden Bebauungsplan mit Ausweisung großer gewerblicher Bauflächen sowie die nahe A 3 ist der Landschaftsraum erheblich vorbelastet und das Landschaftserleben eingeschränkt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Überplanung der bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Bauflächen hat geringe Erheblichkeit.

Landschaftsbildeinheiten mit besonders herausragender Bedeutung sind nicht betroffen. Im Randbereich der Änderungsbereiche ist weiterhin eine flächige Durchgrünung mit Heckenstrukturen festgesetzt, um die Wirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren. Bestehende Baudenkmäler werden zwar versetzt, bleiben jedoch erhalten.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.7 Fläche

Beschreibung und Bewertung

Fläche ist ein wertneutraler Begriff, der die zweidimensionale räumliche Ausdehnung als geographische Maßeinheit einer Raumeinheit definiert.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der bestandsnahen Änderung/Erweiterung von Gewerbeflächen kann der Erschließungsaufwand minimiert und eine Neuausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle vermieden werden, wodurch der gemeindliche Flächenverbrauch verringert wird.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung

In einem Teil des Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplanänderung kommen zwei Baudenkmäler vor. Dazu zählt ein Heiligenhäuschen aus dem 18./19. Jahrhundert sowie ein Gedenkstein aus dem 17. Jahrhundert. Beide Baudenkmäler werden im Zuge der Erschließung und Versiegelung versetzt, bleiben jedoch erhalten. Im Rahmen der Neugestaltung eines Aufenthaltsplatzes werden diese wieder eingebaut und durch festgesetzte Baumpflanzungen ergänzt.

Weitere schützenswerte Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Beeinträchtigungen dieser durch die Bebauungsplan-Änderung sind daher auszuschließen. Insgesamt bestehen somit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

4.9 Wechselwirkungen

Beschreibung und Bewertung

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung/Bebauung im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden. Beeinträchtigungen dieser durch die Bebauungsplan-Änderung sind daher auszuschließen.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Beschreibung und Bewertung

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete des europäischen ökologischen Netzes betroffen. Beeinträchtigungen dieser durch die Bebauungsplan-Änderung sind daher auszuschließen.

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 Stadt 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. 0,3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht. Brachflächen oder Konversionsflächen im Gemeindegebiet stehen nicht zur Verfügung.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Stadt Schlüsselfeld stellt für den Erweiterungsbereich aktuell „Flächen der Landwirtschaft“ dar und wird im Rahmen der Fortschreibung angepasst.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes sind im Bebauungsplan größere Grünflächen und Pflanzgebote enthalten, die den Luftaustausch fördern und Schadstoffe binden. Zudem sichern die zu erwartenden Gebäudestellungen eine optimale passive Sonnenenergienutzung und begünstigen 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 Gewerbegebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

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

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt 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

Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nach aktuellem Stand nicht bekannt, wodurch eine kumulierende Wirkung auszuschließen ist. Die Änderung/Erweiterung erfolgt in einem kleinflächigen Bereich nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Schlüsselfeld.

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind aufgrund der geplanten Nutzung (Gewerbefläche inkl. Begrünungsbindungen), auch bzgl. Kleinklima nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

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

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 5 der Begründung (Grünordnungsplan).

Dem Eingriff durch Überplanung der Eingrünungsmaßnahmen des rechtswirksamen Bebauungsplans sowie der landwirtschaftlichen Flur durch die nördliche Erweiterung werden insg. 2.017 m² der Fl.Nr. 735, Gmkg. Heuchelheim als Ausgleichsfläche zugeordnet (siehe Begründung Bebauungsplan).

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit gewerblicher Nutzung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan 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 Pflanzgebote im Randbereich des Geltungsbereiches sowie der Ausgleichsflächen vorgeschlagen.

Das Monitoring hat im Jahr nach der ersten Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind mehrfach jährlich vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

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

Das Vorhaben umfasst die Erweiterung/Anpassung von Gewerbefläche innerhalb des und angrenzend zum bestehenden Gewerbegebiet(es) sowie die Anpassung der Ortsrandbegrünung und eines Flurweges.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Aufgrund der Entfernung und geringen Erweiterung nur geringe bzw. keine Auswirkungen auf Wohn- und Mischgebiete zu erwarten; kleinflächiger Verlust ortsnaher Freiflächen mit Aufenthaltsplatz; jedoch Neugestaltung Ortsrandbegrünung sowie Aufenthaltsplatz	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust Eingrünungsmaßnahmen; randliche Eingrünung durch Festsetzung weiterhin gewährleistet	mittlere Erheblichkeit
Boden	Überbauung mäßig naturnaher Böden, hoher Versiegelungsgrad zu erwarten; offene Bodenbereiche durch Grünflächen innerhalb der neuen Abgrenzung weiterhin gewährleistet	mittlere Erheblichkeit
Wasser	Überbauung von Flächen mit vermutlich hohem Grundwasserflurabstand, verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; randliche Eingrünung zur Aufnahme von Oberflächenwasser durch Festsetzung weiterhin gewährleistet	geringe Erheblichkeit
Klima	Kleinflächige Bebauung von Flächen mit Kaltluftentstehung, kein Belastungsgebiet angrenzend; randliche Eingrünung durch Festsetzung weiterhin gewährleistet	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Bebauung im Anschluss an gewerblich geprägte Bauflächen; randliche Eingrünung durch Festsetzung weiterhin gewährleistet, bestehende Bau- und Denkmäler und Sitzbank werden versetzt und bleiben erhalten	mittlere Erheblichkeit

Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Bestehende Baudenkmäler werden versetzt, bleiben jedoch erhalten – Neugestaltung des Aufenthaltsplatzes	mittlere Erheblichkeit

Zusammenfassende Bewertung

Ausgehend von der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet Schlüsselfeld" verbleiben nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen v. a. negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt sowie Boden, Landschaft und Kulturgüter. Diese Auswirkungen werden durch Festsetzungen verringert bzw. kompensiert.

Aufgestellt: Nürnberg, 10.12.2020
Nürnberg, 25.02.2021

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH



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