

S a t z u n g

Über die Festlegung einer Außenbereichsfläche gemäß  
den Vorschriften des § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit § 34 (4) Nr. 3 BauGB vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253) in der z. Z. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen am 19.03.1997 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Im Sinne des § 34 (4) Nr. 3 BauGB werden in einem Teilbereich an der Ihrener Straße, Ortsteile Ihren und Großwolderfeld, die Grenzen entsprechend der anliegenden Karte und der Begründung festgelegt.

§ 2

Für das Satzungsgebiet wird als Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

§ 3

Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wallhecken mit den darauf befindlichen Bewuchs zu vermeiden, ist entlang der Wallhecken ein 5 m breiter Streifen, gemessen vom Wallfuß, von jeglicher Bebauung und Versiegelungen und sonstigen Ablagerungen freizuhalten.

§ 4

Pro Quadratmeter neu versiegelter Fläche (Gebäude, Zuwegungen) sind 0,5 qm Strauch-Baumhecken an den Grundstücksgrenzen zu pflanzen, die nicht mit Wallhecken abgegrenzt sind.

§ 5

Zur Abminderung der Schallimmissionen der K 24 wird folgendes festgesetzt:

Folgende Schallschutzklassen für die Fenster an den zur K 24/K 49 zugewandten Gebäudefronten sind in den angegebenen Bereichen einzusetzen:

Bereich I - bis ca. 10 m von Mitte Fahrbahn - Schallschutzklasse 3

Bereich II - von ca. 10 m bis ca. 30 m von - Schallschutzklasse 2  
Mitte Fahrbahn

Bereich III - von ca. 30 m bis ca. 40 m von - Schallschutzklasse 1  
Mitte Fahrbahn

§ 7

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Westoverledingen, den 7. Mai 1997

Gemeinde Westoverledingen

*M. Schmitt*

Bürgermeister



*Kartmann*

Gemeindedirektor



rechtskräftiger  
Bebauungsplan 14

**Nachrichtlicher Hinweis**  
 "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu- oder fragearchaische Befunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege zu melden."

OOOO zu erhaltene Wallhecken

Anlage zur Satzung  
 gem. § 34(4) Nr. 3 BauGB in  
 der Gemeinde Westoverledingen  
 vom 18.3.1992  
 Westoverledingen, den 7.5.1992

M. Schmidt  
 Bürgermeister



Rachon  
 Gemeindefreizeit

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN	
- Baubehörde -	
Ihrener Straße	
Aufgestellt:	Abteilungsleiter: <i>Wass</i>
SEP. 1996	Bearbeitung:
gr:	<i>Schell</i>
M 1:1000	Blatt

BEGRÜNDUNG

zur Satzung gemäß § 34 (4)  
Nr. 3 BauGB für einen Teil-  
bereich der Ihrener Straße,  
Ortsteil Ihren



Übersichtsplan

M = 1 : 5000

## Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
2. Planaufstellung und Geltungsbereich
3. Ziele der Raum- und Landesplanung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Erschließung
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Versorgung
8. Entsorgung - Schmutzwasser -
9. Entsorgung - Oberflächen -
10. Natur und Landschaftsschutz
11. Lärmbeeinträchtigung/Immissionsschutz
12. Altlasten
13. Kosten

## 1. Allgemeines

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs sowie zur Abrundung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist vorgesehen, für eine Außenbereichsfläche eine Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB zur Abrundung festzusetzen. Die vorgesehenen Flächen sind bereits durch eine Wohnnutzung geprägt. Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat am 18.01.1995 beschlossen, eine Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen und das notwendige Verfahren einzuleiten.

## 2. Planaufstellung und Geltungsbereich

Begründet wird die Aufstellung der Satzung mit der steigenden Nachfrage nach Bauplätzen für Wohngebäude im Bereich des Ortsteiles Ihrn. Gegenwärtig stehen seitens der Gemeinde keine freien Bauplätze zur Verfügung, da diese in vorhandenen Baugebieten alle veräußert wurden. Ferner soll mit der Satzungsaufstellung erreicht werden, daß der in dem Gebäude Rajenstraße 1 betriebene Party-Service-Bergenthal erhalten bleiben kann. Dieser Betrieb dient dazu, für die umliegende Wohnbevölkerung eine Versorgungslücke für den gastronomischen Bereich zu schließen. Der Geltungsbereich der Satzung wird somit wie folgt dargestellt. Im Norden grenzt das Satzungsgebiet auf der Westseite Ihrener Straße an den rechtskräftigen Bebauungsplan I 4 und an der Ostseite der Ihrener Straße an den rechtskräftigen Bebauungsplan I 3. Im Westen verläuft die Satzungsgränze an den hinteren Grundstücksgrenzen der Flurstücke 81/8 sowie an der Straßen- grundstücksgrenze der Kreisstraße 49 (Grüne Straße). Im Süden in einem Teilbereich an der Kreisstraße 49 (Rajenstraße) sowie der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 91/5 auf einer Länge von 45,00 m. Im Osten im Bereich des Flurstückes 91/5 mit einem Abstand von rd. 80 m von der Rajenstraße. Ferner an den

hinteren Grundstücksgrenzen der Flurstücke 58/10 und 58/7 sowie im Bereich der Flurstücke 64/2 und 64/3, Flur 7, Gemarkung Ihren, mit einem Abstand von 45,00 m von der Ihereer Straße.

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von ca. 25.500 qm und ist bereits überwiegend bebaut.

### 3. Ziele der Raum- und Landesplanung

Aufgrund der Aussagen des Baugesetzbuches ist eine Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorzusehen.

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Leer legt in der zeichnerischen Darstellung für das geplante Satzungsgebiet einen Siedlungsraum fest.

Durch die Festlegung des Satzungsgebietes werden die Ziele des regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Leer nicht beeinträchtigt.

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Satzungsgebietes ist gegenwärtig nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ausgewiesen und zählt somit als Fläche des Außenbereiches. Aufgrund des § 34 (4) Nr. 3 BauGB können Außenbereichsflächen zur Abrundung einzelner Gebiete einbezogen werden, soweit diese für eine Wohnnutzung bestimmt sind.

Da diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist die Aufstellung der vorgesehenen Satzung gerechtfertigt. Die Gemeinde Westoverledingen wird jedoch bei einer vorgesehenen grundlegenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes eine Ausweisung der Flächen vornehmen.

## 5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt fast ausschließlich über die Kreisstraße 24 (Ihrener Straße). Lediglich das Gebäude 296 hat eine weitere Zufahrtsmöglichkeit von der Kreisstraße 49 (Grüne Straße). Ferner verfügt das Gebäude Rajenstraße 1 über eine Zufahrt direkt zur Kreisstraße 49 (Rajenstraße). Die Kreisstraßen 24 und 49 sind ordnungsgemäÙe ausgebaut und können den anfallenden Verkehr aufnehmen. Ferner verfügen beide Straßen über einen kombinierten Fuß- und Radweg für den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer. Diese Einrichtung ist für beide Fahrrichtungen zugelassen.

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Satzungsgebiet wird bereits durch eine überwiegende Wohnbebauung geprägt. Aufgrund dieser Feststellung wird eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Vorschriften des § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für die freien Grundstücksflächen ist nach erfolgter Zustimmung der Grundstückseigentümer ebenfalls eine Wohnnutzung vorgesehen. Neben der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung soll künftig in dem Gebäude Rajenstraße 1 ein Gewerbe in Form eines Party-Services stattfinden. Vorgesehen ist lediglich die Zubereitung von Speisen, die dann außer Haus geliefert werden. Diese Einrichtung dürfte aufgrund der Vorschriften des § 4 (3) BauNVO zulässig sein.

Das Gebäude Ihrener Straße 271 wurde 1976 mit der Bauschein-Nr. 16/76 als Ausstellungshalle für PKW-Fahrzeuge genehmigt. Diesem Vorhaben sollte später eine KFZ-Werkstatt angegliedert werden. Diese Absicht ist jedoch aus nicht bekannten Gründen nicht verwirklicht worden. Wegen Geschäftsaufgabe wurde dann im Jahre 1983 eine Nutzungsänderung von der PKW-Ausstellung für Textilverkauf durchge-



führt, die ebenfalls vom Landkreis Leer mit der Bauschein-Nr. 24/83 genehmigt wurde. Nach weiteren drei Jahren wurde eine erneute Nutzungsänderung durchgeführt, indem eine Spielhalle mit einigen Automaten eingerichtet wurde. Diese Veränderung wurde ebenfalls mit Bauschein-Nr. 19/87 genehmigt. Seitdem wird die Spielhalle betrieben und dürfte aufgrund der behördlich vorliegenden Genehmigungen Bestandsschutz genießen.

Es wird noch angemerkt, daß Beschwerden der umliegenden Wohnbevölkerung nicht bekannt sind.

In dem Gebäude Ihrerer Straße 296 wird seit 1950 ein Gewerbe ausgeübt.

Es handelt sich um einen KFZ-Betrieb mit rd. 220 qm Werkstattfläche sowie einem Wohnteil. Die Nutzung wurde seit 1950 nicht verändert. Der derzeitige Inhaber führt überwiegend Reparaturen an Kleinfahrzeugen durch.

Die Nutzung liegt ebenfalls einer behördlichen Genehmigung zu Grunde. Aufgrund der vorg. Aspekte dürfte der Betrieb Bestandsschutz genießen. Störungen, die von diesem Betrieb ausgehen, sind nicht bekannt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, daß bei einer generellen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes die notwendigen Korrekturen für diesen Bereich vorgenommen werden.

## 7. Versorgung

Für das geplante Satzungsgebiet sind sämtliche notwendigen Versorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom, Gas und Telefon vorhanden. Eine Erweiterung der vorg. Versorgungseinrichtungen ist somit nicht notwendig.

## 8. Entsorgung - Schmutzwasser

Für das Satzungsgebiet sind die erforderlichen Abwasserleitungen vorhanden. Die anfallenden Abwässer werden über Gefälleleitungen bzw. über Druckrohrleitungen zum Klärwerk Ihrhove geleitet. Die vorhandenen Gebäude sind bereits alle an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Für die noch zu erstellenden Gebäude wird der Anschluß mit der Fertigstellung erforderlich. Die Gemeinde Westoverledingen wird für die unbebauten Grundstücke rechtzeitig den notwendigen Anschlußschacht einbauen.

## 9. Entsorgung - Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über ein an der Ihrener Straße vorhandenes offenes Grabensystem. Das Wasser wird über einen weiteren Wegenseitengraben entlang des Langen Weges den Vorflutern der Stelacht Stieckhausen zugeleitet. Der Ausbau einer Oberflächenkanalisation ist nicht vorgesehen. Problemfälle in bezug auf die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers sind nicht bekannt.

## 10. Natur und Landschaft

Bei der Satzung handelt es sich um eine deklaratorische Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.

Im Rahmen des § 8 a BNatG gilt die Eingriffsregelung bei bebauten Bereichen im Innenbereich nicht.

## 11. Lärmbelästigung/Immissionsschutz

Das vorgesehene Satzungsgebiet wird mittig von der Kreisstraße 24 tangiert. Die Kreisstraße 24 hat in diesem Bereich die Aufgabe, den regionalen Verkehr zwischen

Papenburg und Westoverledingen sowie teilweise zwischen Rhauerfehn und Westoverledingen aufzunehmen. Durch die bereits vorhandene geordnete Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h wird der vorhandene Verkehrslärm bereits gemindert.

Die verkehrliche Belastung der Kreisstraße 24 in dem Satzungsbereich liegt nach Aussage des Landkreises Leer bei rd. 4.600 Fahrzeuge innerhalb von 24 Std. Im Ortsteil Völlenerkönigsfehn wo die Verkehrszahlen annähernd identisch sind, wurde 1994 vom Ing.-Büro Götter die Kreisstraße 24 auf Lärmimmission untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind somit für diesen Satzungsbereich anwendbar. Folgende Daten werden zugrundegelegt:

#### Ausgangsdaten

-Verkehrsbelastung:DTV = 4600 KFZ/24 h  
-LKW-Anteil tags : $p_1$  = 7,3 %  
-LKW-Anteil nachts: $P_{10}$  = 3,0 %  
-maßgeb. stündl.  
Verkehrsstärke  
nachts : $M_n$  = 0,008 DTV in  
KFZ/h  
-zulässige km/h :V = 50 km/h  
-Str.Oberfläche :Asphaltbeton

Auf der Grundlage der DIN 18005 errechnet sich ein Mittelungspegel von:

tags :  $L_m^{(10)}$  = 63,7 dB  
nachts :  $L_m^{(10)}$  = 53,9 dB

Die Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen beträgt:

$$L_{+1,0} = - 0,5 \text{ dB}$$

Die Korrektur für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten beträgt:

tags :  $L_v$  = - 4,5 dB  
nachts :  $L_v$  = - 5,3 dB

Ein Zuschlag für Steigungen und lichtzeichengeregelte Einmündungen bzw. Kreuzungen wird nicht angewendet.

Unter Berücksichtigung der Korrektur

für unterschiedliche horizontale Abstände und Höhenunterschiede ergeben sich die folgenden Beurteilungspegel im angegebenen Abstand von der Fahrbahnmitte für die Betrachtung "lange, gerade Straße" gemäß DIN 18005.

Für die Immissionsorte wurde eine Höhe von  $H = 4$  über Straßenniveau zugrundegelegt.

Immissionsorte ( $H = 4$ m)	Beurteilungspegel in dB(A)	
	tags	nachts
15 m von Mitte Fahrb.	81	51
20 m von Mitte Fahrb.	60	49
40 m von Mitte Fahrb.	56	45

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Straßenverkehrslärmeinwirkung betragen:

Grundlage: Allgemeines Wohngebiet (WA)

tags	nachts
55 dB (A)	45 dB (A)

Aus den berechneten Werten in der Tabelle ist ersichtlich, daß die Orientierungswerte für Immissionsorte in einem Abstand von  $> 40$  m zur Fahrbahnmitte eingehalten werden. Abschirmwirkungen durch Gebäude sind hierbei nicht berücksichtigt.

Durch die vorhandene Bebauung und die bestehenden Verkehrswege ist hinsichtlich der Lärmimmission bereits eine Vorbelastung vorhanden. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 ist in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandenen Behauungen bestehen Verkehrswegen und in Gemengelage, festzustellen, daß die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Eine Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte kann jedoch in Kauf genommen werden, weil gewisse Erhöhungen der Orientierungswerte durchaus zumutbar sind. Nach dem Gutachten ist festzustellen, daß die ermittelten Lärmpegelwerte nicht im ge-

sundheitsschädlichen Bereich liegen. liegen. Des weiteren hält die Gemeinde eine Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich für städtebaulich sinnvoll, da dadurch einer weiteren Zersiedelung des Außenbereiches entgegen gewirkt wird. Aufgrund der Höhenlage der Straße ist festzustellen, daß im Erdgeschoß geringere Überschreitungen auftreten wie im Obergeschoß. Zur Verbesserung des Lärmschutzes wird in der Satzung festgeschrieben, daß die Neubauten einen Mindestabstand von 20 m von der Straße herzustellen sind. Insbesondere sollen die Schlafräume und Freibereiche zur Straßenseite abgewandt hin erstellt werden. Die Freibereiche liegen dann z. T. über 40 m von der Fahrbahnmitte, so daß die Lärmimmissionen wesentlich verringert werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden sind an der Ihrener Straße nicht möglich, da sämtliche Grundstückszufahrten in Abständen von ca. 25 m zu Kreisstraße angelegt sind. Somit können nur passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorgesehen werden. Folgende Schallschutzklassen für die Fenster an den zur zugewandten Gebäudfronten sollen in den angegebenen Bereichen eingesetzt werden.

Bereich I bis ca. 10 m von Mitte  
Fahrbahn - Schallschutzklasse 3  
Bereich II von ca. 10 m - ca. 30 m von  
Mitte Fahrbahn - Schallschutzklasse 2  
Bereich III von ca. 30 m - ca. 40 m  
von Mitte Fahrbahn - Schallschutzkl. 1  
Bereich IV größer 40 m von Mitte Fahr-  
bahn - keine Maßnahmen erforderlich.

Aus der vorg. Untersuchung ist erkennbar, daß die Orientierungswerte für den Bereich, wo die überwiegende Bebauung stattfindet, nicht eingehalten werden.

Der errechnete Wert liegt am Tage geringfügig über dem zulässigen Pegel. In der Nacht wird der zulässige Wert um 4 bis 6 dB (A) überschritten. Es wird jedoch festgestellt, daß der nächtliche Fahrzeugverkehr, vor allen Dingen in bezug auf den LKW-Anteil

stark abnimmt, so daß es sich hier um eine geringe Unterschreitung handelt.

Das im Juli 1994 vom Ing.-Büro Kötter erstellte Gutachten wird ebenfalls für dieses Satzungsgebiet Bestandteil und wird als Anlage beigelegt.

## 12. Alllasten

Soweit bekannt ist, wurden in dem Satzungsgebiet Deponien von Müll und sonstigen Schadstoffen nicht angelegt.

Auf die Alllastenproblematik braucht deshalb nicht näher eingegangen werden.

## 13. Kosten

Da bereits sämtliche Erschließungseinrichtungen vorhanden sind und ein weiterer Ausbau nicht notwendig ist, entstehen keine Kosten.

Westveriedingen, den 19. März 1997  
(Ratsbeschluß)

*M. Schmidt*  
Bürgermeister



*H. Kötter*  
Gemeindedirektor