

Stadt Eggesin

Bebauungsplan Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“

Begründung

Stand:

April 2017

Auftraggeber:

Stadt Eggesin
Der Bürgermeister
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	EINFÜHRUNG	5
2.1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES	5
2.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.3	PLANVERFAHREN	6
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG.....	8
3.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG.....	9
3.3	ERSCHLIEßUNG	9
3.4	NATUR UND UMWELT	10
3.5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	10
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	10
4.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	10
4.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	10
4.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
4.4	LANDSCHAFTSPLAN	11
5.	PLANKONZEPT	11
5.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
5.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
6.	PLANINHALT	12
6.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	12
6.1.1	Art der Nutzung.....	12
6.1.2	Maß der Nutzung.....	12
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.1.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	13
6.1.5	Stellplätze und Garagen	13
6.2	VERKEHRSFLÄCHEN	13
6.3	VERSORGUNGSFLÄCHEN	13
6.4	FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN.....	14
6.5	GRÜNFLÄCHEN.....	14
6.6	FLÄCHEN UND MAßNAHME FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN.....	14
6.7	MAßNAHMEN ZUR VERMINDERUNG/VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFSFOLGEN	14
6.7.1	Vermeidungsmaßnahmen	14

6.7.2	Kompensationsmaßnahmen	14
6.8	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	14
6.9	IMMISSIONSSCHUTZ	15
6.10	KENNZEICHNUNGEN	15
6.11	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
6.11.1	Baumschutz	15
6.12	HINWEISE	15
6.12.1	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	15
6.12.2	Truppenübungsplatz Jägerbrück (TrÜbPI).....	16
6.12.3	Grenznaher Raum	16
6.12.4	Untere Verkehrsbehörde	16
6.12.5	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde.....	16
6.12.6	Untere Immissionsschutzbehörde.....	17
6.12.7	Untere Wasserbehörde.....	17
6.12.8	E.DIS AG	18
6.12.9	REMONDIS Vorpommern GmbH.....	18
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN	18
7.2	VERKEHR.....	18
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	18
7.4	NATUR UND UMWELT	19
7.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	19
7.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG	19
8.	FLÄCHENVERTEILUNG.....	20

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 2,7 ha große Gebiet umfasst das Flurstück 347/10 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Eggesin. Die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet Waldstraße und die westliche Grenze die Adolf-Bytzeck-Straße; die anderen Seiten werden von Bauflächen sowie dem Friedhof umlagert.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Wohnbebauung Adolf-Bytzeck-Straße 7-15 und den Friedhof der Stadt Eggesin Stettiner Straße (Flurstücke 340/4 und 347/10),
- im Osten: durch den Friedhof der Stadt Eggesin an der Stettiner Straße und Wohnbebauung Karpiner Damm 4-8 (Flurstücke 339/4 und 340/4 der Flur 3 und 10/13 der Flur 13),
- im Süden: durch Wohnbebauung Karpiner Damm 11 und Waldstraße 14-18, 19, 19a, 19b sowie die Waldstraße (Flurstücke 342/5, 345/4, 346/4, 347/2, 347/4, 347/6 und 347/10 der Flur 3 und 10/13 der Flur 13) und
- im Westen: durch die Adolf-Bytzeck-Straße (Flurstück 347/10).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Stadt Eggesin, aufgrund vermehrter Nachfragen nach Bauland, für den südlichen Teil der Adolf-Bytzeck-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kleinteiligen Wohnungsbau zu schaffen.

Der derzeit unbeplanten Innenbereich ist durch Rückbau von Wohnblöcken eine größere freie Fläche entstanden, auf der die Erschließungsstraßen noch vorhanden sind.

Durch die Überplanung soll dem Bedarf an Wohngebäuden insbesondere Eigenheimen entsprochen werden.

Da das große ungeteilte Flurstück 347/10 sowohl die verkehrliche Erschließung (Straßen) als auch die bestehenden Wohnbebauung im Norden (Adolf-Bytzeck-Straße 7-15 und den derzeit ungenutzten Teil im Süden beinhaltet, ist eine Bebauung der Fläche nach § 34 BauGB nicht möglich.

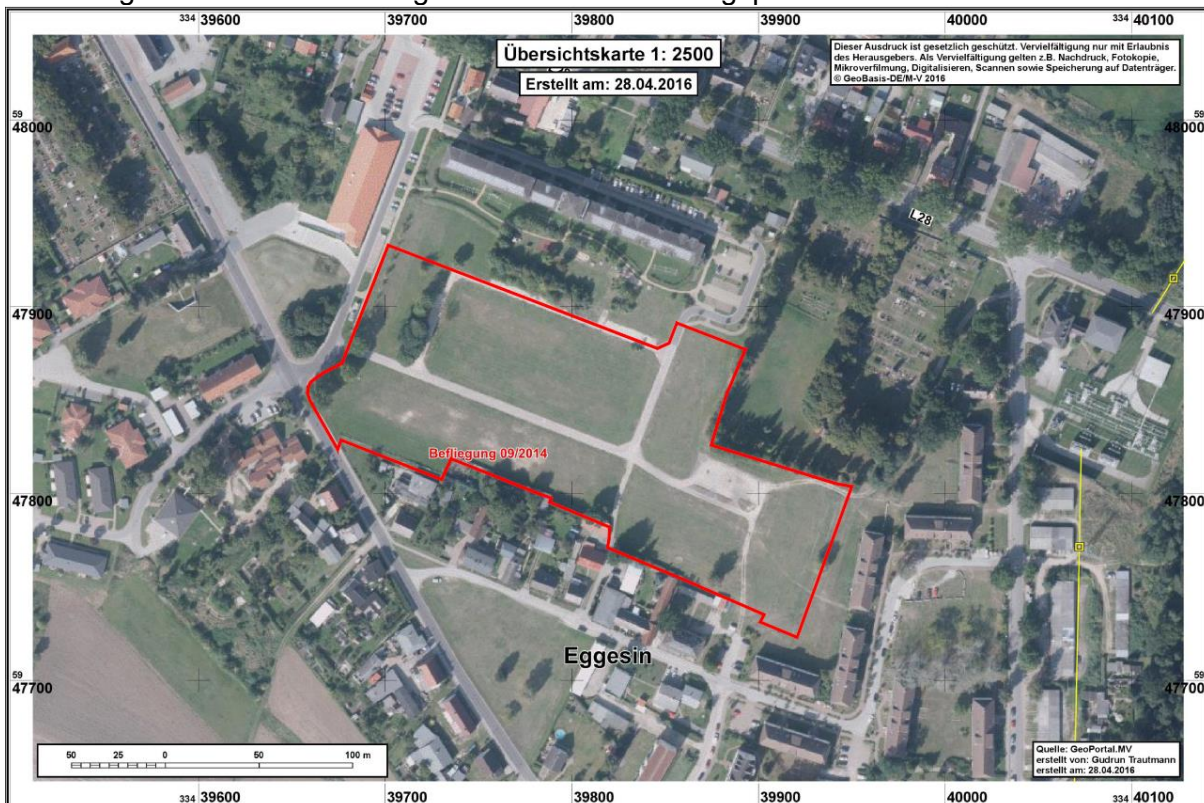
Die Innenentwicklung ist unter den Aspekten Bodenschutz und Flächeneinsparungen der Entwicklung von neuen Baugebieten vorzuziehen.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Fläche wurde als Wohngebiet genutzt. Die Nutzung wurde mit dem Abbruch der Wohnblöcke zwischenzeitlich aufgegeben. Es ist eine Brachfläche entstanden. Die Fläche soll reaktiviert werden. Sie liegt eindeutig innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

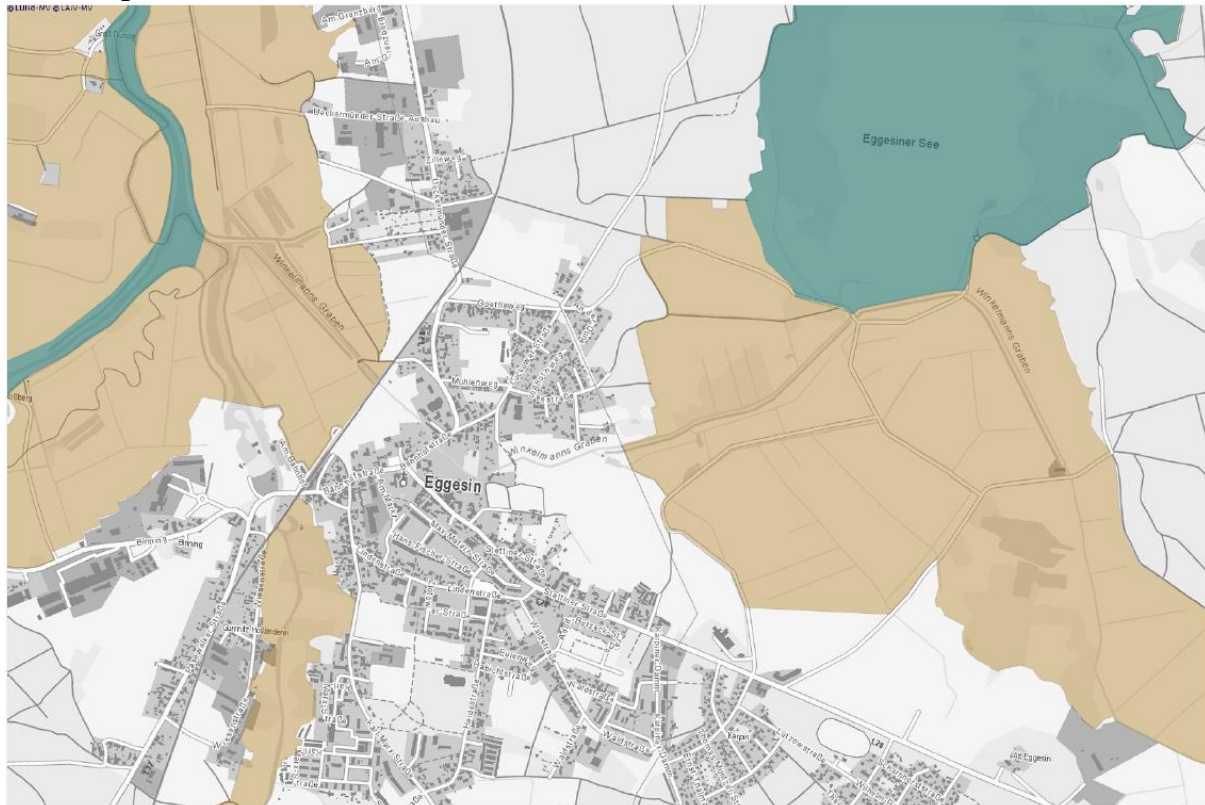


Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 28.04.2016

Im Bebauungsplan werden 19.413 m² Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, was bei Grundflächenzahlen von 0,4 7.765,2 m² zulässige Grundfläche ergibt. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 1 zu.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Abbildung 2: FFH- und SPA-Gebiete



Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Abruf am 03.05.2016

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2351-301 Ahlbecker Seegrund und Eggesiner See; Arten: Rotbachunke, Großer Feuerfalter, Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Sumpfglanzkrout, Kammolch, Firnisglänzendes Sichelmoos und Biber) ist vom Standort ca. 1,7 km entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2350-401 Ueckermünder Heide; Arten: Blaukelchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Goldregenpfeifer, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Schreiadler, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Ziegenmelker, Bekassine, Großer Brachvogel, Wachtel, Wendehals und Wiedehopf) beträgt ca. 0,6 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss und Information der Öffentlichkeit

Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in ihrer Sitzung am 16.07.2015 den Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ gefasst. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Am Stettiner Haff“ Nr. 06/2016 am 14.06.2016 wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, wo sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und der Öffentlichkeit innerhalb eines Monats nach Erscheinen des amtlichen Mitteilungsblattes Gelegenheit zur Äußerung gegeben wird. Beim Amt „Am Stettiner Haff“ gingen keine Äußerungen zur Planung ein.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 19.12.2016 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 20.01.2017 vor.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Eggesin hat in ihrer Sitzung am 13.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2016. Bis zum 17.02.2017 gingen 23 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bei der Stadtverwaltung ein.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2017 bis zum 06.02.2017 öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im „Amtlichen Mitteilungsblatt“ des Amtes „Amt Stettiner Haff“ Nr. 12/2016 am 13.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Es gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

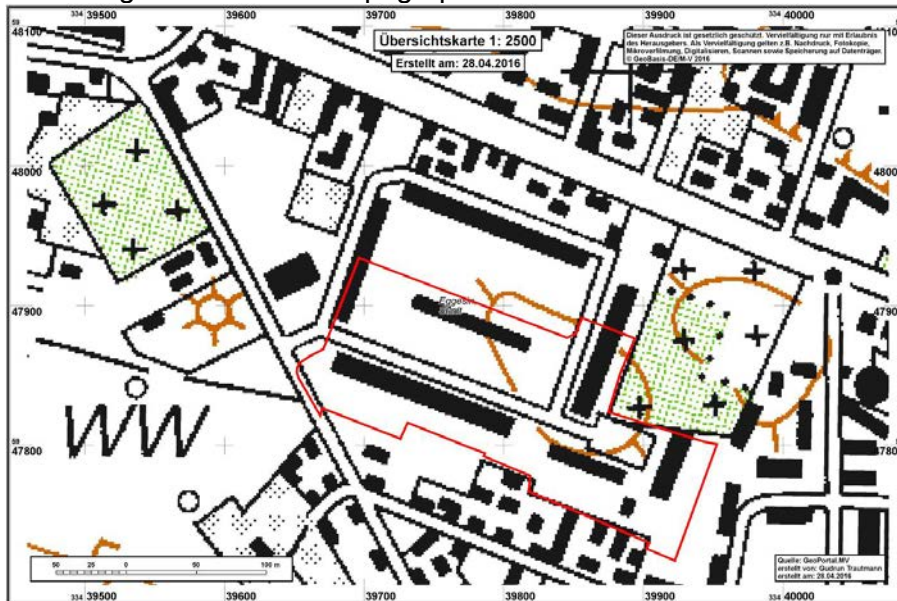
Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ befindet sich im Osten von Eggesin südlich der Landesstraße L 28 (Stettiner Straße), die von Eggesin in östlicher Richtung über Ahlbeck an die Staatsgrenze verläuft. Nordöstlich grenzt der Friedhof Stettiner Straße an den Geltungsbereich an.

Abbildung 3: Historische Topographische Karte ca. 1995



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 28.04.2016

Heute befinden sich westlich des Plangeltungsbereiches die Kindertagesstätte „Kinderland“ (Waldstraße 1a) und der Netto-Supermarkt (Adolf-Bytzeck-Straße 6). Der Standort ist von Wohnbebauung in unterschiedlicher Bauweise umgeben. Im Süden befindet sich die kleinteilige gewachsene Bebauung der Waldstraße mit ein oder zwei Vollgeschossen, im Osten zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise und im Norden ein fast 150 m langer Wohnblock mit 3-4 Vollgeschossen.

Auf den Wohngrundstücken in der Waldstraße gibt es auch Kleintierhaltung wie Hühner und Schafe.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die Nutzung der Wohnbaufläche wurde mit dem Abbruch der Blöcke aufgegeben. An deren Stelle ist keine neue Nutzung getreten.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Adolf-Bytzeck-Straße, eine Gemeindestraße, verkehrlich und technisch erschlossen. Im Osten ist ein Wendehammer vorhanden.

Im Südosten führt ein Fußweg an die Waldstraße.

In der Südwestecke des Geltungsbereiches wurde eine Trafostation grundbuchlich gesichert. Im Westen führt eine Fernwärmeleitung durch den Geltungsbereich, die die Adolf-Bytzeck-Straße 7-15 versorgt.

Versorgungsleitungen für Trinkwasser, und Entsorgungsleitungen für Regenwasser und Schmutzwasser sind vorhanden. Im Südosten führt eine stillgelegte Trinkwasserleitung an die Waldstraße. Östlich des Fußweges ist ein Anschluss an die Schmutzwasserleitung grundbuchlich gesichert.

Die Fernwärmeleitung ist auch Leitungstrasse für ein Breitbandkabel.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Mittelspannungsleitungen der E.DIS AG. Diese verlaufen im Südwesten im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen und der Grünfläche. Eine Leitung führt von Westen kreuz und quer durch die Bauflächen bis zum Trafo Eggesin Karpiner Damm MS-N27-0068, der sich südlich außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet.

Eine weitere Mittelspannungsleitung führt von dort in Richtung Nordosten zum Karpiner

Damm. Auch diese Leitung verläuft nicht im Bereich öffentlicher Straßen. Außerdem gibt es Niederspannungsleitungen im Planbereich. Im Südwesten befindet sich der Niederspannungskabelverteiler N-KV Waldstraße/Kranichstraße 3362829. Die Niederspannungskabel verlaufen im Westen im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen und der Grünfläche. Die übrigen Kabel liegen im Bereich der geplanten Bauflächen. Im Südwesten des Plangeltungsbereichs befindet sich eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom.

3.4 Natur und Umwelt

Das überplante Grundstück weist keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Auf der Fläche sind werden Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgelegt, noch befinden sich hier geschützte Landschaftsteile. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt.

Auf den ehemaligen Wohnbauflächen wurde Rasen angesät.

Im Westen ist eine Baumreihe (junge Bäume; Ahorn und Rotahorn) vorhanden. Im Südwesten stehen drei alte Bäume Pappel, Ahorn und Linde). Der Ahorn und die Linde unterliegen dem Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V.

Im Plangeltungsbereich gibt es außerdem eine Hecke und Einzelbäume (z. B. Birke).

Oberflächengewässer existieren nicht im Planbereich.

„Am Vorhabenstandort wurden oberflächennahe Grundwasserstände $\leq 2,00$ m unter der Geländeoberkante (u. GKO) ermittelt. Diese können jahreszeitlich bedingt um einige Dezimeter schwanken.“

Nach den Unterlagen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) ist aufgrund der ermittelten oberflächennahen Versalzung des Grundwassers keine Grundwasserentnahme möglich.“¹

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 347/10 steht im Eigentum der Stadt Eggesin.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Eggesin. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Eine Wiedernutzbarmachung der Brachfläche für kleinteiligen Wohnungsbau erfordert einen Bebauungsplan.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Eggesin als Unterzentrum festgelegt. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): *„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“* und 4.1 (6) *„Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“*

¹ Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 09.02.2017

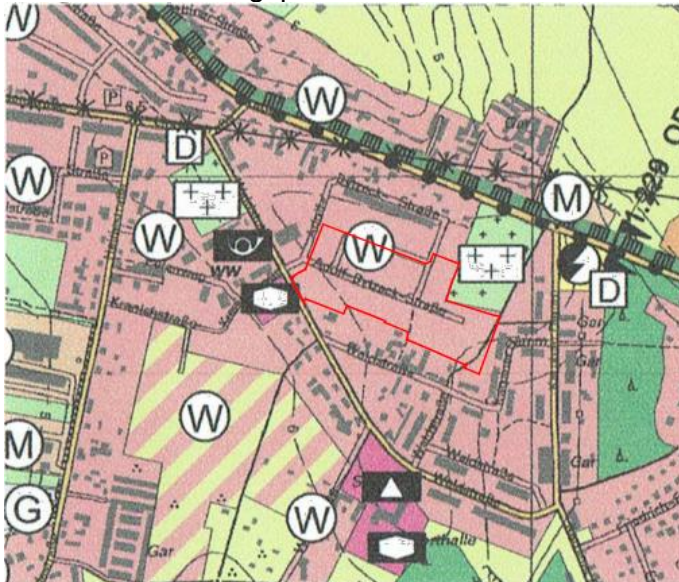
In der landesplanerischen Stellungnahme vom 20.01.2017 wird festgestellt:
„Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 sowie 4.1 (4), (6) RREP VP.

Der Bebauungsplan Nr. 14/2015 ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eggesin ist seit dem 16.12.2015 in Kraft. In ihm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/2015 „Wohngebiet Adolf-Bytzeck-Straße“ Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit gekennzeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans



4.4 Landschaftsplan

Die Stadt Eggesin hat keinen abgeschlossenen Landschaftsplan (Entwurf 2005).

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Zielstellung ist die Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung von kleinteiliger Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nutzung von innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich sinnvoll. Durch die angestrebte Bebauung im Siedlungszusammenhang kann eine verringerte Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich unterstützt werden. Außerdem kann die Planung dazu beitragen bestehende Infrastruktur auszulasten.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig in dem Gebiet.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl 0,3 liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit II erfolgt bestandsorientiert entsprechend der vorhandenen Bebauung in der Waldstraße und Karpiner Damm. Im Norden, wo die angrenzende Bebauung deutlich höher ist, soll die Bebauung zwingend zweigeschossig erfolgen.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der umgebenden Bebauung ist größtenteils offene und teilweise abweichende Bauweise (Gebäuelänge bis 150 m) vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise geplant. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Im Bebauungsplangebiet ist nur die Errichtung von Einzelhäusern und im nördlichen Teilbereich von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Mit Hilfe der Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dabei werden die Gebäude in 3 m Abstand straßenbegleitend angeordnet. Die Baufelder sind 15 m tief.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen nicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzungen dienen der Freihaltung einer Vorgartenzone.

6.1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Es sind höchstens zwei bzw. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Das angrenzende prägende Gebiet an der Waldstraße ist nur mit kleinteiligen Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen bebaut. Die Begrenzung der Wohnungszahl soll verhindern, dass sich der Charakter des bebauten Gebietes durch Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern wieder nachteilig verändert.

In den Bereichen, wo Mehrfamilienhäuser an den Geltungsbereich angrenzen werden 3 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. So entsteht ein gewisser Spielraum für verschiedene Zielgruppen und unterschiedliche Wohnungsgrundrisse.

6.1.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 BauNVO zulässig. Das Stadt Eggesin hat keine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der notwendigen Stellplätze regelt.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Bebauungsgebietes erfolgt über die örtlichen Straßen Waldstraße und Adolf-Bytzeck-Straße. Die Adolf-Bytzeck-Straße bindet im Südwesten des Geltungsbereiches an die Waldstraße an.

Bei der Adolf-Bytzeck-Straße hat die betonierte Fahrbahn eine Breite von 5 m und am nordwestlichen Bogen 3 m. Der Bebauungsplan setzt die öffentliche Straßenverkehrsfläche in Ost-West-Richtung in einer Breite von 10,5 m fest und in Nord-Süd-Richtung von 9 m. Der Straßenraum steht auch für die Fußgänger und die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung. Für die Fußgänger gibt es derzeit keine befestigten Wegeflächen neben der Fahrbahn.

Im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt; dies betrifft sowohl den nordwestlichen Bogen als auch den Wendehammer im Osten. Da diese Bereiche ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen muss, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben. Die räumliche Breite der geplanten Mischverkehrsfläche beträgt 9 m. Dabei ist eine Ausbaubreite von 4,5 m für die zu erwartenden Verkehrsmengen auf dem Wohnweg ausreichend.

Von der Kurve der Straßenverkehrsfläche in Richtung Süden wird eine weitere öffentliche Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Fußweg) festgesetzt. Dieser separate Gehweg ist derzeit der einzige befestigte Gehweg im Geltungsbereich und bindet zwischen der Waldstraße 17 und 18 an die Waldstraße an.

6.3 Versorgungsflächen

Im Grundbuch ist eine Trafostation gesichert. Diese befindet sich nördlich des Plangeltungsbereichs.

Im Südwesten wurde Versorgungsflächen festgesetzt. Der westliche Teilbereich wurde mit a gekennzeichnet. Hier befinden sich der Niederspannungskabelverteiler N-KV Waldstraße/Kranichstraße 3362829 sowie zahlreiche Mittel- und Niederspannungskabel der E.DIS und eine Telekommunikationslinie der Telekom.

Östlich davon verlaufen eine unterirdische Fernwärmeleitung und ein Breitbandkabel.

Da hier eine sinnvolle private Nutzung des Grundstückes nicht möglich erscheint, wurde Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

6.4 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Baugebietsbezogene Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel innerhalb der öffentlichen Straßen verlegt, was keiner Festsetzung von Leitungen erfordert.

Für die bestehende Fernwärmeleitung zur Versorgung der Adolf-Bytzeck-Straße 7-15 wird eine unterirdische Fernwärmeleitung festgesetzt.

6.5 Grünflächen

Es wurden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

In dem Streifen am Westrand des Geltungsbereiches steht eine Baumreihe.

6.6 Flächen und Maßnahme für die Erhaltung von Bäumen

Die Reihe junger Bäume an der Adolf-Bytzeck-Straße wurde als Ausgleichsmaßnahme für den Ausbau der Adolf-Bytzeck-Straße gepflanzt und dementsprechend als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

Die beiden alten Bäume am Eingang der Adolf-Bytzeck-Straße in den Planbereich wurden ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt.

6.7 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im Bebauungsplan wurden keine Maßnahmen festgesetzt.

6.7.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Fällungen im gesamten Plangebiet sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.
- Die Baumreihe am Westrand bleibt erhalten.

6.7.2 Kompensationsmaßnahmen

Wegen ihrer Lage in den geplanten Baufeldern müssen Gehölze gefällt werden. Ein Ersatz ist nicht erforderlich.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der angrenzenden Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes (geplante Parzelle 20) sowie einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Trinkwasserleitungen der zuständigen Unternehmensträger sowie mit Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des vorgenannten Grundstücks zu belasten.

Die Fläche B ist einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Fernwärmeleitungen und Breitbandkabel zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Von der Leitungsmitteln dürfen beidseits 3 m nicht bebaut werden.

6.9 Immissionsschutz

Grenzwertüberschreitende störende Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen) treten innerhalb des Geltungsbereiches und in der Umgebung nicht auf.

Die DIN 18005, Teil 1 ist einzuhalten. Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende Orientierungswerte bei Allgemeinen Wohngebieten

Tags (6-22 Uhr): 55 dB (A)

Nachts (22-6 Uhr): 45 dB (A) [Verkehr] bzw. 40 dB(A) [gewerbliche Geräusche] festgelegt.

Nordwestlich des Planbereichs befindet sich der NETTO-Markt mit Bäcker und Fleischer. In der Baugenehmigung vom 13.03.2012 ist die Einhaltung der TA Lärm gegenüber der schutzbedürftigen Wohnbebauung als Auflage enthalten. Hier wird sich auf die Wohnbebauung in der Stettiner Straße bezogen, die näher an den Stellplätzen des Einkaufsmarktes liegt als der Planbereich des Bebauungsplans. Der geringste Abstand der Stellplätze zu der Baugrenze des Bebauungsplans beträgt über 75 m. Außerdem ist in der Baugenehmigung die Auflage enthalten, dass die Ver- und Entsorgung nur tagsüber erfolgen darf.

6.10 Kennzeichnungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Landkreises Vorpommern-Greifswald sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altlagerungen, Altstandorte) bekannt.

6.11 Nachrichtliche Übernahmen

6.11.1 Baumschutz

Bäume außer Pappeln im Innenbereich ab 100 cm Stammumfang sind gesetzlich geschützt nach § 18 Abs. 1 NatSchAG. Alle Maßnahme die zu einer Beschädigung oder Zerstörung führen können sind verboten. Die DIN 18920 und die RAS-LG 4 zum Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen sind einzuhalten.

Fällungen sind nicht beantragt somit auch nicht genehmigt. Sind Fällungen beabsichtigt, muss ein Antrag nach § 18 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. Das Merkblatt „Baum II Artenschutz“ in der Anlage 1 ist zu beachten.

Unbenommen davon sind zwingend erforderliche Maßnahme im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, bei einer gegenwärtigen Gefahr für Leib und Leben (Totholz, Sturmschäden, Rissäste).

6.12 Hinweise

6.12.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigespflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

6.12.2 Truppenübungsplatz Jägerbrück (TrÜbPI)

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2017 hin:

Von den vorgenannten Liegenschaften der Bundeswehr stellt der TrÜbPI eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG dar.

Die Immissionssituation ...wird bestimmt durch ... der störenden und belästigenden, insbesondere tieffrequenten und impulshaltigen Geräusche des TrÜbPI Jägerbrück (für einen TrÜbPI typisch), die von großkalibrigen Waffen (Kaliber ab 20 mm) verursacht und von der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm 1998 zum BImSchG) ausdrücklich ausgenommen werden sowie einer speziellen Bewertung in dB© unterliegen ...

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei vom TrÜbPI ausgehenden Schalldruckpegeln von durchschnittlich 101 dB(C, F) und auch bei ungünstigen Wetterlagen (z. B. Inversion, Wind aus SW, ...) die geplanten Bauwerke beansprucht werden.“

6.12.3 Grenznaher Raum

Das Hauptzollamt Stralsund weist in seiner Stellungnahme vom 06.02.2017 hin:

„Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

6.12.4 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 09.02.2017 hin:

„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Markierungs- und Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.

Die Ausweisung verkehrsberuhigter (Vz 325) kann nur angeordnet werden, wenn die örtlichen und baulichen Voraussetzungen gemäß der Verwaltungsvorschrift (VwV-StVO) zu Zeichen 325/326 erfüllt sind.

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“

6.12.5 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 09.02.2017 hin:

„Abfall:

1. Die Müll- und Wertstoffcontainerplätze sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).

... **Bodenschutz:**

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung und des Landbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zu berücksichtigen.
Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

6.12.6 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 09.02.2017 hin:

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I S. 38) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der 1. BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

6.12.7 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 09.02.2017 hin:

- „1. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen oder beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der

*Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Uecker-Haffküste“ ist zu informieren.
Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.“*

6.12.8 E.DIS AG

Die E.DIS AG weist in ihrer Stellungnahme vom 19.01.2017 auf Leitungen des Unternehmens hin.

„Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich.“

Eine Rückfrage der Stadt Eggesin bei der E.DIS AG hat ergeben, dass die betroffenen Leitungen vor 1970 verlegt wurden. Demzufolge werden die Kosten für die Umverlegung gemäß Konzessionsvertrag vollständig von der E.DIS AG getragen.

„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.“²

6.12.9 REMONDIS Vorpommern GmbH

Die REMONDIS Vorpommern GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 30.01.2017 hin:

„Bei der Planung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind die Forderungen der Berufsgenossenschaft Verkehr, insbesondere die BG-Information BGI 5104, Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, einzuhalten und umzusetzen.“

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Fläche liegt brach und wird nicht genutzt.

7.2 Verkehr

Die für die geplante Bebauung notwendige Erschließung ist bereits vorhanden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplante ein- bis zweigeschossige Bebauung werden 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h benötigt.

In der Stadt Eggesin erfolgt die Löschwasserversorgung über Niederflurhydranten, die über die öffentliche Wasserversorgung der GKU angeschlossen sind.

² Stellungnahme der E.DIS AG vom 19.01.2017

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde zu erfolgen.

Regenwasser

„Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichend Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.

Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke, nicht nachteilig beeinträchtigt werden.“³

Stromversorgung

Die E.DIS AG teilt in ihrer Stellungnahme vom 19.01.2017 mit:

„Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. ...

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.“

Telekommunikationstechnische Versorgung

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 19.12.2016 mit:

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“

Abfallentsorgung

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat zum 01.01.2017 eine neue Abfallsatzung erlassen. Es besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

7.4 Natur und Umwelt

Die Baumreihe im Westen sowie die Linde und der Ahorn am Eingang zum Planbereich werden erhalten.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Stadt Eggesin getragen. Ein Teil der Kosten kann später über Erschließungsbeiträge und Veräußerungen ausgeglichen werden.

³ Gesamtstimmungen des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 09.02.2017

8. Flächenverteilung

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	19.413 m ²	72,63 %
Straßenverkehrsflächen	2.445 m ²	9,15 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.428 m ²	12,82 %
Fläche für Versorgungsanlagen	512 m ²	1,92 %
Grünflächen	931 m ²	3,48 %
Gesamt	26.729 m²	100 %

Eggesin,

Der Bürgermeister

Siegel