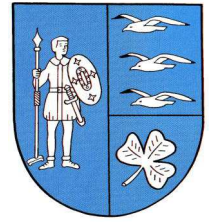
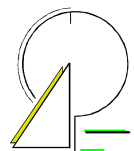


GEMEINDE STADLAND
Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 52
„Gewerbegebiet Schwei“

Begründung
(Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Landesplanerische Feststellung der Trasse Küstenautobahn (BAB 20)	4
3.4 Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2 Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1 Gewerbelärm	5
4.2.2 Verkehrslärm	6
4.3 Belange der Landwirtschaft	6
4.4 Belange der Wasserwirtschaft	7
4.5 Verbandsgewässer	7
4.6 Belange des Denkmalschutzes	7
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Verkehrsflächen	9
5.5 Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen	9
5.7 Öffentliche und private Grünflächen	10
5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.9 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11
5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	12
7.1 Rechtsgrundlagen	12
7.1.1 Aufstellungsbeschluss	13
7.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	13
7.1.3 Öffentliche Auslegung	13
7.2 Planverfasser	13

Anlagen:

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwei“ der Gemeinde Stadland, Projekt Nr.: 3099-17-V1.0-svg, itap, Oldenburg, 27.Juli 2017

Entwässerungskonzept, Heinzelmann, Wiefelstede, 13.12.2017

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Stadland beabsichtigt im Ortsteil Schwei für eine Fläche nördlich der B 437, westlich der Niedernstraße den Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Schwei“ unter der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange aufzustellen. Mit der Planung der Küstenautobahn (BAB 20) besteht die Möglichkeit im Bereich der projektierten Auf- und Abfahrt für die Gemeinde Stadland auf diesen angrenzenden verkehrsgünstig gelegenen Flächen ein Gewerbegebiet festzusetzen.

Im Zuge konkreter baulicher Erweiterungsabsichten einer überregionalen Firma für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge soll das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden und so die lokale Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur stärken. Aufgrund der geplanten Bau der Küstenautobahn (BAB 20) und der angrenzenden Auf- und Abfahrt am Plangebiet, empfiehlt es sich diesen Standort aus Sicht der Gemeinde Stadland uneingeschränkt als Gewerbeflächen festzusetzen. Zudem wird die gute Einsehbarkeit als positive Standorteigenschaft bewertet.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Entwicklung eines attraktiven Flächenangebotes für eine städtebauliche verträgliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Gemeinde Stadland und somit eine Stärkung der räumlichen Wirtschaftsstruktur. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung wird im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung soll eine bedarfsgerechte Nutzung des Gebietes im Sinne der zukünftigen Objektplanung sicherstellen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird auf maximal 15,00 m begrenzt. Grünordnerische Maßnahmen (Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entlang der Plangebietsgrenzen im Westen und Norden, dienen der ortsgerechten Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Landschaftsraum.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zunächst über die Bundesstraße (B 437) und die Niedernstraße. Mit dem Bau der Küstenautobahn (BAB 20) wird eine diagonale Verbindung zwischen der Bundesstraße (B 437) und der Niedernstraße entstehen, da der ursprüngliche Verlauf (inkl. Anschlussstelle) dem Bau der geplanten Küstenautobahn (BAB 20) weichen muss. Nach Abschluss des Autobahnbaus erfolgt die Erschließung des Gewerbegebietes über die die Niedernstraße Neu, welche bereits planfestgestellt ist und in der vorliegenden Planzeichnung abgehend von der Schweier Straße (B 437) für die Erschließung des Plangebietes festgesetzt wird.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens wurden zur Steuerung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung die Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich der potenziellen Schallausbreitung sowie der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung durch die Erarbeitung entsprechender Fachgutachten geprüft. Die Ergebnisse der o.g. Fachplanungen wurden in die Planung eingestellt.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht Teil II der vorliegenden Bauleitplanung gem. § 2a BauGB umfassend dokumentiert. Der vollständige Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Schwei“ beigefügt.

Zudem wurden auf der Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme, die eine flächendeckende Biotoptypen-/Nutzungskartierung und eine Brutvogelkartierung beinhaltet, sowie Auswertungen vorhandener faunistischer Daten aus den Erfassungen zum Bau der BAB 20 – Planungsabschnitt 2, die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert und bewertet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Schwei“ wurde unter Verwendung des von dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Gewerbegebiet Schwei“ mit einer Flächengröße von ca. 10 ha befindet sich in dem Außenbereich der Gemeinde Stadland zwischen der östlich angrenzenden Niedernstraße, nördlich der Bundesstraße (B 437) und südlich des Strohauser Sieltief 1.0 (Gewässer II. Ordnung). Die exakten Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet, welches sich zwischen der Bundesstraße (B 437) und dem Strohauser Sieltief Nr. 1.0 und westlich der Niedernstraße befindet, ist derzeit unbebaut und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage der Gemeinde Stadland durch eine ländliche Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Betrieben sowie vereinzelt Wohngebäuden und Gewerbebetrieben charakterisiert. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Nach Osten hin, in der Gemeinde Stadland befinden sich die nächstgelegenen Gewerbestrukturen. Nordöstlich des Plangebietes, an der Niedernstraße befinden sich Siedlungsstrukturen. In Richtung Westen befindet sich die Ortschaft Rodenkirchen mit einer etwas dichteren Baustruktur. Unmittelbar südlich verläuft die Bundesfernstraße (B 437).

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr.52 „Gewerbegebiet Schwei“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2008 (letzte Änderung 2017) ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Somit liegt ein wesentlicher Aspekt auf dieser Region um sie zu fördern, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Somit wird auf die ländlichen Regionen ein größerer Wert gelegt um die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem qualitativen Arbeitsplatzangebot zu si-

chern. Besonders die ländlichen Regionen sollen mit ihren gewerblichen Strukturen erhalten und weiterentwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 52 werden insbesondere für einen seit Jahren mit dem Land Niedersachsen verflochtenem Gewerbebetrieb Weiterentwicklungsmöglichkeiten zur Errichtung einer eigenen Zentrallogistik geschaffen, um den stetig wachsenden Anforderungen des Handels gerecht zu werden. Die vorliegende Planung die an einer verkehrsgünstigen landesplanerisch festgesetzten Verkehrsfläche, die als Übernahme zur landesplanerisch festgestellten Trassenplanung befindet, dient somit der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft im Landkreis Wesermarsch und entspricht somit diesen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Siedlung Schwei ist ein Ortsteil der Gemeinde Stadland und liegt im Landkreis Wesermarsch. In dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2003 wird das Plangebiet mit einer „Weißfläche“ dargestellt und besitzt keine Schwerpunktaufgabe. Bei wirtschaftlichen Nutzungen sind in allen Landesteilen die klein- und großräumigen, in den sozialen und ökologischen Erfordernissen abzustimmen und, soweit notwendig, umzugestalten, so dass sie keine Beeinträchtigung der regionalen Gesamtentwicklung dienen. Zudem sollen die regulären Lebensgrundlagen in ihren eigentlichen Grundzügen wenig beeinträchtigt werden und auch für künftige Generationen Gestaltungsmöglichkeiten offenhalten. Zur Entwicklung von öffentlichen und privaten Dienstleistungsarbeitsstätten soll hauptsächlich auf die Mittelzentren Nordenham und Brake, die Entwicklung der privaten Dienstleister soll auch auf den ländlichen Raum konzentriert werden. Wenn es zu Neuansiedlungen kommt, sind diese möglichst räumlich dort zu konzentrieren, wo die standörtlichen Voraussetzungen gegeben sind und das räumliche Konfliktpotential gering ist. Durch die geplante Ausrichtung und die geringe Störepfindlichkeit der geplanten Nutzungen kann ein verträgliches Nebeneinander zu den Gemeinden Schwei und Stadland hergestellt werden. Diesen Vorgaben des RROP wird somit entsprochen.

Die zeichnerische Darstellung des RROP Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2003 weist das Plangebiet als sogenannte „Weißfläche“ ohne eine Flächensignatur aus. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Das Planvorhaben widerspricht nicht den zeichnerisch dargestellten Zielen des RROP 2003.

Weitere Inhalte des RROP betreffen die Darstellung der Bundesstraße 437 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung und die Ausweisung der an das Plangebiet geplanten Bundesautobahn (BAB 20) sowie eine 380 KV-Leitung nordwestlich des Geltungsbereiches.

Das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel der bedarfsgerechten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen trägt zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Gemeinde bei und bietet Gewerbebetrieben, die den lokalen und überregionalen Verflechtungsstrukturen zuzuordnen sind, entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für die stetig wachsenden Anforderungen am Markt. Dieses entspricht den Zielvorgaben des LROP und RROP, die gewerblichen Strukturen insbesondere im ländlich geprägten Raum zu erhalten und weiterzuentwickeln, um den negativen Auswirkungen des demografischen Wandels entgegenzuwirken.

Das Planvorhaben entspricht dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB.

3.3 Landesplanerische Feststellung der Trasse Küstenautobahn (BAB 20)

Im Zuge der landesplanerisch festgestellten Trassenplanung Küstenautobahn (BAB 20) wird, parallel zu dem Abschnitt der Auf- und Abfahrt, im Plangebiet die landesplanerisch übernommene Niedernstraße abgehend von der bestehenden Bundesstraße festgesetzt.

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland aus dem Jahr 1977 wird der Geltungsbereich zwischen Niedernstraße und Bundesstraße 437 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Parallel zu dieser Planung erfolgt die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (8) BauGB.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Schwei“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Die Aussagen zur vollständigen Eingriffskompensation sind dem Umweltbericht als Teil II der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Der Bebauungsplan Nr. 52 sieht die Ausweisung von Gewerbegebieten in der Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungsstrukturen im Außenbereich, sowie zur planfestgestellten Trasse der Bundesautobahn 20 (BAB 20) vor.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurden im Zuge des Planverfahrens die mit der geplanten Gewerbeentwicklung verbundenen Emissionen gutachterlich geprüft. Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 52 (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schwei“ der Gemeinde Stadland, Projekt Nr.: 3099-17-V1.0-svg, itap, Oldenburg, 27. Juli 2017) wurden für das Plangebiet Emissionskontingente festgesetzt. Die genauen Kontingente sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Außerdem wurde im Rahmen des Gutachtens der Verkehrslärm, der auf das Plangebiet einwirkt bzw. einwirken wird ermittelt. In der Planzeichnung sind die aus dem Verkehrslärm resultierenden Lärmpegelbereiche dargestellt und über zugehörige textliche Festsetzungen werden Anforderungen an Außenbauteile definiert.

Den Belangen des Immissionsschutzes wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten zum Gewerbelärm und durch die Vorgaben zu Außenbauteilen bezüglich des Verkehrslärms Rechnung getragen.

4.2.1 Gewerbelärm

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation ist durch das Ingenieurbüro itap, Institut für technische und angewandte Physik GmbH, Oldenburg ein Lärmgutachten erstellt worden. Hierin ist die Regelung der Geräuschimmissionen auf Grundlage der DIN 45691 und eine Geräuschkontingentierung erarbeitet worden. Die Lärmbeurteilung erfolgt anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

In dem festgesetzten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 der Gemeinde Stadland wurde, um Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz zu vermeiden, flächenbezogene Geräuschkontingente verbindlich festgesetzt. In der unmittelbaren Nähe des Gewerbegebietes befinden sich schutzbedürftige Wohngebäude nordöstlich entlang der „Niedernstraße“ die von ausgehenden Geräuschimmissionen betroffen sind. In mehr als 600 m Entfernung liegt die Ortschaft Schwei, die von den Geräuschimmissionen des geplanten Vorhabens nicht weiter belastet ist. Wohngebäude im Außenbereich sind mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zu versehen. Unter Berücksichtigung dieser Lage sind die gem. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) schalltechnischen Orientierungswerte von Mischgebieten (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) einzuhalten.

In den berechneten Ergebnissen des Gutachtens wird aufgezeigt, dass bestimmte Schritte zur Vermeidung von Konflikten zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Aufgrund dessen wird das Plangebiet mit Emissionskontingenten belegt. Zur Berechnung dieser Kontingente wird die DIN 45691 verwendet. Die Emissionskontingente werden so festgesetzt, dass an keinem der umliegenden Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert überschritten wird und für das Plangebiet ein optimaler schalltechnischer Nutzen gewährleistet werden kann. Auf das Plangebiet werden gewerbetypische Emissionskontingente von L_{ek} 65 dB(A) tags und L_{ek} 50 dB(A) nachts gelegt. Zudem wird innerhalb des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der Planzeichnung jeweiligen Flächen zugeordnete Emissionskontingente (L_{EK}) als Tag- und Nachtwerde nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort, ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung durchgeführt.

Bei der Kontingentierung des Geltungsbereiches mit gewerbetypischen Werten unterschreiten Immissionskontingente die Planwerte um mindestens 7,1 dB(A).

Eine Kontingentierung des Geltungsbereiches mit industriegebietstypischen Werten von 70/55 dB(A) tagsüber/nachts wäre möglich, ohne dass es zu Konflikten an der Wohnbebauung kommt.

4.2.2 Verkehrslärm

Die um das Plangebiet zu untersuchenden Verkehrswege sind die Schweier Straße B 437, Niedernstraße, die geplante Trasse der Autobahn A 20 und die Auf- und Abfahrt zur A 20. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen). Es wurde untersucht, inwieweit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, um angemessene Arbeitsverhältnisse in den Büroräumen sicherzustellen. Unter Berücksichtigung dass auf dem Gewerbegebiet Betriebsleiterwohnen ermöglicht werden soll, wurden in dem Gutachten die Tages- und Nachtzeiträume untersucht.

Bei der Verwendung von Emissionsdaten wurden für die Schweier Straße B 437 und den prognostizierten Verkehrsmengen der künftig fertiggestellten Autobahn A 20 die Daten des Büro SSP Consult, beratende Ingenieure GmbH berücksichtigt. Diese Daten beziehen sich auf das Jahr 2030 und zeigen einen Anstieg um 12 % / 19,9 % (tagsüber/nachts) auf.

Für die Niedernstraße liegen keine Prognosedaten vor. Durch die verkehrstechnisch untergeordnete Bedeutung, werden die von der Straße ausgehenden Geräuschimmissionen vernachlässigt.

Sowohl die Verkehrsdaten der Autobahn A 20 als auch der Zu- und Abfahrten der A 20 wurden von dem Büro SSP Consult, beratende Ingenieure GmbH berücksichtigt. Die Verkehrsmengen die über die künftige Autobahn A 20 fließen werden, betragen ebenfalls für das Jahr 2030 betrachtet, 28700 Kfz/24h. Bei den Verkehrsmengen der Zu- und Abfahrten zur A 20 wurde ein Summenwert für alle Richtungen (Zu- und Abfahrt Fahrbahn Südwest und Zu- und Abfahrt Fahrbahn Nordost) ermittelt. Für die Immissionsprognose werden 4 Fahrstreifen berücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass alle Fahrstreifen gleichmäßig genutzt werden, so dass sich die Verkehrsmengen vierteln.

Als Ergebnis des Lärmgutachtens werden im Bebauungsplan Nr. 52 die im Lärmgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche III bis V gem. DIN 4109, Tab. 10 (Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile) sowie die empfohlenen Maßnahmen im Sinne des sicherzustellenden Immissionsschutzes festgesetzt. Diese sind bei Errichtung von Büro- und Wohngebäuden oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen zu beachten.

In dem Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Schwei“ werden die darin beschriebenen Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das Gutachten ist Bestandteil der vorliegenden Begründung.

4.3 Belange der Landwirtschaft

Der ca. 10 ha große Geltungsbereich wurde im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet. Das Gebiet wird landwirtschaftlich als Grünland intensiv genutzt. Hier sollen im Rahmen Bauleitplanung das „Gewerbegebiet Schwei“ (GE) festgesetzt werden.

Durch die Planung sind allgemeine landwirtschaftliche Belange durch den dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen betroffen.

Mit der Planung der Küstenautobahn (BAB 20) besteht die Möglichkeit im Bereich der projektierten Auf- und Abfahrt für die Gemeinde Stadland auf diesen angrenzenden verkehrsgünstig gelegenen Flächen ein Gewerbegebiet festzusetzen. Im Zuge konkreter baulicher Erweiterungsabsichten einer überregionalen Firma für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge soll das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden und so die lokale Wirtschaft- und Arbeitsmarktstruktur stärken. Aufgrund der geplanten Bau der Küstenautobahn (BAB 20) und der angrenzenden Auf- und Abfahrt am Plangebiet, empfiehlt es sich diesen Standort aus Sicht der Gemeinde Stadland uneingeschränkt als Gewerbeflächen festzusetzen. Die Gemeinde gibt diesen Aspekten den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde im Rahmen einer Konzeptplanung (Entwässerungskonzept, Heinzelmann, Wiefelstede. 13.12.2017) geprüft und ausgewertet. Die Inhalte der Konzeptplanung wurden in das Planverfahren eingestellt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch gestellt.

4.5 Verbandsgewässer

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Strohauser Sieltief 1.0 (Gewässer II. Ordnung), südlich das Verbandsgewässer Altes Strohauser Sietief. Entsprechend der Satzung der Sielacht Stadland ist beidseitig dieser Gewässer jeweils ein 10,00 m Schutzstreifen freizuhalten. Dementsprechend wird im Bebauungsplan dieser Schutzstreifen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche berücksichtigt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuweisung eines Gewerbegebietes an einer zukünftigen verkehrsgünstigen Lage geschaffen werden. Dementsprechend werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 52 „Gewerbegebiet Schwei“ Gewerbeflächen gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und der räumlichen Situation, bedarf es der weiteren Regelung zur Feinsteuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel).

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist im Hinblick auf die bedarfsgerechte Raumverträglichkeit im Bereich der Gemeinde erforderlich. Die Qualität der zentralen Orte soll nicht negativ beeinträchtigt werden. Um städtebauliche Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) Nutzungen gem. § 8 (2) Nr.3 und Nr.4 BauNVO (öffentliche Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig. Diese Regelung betrifft öffentlich zugängliche Tankstellen, wohingegen betriebsinterne Zapfstellen nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen dienen nicht der Zielsetzung und der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe, da Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten von der Planung abweichende Schutzansprüche haben und sich daher negativ auf die gewerbliche Entwicklung auswirken würden. Durch die nicht zentrale und städtebaulich außerhalb gelegene Lage des Plangebietes, ist dieser Standort für die nicht zulässigen Nutzungen im Wesentlichen nicht geeignet. Auch in Anbetracht der vereinzelt Siedlungsstrukturen die sich im Umfeld befinden, ist der Nutzungsausschluss aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt, da sich diese Gewerbearten durch Verkehrsbelastungen und Lichtimmissionen negativ auf den Raum auswirken könnten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Diese ist unter Berücksichtigung der dünnbesiedelten, landwirtschaftlichen Struktur und der angestrebten Entwicklung der Gemeinde, einheitlich mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die dadurch geltende Obergrenze des Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird somit nicht voll ausgeschöpft. In Verbindung mit dem § 19 (4) BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Zudem wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 19 (3) BauNVO i.V.m. § 20 (2) BauNVO der Wert bestimmt wie viel Quadratmeter an Geschossfläche eines Gebäudes je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auf dem festgesetzten Gewerbegebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgesetzt. In Verbindung mit einer Gebäudehöhe von max. 15,00 m werden somit die unterschiedlichen Anforderungen an die benötigten Geschosse gewährleistet, die von einer Lagerhalle bis zu mehrgeschossige Gebäude für Verwaltung benötigt werden.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird zusätzlich die maximale Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO bestimmt. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der „Niederstraße neu“. Für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) gilt eine Gebäudehöhe $GH \leq 15,00$ m.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbety-pische Gebäudestruktur wird in den Gewerbegebieten GE eine abweichende Bauwei-se (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand und mit mehr als 50 m Gebäudelänge. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Gewer-begebieten durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einer Größenordnung dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die vorgesehene Nutzung geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen zur Siche-rung von ausreichend dimensionierten Abständen zu den angrenzenden Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Abständen von mindestens 5,00 m festgesetzt. Neben dem im nörd-lichen Bereich des Plangebietes befindlichen Strohauser Sieltief 1.0 (Gewässer II. Ordnung) werden ein 10,00 m breiter Gewässerräumstreifen und ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenze im südlichen Bereich wird der gem. § 9 (1) FStrG einzuhaltende Abstand von 40 m zur Bundesstraße (B 437) eingehalten (Bauverbotszone). Innerhalb der Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Ge-nehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als eigenständige Hauptnutzung innerhalb der Baubeschränkungszone ist gem. § 9 (6) FStrG unzulässig bzw. bedarf der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL).

5.4 Verkehrsflächen

Im Rahmen des geplanten Neubaus der Bundesautobahn 20 sind die Verlegung der Gemeindestraße „Niedernstraße“ und ein richtlinienkonformer Ausbau des Einmün-dungsbereiches mit Linksabbiegestreifen im Zuge der Bundesstraße 437 (B 437) vor-gesehen. In Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr am 03.03.2017 wurde festgehalten, dass das Gewerbegebiet bis zum Bau der BAB 20 über eine „provisorische“ Gemeindestraße im Bereich der künftigen Ein-mündung der Niedernstraße, zunächst ohne Linksabbiegestreifen, angeschlossen werden kann.

Für die Anbindung dieser „provisorischen“ Gemeindestraße an die Bundesstraße 437 (B 437) ist eine straßenbautechnische Fachplanung vorzulegen. Die Planung ist nach erfolgter Vorabstimmung einem Sicherheitsaudit von einem zertifizierten Sicherheits-auditoren zu unterzeichnen.

Die geplante Verkehrsfläche abgehend von der Bundesstraße (B 437) wird als Ver-kehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (11) BauGB festgesetzt. Sie ist aus der landesplanerisch festgestellten Trassenplanung der Küstenautobahn (BAB 20) übernommen und wird im Bebauungsplan Nr. 52 „Gewer-begebiet Schwei“ planerisch festgesetzt.

5.5 Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen

Die im Geltungsbereich vorkommende Hauptversorgungsleitung wird aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung im Bebauungsplan gem. § 9(6) BauGB nachrichtlich über-

nommen und in der Planzeichnung entsprechend als unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

Im Bereich des Plangebietes verläuft in Nord- Süd- Richtung eine Gashochdruckleitung der EWE Netz GmbH, die in ihrem Bestand zu berücksichtigen ist. Die im Bereich der Gashochdruckleitungen einzuhaltenden Schutzstreifen werden im Bebauungsplan als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB, absprachegemäß in einer auf insgesamt 4,0 m reduzierten Breite, um eine Überbauung der Leitungen zu vermeiden.

5.6 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser / Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Um die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Regenwassers sicherzustellen, soll ein Regenrückhaltebecken in ausreichender Größe entsprechend dem Entwässerungskonzept angelegt werden und wird als Fläche für Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.

5.7 Öffentliche und private Grünflächen

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Einbindung der geplanten städtebaulichen Strukturen in den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum wird im nördlichen und westlichen Randbereich eine private Grünfläche mit einer Breite von 5,00 m gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd erfolgt für die betreffende Fläche die Festlegung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (siehe Punkt 5.10). Mit der Festsetzung des Grünstreifens wird eine Abgrenzung zu den umliegenden Flächen erzielt.

Es werden im nördlichen und südlichen Bereich weiterhin eine öffentliche Grünfläche von 10,00 m Breite mit der Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen festgesetzt, da unmittelbar an das Plangebiet Verbandsgewässer angrenzen. Diese dient zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung. Überlagernd wird für diese Räumstreifen festgesetzt, dass gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB Im Bereich der Gewässerräumstreifen die öffentliche Grünfläche gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes als halbruderales Gras- und Staudenflur zu entwickeln ist.

5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die zugleich Räumstreifen der Verbandsgewässer sind, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes halbruderales Gras- und Staudenflure zu entwickeln.

Weiter werden Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB für die Fauna festgesetzt. Diese sind Maßnahmen zur Baufeldräumung /Baufeldfreimachung, zur Bumfäll- und Roudungsarbeiten sowie das Aufhängen von Nistkästen.

5.9 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 52 Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Auf Grundlage der im Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 52 ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz der Innenbereiche sind beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen für schutzbedürftige Räume innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV, gem. DIN 4109, Tab. 8, die folgenden resultierende Schalldämm- Maße $R'_{w, res}$, res durch die Außenfassade (Wandteile, Fenster, Dach, Lüftung, etc. einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:	$R'_{w, res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume $R'_{w, res} = 30$ dB für Büroräume
Lärmpegelbereich IV:	$R'_{w, res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume $R'_{w, res} = 35$ dB für Büroräume
Lärmpegelbereich V:	$R'_{w, res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume $R'_{w, res} = 40$ dB für Büroräume

Neben dem Schutz der Innenwohnbereiche ist der Schutzanspruch der sogenannten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) zu beachten. Die Außenwohnbereiche sind folglich auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen.

Die der Lärmquellen zugewandten Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Abgrenzung der Gewerbegebiete gegenüber dem offenen Landschaftsraum wird im nördlichen und westlichen Randbereich des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) eine 5,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Zum Anpflanzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Diese Pflanzenliste ist der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Neben ihrer eingrenzenden und gestaltenden Funktion haben die festgesetzten Pflanzflächen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Für die Erschließung des Plangebietes erfolgt die Festsetzung der Niedernstraße ausgehend von der Bundesstraße 437.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung des OOWV angeschlossen werden.

- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.
- **Löschwasserversorgung**
Die notwendige Löschwassermenge wurde von 192 m³/h für 2 Stunden Löszeit wird von der Gemeinde im Rahmen der Erschließungsarbeiten sichergestellt werden.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.
- **Oberflächenentwässerung**
Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).
- **WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts –
Verfahrensübersicht

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Gewerbegebiet Schwei“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

7.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit sowie die Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde) erfolgte vombis zum..... Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

7.1.3 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 "Gewerbegebiet Schwei" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegenen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Stadland, den _____

Bürgermeister

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Stadland vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de