

BEBAUUNGSPLAN NR.27

" GEORGSTRASSE "

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
UND GRÜNORDNUNGSPLAN
DER GEMEINDE JADE

Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 044 04/33 66

B e g r ü n d u n g

betreffend den Bebauungsplan Nr.27 "Georgstraße" mit baugestalterischen Festsetzungen und Grünordnungsplan der Gemeinde Jade

Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
- III. Aufstellungsbeschluß
- IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VI. Infrastruktur
 1. Straßenverkehrsflächen
 - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
 - Veränderungen durch die Planung
 - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege
 2. Öffentliche Parkflächen
 3. Spielplatz
 4. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Fernmeldetechnische Versorgung
 - Müllbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 5. Brandschutz
 6. Altablagerungen
 7. Immissionsschutz
- VII. Naturschutz und Landschaftspflege
 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan
- VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- IX. Wasserwirtschaft
 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
 2. Veränderung derselben durch die Planung
- X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Die 12. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt am 7.5.1990, stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.27 zum Teil als gemischte Bauflächen, zum Teil als gewerbliche Bauflächen, zum Teil als Straßenverkehrsflächen, zum Teil als Flächen für die Forstwirtschaft und zum Teil als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.27 "Georgstraße" wurde aufgestellt, um ortsansässigen Gewerbebetrieben, welche an ihrem jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben, eine Alternativfläche anbieten zu können.

Außerdem möchte die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan Nr.27 "Georgstraße" Gewerbebetrieben, welche sich zukünftig im Ort Jaderberg ansiedeln möchten, entsprechende Flächen (Gewerbegebiete) zur Verfügung stellen.

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete bieten sich zur Bebauung an, weil sie am westlichen Ortsrand liegen und über die Raiffeisenstraße (L 862) direkt an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden sind.

Weiterhin möchte die Gemeinde Jade die vorhandene Bebauung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie unter Berücksichtigung der 12. Flächennutzungsplanänderung und der ökologischen Gegebenheiten weiterführen. (Mischgebiete).

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Jade hat am 8.3.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.27 "Georgstraße" beschlossen.

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Jaderberg. Es liegt zwischen der Raiffeisenstraße (L 862) im Süden, der Georgstraße im Norden und der Bahn bzw. dem Bahnweg im Osten. Eine Teilfläche liegt westlich der Georgstraße.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird landwirtschaftlich genutzt, sowohl als Acker als auch als Grünland (siehe hierzu den Grünordnungsplan, Bestandskarte). Im nord-östlichen Eckbereich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Zwei weitere, waldartige Flächen, welche am westlichen Rand bzw. im süd-östlichen Eckbereich des Plangebietes vorhanden sind, werden als Baumschule bzw. als Gärtnerei genutzt.

Bauliche Anlagen (überwiegend Wohngebäude) befinden sich entlang der L 862, der Georgstraße und dem Bahnweg. Die baulichen Anlagen sind von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen umgeben.

Das Plangebiet wird von einem Grabennetz durchzogen, das zur L 862 hin entwässert (siehe hierzu den Grünordnungsplan, Bestandskarte). Im nördlichen Teil des Plangebietes sind die Gräben in der Regel trocken. Im südlichen Bereich des Plangebietes führen die Gräben ständig Wasser. Allerdings waren im trockenen Sommer 1990 auch hier die meisten Gräben weitgehend trockengefallen.

Hecken sind im Bebauungsplangebiet als freiwachsende, baumreiche Gehölzstreifen überwiegend aus Eichen (Überhälter) mit Holunder oder als geschnittene Weißdorn- bzw. Buchenhecken vorhanden. Die aufgrund ihrer Größe oder ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild erhaltenswerten Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.27 "Georgstraße" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 29,71 ha.

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiete	= 100100 m ²
Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete	= 41000 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	= 67500 m ²
Flächen für die Forstwirtschaft	= 44500 m ²
Verkehrsflächen	= 33400 m ²
Wasserflächen	= 5000 m ²
Grünflächen (Biotope)	= 4000 m ²
Grünfläche (Spielplatz)	= 1600 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich aus der 12. Flächennutzungsplanänderung sowie in Anpassung an die geplante Bebauung.

In bezug auf das nord-westlich angrenzende Mischgebiet wurde der nord-westliche Teil des Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und die textliche Festsetzung Nr.1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Maß der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an die vorhandenen bzw. geplanten baulichen Anlagen. Damit sich die geplanten baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einfügen, dürfen die baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete eine Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 10,00 m über nächstgelegener Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Planstraße A (Endausbau) nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Antennenanlagen, Schornsteine und Einrichtungen/Anlagen zum Schutz der Umwelt.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr.2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf weitere örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung wurde verzichtet, um eine Eintönigkeit bei den zukünftigen baulichen Anlagen (Gebäuden) zu vermeiden.

Die textliche Festsetzung Nr.2 ergab sich in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen. In Abstimmung auf die festgesetzte abweichende Bauweise wurde die maximale Gebäudelänge auf 80 m beschränkt.

In bezug auf den Personenkreis, welcher die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche benutzen darf, wurde die textliche Festsetzung Nr.3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um den in § 8 (3) Nr.1 erwähnten Personenkreis eine Erstellung von Wohnungen

bei den Gewerbebetrieben zu ermöglichen (dadurch keine zusätzlichen Fahrten zwischen dem Arbeitsplatz und der Wohnung erforderlich), wurde die textliche Festsetzung Nr.4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß die Umgebung eine gemischte Struktur mit Wohnhäusern aufweist, so daß die unmittelbare Zuordnung der Wohnungen für den oben erwähnten Personenkreis zu den Gewerbebetrieben auch in dieser Hinsicht eine bessere Einfügung der zukünftigen Gewerbebetriebe in die Umgebung gewährleistet.

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.27 "Georgstraße" im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Raiffeisenstraße (L 862) innerhalb der L 862 eine Linksabbiegespur hergestellt werden muß, wurde in Verbindung mit dem geplanten Radweg die textliche Festsetzung Nr.5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Georgstraße zukünftig im Bereich des geplanten Spielplatzes unterbrochen wird (Anlage eines Wendeplatzes mit Geh- und Radwegverbindung) und der Bahnweg zukünftig im Bereich des Gebäudes Nr.3 unterbrochen wird (auch hier ist die Anlage eines Wendeplatzes mit einer Geh- und Radwegverbindung geplant). Diese Planung bedeutet, daß der Straßenverkehr aus dem umliegenden Gebiet (Bereich der Georgstraße) zukünftig hauptsächlich über die Planstraße A abgeleitet wird. Die textliche Festsetzung Nr.6 ergab sich in bezug auf § 6 des Nds. Naturschutzgesetzes vom 1. Juli 1981. Danach arbeiten die Gemeinden, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, Grünordnungspläne zur Vorbereitung und Ergänzung ihrer Bauleitplanung aus.

Damit in den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auch standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden, wurde die textliche Festsetzung Nr.7 in den Bebauungsplan aufgenommen und die Art und Weise der Anpflanzungen konkret vorgeschrieben (anhand der beigefügten Pflanzschemen im Grünordnungsplan).

Damit die Anpflanzungen und der Graben, welche am nord-westlichen Rand der Planstraße C vorhanden sind, auch zukünftig erhalten bleiben, wurde die textliche Festsetzung Nr.8 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Mischgebiete sowie in Anpassung an die vorhandenen Gartenanpflanzungen wurde die textliche Festsetzung Nr.9 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche auf das er-

forderliche Maß beschränkt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr.10 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit sich die Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Begrünung in die Umgebung einfügen, wurde die textliche Festsetzung Nr.11 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die zukünftige Begrünung der Planstraßen A und B wurden zwei entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und innerhalb der Planstraße A mehrere, anzupflanzende Laubbäume festgesetzt.

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes ein Teil des Plangebietes versiegelt wird (durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen), wurden die textlichen Festsetzungen Nr.14 und 15 in den Bebauungsplan aufgenommen (Ausgleichsmaßnahmen).

Damit die vorhandenen Gräben in ihrem natürlichen Zustand erhalten bleiben (also kein Uferverbau erfolgt), wurde die textliche Festsetzung Nr.17 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes mehrere Grabenabschnitte innerhalb der Gewerbegebiete verfüllt werden, wurde als Ausgleich sowie zur Gewährleistung der Vorflut am östlichen und am westlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete ein neuer Graben ausgewiesen.

Damit das Regenwasser von den Dachflächen und von den Lagerflächen innerhalb der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr.19 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit von den Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung keine Schadstoffe in das Grundwasser bzw. in die Gräben gelangen, wurde die textliche Festsetzung Nr.20 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, welche bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

VI. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Georgstraße.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Bahnweg.

Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist die Raiffeisenstraße (L 862) vorhanden.

Außerdem befinden sich innerhalb des Plangebietes zwei Gehwege.

- Veränderungen durch die Planung

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig durch die Planstraßen A, B und C sowie durch mehrere Geh- und Radwege erschlossen.

Außerdem wird die Georgstraße, welche am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft, entsprechend ausgebaut.

Weil im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.27 im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Raiffeisenstraße (L 862) innerhalb der L 862 eine Linksabbiegespur hergestellt werden muß, wurde in Verbindung mit dem geplanten Radweg und den vorhandenen Bäumen die textliche Festsetzung Nr.5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Georgstraße zukünftig im Bereich des geplanten Spielplatzes unterbrochen wird (Anlage eines Wendeplatzes mit Geh- und Radwegverbindung) und der Bahnweg zukünftig im Bereich des Gebäudes Nr.3 unterbrochen wird (auch hier ist die Anlage eines Wendeplatzes mit einer Geh- und Radwegverbindung geplant). Diese Planung bedeutet, daß der Straßenverkehr aus dem umliegenden Gebiet (Bereich der Georgstraße) zukünftig über die Planstraße A abgeleitet wird. Über die Georgstraße wird nur noch der Teil des Anliegerverkehrs (von der L 862 bis zum Wendeplatz im Bereich des Spielplatzes) zur Raiffeisenstraße (L 862) abgeführt. Über den Bahnweg wird nur noch der Teil des Anliegerverkehrs (von der L 862 bis zum Haus Nr.7) zur Raiffeisenstraße (L 862) abgeleitet.

Außerdem wurde entlang der Raiffeisenstraße (L 862) mit Ausnahme der vorhandenen Grundstückszufahrten und Straßen ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Weiterhin wurde bezüglich des geplanten Radweges eine 4 bzw. 5 m breite Radwegtrasse im Bebauungsplan ausgewiesen (siehe hierzu die beigefügten Anlagen Nr.1 und 2 der Ingenieurgesellschaft Nordwest zur Begründung).

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Die Planstraße C ist über die Georgstraße, die Planstraße B und die Planstraße A an die Raiffeisenstraße (L 862) angebunden.

2. Öffentliche Parkflächen

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) wurden an den Straßen durch Symbol ausgewiesen.

Nachweis:

Für die Mischgebiete ergibt sich nachfolgender Parkplatzbedarf:

$$100100 \text{ m}^2 \times 0,6 = 60060 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$60060 : 100 = 601 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$601 : 5 = 121 \text{ Parkplätze}$$

Im Bebauungsplan wurden durch Symbol 125 Parkplätze ausgewiesen (an der Planstraße C, der Georgstraße und dem Bahnweg). Damit wird auch berücksichtigt, daß die Geschoßflächenzahl im Mischgebiet am Bahnweg nicht 0,6 sondern 0,8 beträgt.

In den Gewerbegebieten wurden die erforderlichen Parkplätze durch Symbol an der Planstraße A ausgewiesen.

Im privaten Bereich müssen aufgrund des § 47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

3. Spielplatz

Der gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielplatz

wurde an der Planstraße C ausgewiesen.

Nachweis:

Die Geschößfläche im Bereich der Mischgebiete beträgt ca:

$$100100 \times 0,6 = 60060 \text{ m}^2$$

$$60060 \times 2 \% = 1202 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von 1600 m².

Die größte Entfernung Spielplatz/Grundstück beträgt ca. 710 m > 400 m.

Die Überschreitung der zulässigen Entfernung um 310 m ist vertretbar, weil sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ein großer Freiraum (Gartenfläche) auf den privaten Grundstücken ergibt.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufen mehrere Wasserleitungen (siehe hierzu die Planzeichnung).

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Ortes Jaderberg zur Kläranlage in Jaderberg.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufen mehrere Stromleitungen (siehe hierzu die Planzeichnung).

- Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft eine 110 PE Gasleitung (siehe hierzu die Planzeichnung).

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Fernmeldekabel (siehe hierzu die Planzeichnung).

- Müllbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Arbeitsgemeinschaft Krichel/Nehlsen im Auftrage des Landkreises Wesermarsch abgefahren.

- Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser des Bebauungsplangebietes wird zum Teil über die Regenwasserkanalisation und zum Teil über offene Gräben abgeleitet.

Veränderungen an den vorhandenen Gewässern (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) sind gemäß § 119 NWG genehmigungspflichtig.

5. Brandschutz

Bei der Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes im Bereich der Planstraßen sind weitere Unterflurhydranten für den Brandschutz vorzusehen. Hierzu ist ein Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer des Land-

kreises Wesermarsch herzustellen.

6. Altablagerungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde nicht bekannt.

7. Immissionsschutz

Das nachfolgende Lärmgutachten (für den Eckbereich Raiffeisenstraße/Bahnweg) ergab folgendes Ergebnis:

Gemäß DIN 4109 (Ausgabe 1989), Tabelle 8 ist aus dem hier maßgeblichen Außenlärmpegel von 64 dB(a) die Einstufung in den Lärmpegelbereich III anzusetzen.

Für Außenflächen von üblichen Wohn- und Schlafräumen ergibt sich eine Gesamtanforderung an die Schalldämmung von $R_w = 35$ dB.

Nach Tabelle 10 der DIN 4109 ist für übliche Wohn- und Schlafräume, bei massiven Außenwänden mit $R_w = 50$ dB und bis zu 50 % Fensterflächenanteil, eine Fensterausführung mit $R_w = 30$ dB ausreichend. Diese Anforderung entspricht in der Ausführung den heute aus wärmeschutztechnischer Sicht mindestens erforderlichen, "normalen" Isolierglasfenstern. Lediglich für Räume mit extrem großen Fensterflächen oder Außenbauteilen in Leichtbauweise könnten sogenannte "Phonstop-Fenster" mit $R_w = 35$ dB erforderlich werden. An der Gebäudenordseite ist in jedem Fall eine Ausführung mit "normalen" Isolierglasfenstern ausreichend.

Diese Hinweise werden bei einer Baugenehmigung beachtet.

INGENIEURBÜRO PETER GERLACH

bekanntgegebene Meßstelle gemäß § 26 BImSchG

anerkannte Prüfstelle II nach DIN 4109

PETER GERLACH - 2800 BREMEN 33 - LILIENTHALER HEERSTR. 278

Gemeinde Jade
z.Hd. Herrn Hellwig

Jader Straße 47

2933 Jade 1

BERATENDER INGENIEUR VBI

Bau- und Raumakustik · Bauphysik
Schallschutz · Lärmessungen
Schwingungsmessungen

2800 BREMEN 33,
LILIENTH. HEERSTR. 278

TELEFON 0421/272547 TELEFAX 0421/274384

Konto 100 3891 001 Bremer Landesbank
RLS 246 800 00

Ge/g 9120 11.03.1991

Unser Zeichen Datum

Außenlärmbelastung BV Bümmerstede, Jade, an der L 862

Sehr geehrter Herr Hellwig,

auf Basis der von Ihnen übersandten Unterlagen und Angaben bzw. Rücksprache mit den zuständigen Stellen gebe ich Ihnen nachfolgend die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen und Berechnungen bekannt:

1. Nach Angaben der Straßenmeisterei Brake ist im Bereich des o.g. Untersuchungsobjektes auf der L 862 ein DTV von 4400 Kfz/Tag bei ca. 9 % LKW-Anteil bei den Untersuchungen zu berücksichtigen. Da eine Verkehrsmengenaufteilung auf die einzelnen Fahrspuren nicht vorliegt, wurden die Berechnungen nicht nach der RLS 90 (Trennung nach Spurbelastung erforderlich), sondern nach der RLS 81 durchgeführt. Da die Ermittlung nach beiden genannten Richtlinien für den hier vorliegenden Fall nur vernachlässigbare Unterschiede (von bis zu 0,2 dB(A)) in der Belastung ergeben, ist das so ermittelte Ergebnis ausreichend exakt.
2. Nach Angaben der DB Varrel ist die Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven mit folgenden Verkehrsmengen zu rechnen:
Tagesbelastungen: 32 Personenzüge, 2 Güterzüge,
2 Loks
Nachtbelastungen: 10 Personenzüge, 6 Güterzüge,
2 Loks
Für die Personenzüge ist ein Anteil von 100 % Scheibenbremsen, eine Durchschnittsgeschwindigkeit von 100 km/h und eine Länge von 150 m anzusetzen.
Für die Güterzüge ist ein Anteil von 0 % Scheibenbremsen, eine Durchschnittsgeschwindigkeit von 80 km/h und eine Länge von 560 m anzusetzen.

3. Aus dem Betrieb auf der Bahnstrecke ergeben sich nach "Schall 03" an dem ca. 46 m von der Bahnlinie entfernten Wohn- und Geschäftshaus folgende Pegel:

Tagesmittelungspegel: 51,3 dB(A)
Nachtmittelungspegel: 53,0 dB(A)

4. Für die Immissionsbelastung aus der L 862 wurden die nachfolgend aufgeführte Berechnungen vorgenommen:

Tag	Nacht	
63,4 dB(A)	54,6 dB(A)	aus 264/35 Kfz/h (9% LKW)
0,0 dB(A)	0,0 dB(A)	Straßenoberfläche
- 4,1 dB(A)	- 4,1 dB(A)	50 km/h
0,0 dB(A)	0,0 dB(A)	Ampelkreuzung
0,0 dB(A)	0,0 dB(A)	Steigung
+ 0,5 dB(A)	+ 0,5 dB(A)	Straßenachse (2 Spuren)
<u>+ 4,2 dB(A)</u>	<u>+ 4,2 dB(A)</u>	11 m Abstand
64,0 dB(A)	55,2 dB(A)	Immissionspegel

5. Eine Addition der beiden Belastungen aus Bahn und Straße ist hier nicht erforderlich, da der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Emissionen aus der L 862 verursacht wird. An der Gebäudenordseite kann von einer ca. 8 dB(A) geringeren Belastung ausgegangen werden.

6. Gemäß DIN 4109 (Ausgabe 1989), Tabelle 8 ist aus dem hier maßgeblichen Außenlärmpegel von 64 dB(A) die Einstufung in den Lärmpegelbereich III anzusetzen. Für Außenflächen von üblichen Wohn- und Schlafräumen ergibt sich eine Gesamtanforderung an die Schalldämmung von R'w = 35 dB.

Nach Tabelle 10 der DIN 4109 ist für übliche Wohn- und Schlafräume -bei massiven Außenwänden mit R'w ≥ 50 dB und bis zu 50 % Fensterflächenanteil- eine Fensterausführung mit Rw = 30 dB ausreichend. Diese Anforderung entspricht in der Ausführung den heute aus wärmschutztechnischer Sicht mindestens erforderlichen, "normalen" Isolierglasfenstern. Lediglich für Räume mit extrem großen Fensterflächen oder Außenbauteilen in Leichtbauweise könnten sog. "Phonstop-Fenster" mit Rw = 35 dB erforderlich werden. An der Gebäudenordseite ist in jedem Fall eine Ausführung mit "normalen" Isolierglasfenstern ausreichend.

Mit den vorstehend beschriebenen Maßnahmen werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien eingehalten.

Ich hoffe, daß die vorstehenden Angaben und beigefügten Anlagen für Ihre weitere Bearbeitung vorläufig ausreichen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen -außer in meiner Urlaubszeit vom 18.2. bis 23.3.1991- gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

VII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet ist gekennzeichnet durch einen Wechsel von Grünland, Ackerland und Hausgärten. In Teilbereichen ist das Gebiet relativ kleinräumig strukturiert. Dabei sind die sich kulissenartig gegen die landwirtschaftlichen Nutzungsflächen abgrenzenden Waldränder besonders raumwirksam. Eine ähnliche Wirkung haben auch die aus hohen Überhängern bestehenden Gehölzstreifen.

Eine die landwirtschaftlichen Nutzflächen gliedernde und belebende Wirkung haben die Baumreihe entlang des Kirchweges und Gehölze an den Gräben.

Die Bebauung ist durch den Gehölzbestand in den Gärten zum Teil gut in die Landschaft eingebunden.

Während der Bahnweg und die L 862 weitgehend durch Gehölzstreifen und Baumreihen eingegrünt sind, fehlen an der Georgstraße in Teilbereichen raumwirksame Straßenbäume und Gehölze.

Eine genaue Beschreibung und Bewertung der einzelnen Landschaftselemente erfolgt im Grünordnungsplan.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

a) Biotopverlust

Durch die Neuausweisung von Baugebieten (Gesamtfläche incl. Straßen, vorgesehene Pflanzstreifen usw.) sind im einzelnen folgende Flächen überplant:

Mischgebiete:

20400 m² Grünland

12950 m² Ackerland

750 m² aufgelassener Garten

4275 m² Bauhof (nicht versiegelt)

Darüberhinaus ist ein Spielplatz von 1350 m² auf einer jetzigen Grünlandfläche ausgewiesen.

Gewerbegebiete:

50500 m² Grünland

212 m Gräben

Von den Baugebietsausweisungen sind mit Ausnahme der Gräben keine ökologisch hochwertigen Flächen betroffen. Auch die feuchteren Grünlandbereiche sind als intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland einzustufen. Der Verlust der Gräben ist aufgrund ihrer Funktion für den Naturhaushalt als Beeinträchtigung zu bewerten.

Zusätzlich zu den Neuausweisungen ermöglicht der Bebauungsplan eine weitere Bebauung der vorhandenen Hausgrundstücke. Die damit einhergehende Veränderung der Gartenstruktur (z. B. intensivere Pflege der heute nur gering genutzten Gartenbereiche) kann den Biotopwert der Gärten mindern.

b) Bodenzerstörung und Bodenversiegelung

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich eine mögliche Versiegelung von 25000 m² (genaue Berechnung im Grünordnungsplan).

Hinzu kommt noch eine weitere Versiegelung durch Zuwegungen und Terrassen sowie in den Gewerbegebieten insbesondere durch befestigte Lager-, Lade-, Rangier- und Stellplatzflächen.

Durch die Versiegelung gehen die vielfältigen Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.27 wird im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Raiffeisenstraße (L 862) innerhalb der Raiffeisenstraße eine Linksabbiegespur hergestellt (siehe hierzu die beigefügten Anlagen Nr.1 und Nr.2).

Die Trassenführung des geplanten Radweges entlang der Raiffeisenstraße (L 862) ist, soweit wie möglich, an die vorhandenen Anpflanzungen anzupassen.

Die Bäume und Sträucher, welche nicht erhalten werden können, sind wie folgt zu ersetzen:

Bei einer Radwegführung auf der nördlichen Seite der Raiffeisenstraße (L 862) ist am nördlichen Rand des Radweges unter Berücksichtigung der Zufahrten und Sichtfelder alle 8,00 m eine Eiche mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Wo die Breite des Grünstreifens zwischen dem Radweg und der Fahrbahn es ermöglicht, können diese Eichen alternativ auch innerhalb dieses Grünstreifens angepflanzt werden.

Bei einer Radwegführung auf der südlichen Seite der Raiffeisenstraße

(L 862) ist am südlichen Rand des Radweges unter Berücksichtigung der Zufahrten und Sichtfelder alle 8,00 m eine Eiche mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Wo die Breite des Grünstreifens zwischen dem Radweg und der Fahrbahn es ermöglicht, können diese Eichen alternativ auch innerhalb dieses Grünstreifens angepflanzt werden.

Die Festlegung weiterer, erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Radweg, soweit diese nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschließung der Baugebiete über die Planstraße A stehen, bleiben der Regelung im Planfeststellungsverfahren überlassen.

c) Veränderung des Landschaftsbildes

Durch die vorgesehene Bebauung entlang der Georgstraße verändert sich das Landschaftsbild wesentlich. Außerdem wird es beeinflusst durch die Gewerbebetriebe, welche sich zukünftig innerhalb den ausgewiesenen Gewerbegebiete ansiedeln.

VIII. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind:

- a) die Vermeidung und Minimierung negativer Eingriffe in Landschaftshaushalt und Landschaftsbild
- b) der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und
- c) die Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und ihre grünordnerische Gestaltung

zu a) Vermeidung von Beeinträchtigungen

Um die durch die geplante Bebauung entstehenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, wurden folgende Punkte berücksichtigt:

- Die Gräben bleiben weitgehend erhalten.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, soll das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und von Lagerflächen oder Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen

zu erwarten ist, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. in das offene Grabensystem zu entwässern.

- Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten. Das heißt, die Versiegelung der Straßen ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Außerdem ist in den Mischgebieten die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche nur für die Anlage der Zuwegungen, der Terrassenbereiche und der Gartenwege zulässig. In den Gewerbegebieten sind zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Flächen, auf denen Schadstoffeinträge zu erwarten sind, so zu versiegeln, daß eine Versickerung verhindert wird. Das Oberflächenwasser ist durch entsprechende technische Maßnahmen (z. B. Ölabscheider) zu reinigen und gesondert abzuführen.
- Die vorhandenen Gehölze und Bäume sind, wie in der Planungskarte zum Grünordnungsplan dargestellt, zu erhalten. Um ihren Bestand zu sichern, sind ausreichende Abstandsflächen zu den Gehölzen einzuhalten. In den Gewerbegebieten sind die vorhandenen Gehölze in die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingebunden.

zu b) Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe

Als Ausgleich für die Überbauung landwirtschaftlicher Nutzflächen wurde am westlichen Rand der Gewerbegebiete eine Grünlandfläche (Fläche für die Landwirtschaft) mit einer Größe von ca. 8500 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Am östlichen Rand der Gewerbegebiete wurde ebenfalls eine Grünlandfläche (Fläche für die Landwirtschaft) als Ausgleichsfläche ausgewiesen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Diese Fläche hat eine Größe von ca. 21700 m².

Beide Flächen sind als Wiese extensiv zu nutzen.

Zur weiteren Verbesserung der Lebensraumbedingungen wurden am südlichen und am östlichen Rand der Gewerbegebiete Biotopentwicklungsbereiche ausgewiesen (Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Auf diesen Flächen sind Vernässungsbereiche von wechselnder Tiefe herzustellen. Diese Bereiche sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Um eine Verbuschung zu verhindern, ist der Gehölzanflug ca. alle 5 Jahre im Winter zu beseitigen. Wichtig ist eine Verbindung der anzulegenden Biotope und der extensiv zu nutzenden Wiesen miteinander sowie mit den vorhandenen Landschaftsbereichen (z. B. Waldflächen). Diese Vernetzung erfolgt über

die Gräben mit ihren Randstreifen sowie bei einer extensiven Nutzung über die Wiesen selbst.

Als Ausgleich für die überplanten Grabenabschnitte wurden insgesamt 300 m Graben am westlichen und am östlichen Rand der Gewerbegebiete neu angelegt. Die Gräben sind entsprechend den vorhandenen Gräben auszubauen.

zu c) Einbindung der Baugebiete in die Landschaft

Gemäß dem Nds. Naturschutzgesetz kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden. Entsprechend wurde das Gewerbegebiet durch eine Randabpflanzung in die Landschaft eingebunden. Diese Randstreifen von 5 m bis 10 m Breite sind entsprechend den Pflanzschemen im Grünordnungsplan geschlossen zu bepflanzen. Am nördlichen Rand der Gewerbegebiete wird lediglich die halbe Breite des Pflanzstreifens bepflanzt. Der Rest wird der natürlichen Sukzession überlassen. Langfristig werden diese Flächen ebenfalls verbuschen. Zur inneren Gliederung der Gewerbegebiete werden die vorhandenen Gräben, angepaßt an die vorhandenen Gehölze, gruppenartig bepflanzt. Darüber hinaus sind die Grundstücke mit Laubbäumen zu bepflanzen (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.6 im Bebauungsplan).

In den Mischgebieten sind die Wendehämmer jeweils mit einem Baum zu bepflanzen. Darüber hinaus sind zur besseren Einbindung der Mischgebiete in die Landschaft je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen.

Eine weitere grünordnerische Maßnahme ist die Gestaltung der Straßenräume. Zur besseren räumlichen Eingliederung ist die Planstraße A alleeartig mit Eichen zu bepflanzen. Zwischen Gehweg und Fahrbahn sind in dem 2,50 m breiten Streifen unter Berücksichtigung der Parkplätze und Grundstückszufahrten Bäume im Abstand von ca. 8,00 m zu pflanzen. Auf der westlichen Seite der Planstraße A sind die Bäume ebenfalls in Form einer Baumreihe auf die Grundstücke zu pflanzen (siehe hierzu den Grünordnungsplan).

Die Planstraße B ist einseitig mit kleinkronigen Bäumen (Ebereschen) zu bepflanzen (als Baumreihe auf den Grundstücken - siehe hierzu den Grünordnungsplan).

Auch für die Georgstraße wird eine alleeartige Gestaltung angestrebt. Weil im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.27 im Einmündungsbereich der

Planstraße A in die Raiffeisenstraße (L 862) innerhalb der L 862 eine Linksabbiegespur hergestellt werden muß, wurde in Verbindung mit dem geplanten Radweg die textliche Festsetzung Nr.5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Georgstraße zukünftig im Bereich des geplanten Spielplatzes unterbrochen wird (Anlage eines Wendeplatzes mit Geh- und Radwegverbindung) und der Bahnweg zukünftig im Bereich des Gebäudes Nr.3 unterbrochen wird (auch hier ist die Anlage eines Wendeplatzes mit einer Geh- und Radwegverbindung geplant). Diese Planung bedeutet, daß der Straßenverkehr aus dem umliegenden Gebiet (Bereich der Georgstraße) zukünftig hauptsächlich über die Planstraße A abgeleitet wird.

Weitere Aussagen zu den zu verwendenden Gehölzarten, Pflanzschemen usw. enthält der Grünordnungsplan.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Das Bebauungsplangebiet wird von einem Grabennetz durchzogen, das zur Raiffeisenstraße hin entwässert (siehe hierzu die Bestandskarte im Grünordnungsplan).

entlang der L 862
Raiffeisenstraße
Raiffeisenstraße

2. Veränderung derselben durch die Planung

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes mehrere Grabenabschnitte innerhalb der Gewerbegebiete (einschl. der eingeschränkten Gewerbegebiete) verfüllt werden, wurde als Ausgleich am östlichen und westlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete jeweils ein neuer Graben ausgewiesen.

Veränderungen an den vorhandenen Gräben (Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) bedürfen gemäß § 119 NWG einer entsprechenden wasser-

rechtlichen Genehmigung.

X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr.27 erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 900000 DM

Ver- und Entsorgung = 320000 DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung der Gemeinde durch Anliegerbeiträge und einem Eigenanteil der Gemeinde gemäß der dazu erlassenen Satzung.

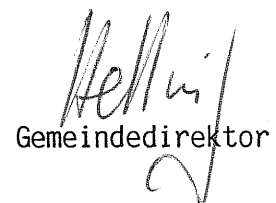
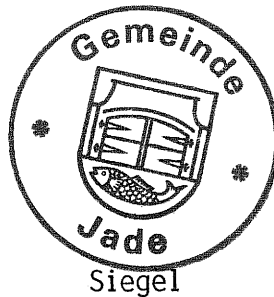
Elsfleth, den 17.7.1991



Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 04404/3366



Bürgermeister



Gemeindedirektor

Jade, den 24.7.91