

S a t z u n g

über die Festlegung einer Außenbereichsfläche gemäß den Vorschriften des § 34 (4) BauGB in Verbindung mit § 4 (2 a) BauGB/Maßnahmengesetz

Aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit § 34 (1 + 3) BauGB vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) in der z. Z. geltenden Fassung und § 4 (2 a) BauGB/MaßnG vom 28.04.1993 (BGBI. I S. 622 ff.) hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen am
... 20. März 96 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Im Sinne des § 34 (4) BauGB in Verbindung mit § 4 (2 a) BauGB/MaßnG werden in einem Teilbereich an der Fehntjer Straße, Ortsteil Völlenerkönigsfehn, 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

Die vorgesehene Ausgleichsfläche im westlichen Anschluß an das geplante Satzungsgebiet ist mit Eichen, Birken und Ebereschen zu bepflanzen.

§ 4

Die künftige Bebauung auf den freien Grundstücksflächen muß einen Abstand von 15,00 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 50 einhalten.

sh Anlage!

Wird gemäß Rückson.
zu Herrn Saake u.

→ Herrn Reimer wieder
herausgenommen Q 20/10

§ 5

Gemäß § 12 und 14 der Baunutzungsverordnung dürfen Garagen und Nebenanlagen
nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche errichtet werden.

Beheizung

im Vorgriff
möglich!

§ 6

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Westoverledingen, den

Gemeinde Westoverledingen

Groen

Bürgermeister



Hantuma

Gemeindedirektor

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

DER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Westoverledingen • Postfach 10 02 62 • 26804 Westoverledingen

Landkreis Leer
Planungsamt
Postfach 16 40

26787 Leer

Hausanschrift:

Bahnhofstraße 18
26810 Westoverledingen

Telefon 0 49 55 798 30 (Zentrale)

Telefax 0 49 55 793 32 01

E-Mail Gemeinde@Westoverledingen.de

Web <http://www.westoverledingen.de>

Ihr Ansprechpartner
Werner Reimers

Tel.-Durchwahl-Nr.
933-170

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
61 25 06

Datum
28.11.2000

1. Änderung der Satzung über die Festlegung einer Außenbereichsfläche gemäß den Vorschriften des § 34 (4) Baugesetzbuch (Bereich nördlich der Fehntjer Straße in Höhe der Einmündung Papenburger Straße)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.11.2000 die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung einer Außenbereichsfläche gemäß den Vorschriften des § 34 (4) Baugesetzbuch beschlossen. Die Änderung der Satzung umfaßt die Streichung des § 5 der aussagt, dass Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 und §14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.

Ich bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:

Reimers

Sprechzeiten

Bürgeramt
Im übrigen

Montag bis Donnerstag 8.30 bis 12.30 und 14.00 bis 17.00 Uhr, Freitag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr
Montag bis Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr und nach Vereinbarung

Bankverbindungen

Ratfahrsbank Flechsemer
Sparkasse Leer-Weener
Postbank Hannover

BLZ 285 627 16
BLZ 285 500 00
BLZ 260 100 30

Konto-Nr. 507 000
Konto-Nr. 9-800 830
Konto-Nr. 16 15-308

Ratfahrsbank Ihrove
OLB Leer, Zweigstelle Ihrove

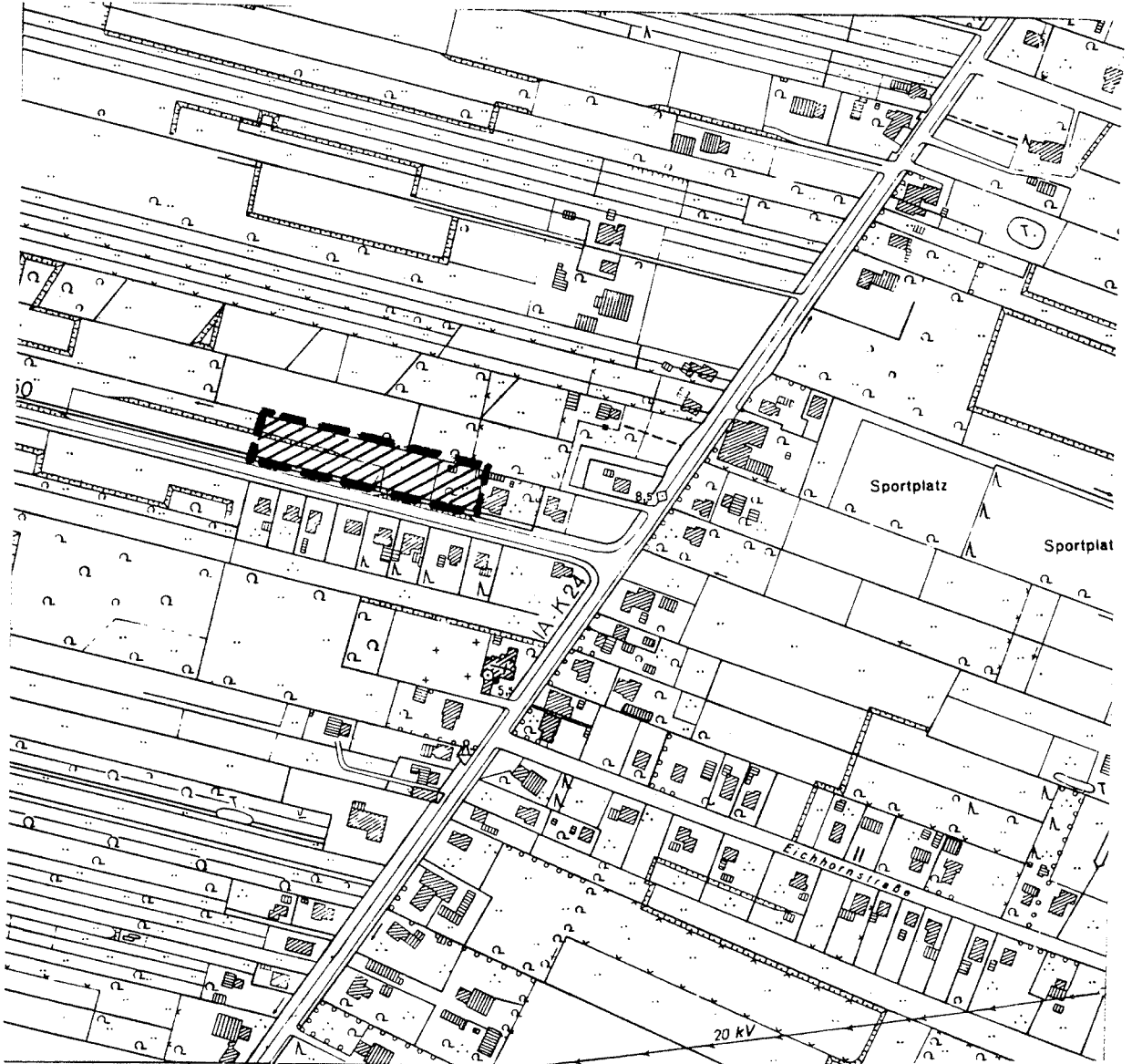
BLZ 285 638 65
BLZ 285 200 09

Konto-Nr. 7 094 700
Konto-Nr. 721 11446 00

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

B E G R Ü N D U N G

zur Zulassung Wohnzwecken-
dienender Vorhaben im Außen-
bereich der Gemeinde
Westoverledingen O.T. Völlener-
königsfehn
-Außenbereichsatzung gemäß
§ 34 BauGB in Verbindung
mit § 4 Abs. 2 a BauGB-
Maßnahmengesetz



Übersichtsplan

Inhaltsübersicht

1. Rechtgrundlagen i.d.z.Z. geltenden Fassungen
2. Allgemeines
3. Planaufstellung und Geltungsbereich
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Erschließung
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Versorgung
8. Entsorgung - Schmutzwasser -
9. Entsorgung - Oberflächenwasser -
10. Natur und Landschaftsschutz
11. Lärmbelästigung/Immissionsschutz
12. Altlasten
13. Planverwirklichung
14. Kosten

1. Rechtgrundlagen i.d.z.Z. geltenden Fassung

- a) Baugesetzbuch
- b) Baugesetzbuch - Maßnahmengesetz
- c) Baunutzungsverordnung
- d) Planzeichenverordnung
- e) Nieders. Gemeindeverordnung

2. Allgemeines

Aufgrund des notwendigen Wohnbedarfs sowie zur Abrundung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist vorgesehen, für eine Außenbereichsfläche gemäß den Vorschriften des § 4 Abs. 2 a BauGB/Maßnahmengesetz eine Satzung aufzustellen.

Die vorgesehene Fläche grenzt an eine Wohnbebauung an und ist somit für die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche geeignet.

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 15.02.1995 die Aufstellung der vorgesehenen Satzung beschlossen.

3. Planaufstellung und Geltungsbereich

Die Aufstellung der Satzung wird begründet mit der gegenwärtig noch vorhandenen Nachfrage nach Bauplätzen im Bereich des Ortsteils Völlenerkönigsfehn. Mit Ausnahme von einigen im privaten Besitz befindlichen Bauplätzen in der näheren Umgebung sind keine weiteren freien Kapazitäten vorhanden. Durch die erworbene Fläche, die mit der geplanten Satzung identisch ist, kann die Gemeinde Westoverledingen, einigen Bauwilligen ein Grundstück übertragen.

Diese künftigen Bauplätze dienen ausschließlich der Eigenentwicklung des Gebietes. Der Geltungsbereich wird wie

folgt festgelegt:

Im Osten grenzt das Satzungsgebiet an die rechtskräftige Satzung gemäß § 34 (2) BauGB - genehmigt am 23.07.1980 von der Bezirksregierung Weser-Ems, im Norden an die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 12/195, im Westen ca. 160 m von der vorhandenen Bebauung des Flurstückes 12/195 und im Süden durch die Kreisstraße 50 (Fehntjer-Str.). Das Satzungsgebiet hat eine Größe von rd. 4800 qm. Die genaue Lage und exakte Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung der Planzeichnung M. 1:1000.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Satzungsgebiet ist gegenwärtig nicht im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ausgewiesen und zählt somit als Fläche des Außenbereichs. Diese Fläche ist jedoch als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan als geplante Fläche für Landschaftschutz ausgewiesen. Diese Fläche ist jedoch nicht rechtswirksam festgesetzt worden. Die Grenze des geplanten Landschaftschutzgebietes wird somit in nördlicher Richtung verschoben, damit die geplante Satzung durchgeführt werden kann.

Aufgrund des § 34 (4) Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2 a) BauGB/Maßnahmengesetz 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 ausschließlich über die Kreisstraße 50 (Fehntjer-Str.). Nördlich der Kreisstraße auf der Seite, wo auch die Bebauung erfolgen soll, befindet sich ein kombinierter Fuß- und Radweg. Durch die Zunahme der Bebauung, max. 6 Wohngebäude, werden keine zusätzlichen verkehrlichen Probleme erwartet.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Satzungsgebiet wird ausschließlich dem Wohnen dienen. Gebäude befinden sich in dem Gebiet noch nicht. Aufgrund dieser Feststellung wird eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Es sollen die Vorschriften der Baunutzungsverordnung angewandt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorschriften des § 17 Baunutzungsverordnung erfolgen. die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Platzierung der Baukörper auf dem Baugrundstück wesentlich bestimmt, gleichzeitig wird damit gesichert, daß sich die zukünftigen Bauvorhaben auch hinsichtlich der Standorte harmonisch in das Gebiet einfügen.

Auf die gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO genannte ausnahmsweise Zulassung von Einrichtungen soll verzichtet werden.

7. Versorgung

Für das geplante Satzungsgebiet sind die notwendigen Versorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom, Gas und Telefon vorhanden.

8. Entsorgung - Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bereits vorhandene öffentliche Abwasserleitung. Das Schmutzwasser wird zum Klärwerk Steenfelde gepumpt.

9. Entsorgung - Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über einen vorhandenen offenen Graben zwischen den Flurstücken 12/195 u. 215/12 der Flur 15. Das anfallende Wasser wird dann in Höhe des Flurstückes 12/102 der Flur 15 Gem. Völlen in ein Entlastungsgraben der Muhder Sielacht geleitet. Die Reinigung des Grabens wird von der Gemeinde Westoverledingen übernommen.

10. Natur und Landschaft

Für das Satzungsgebiet wurde ein landschaftpflegerischer Beitrag erarbeitet, der Bestandteil der Satzung ist und als Anlage beigefügt ist.

Nach der naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet am Rande der Hunte-Leda-Moorniederung, wobei festzustellen ist, daß im hiesigen Bereich das Moor praktisch ganz abgetorft ist. Der Boden im Plangebiet hat als Sandmischkultur durch Tiefpflügen oder Kühlen ein künstliches Profil erhalten. Die Nutzung erfolgt gegenwärtig als Dauerweide und ist somit als wenig naturraumtypischer Lebensraum einzustufen.

Bei der derzeitigen Bestandssituation handelt es sich um Pflanzen wie Weidelgras-Weißklee sowie weichem Honiggras vermischt mit Ampfer und Löwenzahn. Aufgrund der intensiven Nutzung als Grünland besteht nur noch eine geringen Bedeutung für den Naturschutz.

Die in dem Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind erhaltenswert und durch die gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützt.

Im Rahmen der Satzung wird von einer max. Bebauungsquote von 0,3 ausgegangen. Das ergibt eine Versiegelungsfläche von rd. 1260 qm zuzüglich Auffahrten. Aufgrund der künftigen Grundstückszuschnitte ist ein Ausgleich auf den Baugrundstücken, man geht von einer Gesamtversiegelungsfläche von 2160 qm aus, nicht möglich. Um den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden, hat die Gemeinde Westoverledingen im Anschluß an das Satzungsgebiet eine Fläche von 1200 qm erworben. Diese Fläche soll als Ersatzfläche dienen und wird wie im landschaftpflegerischen Beitrag angeführt mit Eichen, Birken, Ebereschen und einigen Kiefern bepflanzt. Diese vorgesehene Maßnahme wird seitens der Gemeinde durchgeführt.

11. Lärmbelästigung/Immissionsschutz

Entlang des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 50.

Die Kreisstraße 50 hat die Aufgabe, den regionalen Verkehr zwischen den Ortsteilen Völlenerkönigsfehn und Völlenerfehn sowie der Stadt Papenburg und den noröstlichen Bereich der Gemeinde Westoverledingen aufzunehmen. Die Geschwindigkeit beträgt gegenwärtig 70 km/h.

Die verkehrliche Belastung der Kreisstraße 50 liegt laut vorliegendem Gutachten bei 1850 Kraftfahrzeugen innerhalb von 24 Stunden.

Das ergibt ein Durchschnitt von rd. 77 Fahrzeugen pro Stunde. Aus diesem Grunde wurde für des Plangebiet bezüglich des Straßenverkehrslärms eine Untersuchung durchgeführt, die wie folgt beurteilt wird.

Ausgangsdaten

-Verkehrsbelastung:DTV = 1850 KFZ/24 h
-LKW-Anteil tags : = 5 %
-LKW-Anteil nachts: = 2 %
-maßgebl. stündl.
Verkehrsstärke
tags M 0,06 DTV : = 111 KFZ/h.
nachts 0,008 DTV : = 15 KFZ/h.
-zulässige km/h V : = 70 km/h
-Str.oberfläche :Asphaltbeton

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

tags : $L_m^{(25)} = 58 \text{ dB}$
nachts : $L_m^{(25)} = 49 \text{ dB}$

Die Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen beträgt:

Asphaltbeton $L_{\text{StrO}} = - 0,5 \text{ dB}$

Die Korrektur für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten beträgt:

tags : $L_v = - 3,0 \text{ dB}$
nachts : $L_v = - 3,5 \text{ dB}$

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

Beurteilungspegel

tags $L_v = 58 - 0,5 - 3,0 = 54,5 \text{ dB}$
nachts $L_v = 49 - 0,5 - 3,5 = 45,0 \text{ dB}$

Grundlage: Allgemeines Wohngebiet (WA)

<u>tags</u>	<u>nachts</u>
55 dB (A)	40 dB (A)

Nach dem errechneten Ergebnis ist erkennbar, daß die vorgegebenen Werte geringfügig unterschritten werden und somit keine Maßnahmen für den Schallschutz notwendig sind.

2. Altlasten

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

Auf die Altlastenproblematik braucht deshalb nicht näher eingegangen werden.

3. Planverwirklichung

Bezüglich künftiger Baumaßnahmen wird auf folgendes hingewiesen. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht worden, so sind diese gemäß § 14 (1) der Nds. Denkmalschutzgesetz vom 20.05.1978 meldepflichtig. Eventuelle Funde sind unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

4. Kosten

Da bereits sämtliche Erschließungs-^{*} weiterer Ausbau nicht notwendig ~~ist~~, ^{Som} entstehen keine weiteren Kosten.

Westoverledingen, den 20. 3. 1996
(Ratsbeschuß)

Groen
Bürgermeister



Hantuma
Gemeindedirektor

* anlagen vorhanden sind
ist ein