

**Bauleitplanung der Gemeinde Goldbeck (Altmark)**

**2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet mittlere Uchte“**

**Änderung zur Ausweisung eines Sondernutzungsgebietes „großflächiger Einzelhandel“**

**ENTWURF vom 14. August 2023**

**zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der  
Nachbargemeinden sowie der Träger der öffentlichen  
Belange**

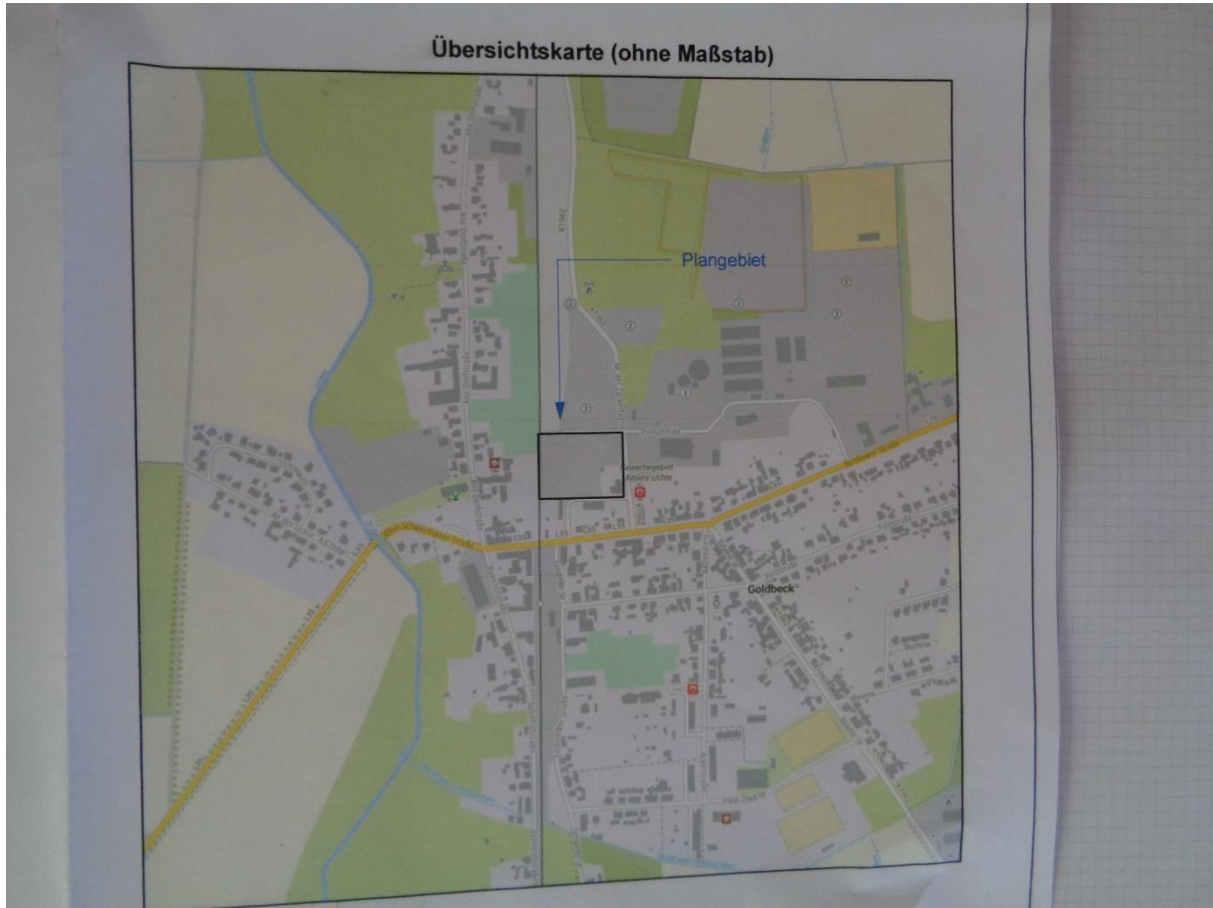
**2. Änderung des B- Planes "Industriegebiet mittlere Uchte"**

**in der Gemeinde Goldbeck**

**im Verfahren nach § 34 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**

**Teil B Begründung der Festsetzungen der 2.Änderung des**

**B- Planes „Industriegebiet mittlere Uchte“**



Übersichtskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches für

Die 2. Änderung des B- Planes „ Industriegebiet mittlere Uchte“

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planzeichnung	
Teil B	Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes	
1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Voraussetzung für die Aufstellung der 2. Änderung des B- Planes	4
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung der Änderung des B- Planes	5
2.2.	Beurteilungsrahmen der B- Planänderung	5
2.3.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
3.	Bestandsaufnahme	11
3.1.	Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	11
3.2.	Nutzung im Bestand	11
3.3.	Schutzgebiete und geschützte Biotope	11
3.4.	Kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale	11
4.	Begründung der Festsetzungen der 2. Änderung des B- Planes	12
4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.	Bauweise nach §22 Bau NVO	12
4.4.	Verkehrsfläche, Erschließung	13
4.5.	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	13
5.	Durchführung der Baumaßnahmen – Kosten	13
6.	Auswirkung der Änderung des B- Planes auf öffentliche Belange	14
6.1.	Erschließung	14
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
7.	Auswirkungen der Aufstellung der Änderung des B- Planes auf Private Belange	15
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9.	Flächenbilanz	15
10.	Eingriffs- und Ausgangsbilanz	15

**Teil B Begründung der Festsetzungen der 2. Änderung des B- Planes  
"Industriegebiet mittlere Uchte" in der Gemeinde Goldbeck (Altmark)**

**1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung einer Änderungssatzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

**2. Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung**

**2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung**

In der Gemeinde Goldbeck (Altmark) befindet sich östlich der Eisenbahnlinie Magdeburg-Schwerin auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik ein Baugebiet.

Das Planverfahren zum „Industriegebiet mittlere Uchte“ wurde in den Jahren 1992/93 durchgeführt und der B- Plan 1993 aufgestellt und am 06.5.1994 genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 6.05.1994.

2.2 Beurteilungsrahmen der vorliegenden Änderung des B- Planes  
*gesetzliche Grundlage nach BauGB § 34*

*Im Bau GB § 34 Absatz 1 heißt es:*

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet mittlere Uchte“ dient der Ausweisung eines „Sondernutzungsgebietes Großflächiger Einzelhandel“

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dieser Grundsatz widerspricht nicht der Errichtung eines Verbrauchermarktes.

Nach (3) dürfen von Vorhaben nach (1) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sein. Die ist hier am Standort der Fall, die Errichtung an genau diesem Standort erfolgt zum Zwecke der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches.

*Die Voraussetzungen zum Aufstellen des B- Planes nach § 34 (5) sind gegeben.*

*Im Bau GB § 13a Absatz 1 heißt es:*

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn ....eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmeter.*

Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 6.05.1994 umfasst nach der ersten Änderung vom 24.11.1997 zwei Teilflächen, welche durch die Kreisstraße K 1062 Goldbeck- Iden und eine Erschließungsstraße erschlossen sind.

Bei der hier zu betrachtenden Teilfläche des Bebauungsplanes handelt es sich um eine brachgefallene Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Diese befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Bereich i.S. v. § 34 Bau GB.

Nach dem Abbruch der ehemaligen Zuckerfabrik in den neunziger Jahren ist es nicht gelungen, diese Fläche entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen B- Planes zu bebauen.

Die umliegende Bebauung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches liegt keine einheitliche und Maßstab gebende Bebauung vor.

Von den zunächst vier Teilflächen sind zwei Teilflächen im nördlichen Bereich mit einer PV-Anlage bebaut. Auf der dritten Teilfläche befindet sich eine alte Zuckerlagerhalle, die als Veranstaltungsort genutzt wird sowie das Feuerwehrgebäude der Gemeinde.

An dem Planbereich unmittelbar angrenzend befindet sich das Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Arneburg- Goldbeck.

Im Nutzungsschema des zu ändernden B- Planes wird die Teilfläche als „GE“ = Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die Größe dieser Teilfläche beträgt mit 11.291 qm weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Goldbeck hat im Rahmen einer geordneten Entwicklung des Ortes großes Interesse daran, in diesem Bereich, welcher als Ortszentrum entwickelt werden soll, die Bereiche des öffentlichen Lebens zu konzentrieren.

Neben dem vorhandenen Verwaltungsgebäude und den Filialen von Sparkasse und Volksbank soll mit der geplanten Ansiedlung des Verbrauchermarktes das Ortszentrum weiter gestärkt werden. Das Sortiment des Verbrauchermarktes dient ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner in stärkt somit den zentralen Versorgungsbereich.

Es werden keine Flächen im Außenbereich neu versiegelt.

Die Festsetzung „GE“ des B- Planes „Industriegebiet mittlere Uchte“ steht der Bebauung der Fläche mit einem Verbrauchermarkt z. Zt. entgegen, weil:

nach Bau NVO § 8 in Gewerbegebieten nur

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind.

Lebensmittel- Verbrauchermärkte sind nur in sonstigen Sondergebieten nach §11 Bau NVO zulässig. Hier gilt § 11 Absatz (3) Punkt 2. Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Gewerbegebiet wirkt sich direkt auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich aus. Allerdings ist diese Entwicklung von der planenden Gemeinde gewollt. Dennoch bedarf die Ansiedlung der Zustimmung der oberen Planungsbehörde.

Gemäß Rundverfügung Nr.01/15 vom 02.03.2015 sind alle Vorhaben zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bei der oberen Landesplanungsbehörde zur Abgabe einer raumordnerischen Stellungnahme einzureichen.

Der Rundverfügung Nr. 01/15 folgend sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur unter besonderen Voraussetzungen in Grundzentren möglich. Die obere Planungsbehörde wird die Zulässigkeit prüfen.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. (2) BauGB sind wie folgt gegeben:

1. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 werden angewendet.
2. kann die Änderung eines Bebauungsplanes, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt oder ergänzt ist. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.
3. wird dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Nach § 13 Absatz 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und 10a Absatz 1 abgesehen.

Entsprechend des Zieles Z 47 des LEP 2010 des Landes Sachsen – Anhalt müssen Verkaufsfläche und Warensortiment zur Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion beitragen.

Der gewählte Standort befindet sich unmittelbar im Ortszentrum und wird städtebaulich zwischen Verwaltung, öffentlichem Personennahverkehr, Dienstleistungen von Bank und Sparkasse integriert und stärkt die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in der Bertkower Straße und Clara- Zetkin- Straße, welche den Verbrauchermarkt fußläufig erreichen können. Die angrenzenden Wohnstandorte in der alten Dorfstraße und der Bahnhofstraße sind gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

## Bauleitplanung „Industriegebiet mittlere Uchte“ in der Gemeinde Goldbeck (Altmark)

### 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

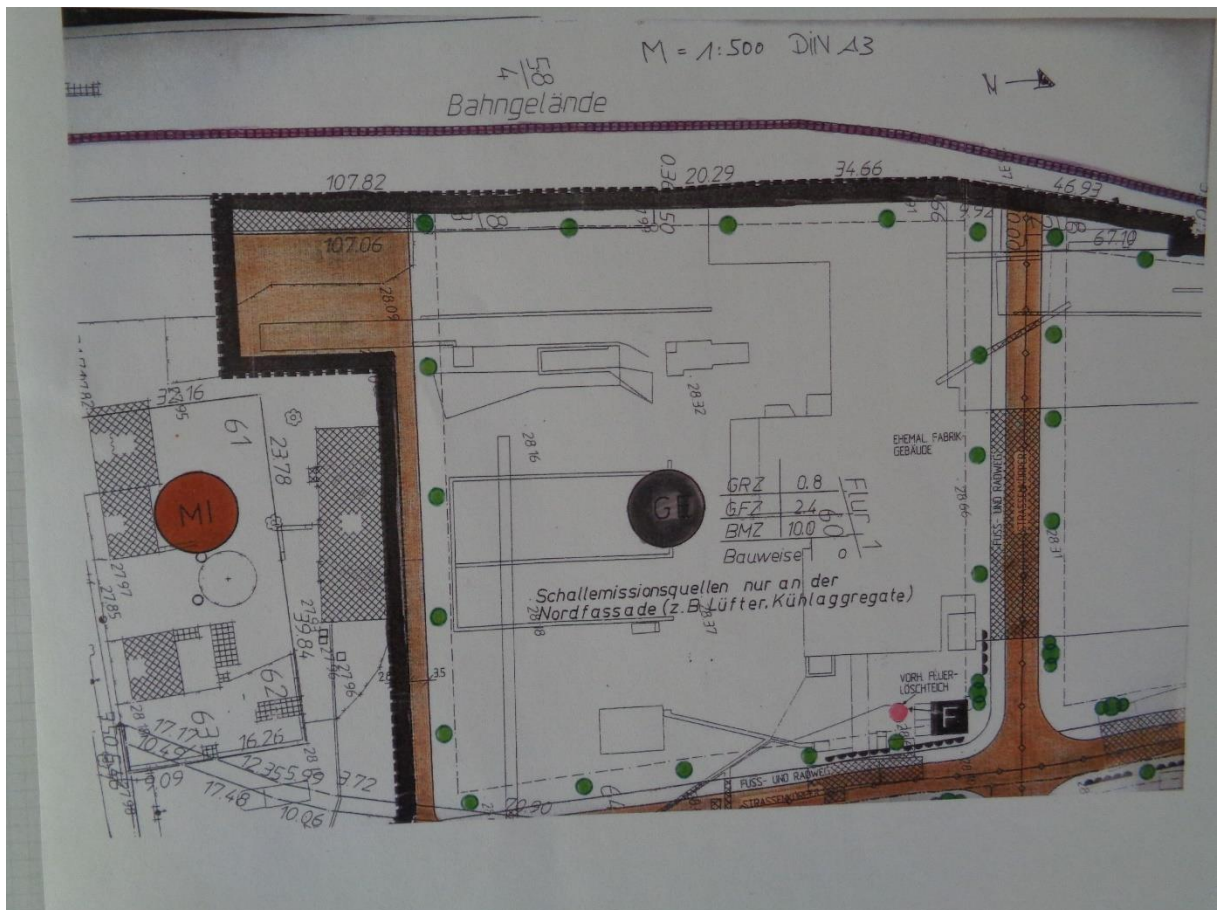
Das Plangebiet umfasst die Flur 1 Flurstück 313, 314, 315, 316, 58/7 und 60/18.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Norden die Erschließungsstraße, im Westen die Eisenbahntrasse Magdeburg- Schwerin, im Süden ein Mischgebiet und im Osten die Kreisstraße K1062 Goldbeck- Iden an.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes basiert auf dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Industriegebiet mittlere Uchte“ vom 06.05.1994 sowie der ersten Änderung vom 29.11.1997.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan vom 29.11.1997.



Foto, mangels digitaler Grundlage, des B- Planes Stand 1. Änderung





2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Laut dem Teilplan „Regionalstrategie Daseinsfürsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ handelt es sich bei der Mitgliedsgemeinde Goldbeck um einen zentralen Ort (Grundzentrum).

Mit der Errichtung des Einzelhandelsbetriebes wird die zentralörtliche Funktion der Gemeinde Goldbeck gestärkt.

Eine Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde erfolgt im Zuge des Aufstellungsverfahrens.

### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungssatzung beträgt ca. 1,13 ha. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 313, 314, 315, 316, 60/18 und 58/7 aus der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck. Das Plangebiet befindet sich in privatem Besitz und im Besitz der Gemeinde.

Flur 1; Flurstück 313	559 m <sup>2</sup>
Flur 1; Flurstück 314	4988 m <sup>2</sup>
Flur 1; Flurstück 315	804 m <sup>2</sup>
Flur 1; Flurstück 316	2923 m <sup>2</sup>
Flur 1; Flurstück 58/7	26 m <sup>2</sup>
Flur 1; Flurstück 60/18	1991 m <sup>2</sup>
Gesamt	11.291 m <sup>2</sup>

#### 3.2. Nutzung im Bestand

Die Fläche der Flurstücke 313, 314, 315, 316 und 58/7 sind unbebaut. Die Fläche ist die Abbruchfläche der ehemaligen Zuckerfabrik. Die Fläche ist Brachland und unbegrünt. Auf der Fläche des Flurstückes 60/18 befindet sich das Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Arneburg- Goldbeck nebst Stellplatzanlage.

#### 3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Schutzgebiete und geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht festzustellen. Ein aktuelles Baugrundgutachten weist unter einer gering mächtigen Grasnabe Sande und Mutterboden aus. Größere Einlagerungen von Bauschutt unter wahrscheinlich alten Fundamenten zeugen davon, dass es sich hier nicht um einen gewachsenen Boden handelt.

#### 3.4. Kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale

Die aktuelle Baugrunderkundung weist in dem betrachteten Gebiet keine kennzeichnungspflichtigen Gefährdungspotentiale aus.

**4. Begründung der Festsetzung der 2. Änderung des B- Planes  
(Erläuterung der konkreten Änderungen der Nutzungsschablone gegenüber den  
Festsetzungen des Ursprungsplanes)**

4.1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Bau NVO

Die bauliche Nutzung ist im Ursprungsplan mit GE festgesetzt. Diese Nutzung widerspricht der Errichtung eines Verbrauchermarktes mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der zu errichtende Verbrauchermarkt soll mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> errichtet werden. Aus diesem Grunde ist ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) 2. = „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ auszuweisen.

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO als Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe neu festgesetzt, wobei in dem Gebäude im Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.000 m<sup>2</sup> zulässig sind. Hiervon müssen auf mindestens 75% der Verkaufsfläche zentrumsrelevante Sortimente für die Nahversorgung angeboten werden. Dies sind:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken-, medizinische und kosmetische Artikel einschließlich Drogeriewaren,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen,
- Schreibwaren und Bürobedarf.

Zusätzlich zum Gebäude für die Einzelhandelsbetriebe ist die zum Betreiben der Einzelhandelsbetriebe erforderliche Stellplatzanlage im Sondergebiet zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 18 bis 21 BauNVO

Die weiteren Festsetzungen der Nutzungsschablone über GRZ, GFZ und BMZ stehen der geänderten Nutzung nicht entgegen. Eine maximale Firsthöhe wurde nicht festgesetzt.

4.3. Bauweise nach § 22 Bau NVO

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt Gebäude mit maximal 50 m Länge und einem seitlichen Abstand zur nächsten Bebauung. Diese Festsetzung steht der geplanten Bebauung nicht entgegen.

4.4. Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Erschließungsstraßen „An der Pumpeide“ (F1St 211) und „an der Schwemme“ (60/14). Diese werden schon jetzt als Verkehrsflächen genutzt. Die Verkehrsflächen verbleiben weiterhin im Eigentum der Gemeinde Goldbeck. Die öffentliche Nutzung wird mit Fahrbeschränkungen geregelt.

Das Flurstück 211 dient auch zur Trassenführung der Medien. In dem Straßenkörper sind Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektrokabel und Telekom- Kabel vorgesehen.

4.5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Das Flurstück 315 ist von einer oberirdischen Bebauung freizuhalten. Hier befindet sich die Zisterne für die Löschwasserversorgung des Gebietes.

**5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen – Kosten**

Die Aufstellung der Änderungssatzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der die Übernahme der Kosten des Planverfahrens durch die Begünstigten regelt. Der Gemeinde Goldbeck (Altmark) entstehen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Planung lediglich die allgemeinen Verwaltungskosten.

## **6. Auswirkung der Änderungssatzung auf öffentliche Belange**

### 6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs. 6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Kommunikationswesens (§1 Abs. 6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung mit Energie und Wasser (§1 Abs. 6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.7e BauGB)
- der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung, die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr, die Post und die Feuerwehr sowie eine geordnete Oberflächen-entwässerung und Schmutzwasserabführung.

#### 6.1.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist über die vorhandene Erschließungsstraße „An der Pumpheide“ gesichert. Der Weg ist in Asphaltbauweise 6 m breit ausgebaut und wird regelmäßig gewartet.

#### 6.1.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg. In der Erschließungsstraße sind Trinkwasser und Abwasserleitungen vorhanden. Grundversorger für die Elektroenergie ist die e- on Deutschland GmbH. Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch eine neue Leitung im Bereich des Erschließungsweges gewährleistet werden.

Gasversorgung: Grundversorger für die Bereitstellung von Erdgas ist die e- on. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll ist der Landkreis Stendal, der die Abfallentsorgung auf die Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Stendal übertragen hat. Eine Erschließung des Plangebietes ist über den Erschließungswege gewährleistet werden.

Eine Wendemöglichkeit ist auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Niederschlagswasser: Ein zentraler Regenwasserkanal ist in der Erschließungsstraße vorhanden. Es ist vorgesehen, das Gebäude und die Stellplatzanlage an den Regenwasserkanal anzuschließen.

### 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat regelmäßig Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege. (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß§13 Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz

1 und 3 BauGB. §13 Abs.3 Satz1 BauGB legt fest, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach §2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt werden muss und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

**7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Private Belange**

Mit der Beschlussfassung zur 2. Änderung des B- Planes wird das Baurecht zur Errichtung eines Verbrauchermarktes im Plangebiet geschaffen.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes ist bereits jetzt gegeben, da die Einbindung des Erschließungsweges in die Kreisstraße 1062 neu hergestellt worden ist.

Sollten sich die bisherigen Anwohner durch Verkehrsgeräusche zusätzlich belästigt fühlen, können sie ihre Bedenken und Einwände im Rahmen der öffentlichen Auslegung der zur Satzung vorbringen.

**8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**  
zurzeit noch keine Rückäußerung vorhanden.

**9. Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt = 11.291 m<sup>2</sup>

**10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Die Beurteilung erfolgt mittels der Eingriffs- Ausgleichs- Regelung.

Die Bewertung der bisherigen Nutzung des Plangebietes als ungenutztes Brachland besitzt nach Anlage 1 den Biotop- Wert 0.

Eine Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich.

Osterburg, den 14.08.2023

Volker Düsing, Architekt