

Stadt Elsfleth 
Landkreis Wesermarsch

**Neufassung des
Bebauungsplanes Nr. 54
„Nahversorgung Innenstadt“**

Teil II Umweltbericht

Mai 2017

Ausfertigung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft
für räumliche
Planung und
Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	4
1.3	Ziele des besonderen Artenschutzes.....	5
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	6
2.1.1	Planungsrecht	6
2.1.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
2.1.3	Boden.....	7
2.1.4	Wasser.....	7
2.1.5	Luft/Klima	7
2.1.6	Landschafts-/Ortsbild	8
2.1.7	Mensch.....	8
2.1.8	Kultur und Sachgüter.....	8
2.1.9	Wechselwirkungen	8
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	9
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
2.3.2	Boden, Wasser, Klima/Luft.....	10
2.3.3	Landschaft.....	10
2.3.4	Mensch.....	11
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
2.4.1	Maßnahmen für das Schutzgut Mensch	13
2.4.2	Maßnahmen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft.....	13
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	15
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	15
3.1.1	Verwendete Verfahren.....	15
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	16
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Elsfleth stellt die Neufassung des Bebauungsplan Nr. 54 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung auf dem Gelände des ehemaligen Amtsgerichtes bzw. Briefmarkengroßhandels zu schaffen und einen innenstadtnahen Standort für die Nahversorgung mit Lebensmitteln zu sichern. Bei dem Plangebiet in einer Größe von rd. 4.200 m² handelt es sich um planerischen Innenbereich, der bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 A "Innenstadt Kerngebiet", 5. Änderung, mit der überwiegenden Festsetzung eines Mischgebietes mit Stellplatzbereich zuzuordnen war. Im Norden ist das Plangebiet nach dem Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung, einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Für beide Baugebiete gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 umfasst zur Umsetzung der Planung die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.260 m² sowie Flächen für Stellplätze. Damit hat das Vorhaben eine Geschossfläche von über 1.200 m².

Für Bauvorhaben mit über 1.200 m² Geschossfläche ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 (Nr. 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat für das Vorhaben ergeben, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen sind. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 17 UVP im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB). Daher wird für das Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht nach den Vorgaben des BauGB nach § 2, Abs. 4, §§ 2a und 4 c aufgestellt. Die Anlage 1 des BauGB ist angewendet.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Ziele werden insofern berücksichtigt, da es sich weitgehend um das Gelände des ehemaligen Amtsgerichtes bzw. Briefmarkengroßhandels im Kerngebiet von Elsfleth handelt. Auch liegen für den Bereich bereits Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung vor.</p> <p>Es werden jedoch mit der Änderung der baulichen Nutzung als Sondergebiet höhere Ausnutzungsziffern ermöglicht, so dass es zu einer höheren Flächeninanspruchnahme kommt, die als erhebliche Beeinträchtigung in die Eingriffsbilanzierung eingestellt wird.</p> <p>Der seinerzeit vorhandene Baumbestand auf dem Gelände war im Ursprungsplan nicht festgesetzt und ist daher nicht als Eingriff zu werten.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Den Zielen wird entsprochen, da mit der Planung durch bauliche Anlagen und bestehende Versiegelungen vorbelastete Böden beansprucht werden. Doch wird mit der Änderung in ein Sondergebiet eine über das planungsrechtliche Maß hinausgehende Flächenversiegelung vorbereitet, die als Eingriff bewertet werden.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</p>	<p>Mit der Festsetzung eines Sondergebietes sind keine Belastungen des Grundwassers zu erwarten.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung ist auf der nachgeordneten Bauantragsebene nachzuweisen.</p>

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Zur Nachbarschaftsverträglichkeit wurde ein Schallschutzgutachten erstellt.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Schutzgebiete und geschützte Objekte sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.	
Landschaftsrahmenplan¹, Landschaftsplan²	
Im Landschaftsrahmenplan sind für das Plangebiet keine konkreten Ziele formuliert. Im Landschaftsplan werden keine Besonderheiten herausgestellt.	Planungsrelevante Angaben liegen nicht vor.

1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG. Gemäß Absatz 1 des Gesetzes ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

... . Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

¹ Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan Wesermarsch 1992

² Stadt Elsfleth: Landschaftsplan, Aktualisierung und Fortschreibung 2006

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

➤ **Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 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.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten.

Doch sind die für gehölzbrütende Vogelarten bedeutsamen Gehölze, vor allem die Laubbäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereits im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen gefällt worden.

Auch alte Gebäudeteile, die potentielle Niststandortorte für gebäudebrütende Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen beherbergen können, sind bereits abgerissen worden.

Demnach sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben, die auf der Umsetzungsebene sicherzustellen sind, hier nicht mehr gegeben.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Planungsrecht

Für das Plangebiet galten zum Zeitpunkt der Neuordnung durch den Bebauungsplan Nr. 54 bereits Baurechte nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 A "Innenstadt Kerngebiet", 5. Änderung, mit der überwiegenden Festsetzung eines Mischgebietes mit Stellplatzbereich sowie eines Allgemeinen Wohngebietes im Norden. Für beide Baugebiete ist in dem Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die seinerzeit vorhandenen Bäume waren in dem Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung, nicht durch Festsetzungen berücksichtigt.

³ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

2.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die maßgeblich durch den Gebäudekomplex des alten Amtsgerichtes bzw. Briefmarkengroßhandels bestimmt war. Neben den Gebäuden, einschließlich der Nebenanlagen, umfasste das Gelände auch Zuwegungen und Stellplätze. Neben den Gebäuden mit vorgelagerten Scherrasenflächen waren auch einige markante Einzelbäume vorhanden, die eine höhere Wertigkeit für den Naturhaushalt und das Ortsbild aufwiesen. Die nordöstliche Teilfläche unterlag der Wohnnutzung mit umgebenden Gartenflächen sowie umgebenden bzw. einrahmenden Gehölzen. Die nordwestliche Hoffläche umfasste weitere, umfangreiche Versiegelungen. Besondere Wertigkeiten waren nicht ausgeprägt.

Aufgrund der Siedlungslage und dem ehemaligen Gebäudekomplex mit versiegelten Stell- und Hofflächen ist die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingeschränkt. Bedeutung erlangten jedoch die Siedlungsgehölze mit Vorkommen siedlungstoleranter Tierarten wie Brutvögel und ggf. Fledermäuse, jedoch sind die Strukturen bereits entnommen worden.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte oder gesetzlich geschützte Biotope waren bzw. sind nicht ausgeprägt.

2.1.3 Boden

Als Bodentyp ist im Plangebiet Kleimarsch ausgebildet, hervorgegangen aus Tonen und Schluffen der Flussmarsch. Die Böden weisen ein geringes ackerbauliches Ertragspotential auf. Im Hinblick auf sulfatsaure Böden unterliegt das Plangebiet zwar marinogenen Substraten ohne sulfatsaure Böden (junge See- und Flussmarschen ohne die Bildungsbedingungen für sulfatsaure Böden), so dass Erkundungsmaßnahmen nur in begründeten Ausnahmen erforderlich werden. Diesbezüglich liegt kein Hinweis vor, der eine Erkundung begründen würde. Auch liegen keine Hinweise zu schutzwürdigen Böden vor.⁴

2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist gemäß Angaben des NIBIS Kartenserver⁵ im Gebiet mit 101 bis 150 mm/Jahr gering. Mit 0 bis 11 dm ist der mittlere Grundwasserhoch- und –tiefstand sehr gering. Der Grundwasserleiter ist vollständig oder fast vollständig versalzen.

2.1.5 Luft/Klima

Die Beeinträchtigungen der Luft sind aufgrund geringer Anteile von emittierendem Gewerbe und Industrie im Landkreis gering. Weder auf Ebene des Landkreises noch auf lokaler Ebene ist ein wichtiger Bereich betroffen.

Das Klima im Planungsraum ist durch ein ausgeprägtes Jahreszeitenklima mit westlichen bis südwestlichen Winden gekennzeichnet. Charakteristisch für dieses maritime Klima sind kühle, niederschlagsreiche Sommer und mäßig kalte Winter.

⁴ Angaben aus: NIBIS Kartenserver des Niedersächsischem Bodeninformationssystem (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG))

⁵ NIBIS Kartenserver des Niedersächsischem Bodeninformationssystem (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG))

2.1.6 Landschafts-/Ortsbild

Das Plangebiet liegt im innenstadtnahen Bereich von Elsfleth an der Hafensstraße bzw. der Danziger Straße. Während an der Hafensstraße mit der Fläche des ehemaligen Amtsgerichts bzw. Briefmarkengroßhandels, der Berufsschule und im weiteren Verlauf auch mit dem Altenheim und Rathaus größere Gebäudekomplexe vorliegen, schließen im rückwärtigen Bereich mit der Danziger Straße, Schlesierstraße etc. Wohnstrukturen an, in denen Einzelhausbebauung mit individueller Gartengestaltung überwiegt. An der Graf-Anton-Günther-Straße ist verstärkt auch Reihenhausbebauung ausgeprägt.

2.1.7 Mensch

In der Nachbarschaft des geplanten Einzelhandels-Marktes befinden sich Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes. Hier gelten gegenüber Gewerbelärm gemäß der TA-Lärm folgende Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Allgemeines Wohngebiet	55/40 dB(A) tags/nachts
Mischgebiet	60/45 dB(A) tags/nachts

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für bestimmte Zeiten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen. Dieses betrifft Werktagen in der Zeit von 6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen in den Zeiten von 6.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr. Der o.g. Ruhezeiten-Zuschlag ist für Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Kurgelände, Krankenhäuser und Pflegeanstalten zu berücksichtigen.

2.1.8 Kultur und Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht betroffen. Die Gebäude des Plangebietes sind bereits abgerissen worden.

2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie den Menschen und die Kultur- und Sachgüter sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet ist eine anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter festzustellen. Die Wertigkeiten der Schutzgüter im Betrachtungsraum und die jeweiligen Empfindlichkeiten sind relativ gering. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind damit ebenfalls als überwiegend wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen zu bewerten. Wesentliche Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen relevant wären, sind nicht ersichtlich.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß den planungsrechtlichen Gegebenheiten des Bebauungsplanes Nr. 12 A, 5. Änderung, zum einen eine Mischgebietsnutzung mit bis zu drei Vollgeschossen und eine Wohnnutzung mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Die Ausnutzung des Grundstücks kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer Versiegelung von bis zu 50.v.Hundert betragen. Die offene Bauweise lässt eine Gebäudelänge bis zu 50 m zu. Von einem Erhalt der Bäume ist auch bei anderen Baumaßnahmen nicht auszugehen, da diese nicht zur Erhaltung festgesetzt sind.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes wird im Folgenden bezogen auf die Schutzgüter dargelegt. Als Grundlage der Auswirkungsprognose wird der Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung, eingestellt. Gegenüber den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 A, 5. Änderung, sind mit der Planung zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 folgende Änderungen verbunden:

Im Bebauungsplan Nr. 12 A "Innenstadt Kerngebiet", 5. Änderung, ist ein Mischgebiet mit Stellplatzbereich und ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für beide Baugebiete gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Mit der Planung eines Sondergebietes für einen Einzelhandelsmarkt (Neufassung B-Plan Nr. 54) einschließlich der Stellplatzflächen wird die Misch- und Wohnnutzung in ein Sonstiges Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 geändert. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3, Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen etc. um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3, Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Auf dieser Rechtsgrundlage wurde aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung um 50 % festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine maximale Grundflächenzahl von 0,9, die aufgrund des geplanten Vorhabens erforderlich ist. Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten besteht ein hoher Bedarf nach versiegelten Grundflächen. Dieser Ausnutzungsrahmen ist im Innenstadtbereich gerechtfertigt und vermeidet die Inanspruchnahme von isolierten Freiflächen. Bei der bisher zulässigen Ausnutzung der Grundfläche mit einer GRZ von 0,3 zuzüglich 50 % für Nebenanlagen ergibt sich planungsrechtlich bei der Größe des Plangebietes von rd. 4.200 m² eine versiegelte Fläche von 1.890 m². Demgegenüber ist durch die Umsetzung des Vollsortimenters mit einer Grundfläche von 0,6 zuzüglich 50 % für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten und ähnliches eine versiegelte Fläche von ca. 3.780 m² anzusetzen. Allerdings wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von bisher überwiegend III und in einem Teilbereich II durch das Sondergebiet mit maximal einem Vollgeschoss deutlich reduziert.

Zur Umsetzung der Baumaßnahmen sind die im Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung, nicht festgesetztem Gehölze entfernt worden, die vor allem am südlichen und südöstlichen Plangebietsrand ausgeprägt waren.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Gehölze wurden unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen entfernt. Die Entfernung der Gehölze und die Erhöhung der maximal zu versiegelnden Grundflächen führen zu einem erheblichen Verlust bisher nicht überbaubarer Grundflächen, die überwiegend als Scherrasen- und Gartenflächen genutzt wurden. Gegenüber der Planung ergeben sich Verluste von Biotop- und Lebensraumstrukturen durch Überplanung der Gehölz- und Garten- bzw. Scherrasenflächen durch Erhöhung der Versiegelung auf bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

2.3.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Die Versiegelungen von Flächen führen dazu, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium verliert. Die Inanspruchnahme zusätzlich zu versiegelnder Böden wird als erheblich eingestuft.

Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers durch die geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die geringe Grundwasserspende wird durch die zusätzliche Versiegelung nicht wesentlich verringert.

Seitens der Stadt Elsfleth ist eine Verbesserung der Gesamtsituation durch den Ausbau des Kanalnetzes geplant. Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Bauantrages abschließend geregelt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft und das Kleinklima sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der überwiegenden Bestandssituation nicht zu erwarten.

2.3.3 Landschaft

Mit der Überlagerung der Bauflächen wird das planungsrechtlich festgesetzte Misch- und Wohngebiet zugunsten eines Einzelhandelsgeschäftes überplant. Aufgrund der Bestandssituation mit dem ehemaligen Gebäudekomplex des Amtsgerichtes bzw. Briefmarkengroßhandels und der begleitenden Stellplätze und versiegelten Hofflächen im Norden wird eine erhebliche Änderung mit der Neuplanung nicht eingestellt.

Zudem ist gegenüber dem Planrecht mit einer deutlichen Reduzierung der Höhenausrichtung zu rechnen, da die Geschossigkeit von III bzw. II Geschossen auf ein Geschoss reduziert wird und die maximale Höhe auf 7m festgesetzt wird.

Die Gehölze im Plangebiet waren zwar nicht als zu erhalten festgesetzt, dennoch waren sie als einrahmende Elemente des Stadtbildes von Bedeutung.

2.3.4 Mensch

➤ Auswirkungen durch Gewerbelärm

Zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit wurde ein Schallschutzgutachten vom Planungsbüro Lauterbach⁶ erstellt. Dabei wurde die geplante Aufstockung des benachbarten Wohnhauses Schlesierstraße 2 von einem auf zwei Vollgeschosse berücksichtigt.

Der Einzelhandelsbetrieb findet nur in der Tageszeit statt. Die Öffnungszeit endet um 21.30 Uhr. Relevante Lärmquellen des Einzelhandelsmarktes sind die Stellplatzflächen, die Lkw-Andienung, die Lüftungstechnik und die Papierpresse mit Containerwechsel. Die technischen Anlagen sollen an der Nord- und Westseite des Marktes angeordnet werden. An der Nordwestseite des geplanten Marktgebäudes wird an der Außenwand eine Schallquelle für Aggregate (Lüfter /Rückkühler) im 24-Stunden-Betrieb angesetzt (angesetzte Höhe: 2,00 m über Grund). Nach dem derzeitigen Stand ist hier die Zulieferung geplant. In die Berechnung wurde die Verwendung lärmarmen Einkaufswagen bzw. Standard-Einkaufswagen auf Asphalt oder faserlosem Pflaster eingestellt.

Die Immissionsberechnungen wurden jeweils für die nächstgelegenen Immissionsorte durchgeführt und die Ergebnisse mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (siehe Kapitel 2.1.7) verglichen. In der vorliegenden Untersuchung wurde zudem der Ruhezeitenzuschlag für die als Allgemeines Wohngebiet eingestufteten Objekte in Ansatz gebracht.

Ohne aktive Schallschutzmaßnahmen ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Der angesetzte Schalleistungspegel für das Kühlaggregat wurde so gewählt, dass am nächstgelegenen Wohngebäude (Graf-Anton-Günther-Straße 1) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster sichergestellt ist (Beurteilungspegel Nacht max. 35 dB(A)). Im Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung bzw. Unterschreitung nachzuweisen. Der angesetzte Schalleistungspegel beträgt LWA = 67 dB(A). In der Nachtzeit sind damit keine Auswirkungen zu erwarten.
- Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) wird tagsüber an den benachbarten Wohngebäuden Schlesierstraße 2 und Hafenstraße 6 um bis zu 4,5 dB(A) überschritten.
- Der Richtwert für Mischgebiete (60 dB(A)) wird tagsüber um 9 dB(A) unterschritten (Hafenstraße 7).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ohne aktiven Lärmschutz tagsüber Auswirkungen auf den zwei nächstgelegenen Wohngebäuden mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes nicht auszuschließen sind.

Zur Vermeidung dieser Auswirkungen ist eine Einhausung der Ladezone zum Schutz der Wohngebäude Schlesier Straße Nr. 2 und Danziger Weg Nr. 5 erforderlich. Zudem ist der Kundenstellplatz durch Lärmschutzwände von den Wohngebäuden Schlesier Straße Nr. 2 und Danziger Weg 6 abzuschirmen. Unter Berücksichtigung dieser Vorsorgemaßnahmen sowie objektbezogener und betrieblicher Lärminderungsmaßnahmen (geräuscharmes Pflaster, keine Pkw- und Lkw-bewegungen während der Nachtzeit) werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten. Die Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel werden ebenfalls unterschritten. Durch den Gewerbelärm sind damit unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und betrieblichen Maßnahmen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

⁶ Planungsbüro Lauterbach, Ziesenisstraße 1, 31785 Hameln, Stand März 2015 und Fortschreibung August 2015

➤ **Belichtung, Ausblick**

Nachfolgend werden die Auswirkungen durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen und die heranrückenden Gebäude beurteilt.

Östlich des Grundstücks Schlesier Straße 2 und südlich des Grundstücks Danziger Straße 5 sind eine ca. 4,20 m hohe Einhausung der Anlieferzone und eine ca. 3,50 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Die baulichen Anlagen befinden sich in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze des Anliegers. Der Mindestabstand der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wird somit eingehalten. Der Grenzabstand gemäß der NBauO beträgt $\frac{1}{2}$ H. Bei einem Abstand von 3 m wäre somit eine Gebäudehöhe von bis zu 6 m zulässig. Geplant sind jedoch nur ca. 3,50 m bis 4,20 m. Damit werden die Vorgaben der NBauO und das Nachbarschaftsrecht deutlich eingehalten. Darauf hinzuweisen ist auch, dass im gesamten Sondergebiet eine zulässige Gebäudehöhe von 7 m nicht überschritten werden darf. Demgegenüber lässt der Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zu. Das vorhandene zweigeschossige Gebäude ist bereits höher als der geplante Markt und befindet sich in einem Abstand von ca. 8,5 m zur Grundstücksgrenze. Zudem lässt der Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung auch noch Garagen und Nebenanlagen im Grenzbereich zu; beim geplanten Markt sind solche nicht vorgesehen. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung und dem Bestand ergibt sich daher keine wesentliche Verschlechterung. Die geplanten Bauvorhaben eines Anliegers (Aufstockung des Daches) werden durch das Vorhaben nicht eingeschränkt. Die baulichen Anlagen des geplanten Vorhabens halten das Nachbarschaftsrecht entsprechen der NBauO ein (siehe Ausführungen zur heranrückenden Bebauung). Das Vorhaben steht der Baumaßnahme des Anliegers nicht entgegen, da seitens des Vorhabens die erforderlichen Grenzabstände zum Nachbargrundstück berücksichtigt werden. Die teilweise höhere Bebauung des Vorhabens auf der Westseite des Vorhabens hat diesbezüglich keine besondere Relevanz. Nachbarschutzrechtlich ist die Bebauung in der geplanten Höhe ebenfalls zulässig. Es sind daher keine unzulässigen Auswirkungen für das Grundstück Schlesier Straße 2 und Danziger Straße 5 zu erwarten. Die weitere Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,00 m und einer Länge von 21,60 m ist auf der Ostseite des Marktgeländes gegenüber dem Grundstück Hafenstraße 6 zu errichten. Bemessungsgrundlage für den Abstand ist hier die Achse der anliegenden Erschließungsstraße. Auch hier werden die erforderlichen Grenzabstände gemäß der NBauO eingehalten. Gleiches gilt auch für das Marktgebäude mit einer zulässigen Höhe von bis zu 7 m. Gemäß der $\frac{1}{2}$ Regelung der NBauO ist bei dieser Höhe ein Grenzabstand von 3,50 m einzuhalten. Die angrenzende Erschließungsstraße kann dabei bis zur Hälfte mit angerechnet werden. Die Abstände werden eingehalten, so dass für die Anlieger an der Danziger Straße keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

➤ **Auswirkungen durch Beleuchtung**

Die Nachbarschaftsverträglichkeit in Bezug auf die Beleuchtung des Vorhabens wird im Baugenehmigungsverfahren, bei Vorlage der detaillierten Objektplanung geregelt. Auswirkungen für die umliegende Bebauung sind daher nicht zu erwarten.

➤ **Auswirkungen durch den Verkehr**

Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein Gutachten⁷ erstellt. Zudem wurden die Auswirkungen durch den zusätzlichen betrieblichen Verkehr im Lärmschutzgutachten geprüft. Durch den anlagenbezogene zusätzliche Kfz-Verkehr auf der Hafenstraße sind keine Auswirkungen zu erwarten. Demnach ist die Ansiedlung des Marktes an der Hafenstraße unproblematisch.

⁷ Zacharias Verkehrsplanungen, Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover, Stand März 2015

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen für das Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 folgende Maßnahmen festgesetzt:

Innerhalb der als Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Einwirkungen im Sinne des BImSchG umgrenzten Flächen sind Lärmschutzwände und eine Einhausung mit einem Schalldämmmaß von $R'_w > 22$ dB herzustellen. Für die Lärmschutzmaßnahmen gelten folgende Abmessungen:

- Einhausung = Höhe mind. 4,20 m über Aufstellfläche Papiercontainer,
- Lärmschutzwand westl. = Höhe mind. 3,50 m über OK Stellplätze, Länge mind. 11,50 m,
- Lärmschutzwand östl. = Höhe mind. 3,00 m über OK Stellplätze, Länge mind. 21,60 m.

Höhenbezugspunkt für die o.g. Lärmschutzwände ist der nächstgelegene Punkt (Oberkante) der im Plangebiet gelegenen Stellplatzfläche bzw. der Fahrbahn der Stellplatzzufahrt.

2.4.2 Maßnahmen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan Nr. 54 werden keine Maßnahmen festgesetzt. Mit der Beanspruchung einer aufgelassenen baulichen Anlage wird die Inanspruchnahme unbelasteter Freiflächen vermieden.

Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung stellt die Biotopwertigkeiten aus dem planungsrechtlichen Bestand (Zustand des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 A, 5. Änderung, dem der angenommenen Biotopwertigkeit gemäß den Festsetzungen der Bebauungsplanung Nr. 54 (Flächenwert des Planungszustandes) gegenüber. Die Umsetzung der Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013)⁸.

⁸ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (9. völlig überarbeitete Auflage, 2013)

Bestand nach Planrecht	Größe in m ² (gerundet)	Wertstufe	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3)	1.242		
Zulässige Versiegelung (45%)	559	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Garten	683	1	683
Mischgebiet (GRZ 0,3)	2.954		
Zulässige Versiegelung (45%)	1.329	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.625	1	1.625
Summe	4.196		2.308

Planung	Größe in m ² (gerundet)	Wertstufe	Flächenwert
Sondergebiet; Lebensmittel-Einzelhandel mit einer GRZ 0,6 (max. zulässige Versiegelung 90%)	4.196		
Zulässige Versiegelung	3.776	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	420	1	420
Gesamt	4.196		420

Die Gegenüberstellung zeigt, dass ein versiegelungsbedingter Eingriff in Höhe von 1.888 Wertseinheiten verbleibt. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

□ Externe Kompensation

Die Umsetzung der erforderlichen Kompensation erfolgt über den Landkreiseigenen Kompensationsflächenpool „Stadtwald Elsfleth“.

Für den Stadtwald Elsfleth ist eine ökologische Bestandsaufnahme 2015⁹ durchgeführt worden, aufgrund dessen ein ökologisches Aufwertungspotenzial und mögliche Entwicklungsziele aufgezeigt wurden.

Der Bereich, der für die Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 54 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch vorgesehen ist, liegt zwischen dem Moorriemer Kanal und der Bundesstraße B 212 (vgl. Übersichtsplan im Anhang). Es handelt sich um das Flurstück 33/2 der Flur 6 in der Gemarkung Elsfleth. Dieser Waldbereich ist geprägt durch einen Hybridpappelforst (WXH) der Wertstufe II.

Das Ziel der Kompensationsmaßnahmen für den Stadtwald ist - in Anhängigkeit vom lokalen Wasserhaushalt - die Entwicklung von natürlichen Waldgesellschaften, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen. Diese umfassen für diesen Bereich:

- Eichen-Hainbuchenmischwald feuchter, basenreicher Standorte (WCR), bzw.
- Eichen-Hainbuchenmischwald nasser und nährstoffreicher Standorte (WCN).

In Abhängigkeit einer mittel- bis langfristigen Aufwertungsmöglichkeit (unter Berücksichtigung des Time-Lags) ergibt sich das Aufwertungspotential von 2 Wertstufen und dementsprechend die erforderliche Flächegröße von rd. 1000 m².

Die Absicherung der Kompensationsleistung erfolgt über eine vertragliche Regelung mit der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch.

⁹ Alexander Zilz (11/2015): Stadtwald Elsfleth – Bestandsaufnahme der Brutvögel und Biotoptypen im Jahr 2015, im Auftrag der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes an der Hafenstraße wurde aus den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entwickelt und hat die Zielsetzung, als Frequenzbringer die Innenstadt zu stärken. Zudem soll die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete gesichert werden.

Für die Nahversorgung durch einen zeitgemäßen Edeka-Markt gibt es keine relevante Standortalternative. Ein Umbau oder Neubau des Marktes am Standort Wurpstraße ist mit den heutigen funktionalen und wirtschaftlich tragfähigen Ansprüchen an einen Vollsortimenter und den erforderlichen Stellplätzen aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar. Ein Neubau des Edeka-Marktes an der Oberrege ist nicht zielführend, da dort schon ein Vollsortimenter vorhanden ist und zudem nicht die gewünschten Synergieeffekte mit der Innenstadt erzielt werden können. Die Stadt plant dort zudem die Einschränkung des Einzelhandels durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten auf dem Vorhabengrundstücke bestehen nicht, da durch die Erschließungssituation und durch den begrenzten Raum aufgrund umgebender Nutzungen enge Vorgaben für die Umsetzung des Projektes bestehen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Verfahren zur Anwendung gebracht und Unterlagen ausgewertet:

- Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung,
- Landschaftsrahmenplan Wesermarsch (Landkreis Wesermarsch 1992),
- Stadt Elsfleth: Landschaftsplan, Aktualisierung und Fortschreibung 2006
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (9. völlig überarbeitete Auflage, Niedersächsischer Städtetag, 2013).

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine relevanten Schwierigkeiten auf.¹⁰

¹⁰ Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG 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 bisher 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.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Stadt wird 3 - 5 Jahre nach Umsetzung des Bauvorhabens, die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 54 umfasst im Wesentlichen die Fläche des ehemaligen Amtsgerichts bzw. Briefmarkengroßhandels im innenstadtnahen Bereich der Stadt Elsfleth. Es handelt sich um einen bebauten Innenbereich, der planungsrechtlich dem Bebauungsplan Nr. 12 A „Innenstadt Kerngebiet“, 5. Änderung, zuzuordnen war. Für diesen Teilbereich waren die Festsetzungen als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet vorsehen. Die Baumstandorte waren nicht zur Erhaltung festgesetzt.

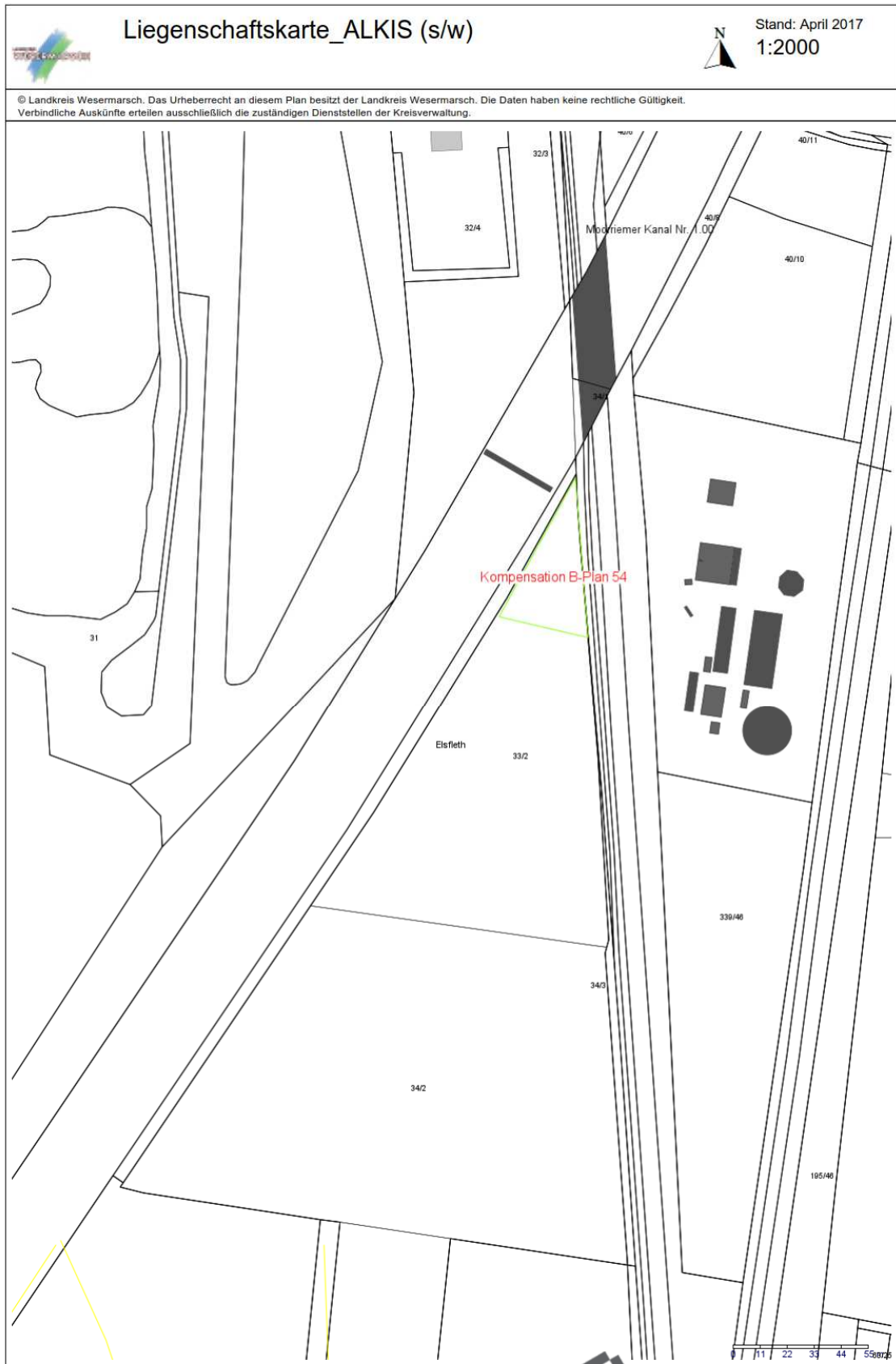
Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer Fläche von 4.200 m², einschließlich der Stellplätze. Hierzu erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“.

Durch die vorliegende Planung werden bereits planungsrechtlich festgesetzte Misch- und Wohngebietsflächen beansprucht. Der nördliche Teilbereich unterliegt Baurechten als Allgemeines Wohngebiet, die südliche Fläche als Mischgebiet. Für beide Teilflächen ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand sind mit der Planung Änderungen der Grundflächenzahlen verbunden, die zu einer Erhöhung der maximalen Versiegelung führen. Mit Anhebung der GRZ von 0,3 auf 0,6 ist, zuzüglich der Nebenanlagen, eine Erhöhung der Versiegelung um etwa 1.890 m² anzusetzen, die erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen und des Bodenhaushalts bewirkt. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

Für die Belange des Menschen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um die Lärmkontingente unter Berücksichtigung der Parkplatzerweiterung zu aktualisieren. Zudem erfolgte eine objektbezogene Prüfung. Unter Berücksichtigung von aktiven und betrieblichen Schallschutzmaßnahmen sind Auswirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten. Auch durch die heranrückende Bebauung und den Verkehr sind keine Auswirkungen zu erwarten. Letzteres wurde durch eine Verkehrsuntersuchung nachgewiesen.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Anhang: Übersicht Kompensation (Grundlage Liegenschaftskarte)



Anhang: Übersicht Kompensation (Grundlage Luftbild)

