

BV/09/21-00

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme der Gemeinde zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Testorf- Steinfurt über einen Teilbereich des Gebietes "Am Park" südwestlich der Kastanienallee

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i> Bauamt | <i>Datum</i> 06.10.2021 |
|--|----------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|--|-------------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung) | 13.10.2021 | Ö |
| Hauptausschuss Bobitz (Entscheidung) | 18.10.2021 | N |

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Gemeinde Bobitz stimmt der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt über einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt

Für 2 Grundstücke in der Gemarkung Rütinger Steinfurt wurde eine Absicht zur konzeptionellen Überarbeitung dargestellt. Die Zielsetzung für das Grundstück besteht in einer veränderten baulichen Ausnutzung. Geplant ist ein Dreiseitenhof. Eine umfassende Verdichtung ist nicht vorgesehen. Es ist die Errichtung von Gebäuden in ortstypischer Bauweise vorgesehen. Eine Änderung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes wäre jedoch notwendig. Die Zahl der Wohnungen wird mit zwei als Obergrenze gesehen. Somit ist eine verträgliche Einordnung möglich. Die Gebäude sollen behutsam in das Gelände eingefügt werden. Darüber hinaus ist auf dem Grundstück Hobby- Tierhaltung vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

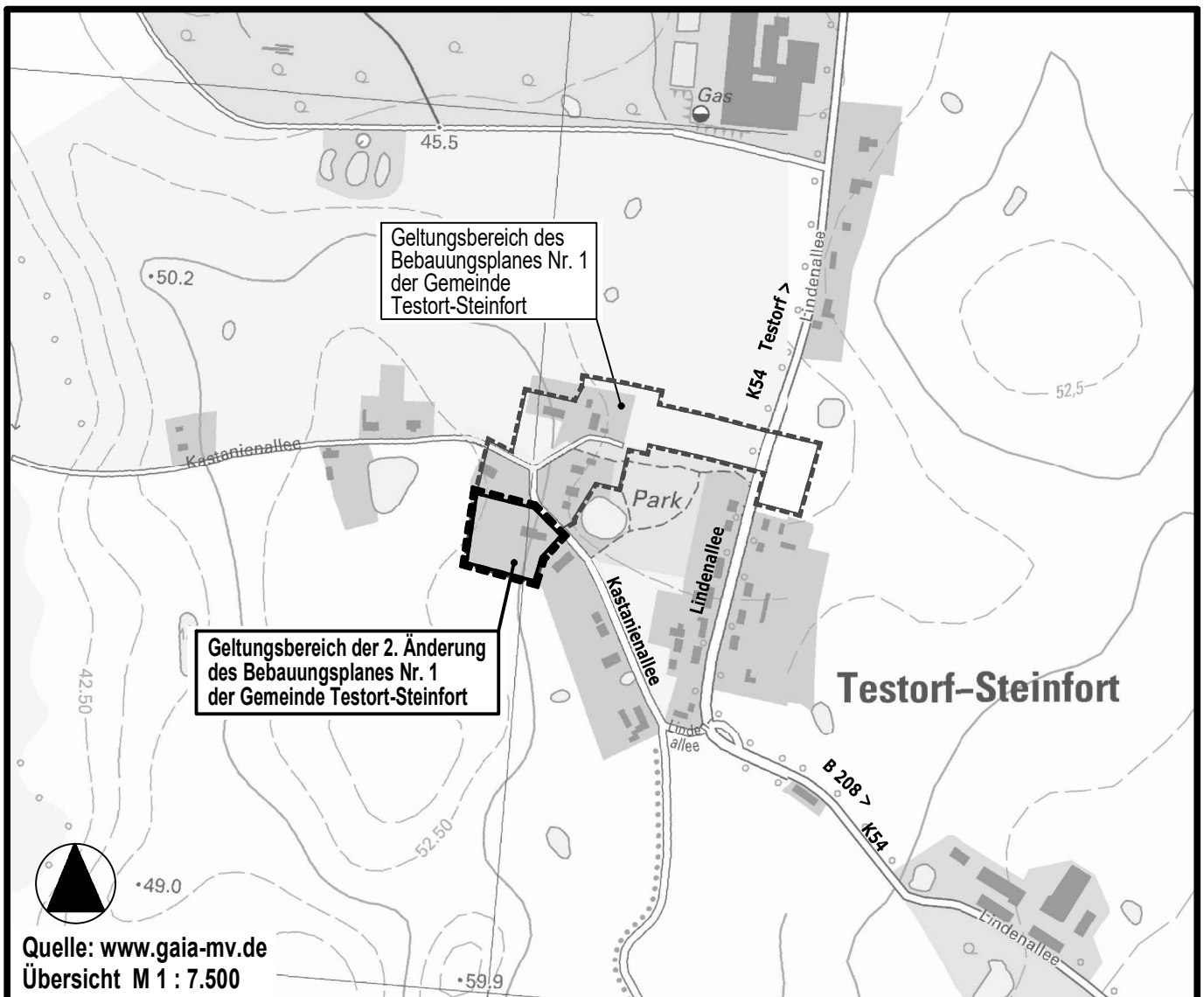
keine

Anlage/n

| | |
|---|-------------------------------|
| 1 | Auszug_Satzung_1 (öffentlich) |
| 2 | Auszug_Satzung_2 (öffentlich) |
| 3 | Begründung (öffentlich) |

SATZUNG

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ SÜDWESTLICH DER KASTANIENALLEE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 21. April 2021

**FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG
DER OFFENTLICHKEIT**

gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

LAGE AUF DEM LUFTBILD

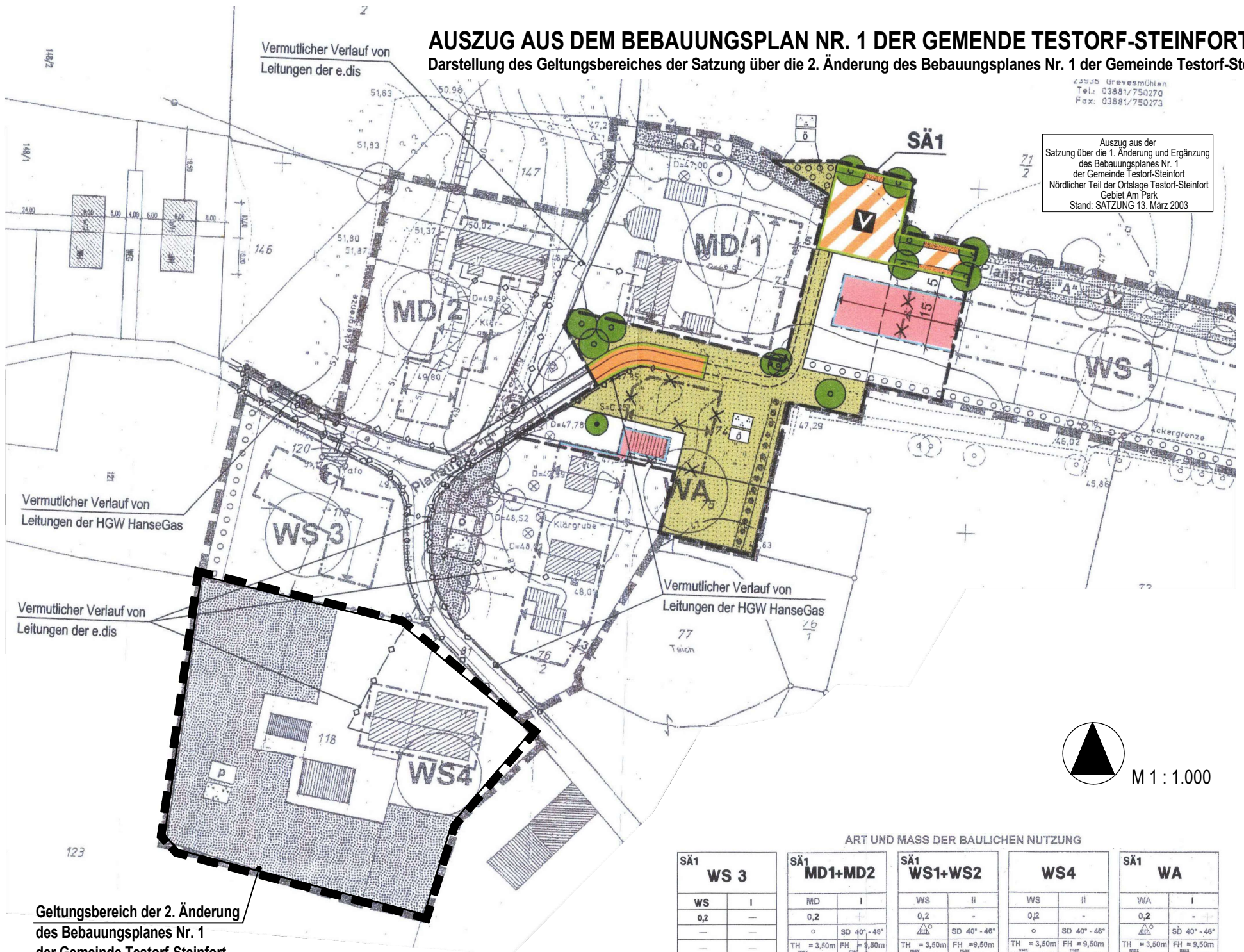


AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT

Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort

Landes-Geodäsie
Tel.: 03881/750270
Fax: 03881/750273

Auszug aus der
Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 1
der Gemeinde Testorf-Steinfort
Nördlicher Teil der Ortslage Testorf-Steinfort
Gebiet Am Park
Stand: SATZUNG 13. März 2003



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

| SÄ1 WS 3 | | SÄ1 MD1+MD2 | | SÄ1 WS1+WS2 | | WS4 | | SÄ1 WA | |
|-------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| WS | I | MD | I | WS | II | WS | II | WA | I |
| 0,2 | - | 0,2 | + | 0,2 | - | 0,2 | - | 0,2 | - |
| - | - | o | SD 40° - 48° | △ | SD 40° - 48° | o | SD 40° - 48° | △ | SD 40° - 48° |
| - | - | TH = 3,50m FH = 9,50m | TH = 3,50m FH = 9,50m | TH = 3,50m FH = 9,50m | TH = 3,50m FH = 9,50m | TH = 3,50m FH = 9,50m | TH = 3,50m FH = 9,50m | TH = 3,50m FH = 9,50m | TH = 3,50m FH = 9,50m |

Geltungsbereich der 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1
der Gemeinde Testorf-Steinfort

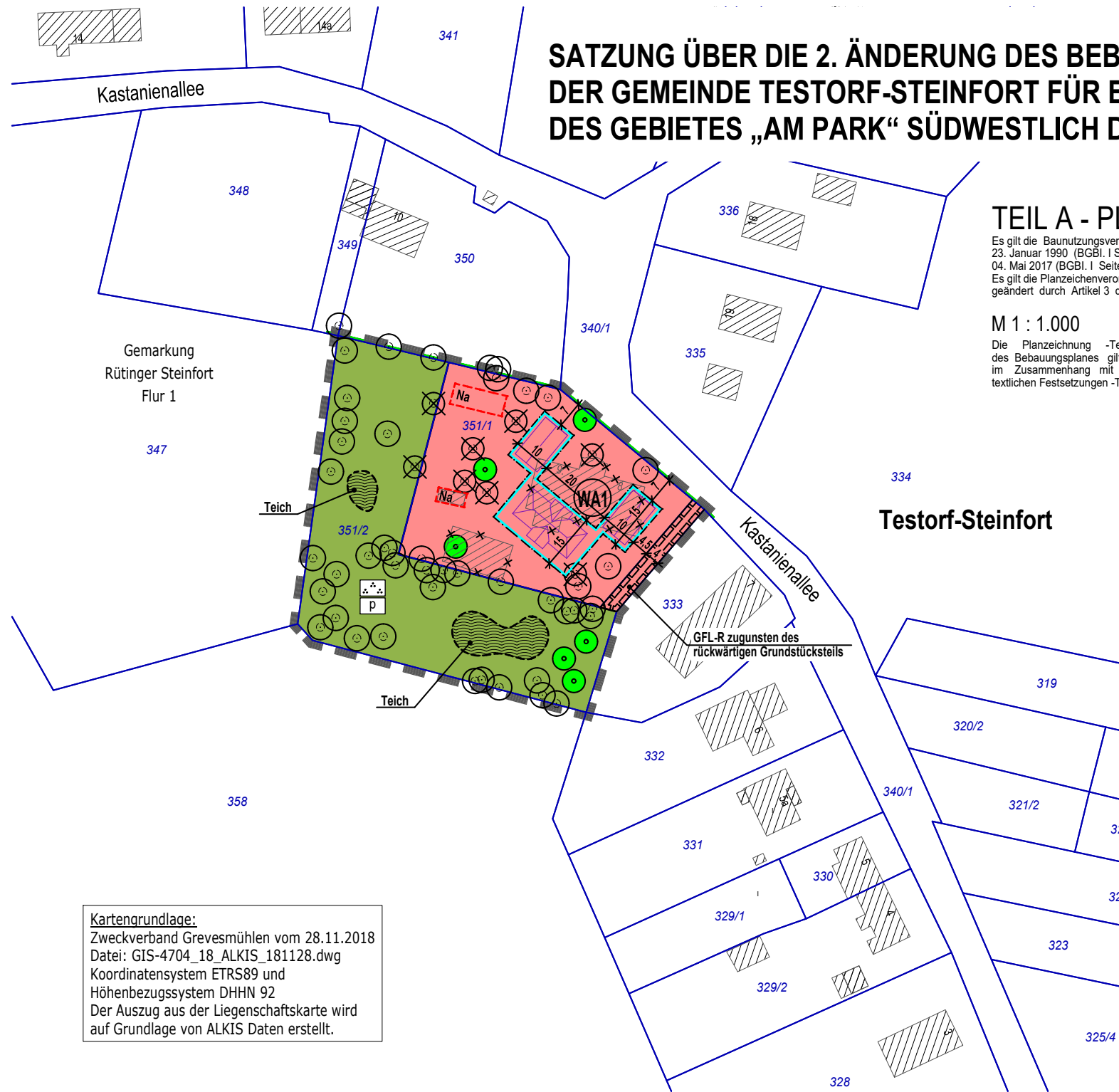
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ SÜDWESTLICH DER KASTANIENALLEE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-









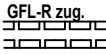


Kartengrundlage:
Zweckverband Grevesmühlen vom 28.11.2018
Datei: GIS-4704_18_ALKIS_181128.dwg
Koordinatensystem ETRS89 und
Höhen Bezugssystem DHHN 92
Der Auszug aus der Liegenschaftskarte wird
auf Grundlage von ALKIS Daten erstellt.

NUTZUNGSSCHABLONE


| Teilgebiete mit lfd. Nr. | WA1 |
|--------------------------|--|
| Art der Nutzung | WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO |
| Zahl der Vollgeschosse | II |
| Bauweise | o |
| GRZ-Grundflächenzahl | 0,25 |
| maximale Traufhöhe | TH _{max} = 4,50m |
| maximale Firsthöhe | FH _{max} = 9,50m |

PLANZEICHENERKLÄRUNG



I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|--|
|  | ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeinde Wohngebiete | Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 4 BauNVO |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO |
| 0,25 | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier: 0,25 | |
| II | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß | |
| TH _{max} 4,50 m | Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt | |
| FH _{max} 9,50 m | Firsthöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt | |
| | BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE | Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO |
| a | Abweichende Bauweise | |
|  | Baugrenze | |
| | GRÜNFLÄCHEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
|  | Grünfläche | |
|  | private Grünfläche | |
|  | Parkanlage | |
| | ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
|  | Anpflanzgebot für Bäume (Ersatzpflanzung) | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche | Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
|  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na) | Par. 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt | Par. 9 Abs. 7 BauGB |




II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

| | | |
|---|---|---|
| | VERKEHRSFLÄCHEN | |
|  | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|------------------|
|  | geplante Gebäude |
|  | geplanter Teich |

IV. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

| | |
|---|---|
|  | künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude |
|  | künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum |
|  | Bemaßung in Metern |

V. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

 352/1

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



vorhandener sonstiger Baum

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am erfolgt.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt der Stadt Grevesmühlen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Testorf-Steinfurt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung im Internet auf den Internetseiten des Amtes Grevesmühlen eingestellt und konnte dort eingesehen werden.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den
(Stempel)
Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die Örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ SÜDWESTLICH DER KASTANIENALLEE

GEMÄSS PAR. 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt am folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ SÜDWESTLICH DER KASTANIENALLEE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

(§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient.

- 1.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet können Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. d.§ 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.

2. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 12 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig. Dies gilt nicht für:
 - Zugänge und Zufahrten von Grundstücken,
 - Einfriedungen
 - eingefriedete Abfallbehälter.
- 2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit einer Wohneinheit festgesetzt.

4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt wird die Höhe des natürlichen Geländes des überbauten Grundstücks festgelegt.

Die Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Steildächer in der Form von Sattel- oder Krüppelwalmdächern auszubilden und mit rot- bzw. anthrazitfarbener und matter Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Dachneigung darf 40° bis 46° betragen. Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50% der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 50 cm zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

2. AUßENWÄNDE

2.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlemmte Kalksandsteinfassaden in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen der Arten der Wandgestaltung zulässig.

Andere Baustoffe, wie z.B. Holz, dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30% einer Fassade in Anspruch nehmen - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen.

Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel, sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

2.2 Auflockerungen der Fassaden durch Erker, Logien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Für diese und für Wintergärten sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung unter 3.1 auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

2.3 Bei Garagen sowie für An- und Ausbauten ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Hauptgebäude vorzunehmen. Die Carports sind aus Holz zu errichten.

2.4 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die im Einzelnen betrachteten gesamten Gebäude jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

3. FENSTER

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Liegende Fensterformate sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt werden, dass stehende Formate gebildet werden. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen von mehr als 1,50 m² erforderlich.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zu den Erschließungsstraßen hin sind in Form von Laubholzhecken oder Holzzäunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

5. WERBEANLAGEN

Im Bereich des Plangebietes sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standorte für Abfallbehälter sind einzufrieden.

III. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB)

1. Die Gehölzbestände auf der als „Parkanlage“ ausgewiesenen bestehenden privaten Parkanlage im südwestlichen Plangebiet sind entsprechend Festsetzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese in heimischen standortgerechten Arten nachzupflanzen. Innerhalb der privaten Parkanlage sind Teiche zur Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
2. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwasser sollte vorzugsweise breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

IV. HINWEISE

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

2. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

3. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung (nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

4. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

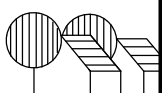
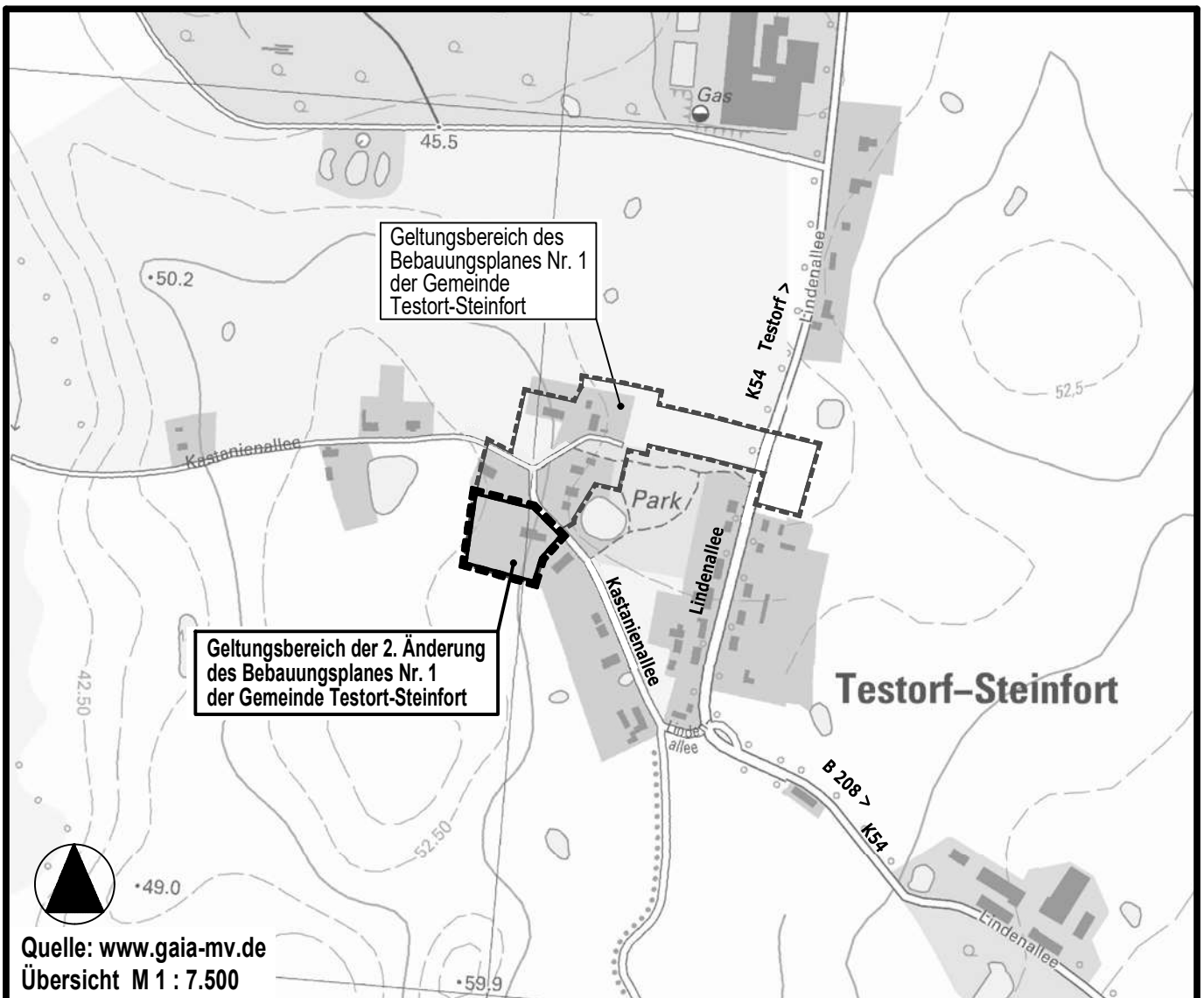
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 2542) wird hingewiesen. Es wird insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und

bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) hingewiesen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten unmittelbar und sind im Zuge der Vorhabenrealisierung zu beachten.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT
FÜR EINEN TEILBEREICH
DES GEBIETES „AM PARK“
SÜDWESTLICH DER KASTANIENALLEE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 21. April 2021

**FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG
DER OFFENTLICHKEIT**

gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat am 26.11.2020 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.01.2021 wurde der Beschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gefasst.

Für die Grundstücke Gemarkung Rütinger Steinfort, Flur 1, Flurstück 351/1 und 351/2 wurde eine Absicht zur konzeptionellen Überarbeitung dargestellt.

Die Zielsetzungen für das Grundstück bestehen in einer veränderten baulichen Ausnutzung. Die Zielsetzungen bestehen in einem Dreiseithof. Eine umfassende Verdichtung ist nicht vorgesehen. Es ist die Errichtung von Gebäuden in ortstypischer Bauweise vorgesehen. Eine Änderung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes wäre jedoch notwendig.

Die Zahl der Wohnungen wird mit zwei als Obergrenze gesehen. Somit ist eine verträgliche Einordnung möglich. Die Gebäude sollen behutsam in das Gelände eingefügt werden. Hierzu liegt eine Vermessung vor.

Darüber hinaus ist auf dem Grundstück eine Hobby-Tierhaltung vorgesehen.

Die konzeptionellen Überlegungen sind entsprechend vorgetragen worden. Für die Diskussion und Beschlussfassung dienten Übersichtskarten.

Im Verfahren sollen die überbaubaren Flächen verändert werden und die Traufhöhen und Firsthöhen angepasst werden; maßgeblich geht es darum, die Traufhöhen auch dem Bestandsgebäude anzupassen. Das Bestandsgebäude hat Traufhöhen von 4,00 m bis 4,50 m. Die Firsthöhe von 9,50 m ist ausreichend. Eine ortstypische Bebauung ist vorgesehen.

Auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses wurde am 21.04.2021 der Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und ausgewählter Behörden und TÖB im Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

2. Erforderlichkeit der Planung

Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Ohne die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes würde die Planungsabsicht nicht umsetzbar sein; es würden die Festsetzungen im Rahmen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort in der rechtskräftigen Fassung gelten.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung der Art der allgemeinen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- Zulässigkeit der Nutzung inklusive Hobbytierhaltung.
- Festlegung der Trauhöhe mit 4,50 m.
- Anpassung der Grundflächenzahl an die beabsichtigten Ziele, mit 0,25.

4. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort fasste den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für einen Teilbereich an der Kastanienallee (Kastanienallee 8, Flurstücke 351/1 und 351/2).

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich an der Kastanienallee wird begrenzt:

- im Nordosten: durch die Kastanienallee,
- im Südosten: durch die Bebauung und Grundstück Kastanienallee 7,
- im Süden und im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Norden: durch ein anliegendes bebauten Grundstück, Kastanienallee 10.

5. Wahl des Planverfahrens

Es soll nach Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Bauamt kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, sondern ein Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug aufgestellt werden.

Ein exakt definiertes, städtebaulich relevantes Vorhaben des Vorhabenträgers liegt nicht vor. Die Objektplanung des Vorhabenträgers ist noch nicht fortgeschritten; es besteht derzeit eine planerische Zielsetzung und auch ein bauliches Konzept. Die Gemeinde Testorf-Steinfurt nimmt die Planungs idee des Privaten zum Anlass zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, da auch städtebauliche Interessen der Gemeinde Testorf-Steinfurt verfolgt werden, die in der Behebung des städtebaulichen Missstandes und der Aufwertung der Grünfläche als Parkanlage bestehen. Die Anforderungen an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ermöglichen die Offenhaltung dieser Flexibilität nicht.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt gelangt zu der Einschätzung, dass die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann. Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend geführt:

- Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 und gehört zum Siedlungsbereich des Ortsteils Testorf-Steinfurt.
- Der Bebauungsplan wird unter dem besonderen Gesichtspunkt der Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Das Plangebiet dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 0,68 ha, die mit einer Größe von 0,32 ha als Wohngebiet festgesetzt werden; anstelle eines Kleinsiedlungsgebietes nun als allgemeines Wohngebiet. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Es handelt sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Grevesmühlen nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher im Regelfall nicht erforderlich.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der planrelevanten Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Aufgrund der Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von nationalen Schutzgebieten, wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Innerhalb der planrelevanten Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine nationalen Schutzgebiete vorhanden.
- Innerhalb des Plangebietes ist Gehölzbestand vorhanden, der entsprechend beachtet wird oder für den entsprechende Regelungen getroffen werden.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Es ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Bodendenkmal bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Gemeinde Testorf-Steinfurt zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

6. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen – Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt ist hier eine "Wohnbaufläche" (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt ist gegeben. Zudem ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt.

7. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit der beabsichtigten Vorhaben ist sowohl aus Sicht der Art der baulichen Nutzung als auch aus Sicht der überbaubaren Grundstücksflächen nicht gegeben.

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

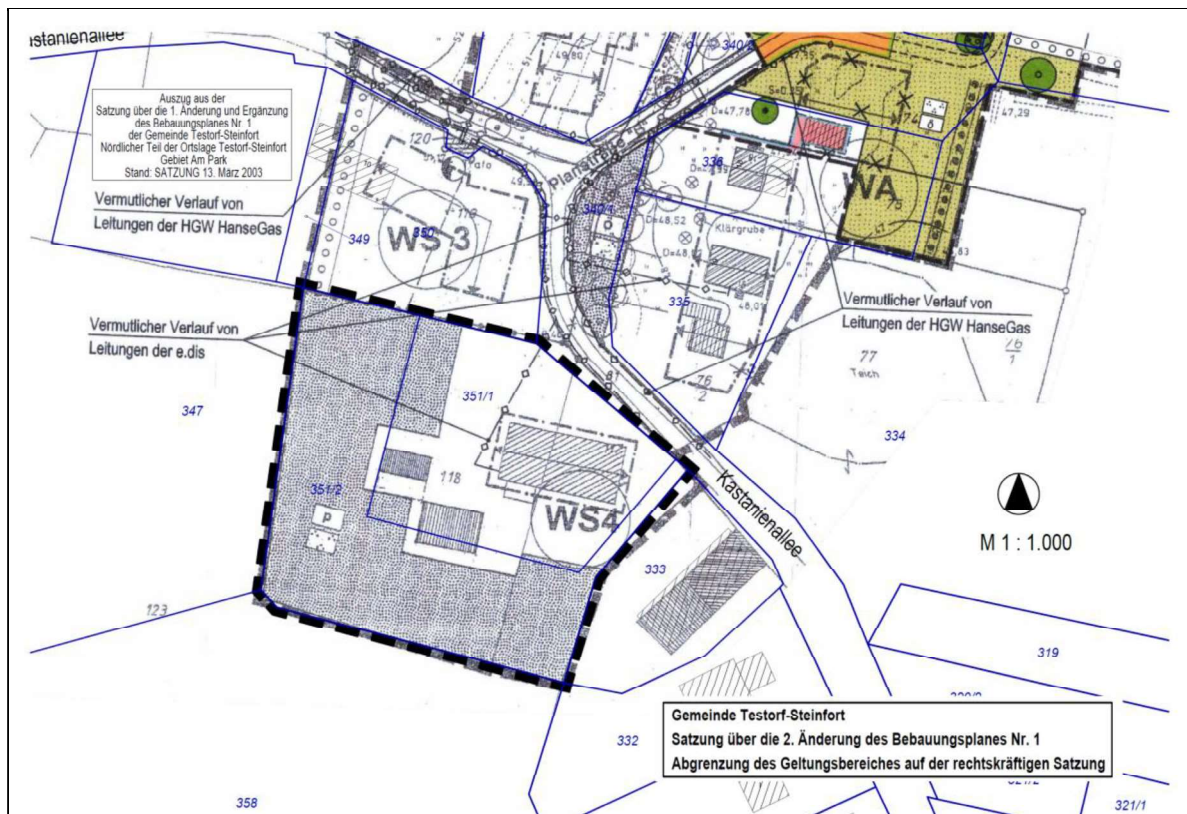


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches auf der rechtskräftigen Satzung

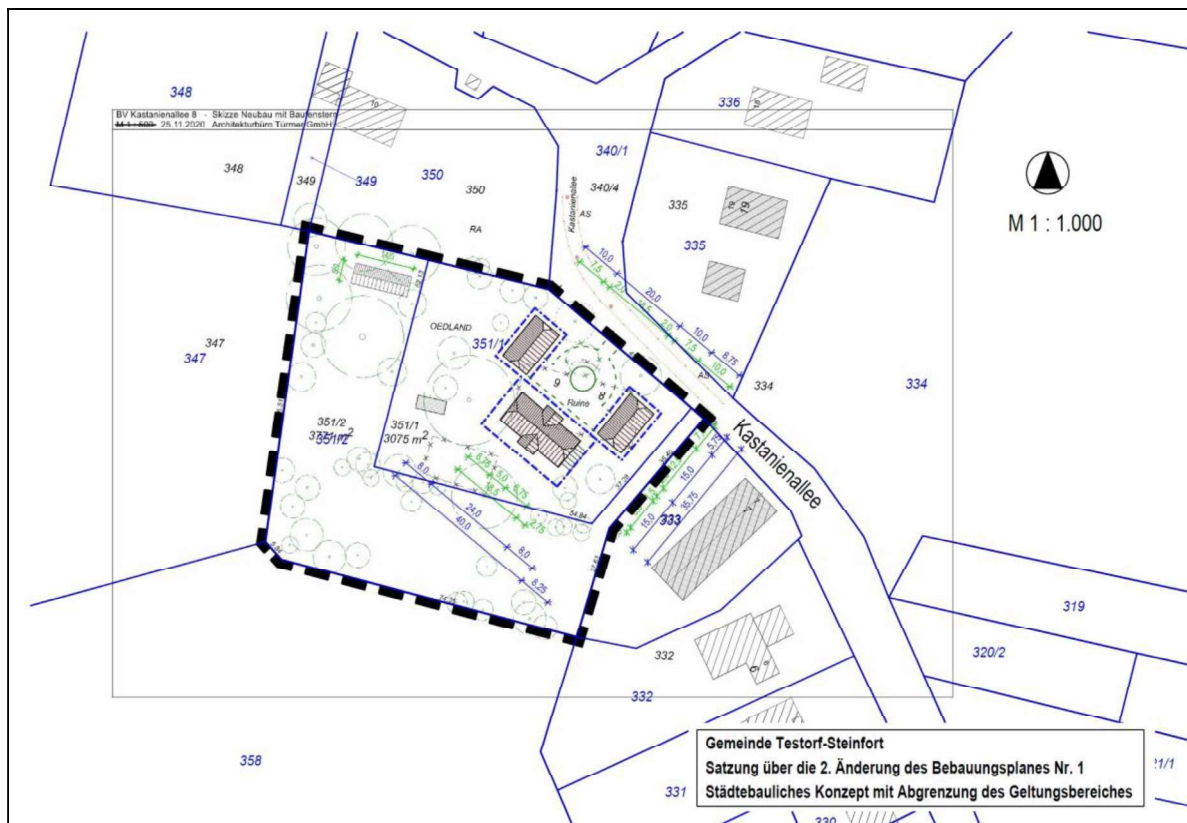


Abbildung 2: Städtebauliches Konzept

Mittlerweile ist das Nebengebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

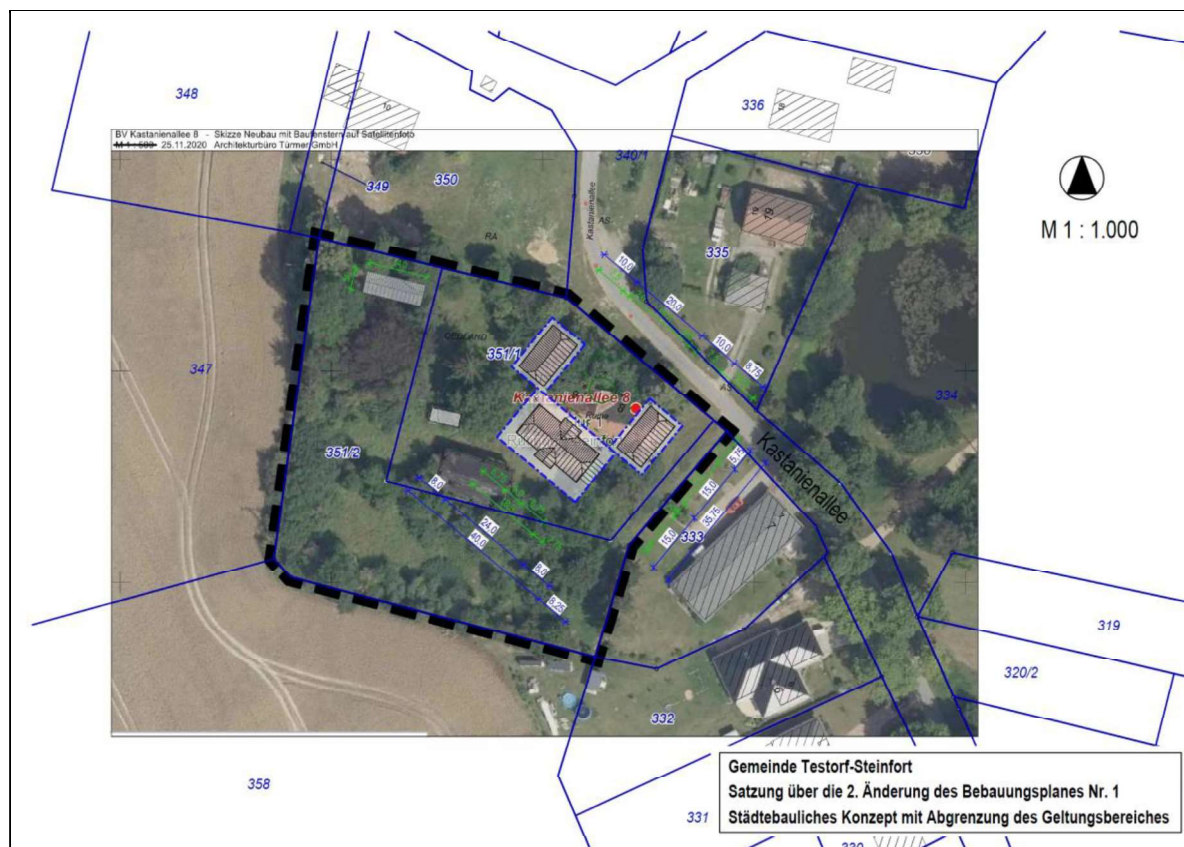


Abbildung 3: Städtebauliches Konzept auf dem Luftbild

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Grundstück ist mit dem ehemaligen Herrenhaus bebaut. Die Gebäude und Grundstücke sind derzeit ungenutzt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kastanienallee.

Sonstige Erschließung

Die Ver- und Entsorgung ist für das Grundstück derzeit über die vorhandenen Bestandsanlagen gesichert (Anschlüsse an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der jeweiligen Medienträger).

ÖPNV-Anbindung

Das vorhandene Busnetz mit seinen Bushaltestellen ist zu nutzen.

Immissionen

Immissionen – Lärm und/ oder Gerüche – sind nicht bekannt.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

8. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ersatzbebauung des ehemaligen Herrenhauses vor. Es ist ein Dreiseithof vorgesehen, der abschnittsweise errichtet werden soll.

Neben dem Wohnen dienenden Gebäuden sind auch Anlagen zur Hobbytierhaltung vorgesehen.

9. Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche von 0,68 ha beplant; der Anteil des allgemeinen Wohngebietes nimmt 0,32 ha, Grünfläche den Anteil von 0,36 ha ein.

10. Auswirkungen der Planung

Unter Beachtung der planerischen Zielsetzungen ist es beabsichtigt, die Festsetzungen im Wesentlichen wie folgt zu treffen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO anstelle eines Kleinsiedlungsgebietes,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen im Hinblick auf eine kleinteilige Bebauung,
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der veränderten Traufhöhe von 4,50 m,
- Regelung der Erschließung,

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat die Festsetzungen zum Bebauungsplan gesondert erarbeitet. Die Überarbeitung der Festsetzungen ist umfassend erfolgt. Die Zahl der Wohnungen wird mit maximal 2 festgelegt. Hobbytierhaltung soll zugelassen werden.

Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Mit der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Aufwertung des vorhandenen Ortsteils erreicht.

Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die planungsrechtliche Grundlage für Flächen zur Deckung der Wohnraumversorgung geschaffen.

Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der planrelevanten Umgebung festgesetzt.

Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund der geplanten Neubebauung werden maximal 2 Wohneinheiten vorbereitet. Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe sind als marginal zu werten.

Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der vorliegenden Planung werden zusätzliche Wohnkapazitäten entstehen, die zusätzlichen Verkehr mit sich bringen. Aufgrund der geringen Anzahl der Wohnkapazitäten sind die verkehrlichen Auswirkungen jedoch als marginal zu bewerten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da eine Nachverdichtung des Innenbereiches vorgenommen wird und keine zusätzlichen Flächen für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird erhalten; maßgeblich auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Für zu rodende Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgenommen und festgesetzt. Der Walnussbaum ist nach Wertung durch einen entsprechend zugelassenen Baumpfleger nicht bruchsicher und soll deshalb ersetzt werden.

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Kosten

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entstehen, werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Aufgestellt für die Gemeinde Testorf-Steinfurt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de