Stadt Rotenburg (Wümme)

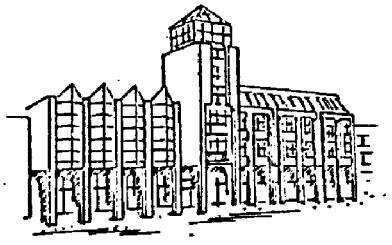
–Stadtplanungsamt–

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 109

- Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld–



Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES 4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes 4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung 4

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 5
2.1 Landes- und Regionalplanung 5
2.2 Flächennutzungsplan 6
2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne 6

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung 6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 7
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen 9
3.2.3 Anpflanzungen von Bäumen 9
3.3 Immissionsschutz 9
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima 10
3.4.1 Artenschutz 10
3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen 13
3.5 Verkehr 14

4. VER- UND ENTSORGUNG 14

5. BODENORDNUNG 15

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB 15
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 15
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne 15
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes 18
6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser 18
6.3.2 Schutzgut Klima/Luft 19
6.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere 20
6.3.4 Schutzgut Landschaft 23
6.3.5 Schutzgut Mensch 24
6.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 24
6.3.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) 25
6.3.8 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) 25
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima 25
6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 28
6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 28

6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) 28
6.8 Ergebnis der Umweltprüfung 29
6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 29

Anlage: Lage der externen Ausgleichsfläche

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme), südlich der B 440 zwischen den Straßen „Vorm Lintel“ und „Am Linteler Feld“ (siehe Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 68/2, 70, 71/1, 71/2 und Teile der Flurstücke 68/4, 68/5, 72/3, 72/4 und 72/5 der Flur 22 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,97 ha.

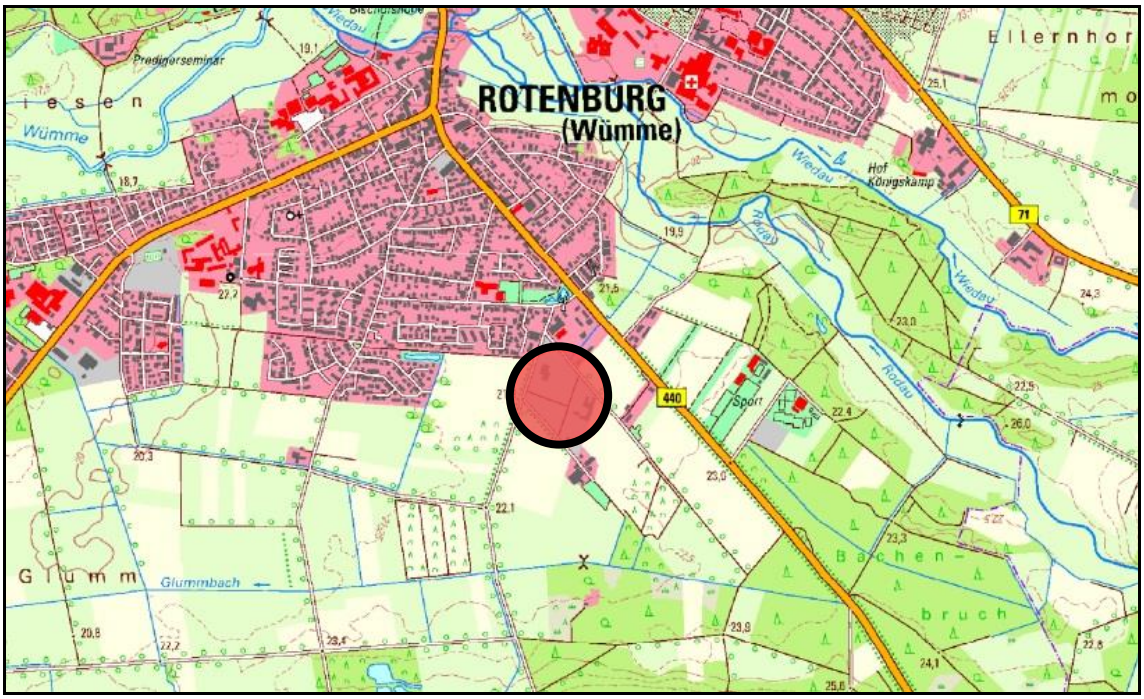


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im Plangebiet befinden sich ein Garten-Center und gartenbaulich genutzte Flächen und Gewächshäuser des östlich anliegenden Gartenbaubetriebes. Südöstlich schließt ein Betriebsleiterwohnhaus an. Nordwestlich anliegend, an der Straßenecke „Knickchaussee“/“Vorm Lintel“, befindet sich der Bauhof der Straßenmeisterei des Landkreises Rotenburg (Wümme). Nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Vorm Lintel“, befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Nach Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wurde Rotenburg dem Ordnungsraum Bremen, also dem verdichteten Raum um Bremen zugeordnet. Das inzwischen in Kraft getretene Landes-Raumordnungsprogramm 2008 spricht dagegen nur noch von „verdichteten Regionen“, die zeichnerisch nicht mehr dargestellt sind. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Gemäß Kapitel 3.1 Ziffer 03 sind für die vorhandenen Betriebe planerische Voraussetzungen zur Erweiterung am Standort zu schaffen. Dabei sind ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten des örtlichen mittelständischen Gewerbes zu schaffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist hier keine besondere Nutzung vorgesehen. Dieser Bereich ist teilweise als „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet ist auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Sonderbaufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Somit stimmen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nur teilweise mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 und die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Durch die zeichnerischen Darstellungen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen im Bereich des Bebauungsplangebietes zukünftig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenbau“ und als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Mit Wirksamwerden der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 109 somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld“ gelegene Flächen sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 100 „Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 überdeckt werden, aufgehoben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Im Plangebiet befinden sich gartenbaulich genutzte Flächen der anliegenden Unternehmen. Zur Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Entwicklung wurde im Jahr 2013 der Bebauungsplan Nr. 100 „Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld“ aufgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt bestand kein zwingender bedarf diese Flächen baulich in Anspruch zu nehmen. Zudem lagen die Flächen nicht im Eigentum der anliegenden Betriebe. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 konnte auf einer als Lagerfläche genutzten Fläche entlang der Knickchaussee das Planrecht zum Neubau eines Bürotraktes des Unternehmens geschaffen werden.

Die Aufstellung des jetzigen Bebauungsplanes zielt auf die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Gartenbauunternehmens sowie einer konzeptionellen Umgestaltung des Garten-Centers ab, um das gesamte Areal abschließend planungsrechtlich abzusichern. Aufgrund der aktuellen unzureichenden Parkplatzsituation soll der Eingangs- und Ausgangsbereich des Garten-Centers zukünftig aus Richtung Norden

auf der derzeit unbeplanten Fläche erfolgen, sodass ein großzügiges Parkplatzangebot innerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden kann und die Erschließung entsprechend über die Straße „Vorm Lintel“ anstatt der Straße „Knickchaussee“ erfolgt. Des Weiteren verfolgt das Unternehmen die Einbindung eines Cafés oder Restaurants in das Garten Center, um den gewachsenen Ansprüchen der Kunden für die Zukunft gerecht zu werden. Diese Entwicklung zeigt sich in vielen Garten-Centern, Baumärkten etc., sodass auch für dieses Garten-Center ein Angebot von Getränken und Speisen beim Einkaufen ermöglicht werden soll. Des Weiteren sollen die Räumlichkeiten auch für Veranstaltungen genutzt werden können. Die Verkaufsfläche sowie Verkaufsräume von 7000 m² sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zum jetzigen Bestandsplan nicht vergrößert werden. Daher wird das vorhandene Sondergebiet in dieser Neuaufstellung einbezogen, um diese Regelung auf das gesamte Plangebiet zu beziehen. Aufgrund der umliegenden Festsetzungen wird auch das Sondergebiet in seiner Höhe begrenzt und eine maximale Gesamthöhe von 11,00 m festgesetzt.

Die geplanten Erweiterungen sind nicht mehr als privilegierte Nutzungen eines Gartenbaubetriebes im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Außenbereich genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 verfolgt die Stadt Rotenburg das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des ansässigen Garten Centers sowie Erweiterungsmöglichkeiten des östlichen Gartenbauunternehmens zu schaffen und die vorhandenen Unternehmen am Standort Rotenburg zu stärken. Des Weiteren kann ein städtebaulicher Lückenschluss zwischen den gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung im Hinblick auf die Erweiterung des garten Centers wird im westlichen Teil des Plangebietes ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartenbau“ festgesetzt. Im Sondergebiet SO „Gartenbau“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Außenverkaufsflächen und Verkaufsräume für die Erzeugung und den Vertrieb von Erzeugnissen und Zubehör- und Dekoartikeln des Gartenbaus, der Baumschule, für Gartengestaltung, der Floristik und für Pflanzenpflege mit einer maximalen Grundfläche von 7.000 m²,
- Sozialräume und Räume für die Verwaltung,
- Lagerflächen und -gebäude,
- Ausstellungsflächen mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“,
- sonstige Flächen und Gebäude für den Erwerbsgartenbau,
- Café / Restaurant / Veranstaltungen
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Im Sondergebiet ist dementsprechend ein Vollgeschoss als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um die vorhandenen Außenverkaufsflächen und Verkaufsräume zu berücksichtigen bzw. zukünftig zu begrenzen, wird die maximale Grundfläche von 7.000 m² weiterhin beibehalten. Aufgrund der anliegenden Höhenbeschränkungen wird auch für das Sondergebiet eine Höhenfestsetzung von 11 m getroffen, um das umliegende Ortsbild zu berücksichtigen.

Auf dem Gelände des Bauhofes im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes werden die Art und die Maße der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 100 unverändert übernommen.

Im übrigen Teil des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß in abweichender Bauweise, in der bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, festgesetzt, um betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Im Plangebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig. Diese Nutzungen sind hier in Stadtrandlage städtebaulich nicht sinnvoll. Weiterhin berücksichtigt der Ausschluss die Wohnnutzung südöstlich des Plangebietes.

Es soll weiterhin eine räumliche Steuerung von Spielhallen und Vergnügungsstätten im Rotenburger Stadtgebiet erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Nutzung als Gartenbaubetrieb und der überwiegend bereits ausgenutzten Flächen ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten hier nicht gewollt. Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen und Nachtlokale können dieser Zielsetzung entgegenwirken. Vielfach können im Umfeld dieser Einrichtungen Niveauabsenkungen der umliegenden Bereiche beobachtet werden. Ziel der Stadt ist es, einen solchen Prozess durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten entgegen zu wirken, weil zudem auch genügend Vergnügungsstätten bzw. mögliche Standorte hierfür an anderen Stellen im Stadtgebiet vorhanden bzw. zulässig sind.

Außerdem sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, da in diesem Teil des Stadtgebietes kein Einzelhandel etabliert und die Entwicklung der Innenstadt als Geschäftsbereich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt nicht beeinträchtigt werden soll.

Die zulässige Gebäudeoberkante (OK) im Gewerbegebiet wird auf eine Höhe von maximal 11,00 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl von 0,6 eine möglichst flächensparende Bebauung zu ermöglichen, aber auch die umliegende Bebauung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante verhindert zudem eine zu massive Bebauung, die in einem Gewerbegebiet alleine durch die Festsetzung der Anzahl der maximalen Vollgeschosse nicht zu unterbinden wäre.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Baugrenzen des anliegenden Bebauungsplanes werden zum Teil aufgehoben, um eine Bebauung flurstücksübergreifend zu ermöglichen.

3.2.3 Anpflanzungen von Bäumen

Entlang der Straße „Am Linteler Feld“ sind zur Durchgrünung des Plangebietes in einem Abstand von maximal 12 m untereinander standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Die Anpflanzung erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet selbst sowie die umliegenden Nutzungen sind vorwiegend gewerblich geprägt und durch vorhandene Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert. Mit dem Lückenschluss des derzeit unbebauten Bereichs zwischen Gartenbaubetrieb und Garten-Center können grundsätzlich Emissionen von dem zukünftig festgesetzten Gewerbegebiet ausgehen. Im Vorwege wurde dahingehend in einem schalltechnischen Gutachten (T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Betriebserweiterung der Garten Grewe OHG in der Knickchaussee 5 in 27356 Rotenburg (Wümme), 02.12.2016) geprüft, ob sich mit der Ausweisung des Gewerbe- und Sondergebietes negative Auswirkungen auf die Umgebung ergeben könnten. Im Ergebnis sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da sich schutzbedürftige Wohnnutzungen erst in weiterer Entfernung befinden. Sollten Veranstaltungen (z.B. Kochschule, Brunch, Geburtstage, Lesungen, Betriebsfeiern, saisonale Veranstaltungen zu Ostern oder Weihnachten) im Garten-Center über die Tageszeit hinausgehen, sind im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Nutzungen zu treffen. Mit der zukünftig geplanten Verkehrsführung über die Straße „Vorm Lintel“ zum Garten-Center werden sich zudem die Verkehrsströme ins Gewerbe verlagern. Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind bei dieser Ausweisung des Sonder- und Gewerbegebietes nicht sinnvoll, da sich je nach Nutzungsart Änderungen ergeben können. Das Gutachten zeigt eine Momentaufnahme bzw. die derzeit geplanten Nutzungen des Areals dar. Sollten in Zukunft im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ggf. störintensivere Nutzungen ansiedeln, sind diese auf Ihre Verträglichkeit durch weitere Gutachten zu überprüfen. Mit der Festsetzung eines Gewerbe- und Sondergebietes sind Immissionsschutzrechtlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Der überplante Bereich beinhaltet vorwiegend eine intensiv bewirtschaftete Baumschule. In Teilbereichen ist das Plangebiet bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 „-Östlich der Knickchaussee zwischen vorm Lintel und am Linteler Feld-„ als Sonder- und Gewerbegebiet überplant. In diesen Bereichen sind bereits bauliche Anlagen errichtet worden. Im Nordwesten grenzt an den Planungsraum der Siedlungsrand von der Stadt Rotenburg an. Das geplante Vorhaben liegt in einem Landschaftsraum, der für Natur und Landschaft von geringer Bedeutung ist. In südlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Flächen und in ca. 450 m Entfernung zum Vorhaben befindet sich dort das Landschaftsschutzgebiet Nr. 131 „Grafeler Holz, Hamerloh und Lintel“. Entlang der angrenzenden Straßen am Plangebiet sind ausreichende Gehölzstrukturen vorhanden, sodass die zukünftigen baulichen Anlagen hinter dem Baumkronen deutlich zurück bleiben werden. Dementsprechend sind mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Dennoch ergeben mit dem geplanten Vorhaben durch die Versiegelung und Überbauung von Boden in den unversiegelten Bereichen unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Teilweise können die entstehenden Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung von Einzelbäumen kompensiert werden. Der weitere erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen werden dahingehend vollständig ausgeglichen.

3.4.1 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes sind Tötungen von Fledermäusen auszuschließen, da sich im Plangebiet keine geeigneten Gebäude oder Gehölzbestände befinden, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Auch eine Tötung von Vögeln kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Die Flächen im Plangebiet werden intensiv bewirtschaftet und sind einer täglichen Präsenz von Menschen ausgesetzt. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die Fläche von anspruchsloseren Arten oder sehr häufig vorkommenden Arten genutzt wird. Um einen daraus möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, sollte die Baufeldfreimachung der Baumschulfläche außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt

werden. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten
Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Östlich grenzt an den Planungsraum ein künstliches Stillgewässer an. Dieses bleibt vom Vorhaben unberührt und steht auch zukünftig als potentieller Lebensraum für Amphibien zur Verfügung.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)
Säugetiere
Das Plangebiet ist bereits von Störeinwirkungen, wie Geräusche und Lichtimmissionen deutlich vorbelastet. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet mit den umliegenden Freiflächen als Jagdareal durchaus genutzt wird. Diese Situation wird sich zukünftig mit einer Bebauung nicht wesentlich ändern. Es werden auch in Zukunft ausreichend Grünstrukturen vorhanden sein, die als Jagdgebiet genutzt werden könnten. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Vögel
Die Baumschulflächen im Plangebiet stellen aufgrund der intensiven Nutzung und täglichen menschlichen Präsenz keinen optimalen Lebensraum dar. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen im Plangebiet von „Allerweltsarten“ genutzt werden. Mit dem Verlust der Fläche sind jedoch keine Störungen der lokalen Populationen zu erwarten, da umliegend deutlich geeignetere Flächen unmittelbar an den Raum angrenzen. Die ökologische Funktion wird weiterhing gewahrt und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten
Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
Säugetiere
Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Vögel
Die Baumschulflächen können von einzelnen anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden. Dies dürfte jedoch Arten betreffen die umliegend sehr häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Dementsprechend kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden und Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten
Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)
Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenartenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit
Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung der Baumschulflächen außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen sind.

Hinweis:
Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß §19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 8/1 der Flur 21 in der Gemarkung Rotenburg ist dem Plangebiet zugeordnet (siehe Anlage 1). Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.
Auf dieser Fläche sind ca. 6.570 m² neu aufzuforsten. Des Weiteren soll zur freien Landschaft ein natürlicher Waldsaum geschaffen werden. Dahingehend ist auf einer Fläche von ca. 2.515 m² ein Waldrand mit heimischen Sträuchern anzupflanzen. Die Aufforstung ist unter Beratung des Forstamtes der Landwirtschaftskammer und in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde durchzuführen.
Die derzeitige Baumschulfläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und mit der Unteren Waldbehörde abzustimmen. Die Pflanzungen haben mit Baumschulwaren aus anerkannten Herkünften gem. Forstvermehrungsgut-Gesetz zu erfolgen.
Die Umsetzung erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Aufforstung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang einzuzäunen oder bis die Pflanzen zumindest aus der Verbisszone (Pflanzenhöhe ca. 1,50 bis 1,80 m) herausgewachsen sind. Der Zaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung von Wald ist nach dem NWaldLG verboten.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen „Vorm Lintel“ und „Am Linteler Feld“. Durch die Verlagerung der geplanten Zufahrt zum Garten-Center von der Knickchaussee in die Straße „Vorm Lintel“ werden die Fahrverkehre zum anliegenden Wohngebiet reduziert. Mit der Umstrukturierung des vorhandenen Garten-Centers wird es zu keinen veränderten und größeren Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich zur Bundesstraße kommen. Auch das zukünftig gewerblich festgesetzte Areal wird derzeit bereits gewerblich genutzt, sodass eine verkehrstechnische Untersuchung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erforderlich ist.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher versickert werden. Auf Grundlage der Planungen für die vorhandenen baulichen Anlagen kann von einem versickerungsfähigen Boden ausgegangen werden. Für eine Versickerung stehen ausreichend Flächen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Darüber hinaus könnte das Oberflächenwasser weiterhin über eine Rückhaltung innerhalb des Plangebietes auch zum angrenzenden Vorfluter entlang der Straße „Vorm Lintel“ geleitet werden. Von hier aus fließt das Oberflächenwasser zur Rodau. Der Nachweis für die wasserrechtlichen Genehmigungen hat bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme).

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Im Plangebiet befinden sich derzeit gartenbaulich genutzte Flächen eines anliegenden Unternehmens. Dieser Betrieb hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich entwickelt, sodass Erweiterungsflächen vor Ort benötigt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem nachgekommen werden und dem ansässigen Gartenbauunternehmen vor Ort die Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Weiterhin soll die planungsrechtliche Grundlage einer konzeptionellen Umgestaltung des Garten-Centers geschaffen werden.

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg (Wümme), mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen, Erhaltung, Neuansiedlung und die Existenz der Betriebe zu sichern, Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen.

Bezüglich der verfolgten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes wird auf Punkt 3.1 der Begründung verwiesen.

6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm,
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/ Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist der 5. Abschnitt des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt §37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm gibt Richtwerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Landschaftsrahmenplan (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet.

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten ausschließlich Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Dementsprechend ist das Gebiet in seiner Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt bereits stark eingeschränkt.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich des Ortes Rotenburg zugeordnet und besitzt dementsprechend keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Südlich grenzt ein Landschaftsraum mit strukturreichen Acker- und Grünlandkomplexen an, welcher von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild ist.

Karte III: Boden

Im Plangebiet sowie auf den umliegenden Flächen sind nach dem LRP keine schutzwürdigen Böden anzutreffen.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Im Bereich des Plangebietes werden keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dargestellt. Die östlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen beinhalten Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung (>300mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung.

Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich des Ortes Rotenburg und besitzt keine Zielvorgaben. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen haben eine umweltverträgliche Nutzung zum Ziel.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Im Bereich des Plangebietes sind keine Schutzgebiete und -objekte dargestellt. Südlich in ca. 450 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 131 „Grafeler Holz, Hamerloh und Lintel“. Nordwestlich gegenüber der B 440, in ca. 550 m Entfernung sind das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ und das LSG Nr. 20 „Untere Rodau- und Wiedauniederung“ im LRP dargestellt.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2016 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de#),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/ Wümme (2015),
- Schalltechnische Untersuchung für die Betriebserweiterung der Garten Grewe OHG in der Knickchaussee 5 in 27356 Rotenburg/ Wümme (T&H Ingenieure 2016)

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Hellweger Sand- und Moorniederung. Nach Angaben der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:50.000) ist im Plangebiet vorwiegend der Bodentyp Podsol vorherrschend. Im südlichen Plangebiet ist kleinflächig ein weiterer Bodentyp der Gley-Podsol anzutreffen. Der Podsol war ursprünglich in der Agrarwirtschaft ein ertragsarmer Boden. Die ursprünglichen Eigenschaften sind sandig, nährstoffarm, sauer und stehen somit einem optimalen Wachstum der meisten Nutzpflanzen entgegen. Der Gley-Podsol ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden, welcher in der grundwassernahen Geest ein weitverbreiteter Boden ist. Die Durchwurzelungsintensität und das Porenvolumen sinken mit zunehmender Tiefe und die Lagerungsdichte nimmt immer mehr zu.
Die Eigenschaften und Struktur der Böden dürfte aufgrund der Nutzung als Baumschule gegenüber dem Ausgangszustand verändert sein und somit als anthropogen überformt gelten.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>

Das Plangebiet ist bereits in Teilbereichen bebaut und versiegelt. In diesen Bereichen hat der Boden seine Bodenwerte und -funktionen bereits vollständig verloren. Dementsprechend erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung auf den bisher vorwiegend als Baumschule genutzten Flächen durch die mögliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung. Versiegelter Boden verliert seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karten von Niedersachsen (1:200.000) 251 - 300 mm/a und ist damit mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als hoch eingestuft. Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Direkt östlich grenzt ein künstliches Stillgewässer an den Planungsraum an.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird vorwiegend zu Baumschulzwecken genutzt. Dementsprechend kann das anfallende Niederschlagswasser derzeit ungehindert auf den unbebauten Flächen versickern. Mit dem geplanten Vorhaben ist dies jedoch nur noch eingeschränkt möglich. Das zukünftig anfallende Niederschlagswasser soll dennoch weiterhin im Plangebiet versickern oder in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt dem nächsten Vorfluter zugeführt werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Oberflächenwassers in das Grundwasser wird zu gegebener Zeit beantragt. Aufgrund der nur noch eingeschränkten Versickerung des Oberflächenwassers und der Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Für das Schutzgut Wasser sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand der Stadt Rotenburg und unterliegt vorwiegend einer Baumschulnutzung. In Teilbereichen ist das Plangebiet vom ansässigen Gartenbaubetrieb bebaut und versiegelt. Umliegend sind weitere bebaute Flächen und in südlicher Richtung sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Diese landwirtschaftlichen Flächen, sowie die Baumschulflächen und die umliegenden Gehölzstrukturen dienen der Frischluftentstehung und tragen zu einem guten Luftaustausch bei. Dennoch ist im Plangebiet durch die umliegende gewerbliche Nutzung von einer gewissen Grundbelastung für das Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die mögliche Bebauung und Versiegelung werden landwirtschaftliche Flächen, hier Baumschulflächen versiegelt und überbaut, sodass im Plangebiet ein leichter Temperaturanstieg mit dem geplanten Vorhaben möglich ist. Dieser kann jedoch durch die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen deutlich minimiert werden. Dementsprechend sorgen die umliegenden Freiflächen weiterhin für einen guten Luftaustausch und die mit der Planung verbundenen Auswirkungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft sind nicht erforderlich.

6.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Das Plangebiet unterliegt vorwiegend einer Nutzung als Baumschule (EBB). Das westliche Plangebiet besteht aus einem Gartenbau-Center (OGG) und ist bereits mit dem B-Plan Nr. 100 vollständig als Sondergebiet überplant. Entlang der Baumschulflächen sind im Plangebiet vereinzelt Wege (OVW), die zur Erschließung der Flächen dienen vorhanden. Östlich grenzt an das Gebiet der dazugehörige Gartenbau- und Baumschulbetrieb (OGG) an. Südlich sind ein einzelnes Wohnhaus (OEL) und gegenüber der Straße „Am Linteler Feld“ landwirtschaftliche Ackerflächen (A) vorhanden. Westlich grenzen Lagerplätze des Gartenbaubetriebs (OFL/EBB), sowie der Bauhof der Straßenmeisterei (OGG) des Landkreises Rotenburg (Wümme) an. Dieser setzt sich auf der westlichen Seite der „Knickchaussee“ fort. Westlich gegenüber der „Knickchaussee“ liegt ein verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet (OEL). Nördlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Vorm Lintel“, befinden sich gewerblich genutzte Flächen (OGG), weitere Baumschulflächen (EBB) sowie landwirtschaftliche Produktionsanlagen (ODP). Entlang der Straße „Vorm Lintel“ befinden sich Einzelbäume (HBE) der Baumart Eiche (*Quercus robur*). An der südlich gelegenen Straße „Am Linteler Feld“ sind beidseitig Gehölzstrukturen, in Form einer Baumreihe (HBA) und Baum-Strauchhecke (HFM) vorhanden.

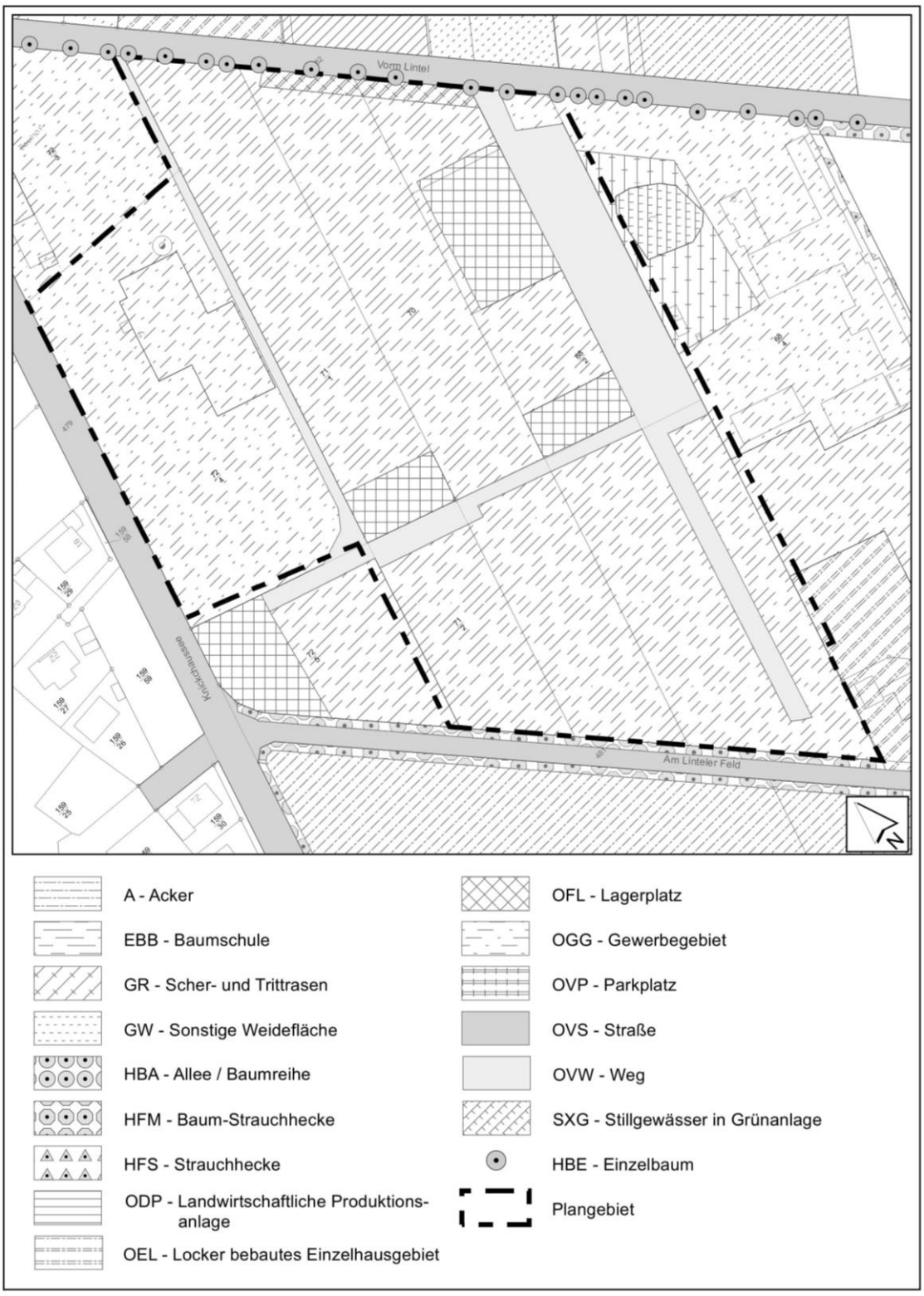


Abb.2: Biotoptypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	**Wertstufe Ist-Zustand**	**Wertstufe Soll- Zustand**	**Kompensati-onsbedarf**
Innerhalb des Plangebietes			
- *Baumschule (EBB)*	*1*	*1*	-
- *Lagerplatz (OFL)*	*1*	*1*	-
- *Gewerbegebiet (OGG)*	*1*	*1*	-
- *Parkplatz (OVP)*	*1*	*1*	-
- *Weg (OVW)*	*1*	*1*	-
- *Scher- und Trittrasen (GR)*	*1*	*1*	-
Außerhalb des Plangebietes			
- *Acker (A)*	*1*	*1*	
- *Baumschule (EBB)*	*1*	*1*	
- *Scher- und Trittrasen (GR)*	*1*	*1*	
- *Sonstige Weidefläche (GW)*	*1*	*1*	
- *Allee/Baumreihe (HBA)*	*E*	*E*	
- *Sonstiger Einzelbaum (HBE)*	*E*	*E*	
- *Baum-Strauchhecke (HFM)*	*3*	*3*	
- *Strauchhecke (HFS)*	*3*	*3*	
- *Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)*	*1*	*1*	
- *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)*	*1*	*1*	
- *Lagerplatz (OFL)*	*1*	*1*	
- *Gewerbegebiet (OGG)*	*1*	*1*	
- *Straße (OVS)*	*1*	*1*	
- *Stillgewässer in Grünanlage (SXG)*	*1*	*1*	

Von dem geplanten Vorhaben sind ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung betroffen. Es sollen vorwiegend Baumschulflächen durch ein Gewerbegebiet und Sondergebiet überplant werden. Aufgrund der geringen Bedeutung der betroffenen Biotoptypen entstehen auf das Schutzgut Pflanzen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Tiere

Die Lebensraumbedeutung der betroffenen Baumschulfläche ist als gering zu bezeichnen. Die Nutzungsintensitäten und Störeinflüsse aufgrund der Nutzung als Baumschule sowie der umliegenden Bebauung sind als hoch anzusehen. Dementsprechend ist die Fläche für Offenlandbrüter ungeeignet. Die vorübergehend angepflanzten Gehölze in der Baumschule könnten jedoch von Gehölzbrüter als Brutplatz genutzt werden. Durch die intensive Nutzung und der täglichen menschlichen Präsenz ist die Eignung jedoch deutlich eingeschränkt. Deutlich geeignetere Flächen sind umliegend mit den Baum- und Strauchstrukturen vorhanden

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tiere entstehen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Artenvielfalt ist aufgrund der Nutzung eingeschränkt bis stark eingeschränkt. Die umliegenden Gehölzstrukturen stellen einen weitausgeeigneteren Lebensraum dar. Dennoch sollte die Baufeldfreimachung, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

6.3.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird von Baumschulflächen, welche z.T. aus mobilen Gewächshäusern bestehen und den umgebenen gewerblichen Bebauungen geprägt. Entlang der Straßen „Vor´m Lintel“ und „Am Linteler Feld“ befinden sich Baumstrukturen, die den Raum bereits gut eingrünen und strukturieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist durch die intensive Nutzung als Baumschule mit Gewächshäusern und Lagerflächen sowie die umliegende Bebauung deutlich überprägt und somit von geringer Bedeutung. Zu dem südlich, in ca. 450 m Entfernung liegende LSG Nr. 131 „Grafeler Holz, Hamerloh und Lintel“ ist mit der beidseitigen Eingrünung mit z.T. älterem Eichenbestand eine ausreichende Sichtverschattung gegeben. Mit der vorgesehenen maximalen baulichen Höhe von 11,0 m werden die zukünftigen baulichen Anlagen deutlich hinter der bestehenden Baumkrone zurückbleiben. Um die Sichtverschattung zukünftig weiter zu verstärken sind im südlichen Plangebiet die Anpflanzungen von Einzelbäumen vorgesehen. Dadurch können die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Errichtung baulicher Anlagen zur freien Landschaft deutlich gemindert werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

6.3.5 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Die nächstgelegene Wohnbebauung grenzt südöstlich unmittelbar an den Planungsraum an. Weitere wohnbauliche Nutzungen sind vorwiegend westlich der Knickchaussee vorhanden. Das Wohnumfeld ist im Planungsraum von der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung geprägt.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet keine Funktion für die Naherholung dar. Das südliche Plangebiet beinhaltet nach dem LRP ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft. In weiterer Entfernung im Bereich des LSG Nr. 131 sind im LRP jeweils Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie Erholung dargestellt.

Immissionen

Für das Plangebiet sind bereits Vorbelastungen durch die im Plangebiet bestehenden und angrenzenden Gewerbebetriebe vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Wohnumfeld ist von gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Das Plangebiet beinhaltet keine Erholungsfunktionen. Eine wesentliche Steigerung der verkehrlichen Situation ist vor Ort nicht zu erwarten. Durch die Verlagerung der geplanten Zufahrt zum Garten-Center von der Knickchaussee in die Straße „Vorm Lintel“ werden die Fahrverkehre zum anliegenden Wohngebiet reduziert. Die umliegenden Wege stehen weiterhin uneingeschränkt für die Feierabenderholung zur Verfügung.
Immissionstechnisch sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da sich schutzbedürftige Wohnnutzungen erst in weiterer Entfernung befinden.
Für das Schutzgut Mensch entstehen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation für dieses Schutzgut ist nicht erforderlich.

6.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung
Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.3.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	**Tiere und Pflanzen**
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Sonder- und Gewerbegebietes	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Landschaft	**Mensch**
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

6.3.8 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet vorwiegend weiterhin gartenbaulich als Baumschule genutzt werden. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine bauliche Nutzung bereits zulässig, da dieser Bereich mit dem B-Plan Nr. 100 als Sondergebiet „Gartenbau“ überplant wurde.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits teilweise durch bauliche Anlagen für gewerbliche Zwecke vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur eine geringe Bedeutung besitzt,
- der umliegend landwirtschaftlich geprägt ist,
- der nach dem Landschaftsrahmenplan in Bezug auf das Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung hat,
- der durch angrenzende Gehölzstrukturen bereits zur freien Landschaft gut eingegrünt wird und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien und Verringerung der Grundwasserneubildung),
- des Schutzgutes Landschaft (durch die Erweiterung baulicher Anlagen)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter 3.4.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ der Begründung beschrieben.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen; 1/2006).

Schutzgut Boden und Wasser

Plangebiet gesamt: ca. 39.640 m² Davon: - Sondergebiet „Gartenbau“: ca. 14.045 m² - Gewerbegebiet: ca. 25.595 m² Bereits mit B-Plan Nr. 100 überplant, als: - Sondergebiet „Gartenbau“: ca. 8.620 m² - Gewerbegebiet: ca. 745 m²
Sondergebiet „Gartenbau“: ca. 14.045 m² - ca. 8.620 m² = ca. 5.425 m² ca. 5.425 m² - ca. 600 m² (bereits als Lagerplatz bebaut u. versiegelt) = <u>ca. 4.825 m²</u> Gewerbegebiet: ca. 25.595 m² - 745 m² = 24.850 m² ca. 24.850 m² - 6.430 m² (bereits als Lagerplatz/Weg bebaut u. versiegelt) = ca. 18.420 m²

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung im Sondergebiet „Gartenbau“ wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80 % ausgegangen. ca. 4.825 m² x 0,8 = ca. 3.860 m²
Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung im Gewerbegebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80 % ausgegangen. ca. 18.420 m² x 0,8 = 14.740 m²
Betroffenes Schutzgut Boden und Wasser Sondergebiet „Gartenbau“ Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 3.860 m² x 0,5 = ca. 1.930 m² Gewerbegebiet Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 14.740 m² x 0,5 = ca. 7.370 m² Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden/Wasser: **ca. 9.300 m²**
Innerhalb des Plangebietes: 220 m² - Anpflanzung von mind. 11 standortgerechten Laubbäumen (pro Baum 20 m² anrechenbar) Außerhalb des Plangebietes: ca. 9.080 m² - Aufforstung auf dem Flurstück 8/1 der Flur 21, Gemarkung Rotenburg

Teilflächen des Plangebietes sind bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 100 „-Östlich der Knickchaussee zwischen vorm Lintel und am Linteler Feld-“ als Sonder- oder Gewerbegebiet vollständig überplant. Diese Bereiche wurden bereits in die Eingriffsregelung gestellt. Zudem sind im Plangebiet Flächen vorhanden, die durch die Nutzung der Baumschule als Lagerfläche oder Erschließungswege vor geraumer Zeit versiegelt worden. Diese Flächen sind bei der Berechnung des zusätzlichen Ausgleichsbedarfes als vorbelastete Flächen anzusehen und dementsprechend nicht mehr zu berücksichtigen.

Schutzgut Landschaft
Mit der vorgesehenen Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet, entlang der Straße „Am Linteler Feld“ können die entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft deutlich gemindert werden.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 39.640 m² auf. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden/ Wasser, welche durch Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden können. Die Details zur Anpflanzung im Plangebiet sind in der textlichen Festsetzung Nr. 5 und die Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme im Kap. 3.4.2 der Begründung erläutert. Dahingehend wird der erforderliche Ausgleichsbedarf vollständig erbracht.

6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Standortwahl erfolgte unter der Prämisse, dass sich der Betriebsstandort des Gartenbaubetriebes mit baulichen Anlagen bereits an diesem Standort befindet. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Absicherung und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Gartenbaubetriebes im Sinne einer konzeptionellen Umgestaltung des Garten-Centers. Aufgrund des vorhandenen Betriebes und der internen Arbeitsabläufe des Gartenbaubetriebes ergeben sich keine gleichwertigen Standortalternativen.

6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Es wurden zur Ermittlung der Schallemissionen technische Rechenverfahren angewendet. Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß textlichen Festsetzung Nr. 5 umgesetzten Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg zu hinterlegen.
- Die außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche (Aufforstung) wird vom Vorhabenträger zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal überprüft. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung werden vom Vorhabenträger als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg hinterlegt.

6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des jetzigen Bebauungsplanes zielt auf die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Gartenbauunternehmens sowie einer konzeptionellen Umgestaltung des Garten-Centers ab, um das gesamte Areal abschließend planungsrechtlich abzusichern. Aufgrund der aktuellen unzureichenden Parkplatzsituation soll der Eingangs- und Ausgangsbereich des Garten-Centers zukünftig aus Richtung Norden auf der derzeit unbeplanten Fläche erfolgen, sodass ein großzügiges Parkplatzangebot innerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden kann und die Erschließung entsprechend über die Straße „Vorm Lintel“ anstatt der Straße „Knickchaussee“ erfolgt.

Die geplanten Erweiterungen sind nicht mehr als privilegierte Nutzungen eines Gartenbaubetriebes im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Außenbereich genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 verfolgt die Stadt Rotenburg das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des ansässigen Garten Centers sowie Erweiterungsmöglichkeiten des östlichen Gartenbauunternehmens zu schaffen und die vorhandenen Unternehmen am Standort Rotenburg zu stärken. Des Weiteren kann ein städtebaulicher Lückenschluss zwischen den gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Änderung soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgen.

Eine unzuträgliche Immissionsbelastung ist aus dem bestehenden Betrieb und auch nach der Erweiterung für die umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten, da sich schutzbedürftige Wohnnutzungen erst in weiterer Entfernung befinden.

Die Standortwahl erfolgte unter der Prämisse, dass sich der Betriebsstandort des Gartenbaubetriebes mit baulichen Anlagen bereits an diesem Standort befindet.

Das Plangebiet unterliegt weitestgehend einer Nutzung als Baumschule. Teilflächen sind bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 „-Östlich der Knickchaussee zwischen vorm Lintel und am Linteler Feld-“ vollständig überplant. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung werden mit dem geplanten Vorhaben keine wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft in Anspruch genommen.
Entlang der Straßen „Vor´m Lintel“ und „Am Linteler Feld“ sind Gehölzstrukturen vorhanden, die den Raum bereits strukturieren und ausreichend eingrünen. Dennoch entstehen mit dem geplanten Vorhaben aufgrund von Bebauungen und Versiegelungen unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Mit Erweiterung baulicher Anlagen ergeben sich zudem Beeinträchtigungen auf das Schutz-

gut Landschaft, welche mit den geplanten Anpflanzungen von Einzelbäumen weiter gemindert werden können. Die mit dem Vorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen sind vollständig ausgleichbar. Der Ausgleich erfolgt zum einen innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und zum anderen außerhalb des Plangebietes auf einer externen Ausgleichsfläche.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Rotenburg, den

.....
Der Bürgermeister

Stand: 02/2017

Anlagen

Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche