

Gemeinde Heidenau

**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4
„Ferienzentrum Heidenau Neufassung“**

Auftragnehmer und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Daniela Nicolas

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
 **ELBERG**
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass und Verfahren.....	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungspläne.....	4
3	Städtebauliches Konzept	4
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	5
3.3	Örtliche Bauvorschriften.....	5
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
5	Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege	6
6	Denkmalschutz/Archäologie	6
7	Immissionen	6
8	Kosten	7

Anlage:

- Übersicht: Einzeichnung der neuen Festsetzungen in den bisherigen Bebauungsplan (unverbindlich)

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Anpassung der Zulässigkeiten von Unterkünften im Ferienpark an neuzeitliche Verhältnisse. Die ausschließliche Zulässigkeit von Mobilheimen ist nicht mehr zeitgemäß. Die Ansprüche an die Unterkunft in den Ferien oder bei Wochenendaufenthalten haben sich in den letzten Jahren erhöht und lassen durch Mobilheime nicht mehr erfüllen. Es besteht die Tendenz der Bewohner, die Mobilheime durch Vordächer, Windfänge und Veranden zu erweitern, wodurch rechtlich der Eigenschaft eines Mobilheims verloren geht.

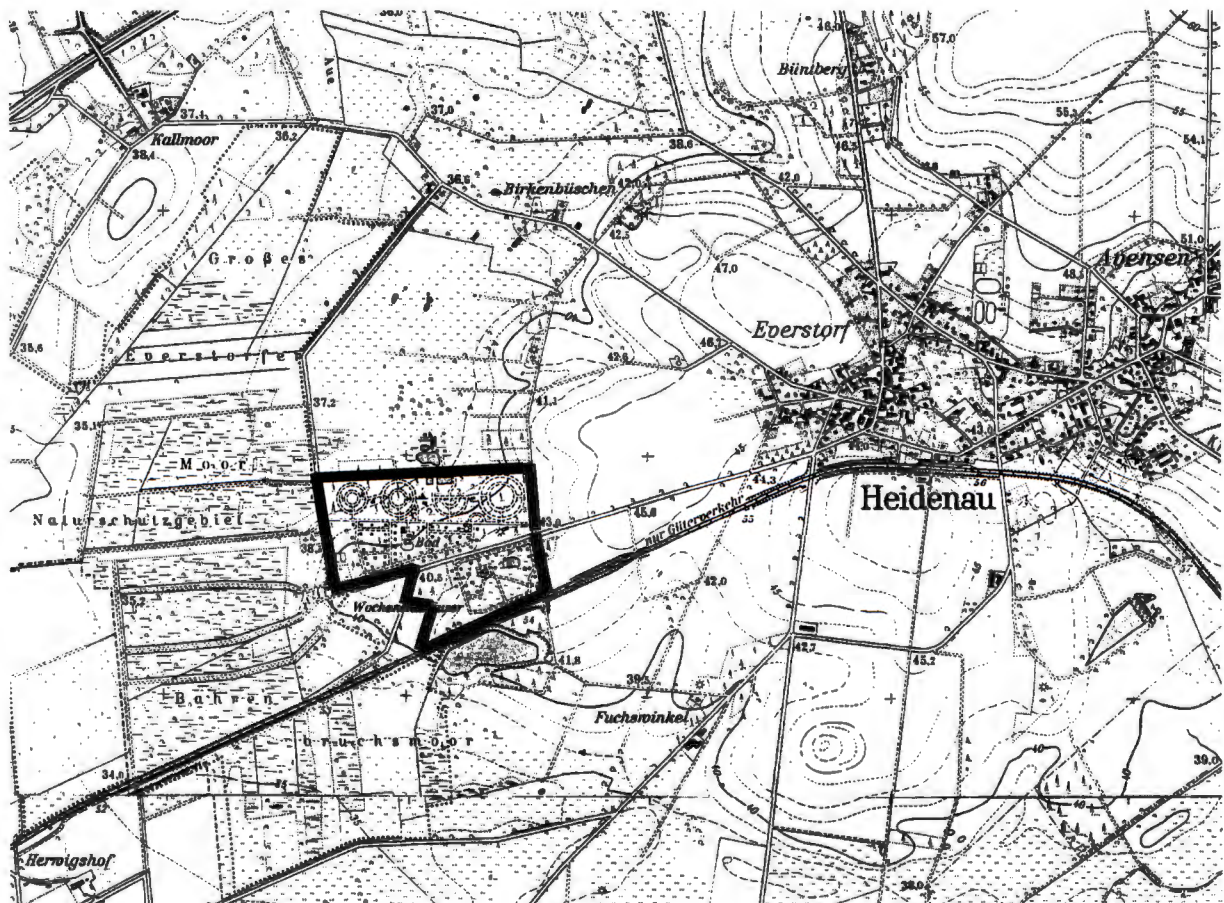
Die bisherige Zweckbestimmung des „Sondergebiets, das der Erholung dient - Mobilheime“ wird daher um die Begrifflichkeiten „Wochenendhäuser / Ferienhäuser“ erweitert.

Ergänzend wird vom Betreiber die Möglichkeit des Anbietens von Unterkünften zur vorübergehenden sonstigen Beherbergung gewünscht. Dies wird durch eine neue textliche Festsetzung mit gleichzeitiger Begrenzung entsprechender Beherbergungskapazitäten umgesetzt.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, daher erfolgt die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet befindet sich 2 km westlich der Ortsbebauung Heidenau und umfasst eine Fläche von ca. 42 ha.



2 Planungsvorgaben

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tostedt stellt die Flächen des Plangebiets als Sonderbauflächen „Campingplatz“ bzw. „Mobilheime“ dar. Die im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet, das der Erholung dient“, bleibt weiterhin erhalten. Der Bebauungsplan entwickelt sich auch weiterhin aus dem Flächennutzungsplan.

2.2 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4. Diese werden durch diesen Bebauungsplan nur textlich verändert und ergänzt und bleiben ansonsten unverändert gültig.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Mobilheime“ erhalten eine um die Begriffe „Wochenendhäuser / Ferienhäuser“ erweiterte Zweckbestimmung. Damit soll der Hauptnutzungszweck des Plangebiets, das Freizeitwohnen, bereits in der Bezeichnung der Zweckbestimmung zum Ausdruck kommen und betont werden.

Es handelt sich weiterhin um Freizeitwohnen, das eine Hauptwohnung an einem anderen Ort voraussetzt. Um das Dauerwohnen zu verhindern und z. B. auszuschließen, das Mieter oder Besitzer von Mobilheimen im Ferienpark einen Wohnsitz anmelden, hat die Gemeinde mit dem Eigentümer des Ferienzentrums einen Vertrag abgeschlossen, in dem dieser sich verpflichtet, in zukünftige Mietverträge Regelungen aufzunehmen, die die Anmeldung eines Wohnsitzes ausschließen. Bei Verstoß kann den Nutzern gekündigt werden, was die Gemeinde unter Androhung einer im Vertrag festgesetzten Konventionalstrafe durchsetzen kann.

Als neue Festsetzung Nr. 15 wird festgesetzt, dass die vorhanden Unterkünfte bis zu einer Anzahl von maximal 50 Plätzen auch zur allgemeinen Beherbergung genutzt werden können. Dies dient dazu, dass ähnlich wie in einem Hotel nicht nur das Wohnen zu Freizeit Zwecken möglich ist, sondern dass für einen ständig wechselnden Personenkreis von hier aus auch Arbeitsstätten aufgesucht werden dürfen. damit können z. B. Monteure untergebracht werden, die auf einer Baustelle in der Nähe arbeiten. Auch damit werden keine ständigen Wohnungen zulässig. Eine Beherbergung liegt nur vor, wenn die Räume „ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das Vermieten von Appartements gehört nicht dazu“ (Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, 9. Aufl. S. 350).

Als neue Festsetzung Nr. 16 wird aufgenommen, dass im südlichen Sondergebiet die Nutzungen Verwaltung, Verkauf und betriebsgebundenes Wohnen allgemein zulässig sind. Diese Sondergebiet und das angrenzende Sondergebiet Verwaltung / Verkauf umfassen den südlichen Teil des Geltungsbereiches südlich des Flurstücks 93. Dieses Flurstück quert den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung und ist in der Planzeichnung mit „Straße“

gekennzeichnet. Damit soll eine Flexibilität in der örtlichen Lage dieser Einrichtungen erreicht werden. Um den Umfang dieser Einrichtungen zu begrenzen, wird eine Begrenzung für diese Zwecke auf maximal 500 m² Grundfläche festgesetzt, wobei hier und im angrenzenden Sondergebiet Verwaltung / Verkauf insgesamt nur eine Wohnung oder ein Wohngebäude errichtet werden darf. Damit soll eine Wohnung oder ein Wohngebäude im südlichen Teil des Geltungsbereiches flexibel angeordnet werden können, gleichzeitig aber sichergestellt werden, dass nicht mehrere Wohnungen dort entstehen. Auf dem Flurstück 93 und im nördlichen Teil des Plangebiets bleiben die Festsetzungen für betriebsgebundenes Wohnen unverändert. Die sog. Betriebsleiterwohnungen sind hier nur in den eng umgrenzten Sondergebieten „VERS“ (Versammlung) und „VERW“ (Verwaltung) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 03 zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Bezüglich des Nutzungsmaßes wird lediglich im „Sondergebiet, das der Erholung dient – Mobilheime / Wochenendhäuser / Ferienhäuser“ die maximal zulässige Grundfläche pro Aufstellplatz von 50 m² auf 60 m² angehoben. Bei der Grundflächenberechnung sind Terrassen flächenmäßig auf die Grundfläche von 60 m² anzurechnen (unabhängig von einer Überdachung).

Begründet ist dies in den gestiegenen Ansprüchen der Nutzer an das Freizeitwohnen, für das eine Grundfläche von 50 m² als zu klein zu betrachten ist, um eine zeitgemäße und komfortable Erholung zu ermöglichen. Die gestiegenen Grundflächenbedarfe beim Freizeitwohnen verhalten sich äquivalent zu den allgemein ebenfalls gestiegenen Wohnflächen pro Wohneinheit in normalen, dauergenutzten Wohnungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur bei Gebäuden mit einer Gebäudegrundfläche von unter 40 m² erleichterte Genehmigungsvoraussetzungen gelten.

Das gewählte, neue Grundflächenmaß stellt zwar eine Erweiterung des Aufenthaltskomforts im Sinne des Freizeitwohnens dar, schließt aber durch die im Vergleich zu normalen Wohngebäuden immer noch zu kleine Grundfläche einen Missbrauch als Dauerwohnung aus.

Zur Begrenzung der Nutzflächen und Baukörper wird festgesetzt, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Kellerräume sind in Wochenend- und Ferienhäusern unzulässig.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die neuen Festsetzungen in der Anlage in die alte Planzeichnung eingefügt. Die Anlage ist unverbindlich; es gelten die Bestimmungen der Satzung.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Darnit der Ausbau des Dachgeschosses verhindert wird, wird die maximale Dachneigung von Mobilheimen und Wochenend- oder Ferienhäusern auf 30° begrenzt. Dadurch können keine Wohnungen entstehen, die zum dauernden Wohnen geeignet sind.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Aussagen der bisherigen Bebauungspläne bleiben gültig. Dieser Bebauungsplan ändert nichts an der bisherigen Situation.

5 Umweltprüfung / Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich.

Der Bebauungsplan bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die Bebauung ist ohne Bedeutung, da auch bisher die Versiegelung der Grundfläche (z. B. durch Nebengebäude, Nebenanlagen und Bodenbeläge) nicht begrenzt war. Eine Bilanzierung des Eingriffs und die Festsetzung von evtl. Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Die vom Landkreis Harburg in der Behördenbeteiligung angesprochenen vorabgestimmten Ausgleichsmaßnahmen (Kammerung des Verbandsgrabens und Vernässung von Flächen im Everstorfer Moor durch den Wasser- und Bodenverband Kalber Bach) wird von der Gemeinde durchgeführt. Durch diese Maßnahmen ist ein ausreichender Puffer zum Naturschutzgebiet sichergestellt. Ziel ist es, die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche vor einer zu intensiven Erholungsnutzung zu schützen. Diese Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit dem gemeindlichen Ziel, die Freizeitanlage heutigem Standard entsprechend attraktiver zu gestalten, so dass allein angesichts der verstärkten Inanspruchnahme der bereits bestehenden baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten durch flankierende Maßnahmen potenzielle naturschutzfachliche Konflikte ausgeräumt werden sollen.

6 Denkmalschutz/Archäologie

Im Plangebiet befinden sich vier Bodendenkmale (Grabhügel Heidenau 50-52 und 88). Um die vorhandenen Hügel nicht bzw. nicht weiter zu schädigen, ist gemäß § 8 NDSchG um die Grabhügel herum ein nicht zu bebauender Schutzstreifen zu belassen. Dieser hat für alle künftigen Baumaßnahmen eine Breite von fünf Metern vom Hügelfuß aus, im Falle des besonders gut erhaltenen Hügels Nr. 51 zehn Meter. Erdarbeiten in einem Umfeld von bis zu 30 m der Grabhügel bedürfen gemäß § 13 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung, da in ihrer Nähe mit weiteren vorgeschichtlichen Bestattungen zu rechnen ist. Die Genehmigung kann nur dann erteilt werden, wenn die Abteilung Bodendenkmalpflege des Helm-Museums oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg vier Wochen vorab zum Beginn der Erdarbeiten informiert wird und sie den Mutterbodenabtrag archäologisch begleiten kann. Sollten dabei archäologische Funde oder Befunde auftreten, so ist für deren Dokumentation und Bergung ausreichend Zeit zur Verfügung zu stellen.

7 Immissionen

Auf Immissionen durch den (derzeit geringen) Bahnverkehr und ggf. resultierende Konflikten für die Wohnbebauung wird hingewiesen.

8 Kosten

Der Gemeinde Heidenau entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplans keine Kosten.

Heidenau, den

.....
Bürgermeisterin

Anlage:

Übersicht:

Einzeichnung der neuen Festsetzungen in den bisherigen Bebauungsplan (unverbindlich)

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G

Nr. - 01 - Sondergebiet Mobilheime / Wochenendhäuser / Ferienhäuser

Unzulässig sind die Errichtung von Garagen gem. § 12 (6) Bau-NVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO. Die Errichtung eines freistehenden Fahrrad- und Geräteschuppens von max. 6,00 m² Rauminhalt ist zulässig.

Nr. - 02 - Sondergebiet Durchgangscamper :

Für Beschaffenheit, Ausstattung, Sicherheit und Betrieb gilt die CPI-Woch-VO in der jeweils gültigen Fassung als gesetzliche Grundlage.

Nr. - 03 - Sondergebiet Verwaltung - Versorgung - Verkauf :

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebinhaber und Betriebsleiter die dem Ferienbetrieb zugeordnet sind.

Nr. - 04 - Maß der baulichen Nutzung :

~~SO-MOB . GR = 50 m² + 140 m² Mobilheim + 10 m² überdachte Terrasse) gem. § 1 (2) CPI-Woch-VO~~

Nr. - 05 - Baugrenzen :

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen gem. § 5 (5) CPI-Woch-VO als Mindestmaß.

Nr. - 06 - Ver- und Entsorgung :

Für die Inanspruchnahme benötigter Flächen für öffentl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen gelten die Bestimmungen gem. § 14 (2) Bau NVO.

Nr. - 07 - Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen :

Als Pflanzgut sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Laubgehölze einzubringen, z.B. Ahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Eiche, Vogelbeere, Hasel, Schlehe, Hulunder, Brom- und Himbeere. Bei der Pflanzdichte ist auf die Eigenentwicklung von Wildsträuchern und Bäumen Rücksicht zu nehmen. Pflanzzwischenräume sind im Naturzustand zu belassen. (kein Rasen !)

Nr. - 08 - Fläche zur Sicherstellung vorh. Baum- und Knickgehölze :

Die vorhandenen Gehölze sind in Bestand und Qualität zu erhalten. abgängige Gehölze sind an gleicher Stelle durch Neuanpflanzung gleichartiger Gehölze zu ersetzen.

Nr. - 09 - Pflanzflächen zur Schaffung eines natürlichen Übergangs zur freien Landschaft.

Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind beidseitig in einer Breite von je 2,00 m mit standortgerechten und einheimischen Wildsträuchern in einer Pflanzdichte von mind. 1 Stück/m² zu bepflanzen. (z.B. Brombeere, Himbeere, Wildrosen) In zentraler Lage ist ein Grünstreifen von 20,0 m breite flächendeckend wie vor zu bepflanzen.

Nr. - 10 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Teichfläche ist in ihrer natürlichen Eigenentwicklung ungestört zu belassen. Hier sind keine gärtnerischen Gestaltungsarbeiten zulässig. (z.B. Gartenanlage)

Nr. - 11 - Einfriedigung des Plangebietes :

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme des Grenzabschnittes zwischen der Waldfläche und den Plustücken 92/1 + 146/62, - zwecks Schaffung eines natürlichen Übergangs zur freien Landschaft und angrenzendem Biotop - in einem Abstand von mind. 5,00 m zur Grundstücksgrenze einzusäunen. Die Zaunanlage ist zur Sicherstellung der landschaftlichen Einbindung, beidseitig in 2,00 m Breite mit standortgerechten und einheimischen Wildsträuchern, sowie mit Schlingern einzugrünen. Zur Sicherstellung des geregelten Bahnbetriebs, ist entlang des Bahngeländes ein Schutzwall von 1,50 m Höhe, und zusätzlich eine wahrhafte Zaunanlage von 1,50 m Höhe über OK. Wallkronen zwingend vorgeschrieben.

Nr. -12- Besiedlungsdichte maximal :

~~Die Zahl der ~~Ein~~stellplätze für Mobilheime wird auf max. 820 festgesetzt~~

Nr. -13- Sondergebiet Sanitärreinigung :

Sämtliche erf. Installationen gem. §§ 7-11 CPL-Woch-VO sind vorzuhalten

Nr. -14- Verbot : UNTERHALTEN

~~Das Mitführen von Katzen und Hunden ist verboten.~~

SO-MOB / WOCH / FER. GR
maximal = 60 m²

„Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet mit maximal eins festgesetzt. Kellerräume sind in Wochenend- und Ferienhäusern unzulässig.“

Nr. 12: „Die maximale Zahl der Aufstellplätze für Mobilheime, Wochenendhäuser und Ferienhäuser beträgt 820.“

Nr. - 15 - Beherbergung:
„Die Nutzung der Mobilheime, Wochenendhäuser und Ferienhäuser zur sonstigen Beherbergung ist bis zu einer Anzahl von maximal 50 Beherbergungsplätzen, bezogen auf die Anzahl der Betten in der gesamten Anlage, zulässig.“

Nr. – 16 – Betriebsgebundenes Wohnen,
Verwaltung, Verkauf im südlichen
Sondergebiet:

“Im südlichen Sondergebiet (südlich des in
der Planzeichnung mit Straße bezeichneten
Flurstücks 93) sind die Nutzungen
(Verwaltung, Verkauf und
betriebsgebundenes Wohnen) der Fläche
SO-VERW / VERK allgemein zulässig. Die
zulässige Grundfläche GR beträgt maximal
500 m². Es darf innerhalb dieses
Sondergebiets und des SO-VERW / VERK
insgesamt nur ein Wohngebäude oder eine
Wohnung errichtet werden.“

Örtliche Bauvorschrift:

“a) Geltungsbereich der örtlichen
Bauvorschrift ist das gesamte
Bebauungsplangebiet.
b) Die maximale Dachneigung von
Mobilheimen und Wochenend- oder
Ferienhäusern beträgt 30°.
c) Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3
Nds. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr,
Entwurfsverfasser oder Unternehmer
vorsätzlich oder fahrlässig eine
Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht
den Anforderungen dieser örtlichen
Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5
NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach §
91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu
500.000 € geahndet werden.“


PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO-MOB	Sondergebiet das der Erholung dient. - MOBILHEIME - s. textliche Festsetzung - Nr. 01 -
SO-DUCA	Sondergebiet das der Erholung dient. - DURCHSCHNITTSPER s. textliche Festsetzung - Nr. 02 -
SO-VERW	Sondergebiet das der Erholung dient. - VERHALTEN - s. textliche Festsetzung - Nr. 03 -
SO-VERS	Sondergebiet das der Erholung dient. - VERSAMMLUNGSRÄUMER - Restaurant, Läden, Versammlungsraum für kirchliche und kulturelle Veranstaltungen s. textliche Festsetzung - Nr. 03 -
SO-SAN	Sondergebiet das der Erholung dient. - SANITÄRERLEICHTUNG - s. textliche Festsetzung - Nr. 13 -
SO-VERW VERK	Sondergebiet das der Erholung dient. - VERHALTEN - VERKAUF - s. textliche Festsetzung - Nr. 03 -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


GR = 500m²
GF = 600m²
I




BAUWEISE (BAUGRENZE **)
** s. textliche Festsetzung - Nr. 05 -

VERKEHRSLÄCHEN
Strassenbegrenzungslinien

VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN **
** s. textliche Festsetzung - Nr. 06 -


Standort für zentralen Müll-Sammelbehälter.




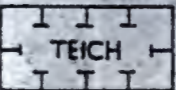










GRÜNPLÄCHEN

Privater Spiel- und Sportplatz

FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATURE UND LANDSCHAFT

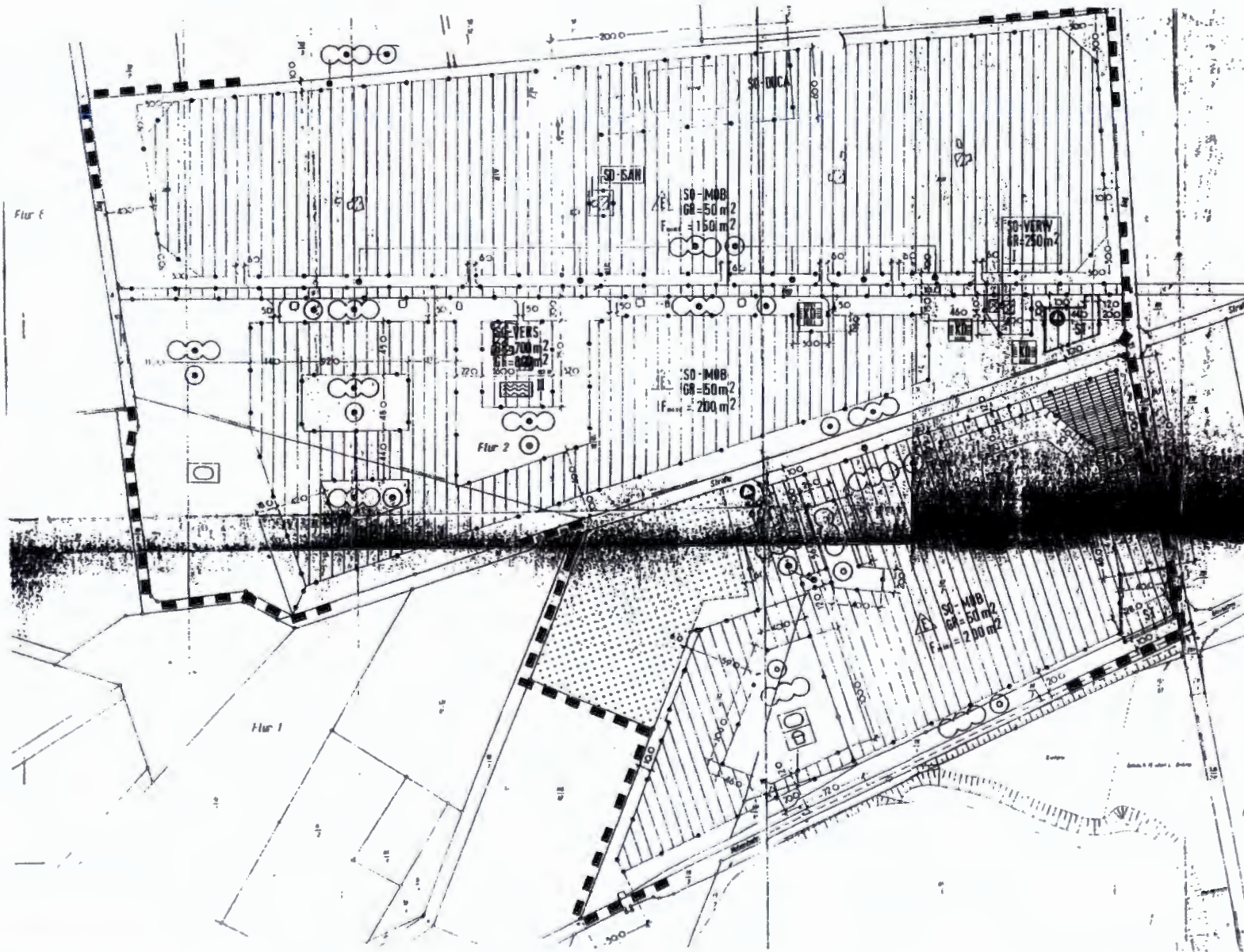
Hinweis:
Im Plangebiet befinden sich vier Bodendenkmale (Grabhügel Heidenau 50-52 und 88) Gemäß § 8 NDSchG wurde von der Bodendenkmalpflegebehörde ein nicht zu bebauender Schutzstreifen von 5 m um den Hügel Fuß festgelegt. Erdarbeiten innerhalb eines Umkreises von 30 m bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

SO-MOB / WOCH / FER:
Sondergebiet, das der Erholung dient. - MOBILHEIME / WOCHENENDHÄUSER / FERIEHÄUSER - s. textliche Festsetzung - Nr. 01 -

Nur Einzelmobilheime / Einzelhäuser zulässig

	Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25/a BauGB. (Hier: Sicherstellung vorläufiger Festsetzung - Nr. 07 -
	Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25/b BauGB. (Hier: Sicherstellung vorläufiger Festsetzung - Nr. 08 -
	Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25/a BauGB. (Hier: Sicherstellung faunistischer Austauschvorgänge) s. textliche Festsetzung - Nr. 09 -
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v. Natur und Landschaft + f.d. Erhalt v. Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 20 + 25/b BauGB s. textliche Festsetzung - Nr. 10 -
	Fläche für Mähd gem. § 9 (1) Nr. 18/b BauGB
	Kulturdenkmal (hier Grabhügel) Veränderungen im Umkreis von 20 m sind unzulässig. HINWEIS: Die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert am 05.12.1983, sind zu beachten.
SONSTIGE PLANZEICHEN	
$F_{\text{mind}} = 200 \text{ m}^2$	Stellplatzgröße = 200 m² als Mindestgröße.
	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
	Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung.
ÜBERNAHME SONSTIGER PLANZEICHEN	
	Flurstücksgrenze
	Vorhandenes Gebäude
	Vorhandene Trafostation
	Vorhandenes Flüssiggaslager
	Vorhandenes Schwimmbad

Aufstellplatz- / Parzellengröße als Mindestgröße = (z. B.) 200 m²



Ohne Maßstab