

# Bebauungsplan „Grundäcker“

Ortsteil Gallmannsweil, Gemeinde Mühlingen



## Begründung

-Entwurf-

20.01.2021

<p>Auftraggeber: Gemeinde Mühlingen Im Göhren 2 - 78357 Mühlingen Telefon: 07775 9303-0 Telefax: 07775 9303-19 E-Mail: <a href="mailto:rathaus@muehlingen.de">rathaus@muehlingen.de</a></p>	<p>Planverfasser: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH In der Au 11 - 72488 Sigmaringen Telefon: 07571 7445-0 Telefax: 07571 7445-66 E-Mail: <a href="mailto:info@langenbach.de">info@langenbach.de</a></p>
---	--

---

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Ziele, Anlass und Erforderlichkeit</b>	<b>3</b>
1.1.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
1.2.	Lage des Plangebiet	3
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
2.1.	Anwendung § 13b BauGB	4
2.2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme und –analyse</b>	<b>6</b>
3.1.	Aktuelle Nutzung	6
3.2.	Bodenverhältnisse	6
3.3.	Grund- und Oberflächenwasser	7
3.4.	Altlasten	7
3.5.	Landwirtschaftliche Immissionen	7
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
4.1.	Rahmenvorstellung	7
4.2.	Bebauung	7
4.3.	Verkehrskonzept und Erschließung	7
<b>5.</b>	<b>Grundzüge der Planfestsetzungen</b>	<b>7</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung	7
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3.	Bauweise	8
5.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5.	Stellplätze	8
5.6.	Verkehrskonzept	8
5.7.	Ver- und Entsorgung	8
5.8.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	9
5.9.	Flächen für Gemeinbedarf	9
5.10.	Grundstücksgestaltung	9
5.11.	Grünordnungsplanung	9
<b>6.</b>	<b>Begründung Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>

Gemeinde Mühlingen Landkreis Konstanz	Bebauungsplan Baugebiet „Grundäcker“	<b>-Entwurf- Begründung</b>
8.1. Kosten		10
8.2. Eingriffsregelung und Auswirkungen auf die Umwelt		10
<b>9. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahme</b>		<b>11</b>

### **Anlagen**

Anlage 1	Rechtsplan
Anlage 2	Natur- und artenschutzrechtliche Prüfung

## I. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (**VwV Stellplätze**) vom 28.05.2015 (GBl. S. 590)

## 1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

### 1.1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Die bislang als ackerbaulich genutzte Fläche eignet sich für eine Nachverdichtung durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Grundäcker“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

Im Sinne der Einbeziehung von Außenbereichsflächen und der Nachverdichtung ist Ziel der Planung Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser zu errichten, um den bestehenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Geplant sind daher 17 Bauplätze mit max. 4 - 6 Parteien.

Das Bauvorhaben soll im Rahmen eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB realisiert werden; Vorhabensträger für die geplanten Maßnahmen ist die Gemeinde Mühlingen.

### 1.2. Lage des Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gallmannsweil der Gemeinde Mühlingen und umfasst eine Größe von ca. 1,5 ha. Es schließt sich an den bebauten Ortsrand an.

Es beinhaltet die Flurstücke-Nr. 345/1, 350/1 und ein Teil der Flurstück-Nr. 346 und 69 (Nollenweg).

Es wird begrenzt:

- Im Norden von dem Flurstück-Nr. 346
- Im Westen und Süden von dem Flurstück-Nr. 12 „Waldgaß“
- Im Südosten von dem Flurstück-Nr. 344
- Im Nordwesten von den Flurstücken-Nr. 51 und 58

Das Plangebiet fällt von West nach Südost von ca. 680 m ü. NN auf 670 m ü. NN bei einem mittleren Gefälle von ca. 5 %.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1. Anwendung § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird im mit der BauGB Novelle 2017 neu eingeführten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, da es sich um eine Fläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d § 13b BauGB anschließt. Die weiteren Voraussetzungen des § 13b BauGB liegen ebenfalls vor:

Die vorliegende Planung weist folgende Merkmale der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren auf:

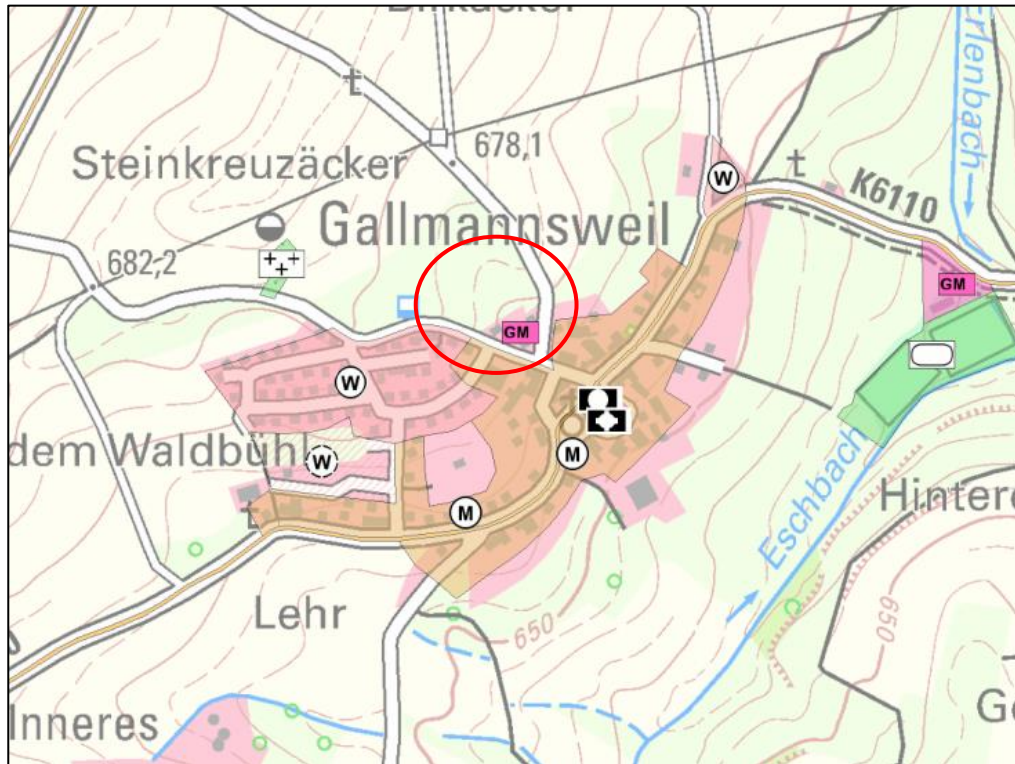
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b Satz 1 BauGB), hier ca. 4.130 m<sup>2</sup>  
(Fläche Nettobauland ca. 10.315 m<sup>2</sup> maximal zulässige GRZ 0,4 = 4.126 m<sup>2</sup>)
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Der Bebauungsplan schließt sich unmittelbar im Zusammenhang bebauter Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB) – direkt südlich schließt die Wohnbebauung an.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB).

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB wird, wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (formelle Behördenbeteiligung) wird abgesehen.





**Abbildung 2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan.**  
Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg



#### Bestehende Bebauungspläne und Satzungen in der Nachbarschaft

Für das südlich gelegene Wohnbaugebiet liegt der Bebauungsplan „Gassenäcker“ incl. 5. Änderung vom 13.03.2015 vor.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet (FFH-Gebiet: Ablach, Baggerseen und Waltere Moor) liegt ca. 2 km östlich. Das nächstgelegene geschützte Biotop (Feuchtbiotopkomplex SW Mainwangen) liegt ca. 560 m südöstlich.

### **3. Bestandsaufnahme und –analyse**

#### **3.1. Aktuelle Nutzung**

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Auf dem Flurstück 350/1 befindet sich ein Wasserbehälter, der abgerissen werden soll.

#### **3.2. Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheiten Altmoränen-Außenwall und Verwitterungs-/Umlagerungsbildung. Gemäß der Bodenkarte GeoLa BK50 herrschen im Plangebiet Parabraunerde aus rißzeitlichen Moränensedimenten und Gley aus Schwemmsedimenten und Fließerden vor.

### **3.3. Grund- und Oberflächenwasser**

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (WSG TB Gerhardsbrunnen, Gallmannsweil) liegt ca. 470 m westlich.

### **3.4. Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Altlasten, bzw. Altlastverdachtsflächen vor.

### **3.5. Landwirtschaftliche Immissionen**

Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch künftig bestehen, etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich zu bewerten und von den künftigen Bewohnern zu dulden.

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1. Rahmenvorstellung**

Das Plangebiet am Ortsrand soll als kompaktes Wohngebiet entwickelt werden, welches über die Straßen „Nollenweg“ und „Waldgaß“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden wird. Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist an die Anforderungen eines Wohngebietes sowie der Prämisse der flächensparenden Bauweise anzupassen. Bei der technischen Planung ist neben der Schmutzwasserentwässerung v.a. auch die Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen.

### **4.2. Bebauung**

Die geplante Bebauung passt sich in das dörfliche Umfeld ein. Es sollen freistehende Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Die Grundstücke sind lagebedingt bemessen, es werden voraussichtliche etwas 17 Bauplätze erschlossen werden.

### **4.3. Verkehrskonzept und Erschließung**

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA erfolgt von Süden über die Straße „Waldgaß“ und von Nordöstlich über die Straße „Nollenweg“. Die gewählte Erschließungsform ermöglicht eine kostengünstige und flächensparende beidseitige Erschließung. Nach Norden wird über ein Gehrecht für die Allgemeinheit ein Zugang zur freien Landschaft geschaffen.

## **5. Grundzüge der Planfestsetzungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Siedlungsrand wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (Beherrschungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen) sollen hier ausgeschlossen werden. Der Ausschluss wird be-



gründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der Stellplätze. Diese führt zu einer Unverträglichkeit mit dem Planungsziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sowie zu einem höheren Störfaktor im Gegensatz zur Wohnbebauung.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 für das Plangebiet festgesetzt. So kann im Rahmen des flächensparenden Bauens eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes erreicht werden. Bei WA I sind max. zwei Vollgeschosse und bei WA II max. drei Vollgeschosse zulässig.

Diese Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO der beabsichtigten Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik. Zusätzlich sind Höhenfestsetzungen getroffen, um die Verhältnismäßigkeit der Bebauung zur umliegenden Bebauung zu gewährleisten.

Die Höhe der baulichen Anlage wird über die max. FH (Firsthöhe) definiert:

**bei WA I** wird die max. FH mit 9,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

**bei WA II** wird die max. FH mit 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

## **5.3. Bauweise**

Analog zum baulichen Umfeld wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## **5.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Eintragung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Absicht der Anordnung der geplanten Gebäude. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **5.5. Stellplätze**

Um einer starken Einengung des Straßenprofils durch parkende PKW entgegenzuwirken, werden jeder Wohneinheit zwei Stellplätze zugeordnet. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Festsetzung.

## **5.6. Verkehrskonzept**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Süden über die Straße „Waldgaß“ und von Nordöstlich über die Straße „Nollenweg“. Die Straßenbreite wird aus dem westlich angrenzenden Wohngebiet mit 6,00 m übernommen, dies gewährleistet den Begegnungsfall PKW/LKW (Müllfahrzeug etc.)

An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Straße „Nollenweg“ wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## **5.7. Ver- und Entsorgung**

### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über die Erweiterung der vorhandenen Leitungen in der Straße „Waldgaß“. Durch eine zentrale Druckerhöhung wird die Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Retention von Regenwasser erfolgt im Grundstücksbereich in Retentionszisternen. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dachflächen oder sonstigen bebauten Flächen. Sofern in den Zisternen auch Brauchwasser zur Verfügung gestellt werden soll, muss dieses Volumen dem Retentionsvolumen zugeschlagen werden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss allerdings mindestens 8 m<sup>3</sup> betragen.

Das anfallende Regenwasser von den Straßen wird in einer zentralen Sickermulde zurückgehalten, die im Südosten des Plangebiets ausgewiesen ist. Bei Versagen der Rückhaltesysteme erfolgt eine Ableitung des Notüberlaufs über den Mischwasserkanal.

#### Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im Freispiegelabfluss an den Mischwasserkanal im Nollenweg bei Schacht 04MW0690. Aufgrund der topographischen Verhältnisse sind Kellergeschosse der baulichen Anlagen nicht im Freispiegelabfluss zu entwässern. Für die im UG angeordneten Naßräume sind entsprechende Abwasserhebeanlagen vorzusehen.

#### Strom, Gas und Telekommunikation

Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen (Glasfaser) werden durch die zuständigen Versorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### **5.8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Sind Auffüllungen und Abgrabungen über das anstehende Gelände hinaus notwendig, so sind diese auch auf den privaten Grundstücken für Böschungen, Randeinfassungen und Stützmauern von den Grundstückseigentümern zu dulden.

### **5.9. Öffentliche Grünfläche**

Aufgrund einer allgemein stattfindenden demographischen Entwicklung und im Hinblick auf das Ziel jüngere Familien zum Ortsteil Gallmannsweil anzulocken wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Diese Fläche ist für die Anlage eines Spielplatzes für Kleinkinder im Sinne des § 9 Abs. 2 LBO ausgewiesen.

Im Osten des Geltungsbereichs ist eine Fläche zur Beseitigung des anfallenden Regenwassers von den Straßen ausgewiesen.

### **5.10. Grundstücksgestaltung**

Grundstücksbefestigungen (Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Stellplätze, usw.) sind in der Weise vorzunehmen, dass möglichst viel Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert, zum Beispiel durch Verwendung von Rasenpflastersteinen. Die Regelung trägt zur Erhaltung von Mindestfunktionen der Böden für den Naturhaushalt bei.

### **5.11. Grünordnungsplanung**

Auf den Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser ist ein Baum und auf Grundstücken für Mehrfamilienhäuser sind zwei Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte entlang des Straßenraums sind verbindlich. Die Anzahl der festgesetzten Pflanzgebote ist verbindlich. Die Pflanzung der Bäume auf privater Fläche sichert eine Durchgrünung und führt den typischen Gehölzbestand im Umfeld fort. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m Höhe,

zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Arten sind in der Anlage 2, Natur- und artenschutzrechtliche Prüfung, aufgeführt.

## 6. Begründung Örtliche Bauvorschriften

Zur Einpassung in den städtebaulichen Kontext werden Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 LBO erlassen. Die Vorschriften zu Dachgestaltung dienen der Einpassung in die umgebende Bebauung und zur Sicherung des städtebaulichen Bildes. Die Nutzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bzw. Photovoltaik bleibt hiervon grundsätzlich unberührt, da diese Anlagen nicht genehmigungspflichtig sind.

## 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,5 ha (100 %), davon fallen auf:

• Verkehrsflächen	ca.	2.691 m <sup>2</sup>	=	19 %
• Allgemeines Wohngebiet	ca.	10.315 m <sup>2</sup>	=	71 %
• Flächen für Gemeinbedarf	ca.	1.462 m <sup>2</sup>	=	10 %

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1. Kosten

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen der Gemeinde Kosten für die Erschließung inkl. Anschluss an das Kanal- und Leitungsnetz. Weitere Kosten entstehen für die Einrichtung einer Versickerungsmulde.

### 8.2. Eingriffsregelung und Auswirkungen auf die Umwelt

#### Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b i.V.m § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt, wird nicht vorbereitet. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m § 15 BNatSchG.

#### Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Entwicklung des Plangebietes kommt es zu unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Flächen des Biotopverbundes betroffen. Ein Vorkommen der Feldlerche ist eher unwahrscheinlich. Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine geeigneten Saumstrukturen und Versteckmöglichkeiten wie liegendes Totholz,

Steinplatten oder Müll vorgefunden. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet ist eher unwahrscheinlich (Anlage 2 natur- und artenschutzrechtliche Prüfung).

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Neuversiegelung zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die Planung können durch eine ortsnahe Versickerung über belebte Bodenzone in einer zentralen Sickermulde minimiert werden.

Die Pflanzung der Bäume auf privater Fläche ist zum Ausgleich und zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

Eine ausführliche Beschreibung der vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist der Anlage 2. Natur- und artenschutzrechtliche Prüfung zu entnehmen.

## **9. Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden und thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahme**

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Aufgestellt:

Sigmaringen, den 20.01.2021

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH