



BEBAUUNGSPLAN NR. 147

" BURHAVE , OLDENBURGER STRASSE "

MIT BAUGESTALTERISCHEN VORSCHRIFTEN
DER GEMEINDE BUTJADINGEN



Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

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

Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Telefon 04404/3366

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 147 "Burhave, Oldenburger Straße"
mit baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

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

I. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen gehört die Gemeinde Butjadingen zu einem "Ländlichen Raum", d. h. sie ist keinem Ordnungsraum zugeordnet. In den Ländlichen Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen. In bezug auf die zukünftige Wohnbebauung bedeutet dies, daß in Ländlichen Räumen durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung Wohnbauflächen zu schaffen sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß aus raumordnerischer Sicht dem Ort Burhave eine grundzentrale Bedeutung mit der "Schwerpunktaufgabe Erholung" für den Landkreis Wesermarsch zukommt (dies entspricht auch der Nomenklatur des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) von 1994. Im Entwurf zum RROP des Landkreises Wesermarsch befindet sich der Ort Burhave im räumlichen Planbereich des Vorsorgegebietes für Erholung.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (Teilplan "Burhave") der Gemeinde Butjadingen vom 10.8.1981 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als gemischte Baufläche dar.

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

III. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 147 "Burhave, Oldenburger Straße" wurde aufgestellt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Burhave an der Oldenburger Straße mehrere Bauplätze anbieten zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es zur Zeit eine große Nachfrage nach weiteren Bauplätzen in Burhave gibt. Diese Aussage wird durch das große Interesse an diesen Bauplätzen bestätigt.

Die vorliegende Fläche bietet sich als zukünftiges Baugebiet förmlich an, weil es schon von einer vorhandenen Bebauung umgeben ist und eine zentrale Lage im Ort Burhave aufweist.

Außerdem kann das Plangebiet über die Oldenburger Straße (L 860) direkt erreicht werden.

IV. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 25.6.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Burhave, Oldenburger Straße" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Am nördlichen und teilweise östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine kleine Grütze. Entlang der Oldenburger Straße (L 860), welche am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes vorhanden ist, verläuft ein Graben. Der Graben weist einen Röhrichtbestand auf.

Außerdem befindet sich am östlichen Rand (innerhalb der Straßenberme der Oldenburger Straße) eine große, alte Eiche. Die Straßenführung der Planstraße wurde auf die vorhandene Eiche abgestimmt, um diesen Baum auch in Zukunft zu erhalten.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ebenfalls ein Graben (der

Schaugraben Nr. 85).

Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (als Weidefläche). Innerhalb der Weidefläche sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Der Planbereich ist nördlich, westlich, südlich und nord-östlich von einer vorhandenen Bebauung umgeben. Die baulichen Anlagen sind mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenanpflanzungen eingegrünt.

Östlich des Plangebietes sind Weideflächen vorhanden. Innerhalb der Weideflächen befinden sich keine Anpflanzungen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß südlich des Bebauungsplangebietes das Burhaver Umleitungstief verläuft.

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

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Burhave, Oldenburger Straße" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6770 m².

Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete	= 3990 m ²
Mischgebiet	= 1050 m ²
Verkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrünfläche)	= 1160 m ²
Wasserflächen	= 260 m ²
Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz)	= 310 m ²

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich in Anpassung an den wirksamen Flächennutzungsplan sowie unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ergaben sich in Bezug auf die geplanten baulichen Anlagen. In Anpassung an die Umgebung sowie die zukünftige Grundstücksgröße (600 - 700 m²) sind innerhalb des Plangebietes nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß sich die zukünftigen baulichen Anlagen gut in vorhandene Gebietsstruktur einfügen.

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von Kaninchenställen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen)

und der Verkehrssicherheit auf der Planstraße, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weil im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 147 ca. 3800 m² Bodenfläche durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen versiegelt werden, sind als Ausgleichsmaßnahme zukünftig 15 % der Grundstücksfläche im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes mit standortgerechten Laubbäumen und standortgerechten Sträuchern oder standortgerechten Stauden zu bepflanzen.

Um eine optische Abschirmung zur südlich angrenzenden Stellplatzfläche des Betriebes der Firma Schied zu erhalten, wurde am südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen, welcher entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, ausgewiesen.

Um die Errichtung von höhenexponierten Gebäuden bzw. eine übermäßige Aufschüttung der einzelnen Grundstücke zu verhindern, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die angrenzenden Grundstücke nicht aufgeschüttet wurden.

In bezug auf die vorh. Gruppen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf die vorh. Gräben, wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Damit die ausgewiesene Planstraße zukünftig auch verkehrsberuhigt ausgebaut wird, wurde die textliche Festsetzung Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen.

In bezug auf den südlich des Plangebietes vorhandenen Betrieb der Firma Schied sowie in bezug auf die Oldenburger Straße (L 860), welche am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft, wurde eine entsprechende Schallimmissionsuntersuchung durchgeführt (siehe hierzu die beigefügte Anlage) und die textliche Festsetzung Nr. 9 in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß zwischenzeitlich feststeht, daß die Firma Schied seinen Betrieb in das Gewerbegebiet nach Stollhamm aussiedeln wird (siehe hierzu den Bebauungsplan Nr. 135).

In bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Nurdach-Häuser und Holzhäuser (z. B. Blockhäuser) passen nicht in diese Gegend, weil sie keinen Bezug zur Umgebung aufweisen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß in der näheren Umgebung ebenfalls keine Nurdach-

Häuser und Holzhäuser vorhanden sind. Die Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Um eine gute Einfügung der zukünftigen baulichen Anlagen in die Umgebung zu erreichen, wurde die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Mindestdachneigung von 25° ergab sich in Abstimmung auf die vorhandenen baulichen Anlagen in der näheren Umgebung und verhindert gleichzeitig die Erstellung von Flachdächern, welche in der näheren Umgebung nicht vorkommen. Die Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Weil die vorhandenen baulichen Anlagen in der näheren Umgebung zum Teil ein Verblendmauerwerk und zum Teil ein verputztes Mauerwerk aufweisen, können die zukünftigen baulichen Anlagen im Plangebiet neben einem Verblendmauerwerk im Bereich der Giebelflächen auch ein verputztes Mauerwerk aufweisen. Die Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Weil die Dächer in der Umgebung eine Dacheindeckung aus Dachsteinen/Dachziegeln bzw. Schiefeln aufweisen, müssen die Dächer im Plangebiet ebenfalls mit Dachsteinen/Dachziegeln oder Schiefeln eingedeckt werden.

Die Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO sind aufgrund ihrer Größe von dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung nicht betroffen.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 ergab sich in bezug auf die vorhandenen Gräben und Gräben.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 3 ergab sich in bezug auf die vorhandene DN 50 St Wasserleitung.

Die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 ergab sich in bezug auf die geplante DN 300 Regenwasserleitung, welche sich aus dem Oberflächenentwässerungsplan ergab.

In bezug auf den vorhandenen Graben, welcher am westlichen Rand des Plangebietes verläuft (Schaugraben Nr. 85), wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 5 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.

VII. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Oldenburger Straße (L 860). Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Verkehrsflächen vorhanden.

- Veränderungen durch die Planung

Das Plangebiet wird zukünftig durch eine Planstraße sowie einen Geh- und Radweg erschlossen.

Weil innerhalb der Straßenberme der Oldenburger Straße eine große, alte Eiche vorhanden ist, wurde die Straßenführung der Planstraße so gewählt, daß diese Eiche auch in Zukunft erhalten werden kann.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Das Plangebiet wird zukünftig in östlicher Richtung über die Planstraße an die Oldenburger Straße (L 860) angebunden.

2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt (im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 8).

Nachweis:

$(3990 + 1050) \times 0,4 = 5040 \times 0,4 = 2016 \text{ m}^2$ Geschoßfläche

2016 : 100 = 20,16 = 21 Wohneinheiten

21 : 5 = 4,2 = 5 öffentliche Parkplätze

Die 5 öffentlichen Parkplätze wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 8).

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 im Bebauungsplan ausgewiesen.

Nachweis:

$5040 \times 0,4 = 2016 \text{ m}^2$ Geschoßfläche

$2016 \times 2 \% = 40,32 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von $310 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$.

Die größte Entfernung Spielplatz / Grundstück beträgt $70 \text{ m} < 400 \text{ m}$.

4. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sichergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine DN 50 St Wasserleitung.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage in Sillenser Deich.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden.

- Fernmeldetechnische Versorgung

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

- Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Firma Krichel im Auftrage des Landkreises Wesermarsch zur Mülldeponie in Käseburg (an der B 212) gebracht.

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird zum Teil über eine geplante Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben und Grüppen abgeleitet.

Für das Bebauungsplangebiet wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch der erforderliche Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt. Er wird der Unteren Wasserbehörde und dem Entwässerungsverband Butjadingen vorgelegt.

Der Graben, welcher entlang der Oldenburger Straße verläuft, wird zukünftig im Bereich der Planstraße verrohrt. Als Ausgleich wird die vorhandene Grundstückszufahrt, über welche die landwirtschaftliche Fläche zur Zeit von der Oldenburger Straße aus erreicht werden kann, beseitigt.

Für die geplante Maßnahme sind Gewässerausbauten (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer) erforderlich.

Es ist daher eine Plangenehmigung bzw. Planfeststellung nach § 119/128 NWG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist gemäß §§ 10, 12 NWG eine Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5. Brandschutz

Der Brandschutz wird durch den Unterflurhydranten, welcher im Einmündungsbereich der Oldenburger Straße in die Butjadinger Straße vorhanden ist, sichergestellt.

6. Altablagerungen

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

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Nach den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) Wesermarsch gehört das Bebauungsplangebiet zu einem besiedelten Bereich, d. h. die Fläche ist von einer vorhandenen Bebauung umgeben und weist keine Verbindung zur offenen Landschaft auf.

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen gehört das Bebauungsplangebiet zu einem besiedelten Bereich.

Örtliche Begehungen haben ergeben, daß es sich beim vorliegenden Plangebiet um ein Intensivgrünland handelt (Weidefläche). Intensivgrünland unter-

liegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und weist eine dementsprechende Artenarmut auf. Dieser Biotoptyp umfaßt artenarme Graseinsaat, meist Dominanzbestände aus *Lolium multiflorum* (Welsches Weidelgras) und *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras). Auf diesen von Gräsern dominierten Grünlandflächen sind Kräuter bis auf wenige Ausnahmen kaum vertreten. Das artenarme Intensivgrünland des vorliegenden Plangebietes ist somit weder floristisch noch faunistisch von besonderem Wert. Die vorhandenen Gräben weisen einen Röhrichtbestand auf.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 genutzt, bebaut und begrünt. Weil südlich des Plangebietes der Stellplatz des Betriebes Schied vorhanden ist, wurde am südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes eine 5,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich eine optische Abschirmung zur Stellplatzfläche des Betriebes Schied. An den anderen Seiten des Plangebietes ist eine Eingrünung des Planbereiches nicht erforderlich, weil hier bebaute Grundstücke direkt anschließen. Weil zukünftig ein Teil des Plangebietes versiegelt wird (durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen) sind 15 % der Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 mit standortgerechten Laubbäumen und standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 147 wird zukünftig ca. 3800 m² Bodenfläche durch die Verkehrsflächen und baulichen Anlagen versiegelt.

Nachweis:

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 147 wird nachfolgende Bodenfläche versiegelt:

a) Verkehrsflächen	= 1060 m ²
b) überbaubare Grundstücksfläche 5040 x 0,4	= 2016 m ²
c) Zuschlag für die Grundstückszufahrten	= <u>724 m²</u>
	3800 m ²

Ökologische Bilanzierung (Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen) anhand von Werteinheiten gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (Herrn W. Breuer)

Bei der nachfolgenden Berechnung bedeutet:

Wertstufe 1 = Flächen mit einer besonderen (sehr großen) ökologischen Bedeutung

Wertstufe 2 = Flächen mit einer allgemeinen (großen) ökologischen Bedeutung

Wertstufe 3 = Flächen mit einer geringen ökologischen Bedeutung

- Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften"

(Biotoptypen / gefährdete Pflanzen- und Tierarten)

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (als Weidefläche). Aufgrund von örtlichen Begehungen wurde festgestellt, daß es sich beim vorliegenden Planbereich um ein artenarmes Intensivgrünland handelt.

Aus diesem Grund ergibt sich für das Plangebiet zur Zeit eine Wertstufe von 2,5.

Zukünftig: Wertstufe 3.

Wertminderung = 3800 x 0,5 = - 1900 Wertminderungseinheiten

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche (Straßenbreite) auf das erforderliche Maß.

Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleich sind 15 % der Grundstücksfläche im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 herzurichten.

In bezug auf den Umfang der Ausgleichsmaßnahme ist zu berücksichtigen, daß der Planbereich weder floristisch noch faunistisch von besonderem Wert ist. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß innerhalb des Plangebietes keine Wiesenvögel vorhanden sind und für die vorhandenen Gartentiere aufgrund der zukünftigen Anpflanzungen die Lebensbedingungen verbessert werden.

- Schutzgut "Boden"

Es werden zukünftig, wie schon erwähnt, ca. 3800 m² Bodenfläche versiegelt. Weil diese Fläche zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (als Weidefläche), ergibt sich eine Wertstufe von 2,5.

Zukünftig: Wertstufe 3.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche (Straßenbreite) auf das erforderliche Maß.

Ausgleichsmaßnahmen: Erforderliche Größe der Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen: $3800 \times 0,3 = 1140 \text{ m}^2$.
Als Ausgleich werden im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 2 = $5040 \times 15 \% = 756 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche entsprechend hergerichtet.

In bezug auf den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß die übrigen Gartenflächen ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden.

- Schutzgut "Landschaftsbild"

Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (als Weide-

fläche). Innerhalb der Weidefläche sind keine Anpflanzungen vorhanden. Aus diesem Grund wird eine Wertstufe von 2,5 angesetzt.

Zukünftig: Wertstufe 2,5.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß diese Fläche innerhalb eines Siedlungsbereiches liegt. Durch die zukünftige Bebauung wird eine vorhandene Baulücke geschlossen.

Anhand von mehreren örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird außerdem sichergestellt, daß sich die geplanten baulichen Anlagen gut in die Umgebung einfügen.

- Schutzgut "Wasser"

Durch die zukünftige Bodenversiegelung wird die Grundwassersituation beeinträchtigt.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche (Straßenbreite) auf das erforderliche Maß.

Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleich werden zukünftig keine Schadstoffe, welche sich bisher durch die Düngung der intensiv genutzten Weidefläche ergeben, mehr in die Gräben und Gräben abgeleitet.

- Schutzgut "Luft"

Durch die zukünftige Bodenversiegelung wird die vorhandene Vegetation in diesem Bereich beseitigt.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen: Begrenzung der zukünftigen Bodenversiegelung durch die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche (Straßenbreite) auf das erforderliche Maß.

Ausgleichsmaßnahmen: Begrünung des Plangebietes im Rahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 des Bebauungsplanes. Außerdem werden die zukünftigen baulichen Anlagen

mit Gartenanpflanzungen eingegrünt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß Laubbäume und Sträucher vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen, so binden sie Staub, filtern Schadstoffe, beeinflussen das Kleinklima (Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windschutz) und sind Lebensraum für Vögel und Insekten.

In bezug auf den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß innerhalb der Weidefläche zur Zeit keine Anpflanzungen vorhanden sind.

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am nördlichen und teilweise östlichen Rand des Plangebietes ist ein Grube vorhanden.

Am östlichen Rand des Planbereiches verläuft entlang der Oldenburger Straße ein Graben.

Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich ebenfalls ein Graben (der Schaugraben Nr. 85).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gruben und Gräben vorhanden.

2. Veränderung derselben durch die Planung

Die vorhandenen Gräben bleiben (mit Ausnahme des Bereiches wo die Planstraße einen Graben überquert) erhalten. Für die erforderliche Überfahrt ist eine Plangenehmigung nach § 119/128 NWG zu beantragen.

Durch die geplante Überfahrt wird der vorhandene Graben in ökologischer Hinsicht nicht beeinträchtigt, weil die Verfüllung des Grabens schrittweise vorgenommen wird (dadurch können die vorhandenen Tiere in diesem

Teilbereich des Grabens in die offenen Grabenbereiche ausweichen) und in den Böschungsbereichen keine erhaltenswerten Pflanzen vorhanden sind. Außerdem wird die vorhandene Grundstückszufahrt, über welche die landwirtschaftliche Fläche zur Zeit von der Oldenburger Straße aus erreicht werden kann, beseitigt.

In bezug auf die vorhandenen Gewässer wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 sowie die nachrichtliche Eintragung Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

XI. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

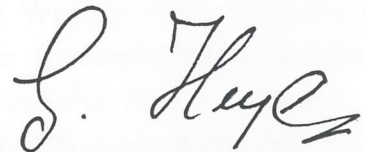
Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschläglich:

Verkehrerschließung = 150 000,00 DM

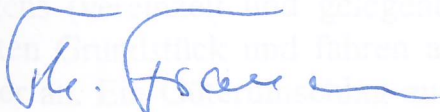
Ver- und Entsorgung = 80 000,00 DM

Die Erschließung wird von einer Wohnungsbaugesellschaft finanziert.

Elsfleth, den 5.6.1997



Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. 044 04/33 66



Bürgermeister

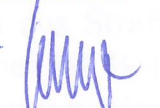


Gemeindedirektor

Butjadingen, den 20.6.1997

hat vorgelegen
Brake, den 8.9.97
Landkreis Wesermarsch

In Auftrag


(Länge)
Baudirektor

INGENIEURBÜRO PETER GERLACH

bekanntgegebene Meßstelle gemäß § 26 BImSchG

anerkannte Prüfstelle II nach DIN 4109

BÜRO PETER GERLACH • 28357 BREMEN • LILIENTHALER HEERSTRASSE 278

ORAB PER TELEFAX 04404/2478

anungsbüro
Heye

m Weserdeich 3

5931 Elsfleth

BERATENDER INGENIEUR VBI

Mitglied der Ingenieurkammer Bremen Mitgl.-Nr. 95

Bau- und Raumakustik • Bauphysik
Schallschutz • Lärmmessungen
Schwingungsmessungen

28357 BREMEN

LILIENTHALER HEERSTRASSE 278

TELEFON 0421/272547 TELEFAX 0421/274384

Konto 100 3891 001 Bremer Landesbank BLZ 290 500 00

UNSER ZEICHEN

DATUM

Ge/g 9715

14.03.1997

Schallimmissionsuntersuchungen für Bebauungsplan Nr. 147, Burhave, Old. Straße

ehr geehrter Herr Heye,

unter Bezug auf Ihre entsprechende Anfrage und auf Basis der übersandten Unterlagen wurden die eine Schallimmissionsuntersuchung für das o.g. Plangebiet durchgeführt.

Beschreibung der Ausgangsvoraussetzungen für die Untersuchungen

Das Plangebiet (s.a. Anlage) ist als Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Schutzansprüche gemäß TA-Lärm bzw. VDI 2058 für Gewerbeimmissionen und gemäß 16. BImSchV bzw. DIN 4109 für Straßenverkehrsgeräusche sind zu sichern. Die Weiterführung der bestehenden Betriebes in der vorh. Form darf durch die Schutzansprüche im Bebauungsplanbereich nicht gefährdet werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 sollen eingehalten werden.

Als maßgebliche Gewerbe-Emissionsquelle für das Plangebiet wurde der benachbarte Betrieb "Fuhrunternehmen Schied" auf dem Flurstück 29/6 festgestellt.

Nach Angaben des Unternehmers werden von ihm 3 Lkw betrieben. Diese Lkw verlassen morgens (vereinzelt und gelegentlich auch vor 6 Uhr) den Stellplatz auf dem vorgeannten Grundstück und fahren abends (vereinzelt auch nach 22 Uhr) das Grundstück wieder an. Ein Güterumschlag auf dem Grundstück erfolgt nicht. Das Grundstück wird nur durch die Lkw-Bewegungen von der Straße bis ca. zum westlichen Ende des Flurstücks 32/6 südlich des vorhandenen Wohngebäudes genutzt.

In Abstimmung mit dem Betreiber des Fuhrunternehmens wird das Fahrzeug, daß den Hof vor 6 Uhr verlassen muß ausfahrbereit an der Südseite des Gebäudes abgestellt. Bei infahrendem Fahrzeug nach 22 Uhr kann dort der Abstellplatz für dieses Fahrzeug vorgesehen werden. Eine Überschneidung dieser beiden Nutzungsfälle in der Nachtzeit von 22-6 Uhr ist nicht oder nur in sehr vereinzelt Ausnahmefällen zu erwarten.

Die Schallemissionen aus Straßenverkehr auf der L 860 "Oldenburger Straße" sind mit max. 5000 Kfz/Tag bei 10 % Lkw-Anteil, 50 km/h und Gußasphalt gemäß RLS 90 zu ermitteln und nach den o.g. Verordnungen und Normen zu bewerten.

Ermittlung der Schallimmissionsbelastungen im Planbereich

Gewerbegeräusche

Als maßgebliche Emissionsquelle sind die Fahrzeugbewegungen der Lkw anzusehen. Gemäß "Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz" ist für jede Lkw-An- oder Abfahrt ein Schalleistungspegel von $L_w = 77,3 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen. Als kurzzeitiger Spitzenpegel ist ein Wert von 87 dB(A) in $7,5 \text{ m}$ Abstand anzusetzen.

Tagesbetrachtung: Unter der Annahme, daß alle 6 (3 x 2) Lkw-Bewegungen je Tag in der gemäß TA-Lärm zuschlagpflichtigen Zeit von 6-7 und 19-22 Uhr erfolgen, ist die Bewegungszahl auf 24 zu vervierfachen (6 dB(A) Zuschlag).

Damit ergibt sich ein maximaler Gesamtschalleistungspegel von $91,1 \text{ dB(A)}$ für den Tag. Für 16 Stunden Tages-Beurteilungszeit ist ein Abzug von 12 dB(A) erforderlich.

Bei Ansatz aller Schallemissionen der An- und Abfahrten auf einem Punkt (P1 gemäß Anlage) ergibt sich ein Mindestabstand zum nächstmöglichen Wohngebäude im Plangebiet von $> 20 \text{ m}$. Daraus errechnet sich eine Entfernungskorrektur von $33,5 \text{ dB(A)}$. Der Tagesbeurteilungspegel errechnet sich (aufgerundet) mit $91,1 - 12 - 33,5 = 46 \text{ dB(A)}$. Die kurzzeitige Tages-Spitzenpegelbelastung bei 20 m Abstand ergibt sich mit $87 - 8 = 79 \text{ dB(A)}$.

Nachtbetrachtung: Für die Nachtzeit ist die ungünstigste Nachtstunde beurteilungsrelevant. In dieser Stunde ist maximal 1 Bewegung (s.o.) mit $L_w = 77,3 \text{ dB(A)}$ möglich. Da die Bewegungen - wie oben beschrieben - an der Südseite des vorh. Gebäudes (P2) stattfinden, ist der Planbereich des "Mischgebietes" ca. 35 m entfernt, durch das Wohngebäude jedoch ausreichend (Abschirmung $\gg 10 \text{ dB(A)}$) abgeschirmt. Für das ungünstigere, weil mit geringer zulässigen Pegeln versehene "Allgemeine Wohngebiet" ist die Abschirmung deutlich geringer (ca. 5 dB(A)), die Entfernung jedoch mit $\Rightarrow 40 \text{ m}$ zu berücksichtigen. Untersucht wird hier der ungünstigere Fall des "Allgemeinen Wohngebietes".

Entfernungskorrektur für 40 m für den Mittelungspegel: $40,3 \text{ dB(A)}$.

Beurteilungspegel für die ungünstigste Nachtstunde (ohne Abschirmung): $77,3 - 40,3 = 37 \text{ dB(A)}$, mit Abschirmung 32 dB(A) . Der Spitzenpegel ergibt sich ohne Abschirmung mit 62 dB(A) , mit Abschirmung mit 57 dB(A) .

Straßenverkehrsgeräusche

Maßgeblich und einzig beurteilungsrelevant ist die östliche Baugrenze des Plangebietes. Die o.g. Verkehrsmengen sind als derzeit nicht vorhandene Maximalmengen anzusehen. Zuschläge für mögliche Verkehrssteigerungen (z.B. Nach DIN 4109, Abs. 5.5.2) sind nicht erforderlich.

Die Berechnungen erfolgen nach RLS 90 für Landes- und Gemeindeverbindungsstraßen. Der geringste Abstand der östlichen Baugrenze im Plangebiet zur nächstgelegenen Fahrspurachse der L 860 beträgt 15 m .

Die Berechnungen gemäß RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) ergeben an der östlichsten Baugrenze Tages-/Nachtimmissionsbelastungen von 64,6/55,8 dB(A). Für die östliche Grenze des "Allgemeinen Wohngebietes" ergeben sich Werte von 58,0 bzw. 49,2 dB(A) für den Tag bzw. die Nachtzeit ohne Berücksichtigung von vorhandenen bzw. geplanten Abschirmungen durch Gebäude.

Zulässige Grenzwerte bzw. Orientierungswerte

Gewerbegeräusche

Gemäß TA-Lärm bzw. VDI 2058 sind folgende Grenzwerte zulässig:

Mischgebiete:

Mittelungspegel Tag/Nacht: 60/45 dB(A); Spitzenpegel Tag/Nacht: 90/65 dB(A)

Allgemeine Wohngebiete:

Mittelungspegel Tag/Nacht: 55/40 dB(A); Spitzenpegel Tag/Nacht: 85/60 dB(A)

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 werden die vorgenannten Grenzwerte für die Mittelungspegel als Orientierungswerte aufgeführt.

Die vorstehend aufgeführten Grenz- bzw. Orientierungswerte für Gewerbegeräusche werden im Plangebiet durch die o.g. Immissionsbelastungen aus dem Betrieb "Führunternehmen Schied" auf Flurstück 29/6 nicht überschritten. Der weitere Bestand des Betriebes "Führunternehmen Schied" in der vorstehend beschriebenen Art und Weise ist durch den untersuchten Bebauungsplan nicht gefährdet.

Straßenverkehrsgeräusche

In der 16. BImSchV sind für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen folgende Grenzwerte genannt, ab denen Schutzmaßnahmen erforderlich würden:

Mischgebiete: Mittelungspegel Tag/Nacht 64/54 dB(A)

Allgemeine Wohngebiete: Mittelungspegel Tag/Nacht 59/49 dB(A)

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte aufgeführt:

Mischgebiete: Mittelungspegel Tag/Nacht 60/50 dB(A)

Allgemeine Wohngebiete: Mittelungspegel Tag/Nacht 55/45 dB(A)

Gemäß DIN 4109, Tab. 8 sind nennenswerte, passive Schutzmaßnahmen (Fenster mit sog. "Phon-Stop-Verglasung") ab dem Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A) Außenbelastung; Schalldämmung von Wänden und Fenstern eines Raumes $R'w \Rightarrow 35$ dB) als möglicherweise erforderlich anzusehen.

Die rechnerisch ermittelten Immissionsbelastungen aus Straßenverkehr überschreiten die Pegel gemäß 16. BImSchV am östlichen Rand des "Mischgebietes" geringfügig (0,6 am Tag und 1,8 in der Nacht). Im "Allgemeinen Wohngebiet" werden die Werte eingehalten.

Orientierungswerte der DIN 18005 werden im "Misch- und Allgemeinen Wohngebiet" um 3,0 bis 5,8 dB(A) überschritten.

Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sind - abhängig von der Ausführung der Außenwände und den Fensterflächenanteilen - nur für die Ost-/Süd- und Nordwand des östlichsten Gebäudes im "Mischgebiet" erforderlich. Die daraus möglicherweise zu wartenden Mehrkosten sind vernachlässigbar gering und führen zu keiner nennenswerten Erhöhung der Baukosten.

Ich hoffe, daß die vorstehenden Angaben für Ihre weitere Bearbeitung ausreichen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Anlage: Auszug aus Bebauungsplanentwurf

