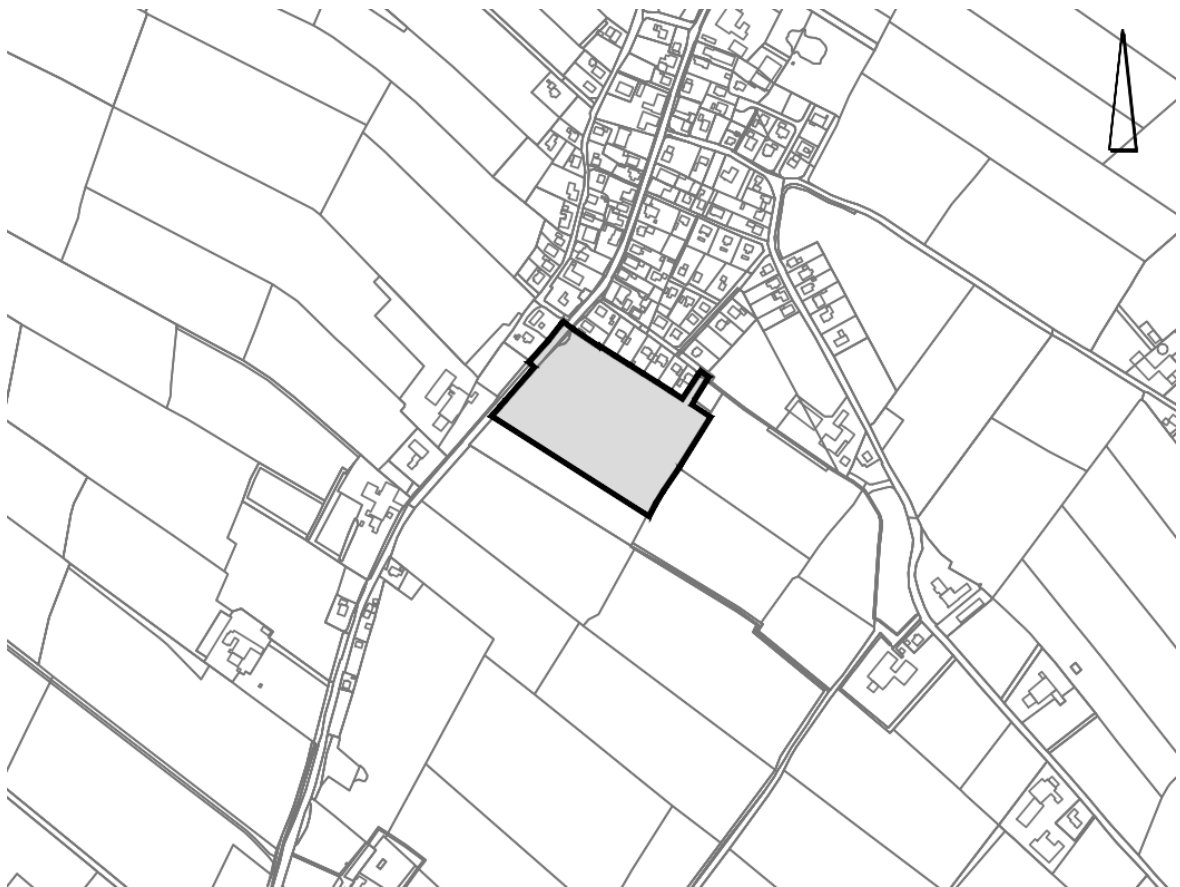


Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 188 **„Wohngebiet südlich Sonnenstraße“**

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren nach § 13b BauGB



Begründung

Februar 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhalt

1.	Einleitung	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Rechtsgrundlagen.....	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen	3
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	3
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2019.....	4
1.4.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4.4	Bebauungspläne.....	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
3.	Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	7
3.1	Abwägungsrelevante Belange	7
3.1.1	Raumordnerische Belange	8
3.1.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	8
3.1.3	Verkehrliche Belange.....	9
3.1.4	Belange der Wasserwirtschaft	9
3.1.5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	10
3.1.6	Altlasten.....	10
3.1.7	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
3.1.8	Belange von Natur und Landschaft.....	12
3.1.9	Belange der Landwirtschaft	17
3.1.10	Belange des Klimaschutzes.....	18
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	20
4.3	Baugrenzen	21
4.4	Begrenzung der Wohneinheiten.....	21
4.5	Verkehrsflächen.....	22
4.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	22
4.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	22
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	23
6.	HINWEISE.....	24
7.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	25
7.1	Städtebauliche Daten	25
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	26

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Ruhwarden der Gemeinde Butjadingen geschaffen werden. Für die Realisierung steht eine Fläche östlich der Ruhwarder Straße (L 859) und südlich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Sonnenstraße zur Verfügung. Mittels einer Stichstraße mit Anbindung an die Ruhwarder Straße kann eine Erschließung des Geltungsbereiches sichergestellt werden.

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Butjadingen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, der die entsprechenden Baumöglichkeiten schaffen und ein Einfügen der Gebäude in die umliegenden Bebauungsstrukturen sicherstellen soll. Der aufzustellende Bebauungsplan setzt deshalb als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest, was auch der Nutzungsstruktur der bestehenden angrenzenden Bebauung entspricht.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Das Verfahren dieser Bebauungsplanaufstellung wird gemäß den Bestimmungen des § 13b BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen) durchgeführt.

Der mit Novelle des Baugesetzbuches 2017 erstmals eingeführte § 13b BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Dieses gilt für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Regelung ist zeitlich begrenzt; und wurde im Jahr 2021 im Rahmen einer Änderung des Baugesetzbuches verlängert bzw. mit neuen Fristen versehen.

Das entsprechende Verfahren muss demzufolge bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

In der vorliegenden Planung handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB, die im Nordosten an bestehende Wohnbebauungsstrukturen angrenzen. Zudem beträgt die Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“ weniger als 10.000 m² (WA 1= 14.677 m² x GRZ 0,3 = 4.403 m² + WA 2= 7.381 x GRZ 0,4= 2.952; insgesamt = 7.355 m²).

Im Rahmen der Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus.

Auch nach § 13b BauGB ist gemäß § 50 S. 1 BImSchG das Abstandgebot in Hinblick auf Störfälle zu beachten:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Es bestehen keine Anhaltspunkte zur Beachtung des Abstandsgebotes, insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB im vorliegenden Fall gegeben.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ruhwarder Straße (L 859) sowie südlich und südöstlich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Sonnenstraße im Ortsteil Ruhwarden. Die Plangebietsfläche ist derzeit unbebaut und stellt eine überwiegend unstrukturierte Grünlandfläche mit randlichen Grabenstrukturen dar. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,7 ha.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Ortsteil ist aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung ersichtlich.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Für das Plangebiet trifft das LROP 2017 keine zeichnerischen Aussagen. Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht nicht den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen. Die Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsplätzen soll in den Zentralen Orten bzw. in Orten mit entsprechender Infrastruktur erfolgen.

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2019

Die Ziele der Regionalplanung werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch zeichnerisch und textlich festgelegt.

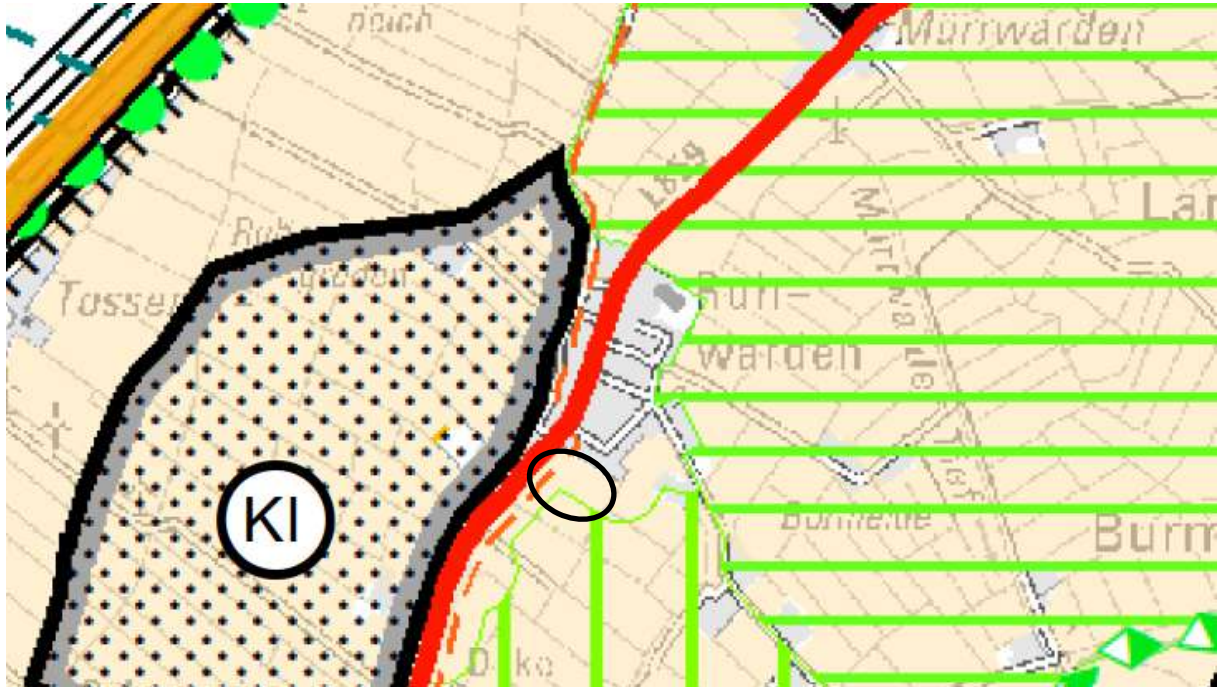


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen RROP

Das Plangebiet der vorliegenden Planung ist im RROP überwiegend als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen dargestellt. Da im RROP ein großer Teil der Gemeindegebietsflächen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt wird, wird die Inanspruchnahme der verhältnismäßig geringen Flächengröße als nicht erheblich betrachtet. Östlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an.

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich südlich ein Vorbehaltsgebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie ein Vorbehaltsgebiet für Landschaftsbezogene Erholung.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Butjadingen ist die Plangebietsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nordöstlich grenzen weitere Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen im Siedlungsbereich des Ortes Ruhwarden an.

Der Bebauungsplan kann nicht aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher sind die Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen gemäß § 13b BauGB anzupassen.

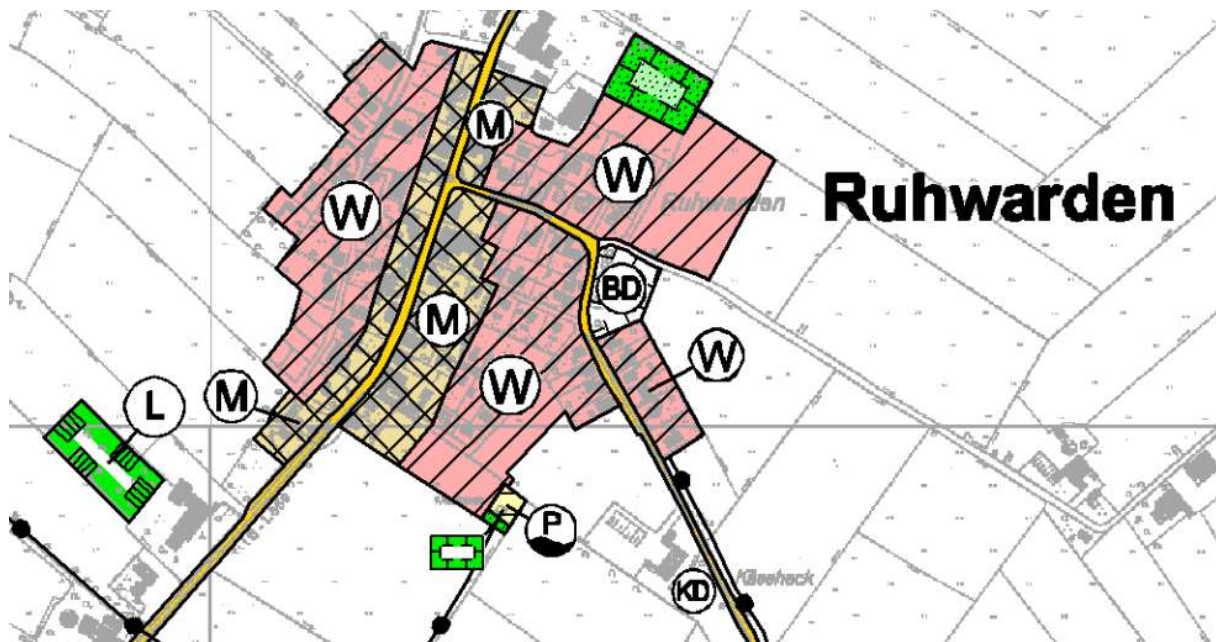


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

1.4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 150 an den Geltungsbereich an. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete in eingeschossiger, offener Bauweise fest. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

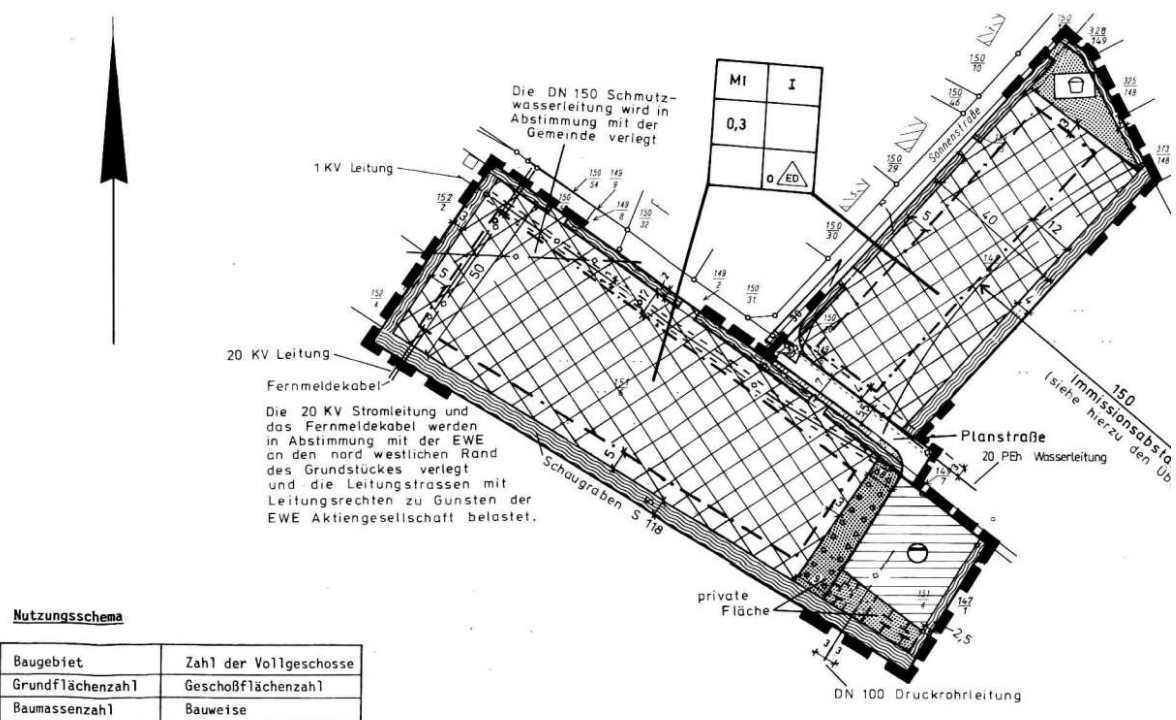


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 150

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Butjadingen beabsichtigt mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohngrundstücke im Ortsteil Ruhwarden zu schaffen. Dazu sollen die vorhandenen Erschließungsstraßen optimal genutzt und eine Abrundung der bestehenden Bebauungsstrukturen entlang der Sonnenstraße erzielt werden.

Aufgrund der demographischen Entwicklung der Gemeinde Butjadingen besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet. Ziel der vorliegenden Planung ist die optimal bauliche Ausnutzung der Grundstücke sowie die Stärkung des Wohnstandortes im Ortsteil Ruhwarden.

Für das Plangebiet liegt folgendes Erschließungs- und Nutzungskonzept vor:



Abbildung 4: Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept sieht die Entwicklung von ca. 30 Wohngrundstücken vor. Die Erschließung erfolgt mit Anbindung an die Ruhwarder Straße (L 859) im nordwestlichen Bereich. Über ein Ringsystem werden die einzelnen Wohngrundstücke direkt erschlossen.

Im nordwestlichen Bereich ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Ruhwarder Straße eine Überquerung für den Fuß- und Radverkehr sowie die Errichtung eines Fuß- und Radweges parallel zur Ruhwarder Straße vorgesehen. Dafür liegt folgende Detailplanung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stand: Vorabzug, 28.01.2021) vor;

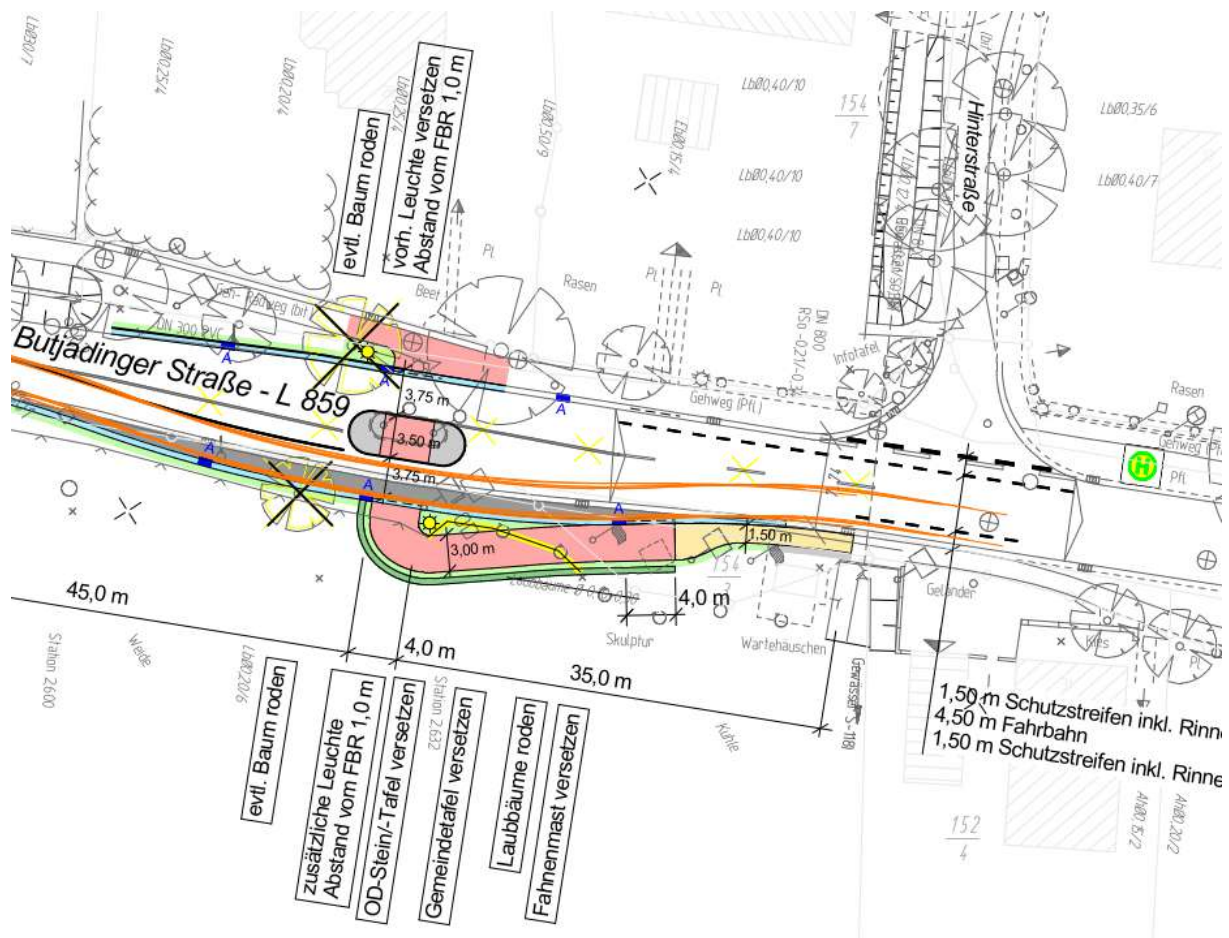


Abbildung 5: Planung Fuß- und Radwegequerung über die L 859

Weiterhin ist im nordöstlichen Randbereich ein Fuß- und Radweg vorgesehen, um eine kurze Anbindung für den Rad- und Fußverkehr an die Sonnenstraße zu erzielen. In Notfällen kann dieser Weg ebenfalls für Rettungsfahrzeuge genutzt werden.

In Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen ist im Plangebiet überwiegend eine eingeschossige Bauweise aus Einzel- und Doppelhäusern mit geneigten Dächern vorgesehen. Im zentralen Bereich ist auch die Errichtung anderer Wohnformen und Mehrgenerationenwohnen denkbar, sodass in diesem Bereich eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen ist. Um dennoch ein Einfügen der zukünftigen Bebauung in die umliegenden Strukturen zu gewährleisten sind Nurdachhäuser im gesamten Plangebiet nicht vorgesehen und sollen durch die Festsetzungen ausgeschlossen werden.

3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Beim Butjadinger Ortsteil Ruhwarden handelt sich um einen Ort, der als Wohnstandort eine lokal entlastende Funktion für die Gemeinde Butjadingen erfüllt und über eine gute Verkehrsanbindung an die Ortsteile Tossens und Langwarden verfügt. Hinsichtlich der geplanten Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet.

Die Flächen des Plangebiets wurden bisher als Grünflächen genutzt und sind im RROP als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Seitens der Gemeinde Butjadingen wird die Bereitstellung von Wohnraum innerhalb der Siedlungslagen als ein vordringlich zu berücksichtigendes städtebauliches Ziel behandelt. Somit gewichtet die Gemeinde Butjadingen in der gemeindlichen Abwägung die Entwicklung der Bauplätze höher als die Belange der Landwirtschaft. Auch aufgrund der Großflächigkeit des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft wird die Entwicklung der Baugrundstücke stärker gewichtet als der Belang der Landwirtschaft. Zum Schutz des vorhandenen Naturraumes strebt die Gemeinde Butjadingen eine Arrondierung bereits bestehender Wohnbaulandflächen an. Die Gemeinde Butjadingen führt die Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zu.

Im Flächennutzungsplan ist Geltungsbereich als landwirtschaftlichen Flächen dargestellt. Daher sind die Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaulichen gemäß § 13b BauGB anzupassen

3.1.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bedarf nach neuen Wohnnutzungen ist in der Gemeinde Butjadingen gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer

stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen kann davon ausgegangen werden, dass Wohnraum auch in den nächsten Jahren nachgefragt wird.

Dabei stellt sich die Plangebietsfläche als geeignet dar, da bereits im Westen die Ruhwarder Straße als geeignete Erschließungsstraße sowie im Norden bestehende Wohnbebauungen entlang der Sonnenstraße mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern vorhanden sind. Zudem kann auf die bereits vorhandene Infrastruktur in Form von Verkehrswegen und Leitungsnetzen zurückgegriffen werden. Mit der vorliegenden Planung wird somit das städtebauliche Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als auch die Schaffung von Baugrundstücken erfüllt.

Insofern ist es aus Sicht der Gemeinde Butjadingen gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Wohnbauflächen auf bisherigen Grünflächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde.

3.1.3 Verkehrliche Belange

➤ Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße L 859 „Ruhwarder Straße“ und stellt einen Übergang zwischen der geschlossenen Ortschaft Ruhwarden im Norden und dem außerörtlichen Bereich im Süden dar.

Der südliche Bereich der Ruhwarder Straße liegt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Für diesen Bereich ist gemäß § 24 NStrG eine 20 m tiefe Bauverbotszone für Hochbauten einzuhalten. Die Straßenbegrenzungslinie der Ruhwarder Straße befindet sich bereits ca. 5 m vor der Geltungsbereichsgrenze, sodass in der vorliegenden Planung eine Bauverbotszone in einer Tiefe von 15 m am westlichen Randbereich festgesetzt wird. Die Baugrenze im Geltungsbereich berücksichtigt diese Bauverbotszone.

Über ein Ringsystem werden die einzelnen Baugrundstücke direkt erschlossen. Eine anwohner- und verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes ist somit zukünftig sichergestellt.

➤ Verkehrsaufkommen

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich ca. 33 neue Wohnbaugrundstücke realisieren. Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 7 m für die entstehenden Verkehrsmengen ausreichend ausgebaut.

➤ ÖPNV

In unmittelbarer Nähe (ca. 70 m) befindet sich nördlich des Plangebiets die Haltestelle „Ruhwarden“. Diese wird durch die Buslinien 400, 403 und 408 bedient. Die Buslinien schließen das Gebiet an das ÖPNV-Netz an und verbinden das Plangebiet mit den Ortschaften Tossens, Eckwarden und der Stadt Nordenham.

3.1.4 Belange der Wasserwirtschaft

Für das Plangebiet besteht eine funktionierende Entwässerung über die offenen Gräben in

den nördlichen und östlichen Bereichen des Baugebietes. Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt jedoch zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet.

Zur Prüfung der Entwässerungsbelange wird daher ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und wird durch Netzweiterungen sichergestellt werden. Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

3.1.6 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>), letzter Zugriff am 29.10.2020, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltposten innerhalb des Plangebietes.

3.1.7 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärmimmissionen in die Abwägung eingestellt.

➤ Lärmimmissionen

Von der im Westen angrenzenden Landesstraße L 859 „Ruhwarder Straße“ gehen Verkehrslärmimmissionen aus. Gemäß der Verkehrsmengenkarte der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr liegt hier eine Belastung von 1.800 KFZ (DTV-Wert) vor. In einer Entfernung von 25 m zur Straßenmitte resultiert nach dem Rechenprogramm LIS (Lärm im Städtebau) Werte von 56,1 dB(A) tags und 47,3 dB(A) nachts. Damit werden zwar die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55 / 45 dB(A) in der ersten Bauzeile zur Landesstraße leicht überschritten, dies wird jedoch für verträglich gehalten angesichts der Tatsache, dass auf Grund der Vorgaben aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits gesonderte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude bestehen, die auch zum Lärmschutz beitragen.

Zudem kann auch die Raumaufteilung zum Lärmschutz beitragen und schützenswerte (Schlaf-) Räume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Freiräume der entstehenden (Wohn-) Gebäude werden in der Regel südlicher Richtung angeordnet und befinden sich somit auf der Lärmquelle abgewandten Seite.

Da im Ortsteil Ruhwarden bereits Wohngebäude entlang der Ruhwarder Straße mit ähnlicher Lärmbelastung vorhanden sind, werden auf der vorliegenden Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen für erforderlich gehalten, sie können jedoch Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens werden.

Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich durch Grünlandbewirtschaftung geprägten Raum. Im Mindestuntersuchungsradius von 600 m befindet sich sechs aktive landwirtschaftliche Betriebe mit sieben Betriebsstandorten. Die landwirtschaftlichen Betriebe betreiben alle Milchhaltung, Jungviehaufzucht und in einem Fall Bullenmast. Insgesamt wurden 32 Emissionsquellen erfasst.

Landwirtschaftlich verursachte Geruchsemissionen können daher auftreten. Seitens der AG Immissionsschutz der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurden Geruchsberechnungen durchgeführt. Zur Beurteilung wurde ein Geruchsgutachten¹ erarbeitet, welches die Einhaltung der festgelegten Richtwerte der „Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen“ (GIRL) überprüft. In diesem Zusammenhang bedient man sich bereits bekannter Jahresmittelwerte der Geruchsstoffemissionen. Die Emissionswerte sind für die gängigsten Tierhaltungsarten und Verfahren in der VDI- Richtlinie 3894 Blatt 1 entnommen.

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsmissionen wird in der GIRL die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1GE/m³) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Demgegenüber werden Immissionszeiten von weniger als 10 % je Zeitintervall (< 6 Minuten je Stunde) bei der Geruchshäufigkeitsermittlung vernachlässigt.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebietes den hierfür festgelegten Immissionswerten gegenüberzustellen. Nach der GIRL (Stand 23.07.2009) sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn der Immissionswert von 0,10 im Wohngebiet überschritten wird.

Das Ergebnis des Immissionsgutachtens ist, dass auf den geplanten Bebauungsplan Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“ Geruchshäufigkeiten von im Maximum 10,6 % auf eine Grundstücksfläche im westlichsten Bereich des Plangebietes einwirken. Betroffen hiervon sind nicht überbaubare Flächen des Baugebietes oder private Grünflächen.

Überwiegend werden die zulässigen Immissionswerte von 10% für Wohngebiete jedoch eingehalten.

¹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2021): Immissionsgutachten. Zur Einwirkung von Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben auf den Baubauungsplan Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“, Bremervörde.

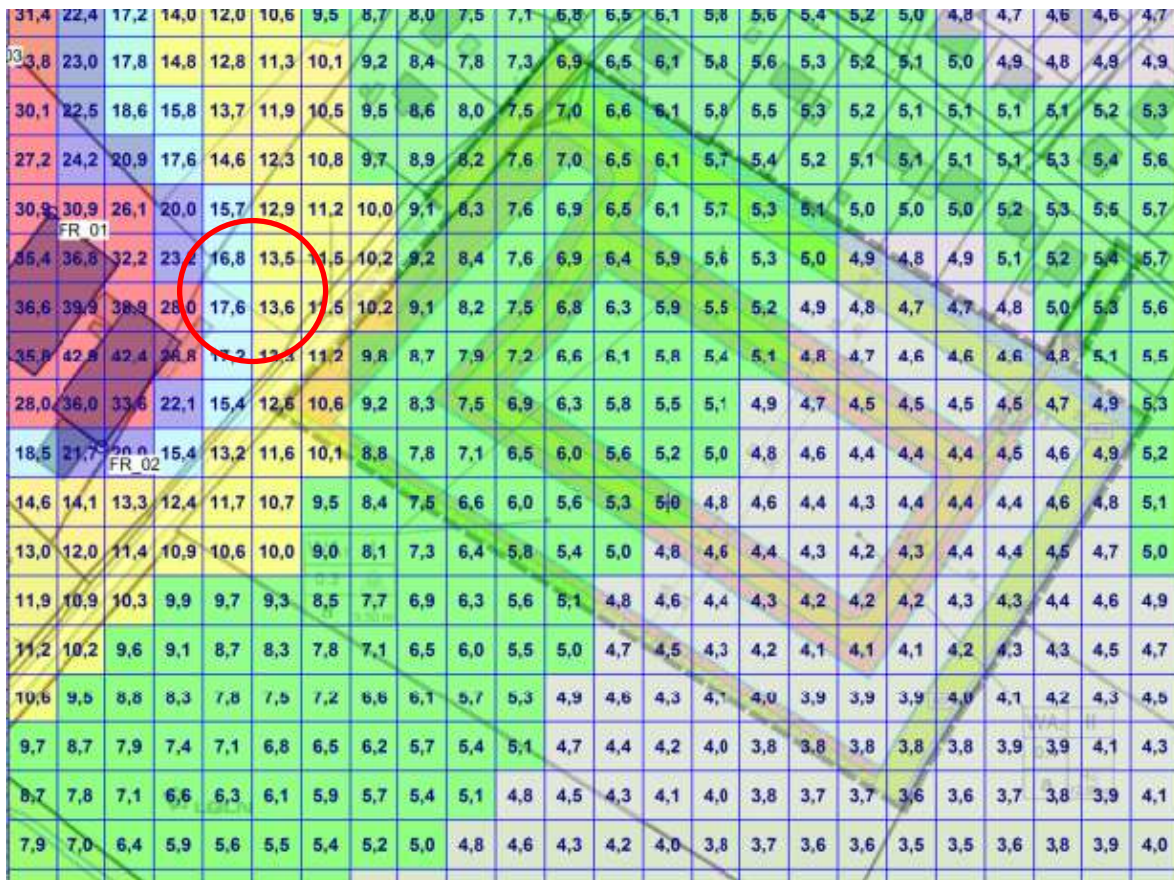


Abbildung 5: Jahres-Häufigkeit der Geruchsstunden im Plangebiet

3.1.8 Belange von Natur und Landschaft

➤ Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (FFH-Gebiet, EU 3118-331; EU-Vogelschutzgebiet, DE2210-401) liegt rd. 1,5 km westlich des Plangebietes². Das FFH-Gebiet bzw. EU-Vogelschutzgebiet umfasst u. a. den Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln und ist von internationaler Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für eine Vielzahl von Anhang-I-Arten und zahlreiche andere Wasser- und Watvögel. Das nächste Natura 2000-Gebiet liegt in rd. 3 km Entfernung zum Plangebiet.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele von Natura 2000-Gebieten können aufgrund der Nutzung und vor dem Hintergrund der von dem Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

➤ Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung

² Umweltkarten Niedersachsen: Natura-2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Mai 2020)

entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Bestimmend für das Habitatpotential artenschutzrechtlich relevanter Arten sind die Biotoptypen artenarmes Intensivgrünland (GI⁴), Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB) und nährstoffreiche Gräben (FGR) zu benennen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines wertvollen Bereichs für Gastvögel und Brutvögel.⁵ Eine Gebietsbewertung des NLWKN liegt für diesen Bereich nicht vor, allerdings sind im westlich angrenzenden, wertvollen Gebiet die Vogelarten Kiebitz (Rote Liste) und Austernfischer (Sonderart) angegeben. Ein Vorkommen dieser Arten ist im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen, wobei durch die intensive Nutzung sowie der im Westen und Norden vorhandenen, angrenzenden Bebauung und der im Westen verlaufenden Ruhwarder Straße bereits Störungen auf das Plangebiet einwirken. Ein Vorkommen wäre daher eher in den beruhigteren Bereichen anzunehmen. Vogelarten der nahegelegenen EU-Vogelschutzgebietes sind aufgrund der Störwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Störungstoleranten Vogelarten bieten die Grünlandfläche, die Gehölzbestände sowie Schilfbestände der Gräben Potential als Brutstandort. Die Baumgruppe im Nordwesten des Plangebietes bietet neben jungen Gehölzen auch ältere Baumbestände, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufweisen können. Im Zuge der Geländebegehung im Dezember 2019 wurden keine Spechthöhlen, abstehende Rinde, o.ä. gesichtet, die baumbewohnenden Vogel- und Fledermausarten als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Die Präsenz von Hauskatzen ist nicht auszuschließen, die für bodenbrütende Vogelarten speziell in Siedlungsnähe eine Gefährdung bedeuten. Gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten sind im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung auszuschließen.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Lediglich für den Moorfrosch (*Rana arvalis*) sind Vorkommen gemäß den Verbreitungskarten der Pflanzen und Tiere der FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (Stand Oktober 2007) in Norddeutschland bekannt. Gemäß der Verbreitungskarte des NLWKN (Stand November 2011) liegen keine Nachweise des Moorfroschs in Butjadingen vor. Generell sind keine konkreten Nachweise dieser Art im Plangebiet bekannt. Vorkommen des Moorfroschs sind daher nicht anzunehmen. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt.

Auswirkungen der Planung

3 Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

4 Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2020)

5 Umweltkarten Niedersachsen: Wertvolle Bereiche 2010. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Oktober 2019)

Zur Realisierung der Planung werden das Intensivgrünland und die Baumbestände überplant.

- Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Im Zuge der Baumaßnahmen können boden- und gehölzbrütende Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) und baumbewohnende Fledermausarten geschädigt werden. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem die Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigungen) außerhalb der Brutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeiten und Quartiersnutzung stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Vogelnester oder Fledermausquartiere vorhanden sind.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu Wohnhäusern und Straßen liegt und zudem intensiv genutzt wird, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der geplanten Wohnnutzung wird tendenziell ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen ausgegangen werden muss.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten boden- und gehölzbewohnender Vogel- und Fledermausarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütenden Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut (temporär genutzte Lebensstätten), so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Für diese Arten bestehen im funktional räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichmöglichkeiten, um in den nachfolgenden Jahren Standorte für Fortpflanzungsstätten zu finden. Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die einer mehrjährigen Nutzung unterliegen (dauerhaft genutzte Lebensstätten, z. B. Spechthöhlen), besteht auch nach Abschluss der Brutzeit/Quartiersnutzung weiterhin ein Schutz. Inwieweit letztlich durch die Gehölzfällungen regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten betroffen sind, ist derzeit nicht bekannt und sollte auf Umsetzungsebene fachgutachterlich überprüft werden. Sollten im Zuge der Überprüfung mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die Ausgleichsmaßnahmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen und einer fachgutachterlichen Prüfung ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen und einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf ein- und mehrjährig genutzte Vogelneester und Fledermausquartiere können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.⁶

➤ **Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“ wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt und erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und,
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Bestand

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im aktuellen Bestand, abgesehen des Teilstücks der Ruhwarder Straße (L 859; **OVS**), unversiegelt und wird als Wirtschaftsgrünland (**GIF**) intensiv genutzt. Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze verlaufen nährstoffreiche Gräben (**FGR**), dessen Ufer von Schilfbeständen (**UHF**) begleitet werden. Im Nordwesten befindet sich eine kleine Baumgruppe (**HEB**) aus Schwarzpappel, Berg-Ahorn und Esche. Ein kleiner Bereich zwischen der Ruhwarder Straße und der Baumgruppe stellt sich als artenarmer Scherrasen (**GRA**) dar. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen unterliegen einer intensiven Grünlandnutzung (**GIF**). Nördlich grenzt der derzeitige Siedlungsrand (**OEL/PHZ**: Locker bebautes Einzelhausgebiet/Neuzeitlicher Ziergarten) von Ruhwarden an den Geltungsbereich. Westlich verläuft die Ruhwarder Straße (größtenteils außerhalb des Plangebietes). Zudem befinden sich weitere Einzelhäuser und ein ländliches geprägtes Gehöft (**ODL**) auf den westlich angrenzenden Flächen.

⁶ Es sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Im zuvor behandelten Punkt „Artenschutz“ wurden die im Plangebiet potentiell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten bereits beschrieben. Im Ergebnis können boden- und gehölzbrütende Vogelarten sowie baumbewohnende Fledermausarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Allerdings liegen bereits Störwirkungen vor, die vor allem in der näheren Umgebung der Wohnbebauung und Straßen aber auch im gesamten Plangebiet durch die intensive Grünlandnutzung besteht. Weiterhin besteht für diese Vogelarten eine besondere Gefährdung durch Hauskatzen, die aus dem Siedlungsbereich und von der Hofstelle in das Plangebiet einwandern können. Des Weiteren bieten die Gräben Lebensraumqualitäten für Amphibien, Insekten und kleine Säugetiere.

Da das Plangebiet überwiegend unversiegelt ist, können die Bodenfunktionen u. a. als Lebensraum und Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie als Speicher- und Puffermedium erfüllt werden. Das Plangebiet ist durch den Bodentyp „Tiefe Kleimarsch“ mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit geprägt und weist Grundwasserflurabständen zwischen 4 und 8 dm auf; eine besondere Schutzwürdigkeit liegt für diesen Bodentyp nicht vor. Gegenüber Bodenverdichtungen sind die Bodenfunktionen mäßig gefährdet.⁷ Der Grundwasserkörper „Untere Weser Lockergestein links“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet.⁸ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung beträgt zwischen 50 und 150 mm im Jahr.⁹ Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.¹⁰

Ruhwarden liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 750 mm.¹¹ Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Ruhwarden und wird dem Klima der freien Landschaft zugeordnet. Dabei wirken die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete. Das Landschaftsbild wird von dem dörflichen Charakter von Ruhwarden, den umliegenden Marschen und der Nähe zur Nordsee geprägt.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes unterliegt die Fläche keiner Erholungs- oder Freizeitnutzung. Aufgrund der ländlichen Lage und der nahegelegenen, westlichen Hofstelle ist von landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchsimmissionen auszugehen, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind die Vor-

7 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte (BK50), schutzwürdige Böden, Bodenfruchtbarkeit, Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2020)

8 Umweltkarten Niedersachsen: WRRl. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: August 2020)

9 NIBIS® Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung, Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2020)

10 Umweltkarten Niedersachsen: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: August 2020)

11 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2020)

belastungen für den ländlichen Raum üblich und als solche im Plangebiet hinzunehmen. Weiterhin wirken verkehrsbedingte Lärmimmissionen von der Ruhwarder Straße auf das Plangebiet ein. Weitere relevante Lärm- und Geruchsbelästigungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgut ist das Wirtschaftsgrünland zu nennen.

Besondere Wechselwirkungen liegen im Plangebiet nicht vor.

Auswirkungen der Planung

Mit der Planung zur Wohnbauentwicklung wird die Inanspruchnahme von Wirtschaftsgrünland vorbereitet, die mit einer Neuversiegelung bisher unversiegelter Bereiche (GRZ 0,3 und 0,4 zzgl. 50 % versiegelbarer Nebenanlagen) einhergeht. Durch die Neuversiegelung gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Gehölbeseitigungen und den Erdbaumaßnahmen können Vogel- und Fledermausarten betroffen sein. Gemäß den artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind hier Beeinträchtigungen zu vermeiden (s. o. Pkt. Artenschutz). Die Grabenbestände bleiben durch die Planung überwiegend erhalten; lediglich für die Verbreiterung der Ruhwarder Straße sowie für eine 3,5 m breite Überführung eines Fußweges erfolgt eine Beeinträchtigung. Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein Rinnen- bzw. Grüppensystem im Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes gesammelt und gedrosselt in das umliegende Grabensystem eingeleitet. Die zu erwartende Erhöhung verkehrsbürtiger Emissionen ist aufgrund der baulichen Nutzung nur von geringem Ausmaß. Eine relevante Zunahme an Luftverunreinigungen durch Abgase, Staub o. ä. ist bei dem Vorhaben nicht zu erwarten, so dass von keinen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist. Das Plangebiet unterliegt aktuell keinem Planungsrecht. Der Lebensraumverlust sowie die Neuversiegelung des Bodens sind als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten.

Im vorliegenden Bebauungsplan gilt jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

3.1.9 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet und seine Umgebungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken, Gräben und Hofstellen) die Kulturlandschaft. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und die zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit wird verkleinert.

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich südlich der Sonnenstraße angrenzen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wird der vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeit entsprochen, Flächen für zusätzliche Wohnflächen im Außenbereich an vorhandene Siedlungsbereiche anzuknüpfen. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit, wodurch wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Auch aufgrund der Großflächigkeit des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft wird die Entwicklung der Baugrundstücke stärker gewichtet als der Belang der Landwirtschaft. Die Gemeinde Butjadingen räumt der Entwicklung zusätzlicher Wohnflächen eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein. Somit stehen die Belange der Landwirtschaft der Planung nicht entgegen.

3.1.10 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 188 widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einem Anknüpfen an bestehende Siedlungsstrukturen. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort wird an die Landesstraße „Ruhwarder Straße“ (L 859) angeknüpft, die das Gebiet mit den Ortsteilen Langwarden und Tossens verbindet und eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.

Zudem können bei der Errichtung der Gebäude Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe, einer energiesparenden Bauweise oder Anlagen zur Energiegewinnung berücksichtigt werden.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird durch eine niedrigere zulässige Grundfläche Rechnung getragen.

3.1.11 Belange der Oberflächenentwässerung / Schmutzwasserentsorgung

Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co KG vor¹². Grundlage der Ermittlungen waren auf dem Grundstück vier Kleinformbohrungen bis max. 8 m unter Geländeoberkante. Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Bohrungen ab 1,7 m unter Geländeoberkante angetroffen. Allerdings stehen oberflächennah bindige Sedimente an und es muss daher mit aufstauendem Sickerwasser bis Geländeoberkante gerechnet werden.

In dem Entwässerungskonzept wird die Sammlung des Oberflächenwassers in einem Regenwasserkanalsystem, welches in einen Rückhaltegraben mündet, vorgesehen. Von dort aus wird es gedrosselt in den Vorfluter abgegeben.

Für die Grundstücksflächen sowie die Verkehrsfläche wurde in den Berechnungen des Ingenieurbüros pauschal ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,85 (85 % des Regens fließen ins Kanalnetz ab) angesetzt.

Die Vorfluter im Plangebiet haben bei Starkregenereignissen die Grenze ihrer hydraulischen Belastbarkeit erreicht. Um hier die Belastung nicht noch zu erhöhen, sind die Abflüsse aus dem Plangebiet zu drosseln. Die Abflussspende darf nach Abstimmung mit dem Landkreis

¹² Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co, KG: Bebauungsplan Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße. Entwässerungskonzept. November 2021, Westerstede, November 0221

Wesermarsch 1,5 l/s x ha nicht überschreiten. Weiterhin wurde den Berechnungen ein 10jähriges Regenereignis zu Grunde gelegt.

Als Ergebnis der Berechnungen wurde ein erforderliches Speichervolumen von 532 m³ ermittelt. Dieses soll durch ein Regenrückhaltegraben abgedeckt werden. In den Entwässerungsgraben soll über zwei Einleitstellen das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser abgeführt werden.

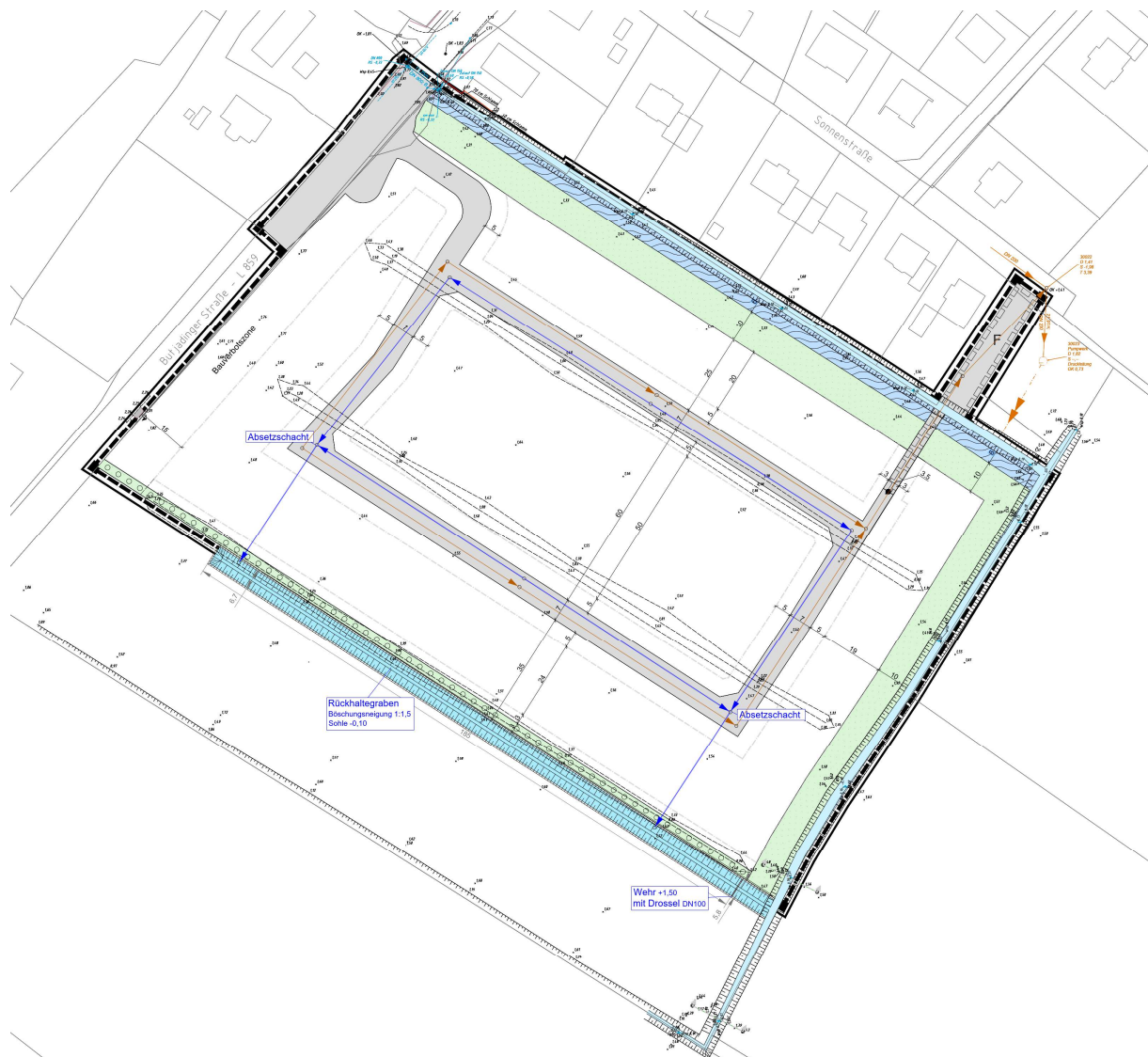


Abbildung 7: Auszug aus dem Gutachten zur Oberflächenentwässerung

Im Ablauf des Rückhaltegrabens in südöstlicher Richtung ist der Einbau eines Wehrs mit Drosselöffnung vorzusehen.

Die Höhe des Wehrs ist Ergebnis der Vorgaben der DWA-A 118 für Neuplanungen von Wohngebieten. Demzufolge gilt eine Überstauhäufigkeit von einem Fall in 3 Jahren. Der Abstand von der Wehroberkante zur Oberkante des Speicherraumes muss den Berechnungen des Büros zufolge mindestens 19 cm betragen, vorgeschlagen wird vom Büro 30 cm, so dass ein

Sicherheitszuschlag von 11 cm besteht. Sollte also der Rückhalteraum bei einem außergewöhnlichen Starkregen überlaufen, kann das Wasser oberflächlich durch ein entsprechend zu gestaltendes Gefälle in umliegende Gräben ablaufen.

Schmutzwasserentsorgung

Innerhalb der Sonnenstraße befindet sich ein öffentlicher Schmutzwasserkanal (DN 200) des OOWV. Das vorgesehene Kanalnetz des Plangebietes soll hieran angeschlossen werden. Die abführende Haltung dieses Schachtes mündet auf kurzem Wege in einem Pumpwerk des OOWV:

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der genannten städtebaulichen Zielsetzung getroffen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zu-künftige bauliche Nutzung des Plangebietes zu schaffen, im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“ als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Errichtung von Wohngebäuden, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Einwohner des Gebietes dienen sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig. Damit soll mit dem Wohnen einerseits der Hauptnutzung eines Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen werden und andererseits sollen die ergänzenden und flankierenden weiteren zulässigen Nutzungen nur ein geringes Störpotential aufweisen und auch mit den möglichen Angeboten zur Versorgung des neuen Baugebiets beitragen.

Um den typischen ruhigen Charakter eines Wohngebietes nicht zu beeinträchtigen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Diese Nutzungen würden sich nicht in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen, zu unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen und damit Emissionen führen sowie einen hohen Flächenbedarf erfordern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

In Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen sowie zur effizienten Grundstücksausnutzung wird im Geltungsbereich für das Allgemeine Wohngebiet WA₁ eine Grundflächen-

zahl von 0,3 und für das Allgemeine Wohngebiet WA₂ eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die vorgesehene Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für Anlagen i.S. des § 19 Absatz 4 BauNVO bleibt zulässig. Damit soll u.a. der Anlage ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden.

Um ein optimales Einfügen in die Umgebungsstrukturen zu gewährleisten und gleichzeitig eine höhere Dichte im Plangebiet zu erzielen, wird die Anzahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ auf ein Vollgeschoss sowie im WA₂ auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Anlehnung an die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird im WA₁ die Höhe der baulichen Anlagen auf 9,5 m sowie im WA₂ auf 12 m begrenzt.

Um eine einheitliche Bauhöhe im Gebiet zu erreichen und somit eine gebietstypische Eingliederung der Baukörper zu gewährleisten, sind die Gebäude mit einer maximalen Sockelhöhe (Fußbodenhöhe des ersten Vollgeschosses/Erdgeschosses) von 0,5 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße zu errichten. Zudem wird eine Traufhöhe von mindestens 2,0 m und maximal 3,5 m festgesetzt. Somit ist die Errichtung von Nurdachhäusern nicht zulässig.

Untere Bezugsebene ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße („Ruhwarder Straße“), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Gebäudes (Gebäudehöhe).

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in den Allgemeinen Wohngebieten die abweichende Bauweise mit maximal zulässigen Gebäudelängen bei Einzelhäusern bis zu 16 m und 24 m bei Doppelhäusern. Dies steuert die maximale Ausdehnung der Baukörper und ermöglicht dennoch bauliche Anpassungen. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen.

4.3 Baugrenzen

Der Abstand der Baugrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird mit 5 m sowie zu den privaten Grünflächen mit 3 m festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind mit Ausnahme von Einfriedungen der Grundstücke Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

Für die von Bebauung freizuhaltenen Flächen im westlichen Teilbereich gelten ferner die straßenrechtlichen Bestimmungen für Bauverbotszonen: Es besteht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 NStrG entlang der Landesstraße L 859 eine 15 m breite Bauverbotszone.

4.4 Begrenzung der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 WA₁ auf maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus sowie eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt, um zu kleinteilige Wohnungsstrukturen zu vermeiden und so verträgliche Wohnverhältnisse zu schaffen.

Diese Regelung gilt nicht für den als WA 2 festgesetzten Bereich im Inneren des Plangebietes, hier sollen auch z. B. verdichtete Wohnformen (auch z. B. für generationsübergreifendes Wohnen oder Altenwohnungen) ermöglicht werden.

4.5 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Haupteerschließungsstraße des Gebietes verbindet die westlich verlaufene Landesstraße „Ruhwarder Straße“ mit den innergebietlichen Straßenzügen. Die Straßenverkehrsfläche wird in einer Breiten von 7 m festgesetzt.

Zudem wird im Nordosten des Plangebietes eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt und für den Fuß- und Radverkehrs eine kurze Anbindung an die nördlich bestehende Sonnenstraße sichergestellt. Zudem kann diese Verkehrsfläche im Notfall von Rettungsfahrzeugen genutzt werden, sodass sie zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von Rettungsfahrzeugen belastet ist.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Die Bepflanzung ist aus heimischen Laubgehölzen der nachstehenden Pflanzliste, dreireihig, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m, versetzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pro neu entstehendem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

4.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Am nordöstlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes sind bestandsgemäß Wasserflächen festgesetzt. Zur Instandhaltung der dort verlaufenden Entwässerungsgräben werden am nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebietes jeweils 10 m breite Gewässerräumstreifen festgesetzt. Innerhalb dieses Räumstreifens sind Anpflanzungen und Einzäunungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

Am westlichen Rand des Plangebietes ist zudem eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt. Dies entspricht den Anforderungen aus dem Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet.

4.8 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1)

Parallel zur Landesstraße L 859 ist eine private Grünfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich mehrere Leitungen der EWE (Strom, Gas, Telekommunikation) sowie eine Trinkwasserleitung des OOWV. Die Leitungen sollen nicht verlegt werden.

Die Leitungen müssen für den Fall einer Beschädigung erreichbar sein, deshalb wird dieser Bereich neben der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche („Gartenland“) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

4.9 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Räumstreifen und nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL 2)

Am südöstlichen Bereich mit Anschluss an die Sonnenstraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fußgänger, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger festgesetzt. Damit soll eine Durchlässigkeit in das bestehende Baugebiet im Bereich der Sonnenstraße gesichert werden, welches im Notfall auch durch Rettungsfahrzeuge, die Feuerwehr und bei Bedarf für Versorgungsunternehmen genutzt werden kann.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Butjadingen möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an dem baulichen Bestand in Ruhwarden und sollen ein Einfügen in diese Strukturen sicherstellen. Deshalb sollen hier die ortsübliche und ortsbildprägende Dachlandschaft in Form von geneigten Dächern sowie die Fassadengestaltung als dominierende Gestaltelemente fortgeführt werden.

Die Hauptgebäude sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 50° zu errichten.

Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben, Erker und Krüppelwalme ausgenommen.

Zur Sicherung einer dem bestehenden Ortsbild angepassten Vorgartengestaltung und auch aus Gründen des Klimaschutzes werden zusätzlich Regelungen zur Vorgartengestaltung getroffen. Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind mindestens 80 % der Vorgartenfläche als Pflanzfläche anzulegen. Dieses kann auch in Form einer Rasenansaat erfolgen, versiegelte Flächen sollen jedoch minimiert werden. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kieschüttungen.

6. HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung/ Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume/ Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung zu beantragen.

Wasserrechtliche Anforderungen

Gemäß § 67 Abs. 2 WHG ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (z.B. Uferbefestigungen). Der Gewässerausbau bedarf laut § 68 WHG einer Planfeststellung bzw. Plangenehmigung. Diese ist vor Maßnahmenbeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch zu

beantragen. Gleiches gilt für Anlagen in, an, über oder unter oberirdischen Gewässern sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen. Diese bedürfen nach §§ 36 WHG und 57 NWG ebenfalls der Genehmigung der Wasserbehörde. Die Genehmigung kann auch versagt werden.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden oder genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Butjadingen während der ortsüblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

7. ERGÄNZENDE ANGABEN

7.1 Städtebauliche Daten

Bebauungsplan Nr. 188 „Ruhwarden“

Gesamtgröße	37.233 m²
Allgemeines Wohngebiet	22.058 m ²
<i>Davon Allgemeines Wohngebiet WA1</i>	14.677 m ²
<i>Davon Allgemeines Wohngebiet WA2</i>	7.381 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.866 m ²
<i>Davon Straßenverkehrsfläche</i>	4.758 m ²
<i>Davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	108 m ²
Öffentliche Grünflächen	388 m ²
Private Grünflächen	8.352 m ²
Davon:	
Anpflanzgebot	586 m ²
Gartenland	2.377 m ²
Räumstreifen	4.176 m ²
Regenrückhaltung	1.213 m ²
Wasserfläche	1.569 m ²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Rat
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde Butjadingen

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 188 „Wohngebiet südlich Sonnenstraße“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 188
NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Gemeinde Butjadingen, den

Bürgermeister