
Gemeinde Scheyern

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 34

“Gewerbe Kapellenweg“



Abb. 1 Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie externe Maßnahme des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen)(rote Rahmen); Quelle: Digitale Topographische Karte (DTK) - BayernAtlas – Bayer. Vermessungsverwaltung

Bearbeitung: W. Strobel, B.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur, Landschaftsplaner
Stand: 20.01.2026

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Inhalt

1.	<i>Einleitung</i>	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Inhalt und Ziele der Planung	3
2.	<i>Vorgehen bei der Umweltprüfung</i>	4
2.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	4
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	4
2.3	Planungsvorgaben	6
2.4	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	7
3.	<i>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</i>	7
3.1	Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt	7
3.2	Boden	8
3.3	Wasser	9
3.4	Klima/Luft	10
3.5	Landschaft	11
3.6	Fläche	12
3.7	Mensch	12
3.8	Kultur- und Sachgüter sowie Altlasten	14
3.9	Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB	14
4.	<i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</i>	15
5.	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</i>	15
6.	<i>Monitoring</i>	15
7.	<i>Zusammenfassung</i>	16

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Scheyern plant für die mögliche Erweiterung eines ansässigen Betriebes im Ortsteil Euernbach die Ausweisung eines kleinflächigen Gewerbegebietes am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt hierbei im Regelverfahren.

Da der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aktuell überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Ortsrandbegründung“ darstellt, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die parallele (12.) Änderung des FNP erfolgen. Die neue Darstellung entspricht den Darstellungen des Bebauungsplans und beinhaltet sowohl ein „Gewerbegebiet“ sowie am neuen Ortsrand langgezogene „Grünflächen“, die den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zur Eingrünung und zum ökologischen Ausgleich entsprechen.

Für den Bebauungsplan im Regelverfahren sowie der FNP-Änderung im Parallelverfahren werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben ermittelt und im Rahmen dieses Umweltberichtes beschrieben und bewertet.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

1.2 Inhalt und Ziele der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbe Kallenweg“ erfolgt überwiegend die Ausweisung von Gewerbefläche, wobei bestehende Gewerbebebauung am Ortsrand von Euernbach hierbei einbezogen wird. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Kapellenweg“, die im Bereich des geplanten Gewerbegebietes in einen teilbefestigten Wirtschaftsweg übergeht.

Zur Eingrünung des Gebietes und zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt werden zudem im Bereich des verlagerten Ortsrandes Grünfläche mit Pflanzgeboten (Hecken) sowie südlich des Gewerbegebietes eine Ausgleichsfläche mit Obstbaumpflanzungen festgesetzt.

Weitere Details sind dem Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Zielsetzung der Planung ist vorrangig die Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes zu ermöglichen.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung wurden alternative Standorte im Gemeindegebiet berücksichtigt. Da die Zielsetzung des Bebauungsplanes beinhaltet, einen ortsansässigen und im Plangebiet gelegenen Betrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, ergeben sich keine Planungsalternativen. Zudem sind alternative Entwicklungsrichtungen nach Süden und Norden,

aufgrund starken Hanglage sowie teils höherer ökologischer Wertigkeiten der potenziellen Bereiche, mit deutlich höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Alternative Erschließungsmöglichkeiten sind ebenfalls nicht gegeben, da der Geltungsbereich nur durch den bestehenden Kapellenweg von der Ortsdurchfahrtsstraße aus erreichbar ist. Alternative Wegführungen durch Ausbau bestehender Flurwege oder Neubau von Straßenflächen wären mit erheblichen Mehraufwand und deutlich höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans liegt im Nordwesten des Ortsteils Euernbach in der Gemeinde Scheyern und umfasst Teilstücke der Flurnummern 283/5 und 283/6 sowie das Flurstück 283/8 mit der Gemarkung Euernbach. Die parallele Flächennutzungsplan-Änderung bezieht sich auf den gleichen Geltungsbereich.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie direkt angrenzende Nutzungen. In Abhängigkeit von dem Bebauungsplan zugeordneten Gutachten werden auch für spezielle Themenbereiche (Bspw. Artenschutz etc.) weitergehende Untersuchungsräume berücksichtigt.

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) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- 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 des Landesamtes für Umwelt, Artenschutzkartierung etc.).

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 (Untersuchungsraum). 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 und mögliche Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Die Umweltauswirkungen werden dabei in drei Erheblichkeitsstufen („geringe“, „mittlere“ und „hohe“) gewertet. 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 für 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.

2.3 Planungsvorgaben

Es wurden insbesondere folgende Gutachten, gesetzliche Vorgaben und städtische Satzungen berücksichtigt:

Unterlagen

- Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbe Kapellenweg“ Begründung und Planwerk
- Geotechnischer Bericht (Baugrunduntersuchung) vom 04.09.2023 (INGEOTEC - Schrobenhausen)
- Kampfmittelvorerkundung vom 30.01.2024 (B-MOS GmbH)
- Schalltechnische Untersuchung vom 30.10.2023 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 18.10.2024 (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)
- Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 05.06.2024 (Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH)

Gesetze und kommunale Vorgaben

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bay. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bay. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das BauGB sowie BNatSchG und Bayerisches Naturschutzgesetz wurden durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung und der Absicht zur vor Ort Versickerung berücksichtigt.

2.4 Übergeordnete Zielsetzungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Ein zentraler Grundsatz des LEP ist die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Vermeidung von Zersiedelung. Ausgehend von der kleinflächigen Siedlungserweiterung in Anbindung an bestehende Verkehrswege wird diesen Grundsatz durch die Planung entsprochen.

Regionalplan der Region 10 - Ingolstadt

Der Regionalplan stellt, aufgrund der Lage im randlichen Siedlungsbereich, für den Untersuchungsraum und dessen Umfeld keine maßgeblichen Zielsetzungen dar. Im nördlichen und südlichen Umfeld liegen zwar regionale Grünzüge, jedoch sind durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sowie die dargestellte Nutzung im Flächennutzungsplan keine maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die dargestellten Zielsetzungen des Regionalplans zu erwarten.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheyern stellt im Untersuchungsraum aktuell Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dar. Ein kleiner Teilbereich im Nordosten ist zudem als Dorfgebiet gekennzeichnet. Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung wird die dargestellte Nutzung den Zielsetzungen des Bebauungsplans angeglichen und Gewerbefläche dargestellt. Die Kompensation der entfallenden Grünflächen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans in Form von grünordnerischen Festsetzungen zur Ortsrandbegrünung und zum ökologischen Ausgleich in Eingriffsnähe.

2.5 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Der derzeitige Umweltzustand wird vorrangig anhand der Nutzung und der physischen Merkmale des Gebietes anhand der Schutzgüter (Tiere/Pflanzen/Vielfalt, Fläche/Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft) sowie bzgl. derer Wirkungsgefüge beschrieben und bewertet, woraus sich Rückschlüsse auf die Auswirkungen der menschlichen Umwelt ergeben.

3.1 Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt

Bewertungskriterien

Für die Beurteilung des Schutzgutes Tiere/Pflanzen/Biodiversität stehen die standörtlichen Gegebenheiten wie die Naturnähe, das Vorkommen seltener Arten und die Ersetzbarkeit aber auch die Wirkung über das Plangebiet hinaus im Sinne der Seltenheit, der Verbundsituation und der Repräsentativität im Vordergrund.

Beschreibung und Bewertung

Schutzgebiets-Kategorien nach BNatSchG bzw. BayNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vorhanden.

Der Untersuchungsraum beinhaltet aktuell überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flur (Acker). Am aktuellen Ortsrand besteht bereits gewerbliche Bebauung in Form einer Lagerhalle inkl. Verkehrsflächen und Außenlager. Im Übergang zwischen Gewerbe und landwirtschaftlicher Flur verlaufen schmale Säume, die z.T. mit Gehölzsukzession bewachsen sind.

Ökologisch höherwertige Bestände sind innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches nicht vorhanden, weshalb auch keine Biotopflächen der Bayerischen Biotopkartierung aufgeführt werden. Vorbelastungen des Untersuchungsraumes bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die bestehende und angrenzende Bebauung.

Bzgl. relevanter Artvorkommen und deren Belange wurde im Rahmen eine speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch die GBR ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz (Roth) der Geltungsbereich und dessen Umfeld untersucht und bewertet. Aufgrund der aktuell überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Habitat-Strukturen konnte neben den allg. weit verbreiteten Vogelarten (Gehölzbrüter) nur eine Beeinträchtigung auf angrenzende Vorkommen der Feldlerche (Offenlandbrüter) ermittelt werden. Durch die Ausweisung und Umsetzung des Gewerbegebietes ist hierbei ein Habitatverlust und eine Verdrängung der umliegenden Vorkommen zu erwarten.

Ausgehend vom erfassten Artspektrum wurden deshalb im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einzelne Vermeidungsmaßnahmen sowie eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme zur Wiederherstellung von Habitaten (CEF-Maßnahmen) definiert, die sinngemäß als Festsetzungen zum Artenschutz im Bebauungsplan übernommen wurden. (Details siehe Begründung zum Bebauungsplan.)

Unter Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz und Umsetzung der CEF-Maßnahme zu Kompensation des Habitat-Verlustes sind gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Untersuchungsbereiches aktuell überwiegend "Fläche für die Landwirtschaft" und randlich zum Ortsrand Eingrünung dar. Maßnahmenverweise und Zielsetzungen in Bezug auf Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt sind nicht enthalten.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets ist damit zu rechnen, dass kurz-/mittelfristig weitreichende Erdarbeiten zur Geländeanpassung sowie Teilversiegelungen durch die Erweiterung des bestehenden gewerblichen Betriebes im Plangebiet erfolgen. Hierdurch sind Eingriffe in die vorhandenen Vegetationsbestände erforderlich, was zum Verlust von Habitaten führt. Durch weitreichende grünordnerische Festsetzungen, die direkt angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen und den externen Maßnahmen des Artenschutzes (Feldlerchen Habitatausgleich) lässt sich der Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen jedoch kurzfristig wiederherstellen, wodurch keine maßgebliche Beeinträchtigung zurück bleibt und strukturreichere Lebensräume entstehen.

Die Änderung der Darstellung des FNP entspricht weitestgehend den detaillierten Darstellungen des Bebauungsplanes, somit sind die weitreichenden grünordnerischen Maßnahmen ebenfalls Inhalt der FNP-Änderung. Hierdurch wird die zuvor dargestellte Ortsrandbegrünung entsprechend an den neuen Ortsrand verlagert, wodurch Beeinträchtigungen auf die Natur vermieden und die Wirkung des Vorhabens auf die Landschaft weiterhin gemindert werden.

Gesamtbewertung Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt:

Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der gutachterlichen Einschätzungen der saP sowie der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Wiederbegrünung und Habitat-Entwicklung im Ortsrandbereich, sind durch die geplante Nutzung insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2 Boden

Bewertungskriterien

Für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind neben den natürlichen Bodenfunktionen (u.A. Filter-/Pufferfunktion und Retentionsvermögen) auch die Nutzungsfunktionen (Ertragspotenzial, Standortpotential für Vegetation und Erosionsgefährdung) und schlussendlich auch die Archivfunktionen (Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) von Bedeutung.

Beschreibung und Bewertung

Für den Untersuchungsraum wurden die Bodenverhältnisse im Rahmen eines geologischen Berichtes (Baugrunduntersuchung) durch die Firma INGEOTEC (Schrobenhausen) bewertet. Innerhalb des überwiegend landwirtschaftlich genutzten und anthropogen geprägten Untersuchungsraumes wurde dabei unter dem anstehenden Mutterboden dünne Schichten aus Löss(lehm) über Schichten aus sandigen Kiesen und Schluff erfasst. Durch die wechselnden Bodenschichten ergeben sich auch deutlich wechselnde Bodenfunktionen bzw. Filter-/Pufferung und Wasserrückhalt (Retentionsvermögen). Im Gutachten wird hierzu Bspw. bereits auf eine Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen verwiesen, die in der Kiesschicht einzubauen sind.

Grundwasser wurde bei der Bodenerkundung nicht festgestellt, jedoch konnte Hangwasser im Bereich der sandigen Kiesschichten (ca. 4 – 4,5 m unter Geländeniveau) ermittelt werden.

Vorbelastungen bestehen durch bereits bestehende Bebauung/Versiegelung sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Des Weiteren wurde durch die B-MOS GmbH eine Kampfmittelvorerkundung durch Luftbildauswertung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass für den Untersuchungsraum ein grundsätzlicher Kampfmittelverdacht zu berücksichtigen ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Untersuchungsbereich aktuell keine relevanten Maßnahmen/Ziele für das Themenfeld Boden(-schutz) dar.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Nutzung werden ausschließlich anthropogen geprägte Böden weiter beansprucht. Die geplante Nutzung erweitert diese anthropogene Prägung nochmals deutlich durch tiefgehende Geländeanpassungen was verbunden mit der hohen Baudichte (GRZ 0,8) einen deutlichen Eingriff in das Bodengefüge und die Bodenfunktionen bedeutet. Durch weitreichende grünordnerische Festsetzungen werden jedoch im Anschluss an die Gewerbefläche mehrere Bereich zur Wiederbegrünung und Bepflanzung erhalten (Grünstreifen und Ausgleichsfläche), in denen sich die Bodenfunktionen erhalten bzw. regenerieren können.

Bzgl. des grundsätzlichen Kampfmittelverdachts sind entsprechende Vorkehrungen (siehe Gutachten) im Rahmen der Ausführung zu beachten.

Die Änderung der Darstellung des FNP entspricht weitestgehend den detaillierten Darstellungen des Bebauungsplanes, somit sind die zuvor beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen ebenfalls Inhalt der FNP-Änderung.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:

Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der gutachterlichen Einschätzungen im Rahmen des geologischen Berichtes (Baugrunduntersuchung) sowie der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zum Erhalt von Bodenfunktionen, sind durch die geplanten Nutzungen insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3 Wasser

Bewertungskriterien

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus den zwei Teilschutzgütern Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen. Maßgeblich für das Teilschutzgut Grundwasser ist dabei der Geschütztheitsgrad bzw. die Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers. Für Oberflächenwasser ist daneben die Gewässergüte und Naturnähe wertgebend und zudem die Auswirkungen auf die gewässerangrenzende Landschaft zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung

Für den Untersuchungsraum wurde im Rahmen des geologischen Berichtes (Baugrundgutachtens) durch die Firma INGEOTEC (Schrobenhausen) auch der standörtliche Grundwasserflurabstand untersucht. Bei den Probebohrungen konnte dabei keine Grundwasserleite festgestellt werden, jedoch konnte Hangwasser im Bereich der sandigen Kiesschichten (ca. 4 – 4,5 m unter Geländeniveau) ermittelt werden.

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind des Weiteren keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Untersuchungsraum liegt zudem außerhalb von Wasserschutzgebieten und wassersensibler Bereichen. Durch die allg. Hanglage und wassersperrende Bodenschichten ist jedoch davon auszugehen, dass kurzfristig, z.B. nach Starkregenereignissen das Hangwasser über die gesamte Fläche deutlich ansteigen kann.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die bereits vorhandene gewerbliche Überbauung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Untersuchungsbereich aktuell keine relevanten Maßnahmen/Ziele für das Themenfeld Wasser(-schutz) dar.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelungen und Flächenbeanspruchung kommt es im Untersuchungsraum zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Durch Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen werde jedoch Bereich mit intakten Bodenfunktionen zur Infiltration für die Grundwasserneubildung erhalten. Des Weiteren soll durch den Einbau von Versickerungsrigolen das anfallende Oberflächenwasser in Versickerungsfähige Bodenschichten geleitet werden, um so der Grundwasserneubildung weiterhin zu dienen.

Die Änderung der Darstellung des FNP entspricht weitestgehend den detaillierten Darstellungen des Bebauungsplanes, somit sind die zuvor beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen ebenfalls Inhalt der FNP-Änderung.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:

Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der gutachterlichen Einschätzungen im Rahmen des geologischen Berichtes (Baugrunduntersuchung) sowie der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zum Erhalt von Bodenfunktionen, sind durch die geplanten Nutzungen insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.4 Klima/Luft

Bewertungskriterien

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima und Luft sind vorrangig lufthygienische und kleinklimatische 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.

Beschreibung und Bewertung

Der Untersuchungsraum ist aktuell durch landwirtschaftliche Nutzfläche und die umliegende bestehende Ortsrandbebauung geprägt. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Flur dient dabei zur Kaltluftentstehung für den anschließenden Siedlungsraum und wirkt somit auf das Kleinklima ein. Gehölzstrukturen sind nur vereinzelt in kleinflächiger Form vorhanden und dienen nur untergeordnet der Frischluftproduktion. Oberflächennahe Luftbewegungen erfolgen aufgrund der Hanglagen voraussichtlich am westlichen Ortsrand entlang in den Bereich der nördlich und südlich verlaufenden Senken, die wiederum in den Siedlungsraum münden.

Vorbelastungen sind nur in Form der bestehenden gewerblichen Bebauung und der damit zusammenhängenden starken Versiegelung (Hitzeinsel) vorhanden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Untersuchungsbereich aktuell, bis auf eine zusammenhängende Ortsrandbegrünung, keine relevanten Maßnahmen/Ziele für das Themenfeld Klima/Luft dar.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Nutzung gehen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen als Kaltluftproduzent verloren. Durch die festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote wird jedoch ein Anteil der Gewerbefläche für die Kalt- und Frischluftentwicklung erhalten, wodurch maßgebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima nicht zu erwarten sind.

Die Änderung der Darstellung des FNP entspricht weitestgehend den detaillierten Darstellungen des Bebauungsplanes, somit sind die zuvor beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen ebenfalls Inhalt der FNP-Änderung.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:

Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der standörtlichen Verhältnisse sowie der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zum Erhalt von Flächen zur Frisch-/Kaltluftproduktion, sind durch die geplanten Nutzungen insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.5 Landschaft

Bewertungskriterien

Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft und des Landschaftsbildes ist überwiegend subjektiv, kann jedoch anhand von mehrerer Kriterien einheitlich bewertet werden. Hierbei ist die Eigenart, Vielfalt und Natürlichkeit der Landschaft zu betrachten und die Wahrnehmbarkeit sowie das Maß der Beeinträchtigung bzw. Vorbelastung zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung

Der Untersuchungsraum ist aktuell überwiegend durch die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Freiflächen sowie die bestehende Ortsrandbebauung geprägt. Aufgrund der vorherrschenden Nutzungen besteht keine maßgebliche Vielfalt bzw. Natürlichkeit innerhalb des Untersuchungsraumes.

Landschaftsbildprägende Strukturen sind nur in Form von vereinzelten kleinflächigen Gehölzstrukturen vorhanden, die jedoch durch die Lage im oberen Hangbereich vom südlichen Ortsrand aus weiträumig einsehbar sind und somit lokal wirken.

Es sind keine maßgeblichen Vorbelastungen im Untersuchungsraum oder dessen Umfeld vorhanden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Untersuchungsbereich aktuell, bis auf eine zusammenhängende Ortsrandbegrünung, keine relevanten Maßnahmen/Ziele für das Themenfeld Landschaft dar.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Ausweisung des Bebauungsplans führt zu einer Ausweitung und Verdichtung der Ortsrandbebauung und zum Verlust von siedlungsnaher, jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzter Freifläche. Hierdurch ist eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes in lokal begrenztem Umfang zu erwarten.

Durch festgesetzte Begrünungsgebote und die südlich landschaftsbildwirksamen Kompensationsmaßnahmen (Obstbaumreife und Hecken zur Ortsrandbegrünung) wird der erweiterte Siedlungsraum jedoch weitreichend eingegrünt, wodurch die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild wirkungsvoll verringert werden.

Die Änderung der Darstellung des FNP entspricht weitestgehend den detaillierten Darstellungen des Bebauungsplanes, somit sind die zuvor beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen ebenfalls Inhalt der FNP-Änderung.

Gesamtbewertung Landschaft:

Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der standörtlichen Verhältnisse sowie der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Nutzung auf das Landschaftsbild, sind durch die geplanten Nutzung insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.6 Fläche

Bewertungskriterien

Fläche ist als endliche Ressource zu bewerten, die wechselnder Inanspruchnahme bzw. Nutzung unterliegt und in unterschiedlicher Intensität genutzt wird. Für die Bewertung wird deshalb sowohl die Nutzungsart der Flächen sowie die Intensität der Inanspruchnahme der Flächen bewertet.

Beschreibung und Bewertung

Aktuell sind die Flächen innerhalb des Untersuchungsraumes überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. bereits im Rahmen der gewerblichen Nutzung überbaut. Im Untersuchungsbereich erfolgt weitestgehend eine mittlere Intensität der Inanspruchnahme.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die geplante Umnutzung und erhöhte Inanspruchnahme der Flächen beruht auf der gemeindlichen Zielsetzung, einem ortsansässigen Betrieb Möglichkeiten zur Standortentwicklung zu schaffen. Die hierfür erforderliche Flächeninanspruchnahme wird durch Festsetzungen bzgl. der überbaubaren Grundfläche und der zu begrünenden Flächen gemindert. Durch die Nutzung bestehender Verkehrsflächen zur Erschließung kann zudem ein weiterer Flächenverbrauch vermieden werden.

Gesamtbewertung Fläche:

Für das Schutzgut Fläche sind somit insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

3.7 Mensch

Bewertungskriterien

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes (Aspekt Wohnfunktion) sowie die wohnortnahe

Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen (Funktion für Naherholung) maßgebend.

Beschreibung und Bewertung

Der Untersuchungsraum grenzt an den nordwestlichen Ortsrand von Euernbach an, der überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Kleinflächig besteht bereits eine Gewerbenutzung am Ortsrand. Der Großteil des Untersuchungsraumes stellt jedoch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flur dar.

Durch die aktuelle Nutzung besteht keine besondere Bedeutung für die Wohnfunktion und keine maßgebliche Aufenthaltsqualität, wodurch die Fläche nur eine geringe Funktion für die Naherholung besitzt.

Vorbelastungen bestehen nur durch die aktuelle Nutzung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Untersuchungsbereiches aktuell überwiegend "Fläche für die Landwirtschaft" und randlich zum Ortsrand „Eingrünung“ dar. Maßnahmenverweise und Zielsetzungen in Bezug auf das Themenfeld Mensch bzw. Wohnnutzung/Erholungsnutzung sind nicht enthalten.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Gewerbegebiet ist mit einer deutlichen Ausweitung des bestehenden Gewerbes zu rechnen. Diesbezüglich wurde durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Altomünster) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um mögliche Belastungen auf die umliegend Wohnnutzung zu ermitteln.

Die Ergebnisse wurden in Form von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Nach gutachterlicher Einschätzung bestehen, unter Einhaltung der festgesetzten Kontingentierung, keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Durch die aktuell überwiegend landwirtschaftliche Nutzung besitzt der Untersuchungsraum keine maßgebliche Erholungsfunktion die verloren gehen würde. Landwirtschaftliche Freiflächen sind durch die ländliche Lage des Ortsteils Euernbach weiterhin vom Siedlungsraum rasch erreichbar und bleiben der Bevölkerung somit zur Naherholung zugänglich.

Bedrängende Wirkungen durch die gewerbliche Bebauung wird zudem durch festgesetzte grünordnerische Maßnahmen im zukünftigen Ortsrandbereich wirkungsvoll gemindert.

Die Änderung der Darstellung des FNP entspricht weitestgehend den detaillierten Darstellungen des Bebauungsplanes, somit sind die zuvor beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen ebenfalls Inhalt der FNP-Änderung.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:

Nach Bewertung der Kriterien und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung sowie der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen auf die Naherholung, sind durch die geplanten Nutzung insg. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3.8 Kultur- und Sachgüter sowie Altlasten

Bewertungskriterien

Die Auswirkungen auf geschützte und schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale sind maßgeblich vom Abstand des Vorhabens zu diesen Strukturen abhängig. Die Beeinträchtigung historischer Kulturlandschaften und Landschaftsbestandteile ist dagegen abhängig vom Umfang bzw. der Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben.

Beschreibung und Bewertung

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Untersuchungsraum und in dessen direktem Umfeld nicht vorhanden. Der überwiegende Anteil an Denkmäler liegt im Ortskern und ist vom Untersuchungsbereich durch bestehende Wohnbebauung abgegrenzt. Westlich des Plangebietes liegt jedoch eine als Baudenkmal erfasste Feldkapelle.

Durch die geplante Umnutzung innerhalb des Untersuchungsraumes entfallen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die kulturhistorisch als Teil der Agrarlandschaft im weiteren Umfeld des Ortsteiles Euernbach bestehen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die gewerbliche Bebauung besteht die Möglichkeit einer bedrängenden Wirkung auf die Standortnahe Feldkapelle. Diese Wirkung wird jedoch durch weitreichende Eingrünungsmaßnahmen am neuen Ortsrand wirkungsvoll gemindert.

Der Verlust an Kulturlandschaft erfolgt nur Kleinräumig in Ortsrandlage und wird durch zukünftig prägende Ortsrandbegrünung kompensiert.

Gesamtbewertung Kultur- und Sachgüter:

Durch die geplanten Nutzungen sind insg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete)

Der Untersuchungsraum liegt abseits von Schutzgebieten der Natura 2000-Schutzgebietskulisse. Aufgrund fehlender Schutzgebiet sind durch die geplante Nutzung keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung umliegender Natura 2000-Gebiete zur Folge haben könnte.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen sind durch die geplante Nutzung vorrangig in der Bauausführung und im Regelbetrieb des Gewerbes in Form von Schall zu erwarten. Diese Emissionen sind jedoch zum Teil temporär (Bauphase) bzw. werden unter Einhaltung der Festgesetzten Immissionskontingente auf ein zulässiges Höchstmaß reduziert.

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

Darstellung von Landschaftsplänen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheyern werden aktuell "Flächen für die Landwirtschaft" und eine „Ortsrandbegrünung“ darstellt.

Die Angleichung der Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren (siehe Bebauungsplan-Begründung). Der Verlust von Ortsrandbegrünung wird durch Übernahme der im Bebauungsplan dargestellten neuen Ortsrandbegrünung kompensiert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen keine Einschränkungen bzgl. der Nutzung erneuerbarer Energien.

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

Durch die Planung wird landwirtschaftlich genutzte Flur mit mittlerem Ertragspotential überplant. Ausgehend von der geplanten Nutzung geht eine hohe Inanspruchnahme von Grund und Boden hervor, was jedoch durch grünordnerische Festsetzungen gemindert wird.

Zudem erfolgt der erforderliche ökologische Ausgleich in direktem Anschluss des Vorhabens als Grünlandentwicklung mit Obstbaumbestand, wodurch weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. die Umwandlung von Flächen für den Ausgleich nicht erforderlich wird.

Erfordernisse des Klimaschutzes / Erhaltung der Luftqualität

Einzelheiten hierzu wurden bereits für das Schutzgut Klima/Luft betrachtet und bewertet.

Durch weitreichende Begrünungsgebote sowie Kompensationsmaßnahmen im Randbereich des Vorhabens (Grünlandentwicklung und Obstbaumpflanzung) ist jedoch keine maßgebliche Verschlechterung des lokalen Kleinklimas zu erwarten.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Die erforderlichen Maßnahmen, um nachteilige Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen, finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan – Abschnitt Grünordnung.

Der bilanzierte Eingriffsumfang wird durch planungsrechtlich festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Untersuchungsraumes vollständig kompensiert.

6. 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 Monitorings 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.

7. Zusammenfassung

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren. Nachfolgend werden die wesentlichen Wirkungen des Bebauungsplans und die Betroffenheit der jeweiligen Umweltbelange zusammengefasst.

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen; Wiederbegrünung durch mehrere planungsrechtliche Festsetzungen; Kompensation von Habitatverlusten bzw. Beeinträchtigungen des Artenschutzes durch planungsrechtlich festgesetzte Maßnahmen (Begrünungsgebote, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen)	Mittlere Erheblichkeit
Boden	Hohe Versiegelung durch geplante Nutzungen zu erwarten; Eingriffe in bereits anthropogen geprägte Böden; Verlust von Bodenfunktionen aufgrund hoher Versiegelung; Minimierung der Beeinträchtigung durch allg. Begrünungsgebote sowie weitreichende Kompensationsmaßnahmen;	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	(Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen durch Überbauung/Versiegelung und somit Reduzierung der Grundwasserneubildung; Minimierung der Beeinträchtigung durch allg. Begrünungsgebote sowie weitreichende Kompensationsmaßnahmen zum Erhalt von Infiltrationsflächen; Geringe Empfindlichkeit des Grundwassers aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes; Keine Oberflächengewässer betroffen;	Mittlere Erheblichkeit
Klima	Verlust von Freiflächen für Kaltluftproduktion ohne maßgebliche Ausgleichsfunktion/Luftleitbahn; Minimierung der Beeinträchtigungen durch Festsetzungen zur allg. Begrünung sowie für weitreichende Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas;	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Deutliche Veränderung des Landschaftsbildes durch Geländeanpassungen jedoch überwiegend intensiv genutzte Flächen ohne landschaftsprägende Strukturen betroffen; Minimierung der Beeinträchtigungen durch Festsetzung von allg. Begrünung sowie weitreichender Kompensationsmaßnahmen	Mittlere Erheblichkeit
Fläche	Umnutzung und Nutzungsintensivierung von bereits überwiegend intensiv genutzter Flächen;	Mittlere Erheblichkeit

	Minimierung des Flächenverbrauchs durch Einbeziehung bestehender Zuwegungen	
Mensch	Verlust von siedlungsnahen Freiflächen ohne maßgebliche Wohn- und Erholungsfunktion; maßgebliche Beeinträchtigungen sind durch festgesetzte Geräuschkontingentierung nicht zu erwarten;	Mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen;	Keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind durch festgesetzte Begrünungsgebote nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	Keine Erheblichkeit

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen und unter Beachtung der Angaben der jeweiligen Gutachten zum Bebauungsplanverfahren sind durch die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 34 “Gewerbe Kapellenweg” und die Parallele Flächennutzungsplan-Änderung überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter zu erwarten.

Aufgestellt: Nürnberg, 31.03.2025

Ergänzt: Nürnberg, 03.06.2025

Ergänzt: Nürnberg, 10.09.2025

Ergänzt: Nürnberg, 20.01.2026

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH



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