über die Festlegung von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Aufgrund der §§ 6 und 40 Abs. 1 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit dem § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGB1. I S. 2253) in der z. Z. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen am 28. September 1994 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für ein als im Zusammenhang bebauter Ortsteil geltendes Gebiet im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB entlang der Papenburger Straße, Ortsteile Völlenerkönigsfehn und Flachsmeer, werden die Grenzen entsprechend der anliegenden Karte und der Begründung festgelegt.

§ 2

Für die Satzung wird als Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 3

Zur Abminderung der Schallimmissionen der K 24 wird folgendes festgesetzt:

Folgende Schallschutzklassen für die Fenster an den zur K 24 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

- (1) Als Ausgleich für den Eingriff gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind auf dem Baugrundstück Strauch-/Baumhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
- (2) Pro Quadratmeter neu versiegelter Fläche (Gebäude, Zuwegungen) sind 0,5 qm Strauch-/Baumhecken an der jeweiligen Grundstücksgrenze anzupflanzen.

§ 5

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Westoverledingen, den 15. November 1994

Gemeinde Westoverledingen

Bürgermeister

Gemeindedirektor



BEGRÜNDUNG

zur Satzung gemäß § 34 (4) Baugesetzbuch über die Festsetzung von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Ortsteil Flachsmeer/Völlenerkönigsfehn - Papenburger Straβe -

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. Lärmbelästigung/Immissionsschutz
- 12. Altlasten
- 13. Kosten

1. Allgemeines

Im Bereich des Ortsteiles Völlenerkönigsfehn ist die Nachfrage nach Bauplätzen gestiegen, so daß die Gemeinde Westoverledingen entsprechende Maßnahmen durchzuführen hat. Es handelt sich überwiegend um Bauwillige, die aus dem Bereich Völlenerkönigsfehn kommen. Dadurch ist im Rahmen der Eigenentwicklung die Ausweisung von weiteren Bauflächen gerechtfertigt.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat deshalb auf Empfehlung des Hochbau- und Planungsausschusses am 25. November 1992 beschlossen, entlang der Papenburger Straße, beginnend von der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes F 1 "Mühlenstraße" sowie der genehmigten Abgrenzungssatzung v. Papenburger Strasse/Birkenstraße vom 22.06.1978 in südlicher Richtung bis zur genehmigten Abgrenzungssatzung v. 23.07.1980 bzw. 12.02.1985 eine Satzung nach § 34 (4) BauGB zu erlassen.

2. Planaufstellung und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung liegt entlang der Papenburger Straße. Ein Teil befindet sich im Bereich des Ortsteiles Flachsmeer und ein Teil im Bereich des Ortsteiles Völlenerkönigsfehn.

Die Notwendigkeit der Ausweisung als Wohnbauflächen ist darin begründet, daß viele Bauanfragen für die Erstellung von Wohngebäuden vorliegen und die Nachfrage anderweitig in dem Bereich nicht abgedeckt werden kann. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden seitens der Gemeinde vor dem erfolgten Änderungssbeschluß befragt, ob die vorgesehenen Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Fast alle Grundstückseigentümer sind bereit, ihre Bauflächen an Dritte bzw. an Verwandte zu verkaufen. Aufgrund dieses Ergebnisses kann die Nachfrage nach Bauplätzen in diesem Bereich vorerst gedeckt werden.

Die genaue Abgrenzung ist wie folgt vorgesehen: Im Norden durch den rechtskräftigen

Bebauungsplan F 1 "Mühlenstraße" so-

wie der von der Bezirksregierung Weser-Ems am 22.06.1978 genehmigten Abgrenzungssatzung gemäß § 34 (2)

Bundesbaugesetz, im Osten mit einem Abstand von 50,0 m parallel verlaufend zur Papenburger Straße von der Straßengrundstücksgrenze, im Süden

durch die von der Bezirksregierung Weser-Ems am 23.07.1980 sowie vom Landkreis Leer am 12.02.1985 geneh-

migten Abgrenzungssatzungen gemäß § 34 (2) Bundesbaugesetz und im Westen mit einem Abstand von 50,0 m parallel verlaufend zur Papenburger Straβe von

der Straßengrundstücksgrenze. Ausgeschlossen von einer Bebauung werden die gemeindeeigenen Flurstücke 1/7 und 1/9 der Flur 15 der Gemarkung

Nadel- und Laubgehölzen bepflanzt und bilden insgesamt eine Waldfläche. Die Plangebietsfläche hat eine Größe von rd. 10,0 ha.

Völlen. Diese Flurstücke sind mit

Durch die vorhandene Bebauung ist bereits eine rd. 45 %ige Auslastung erfolgt.

ıng

Der § 1 Baugesetzbuch schreibt eine Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor.

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 Landessowie des Regionalen-Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Leer nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ebenfalls eine Ausweisung als Wohnbaufläche.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

In dem am 09.07.1980 genehmigten Flänutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist die Fläche für das geplante Satzungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Aufgrund des Beschlusses des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Westoverledingen vom 25.11.1992 ist eine Umwandlung notwendig.

Vorgesehen ist die Ausweisung als Wohnbaufläche. In dem überplanten Gebiet sollen Vorhaben entsprechend § 4 Abs. 1 und 2 der BauNVO zugelassen werden. Ausnahmsweise sollen die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 4 BauNVO aufgeführten Vorhaben zugelassen werden, sofern dieses aus Immissionsschutzgründen möglich ist.

Die Ausweisung erfolgt entsprechend dem am 09.07.1980 genehmigten Flächennutzungsplanes sowie im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Änderungsverfahren läuft parallel zur Satzung nach § 34 (4) Baugesetzbuch.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die ausgebaute Kreisstraße 24 (Papenburger Straße). Mit Ausnahme von wenigen Grundstücksparzellen haben alle Grundstücke bereits eine Auffahrt zur Kreisstraße 24.

Für den nicht motorisierten Verkehrsteilenehmer befindet sich an der Westseite ein kombinierter Geh- und Radweg. Diese Nebenanlage ist für beide Fahrtrichtungen zugelassen.

Die Anlegung weiterer Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen, weil eine Notwendigkeit nicht gegeben ist.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Satzungsgebiet wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Vorschriften des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Neben der überwiegend vorhandenen, wohnlichen Nutzung befindet sich ein Bekleidungsgeschäft (Familienbetrieb) mit 150,0 qm Verkaufsfläche sowie ein Maklerbüro (1 Büroraum) in dem Satzungsgebiet. Aufgrund dieser verschiedenen Nutzung der Gründstücke dürften durch die Zulässigkeit lt. § 4 Baunutzungsverordnung keine Konflikte zu befürchten sein. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete.

Überschreitungen der Obergrenzen sollten nur in begründeten Ausnahmefällen möglich sein.

7. Versorgung

Für das Satzungsgebiet sind sämtliche notwendigen Versorgungsanlagen wie Wasser, Strom, Gas und Telefon vorhanden.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird teilweise durch den Wasserversorgungsverband Overledingen sowie den Wasserbeschaffungsverband Hümmling sichergestellt. Eine Versorgung mit Strom und Gas erfolgt über ein vorhandenes Netz der Energieversorgung Weser-Ems.

8. Entsorgung - Schmutzwasser

Gegenwärtig werden die Gebäude über vorhandene Kleinkläranlagen bzw. von abflußlosen Gruben entsorgt.

Mit der Aufstellung der Satzung nach § 34(4) BauGB ist seitens der Gemeinde Westoverledingen der Bau der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Die anfallenden Abwassermengen werden zum Klärwerk Steenfelde gepumpt und entsprechend aufbereitet.

Mit dem Ausbau der Hauptleitung wird seitens der Gemeinde Westoverledingen auf jedes bebaute bzw. noch zu bebauende Grundstück ein Anschluβschacht eingebaut, welches mit der Hauptleitung verbunden ist.

An den eingebauten Anschlußschacht hat der jeweilige Grundstückseigentümer nach Erteilung einer Genehmigung durch die Gemeinde sein Gebäude anzuschließen.

Die für den Ausbau benötigten Haushaltsmittel sind im Haushaltsjahr 1994 bereitgestellt worden.

9. Entsorgung - Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über ein vorhandenes Grabensystem. Das anfallende Wasser wird den Vorflutern der Muhder Sielacht zugleitet. Die Beseitigung des Oberflächenwassers durch eine Oberflächenkanalisation ist nicht vorgesehen. Problemfälle in bezug auf die Beseitigung des Oberflächenwassers sind nicht bekannt.

10. Natur und Landschaft

Die Flächen des Plangebietes werden im Bereich der unbebauten Grundstücke als Gartenland bzw. landwirtschaft-liche Intensivfläche genutzt. Um den Vorschriften des Nieders. Naturschutzgesetzes gerecht zu werden, wurde für das Plangebiet eine landschaftsökologische Bestandsaufnahme durch das Ing.-Büro INGWA, Oldenburg, erarbeitet.

Im Rahmen dieser Bestandsaufnahme wurde festgestellt, daß aufgrund der vorgefundenen Biotopenarten bei einer Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen gravierende Eingriffe nicht stattfinden.

Für die geplanten Eingriffe ist vorgesehen, die vorhandenen Gehölze und Heckenstrukturen zu erhalten. Ferner sollen die Einzelbäume aufgrund der vorhandenen Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen nicht beseitigt werden. Im Rahmen der geplanten Bauvorhaben (Genehmigungsanträge) wird die Gemeinde Westoverledingen darauf hinwirken, daß die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer Eingriffe in Natur und Landschaft feststellt und entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren erläßt.

Des weiteren ist durch die Gemeinde im Straßenseitenraum eine Bepflanzung mit Großgrün vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die landschaftsökologische Ausarbeitung der Begründung als Anlage beigefügt und somit Bestandteil der Satzung gemäß § 34 (4) BauGB ist.

tΖ

Im Bereich des Plangebietes verläuft auf der gesamten Länge die Kreisstraße 24. Die Kreisstraße 24 hat die Aufgabe, den regionalen Verkehr zwischen Papenburg und Westoverledingen aufnehmen. Durch die angeordnete Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h wird jedoch der anfallende Verkehrslärm gemindert.

Die verkehrliche Belastung der Kreisstraße 24 liegt lt. Auskunft des Landkreises Leer bei rd. 4.600 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden. Das ergibt einen Durchschnitt von 192 Fahrzeugen pro Stunde.

Aus diesem Grunde wurde für das Plangebiet bzgl. des Straßenverkehrslärms eine Untersuchung durchgeführt, die wie folgt beurteilt wird:

Ausgangsdaten

-Verkehrsbelastung:DTV = 4577 KFZ/24 h

-LKW-Anteil tags $:p_{\pm} = 7.3 \%$

-LKW-Anteil nachts:Pm = 3,0 %

-maβgebl. 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 : $L_m^{(25)} = 63.7 \text{ dB}$ nachts : $L_m^{(25)} = 53.9 \text{ dB}$

Die Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen beträgt:

 $L_{\text{stro}} = -0.5 \text{ dB}$

Die Korrektur für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten beträgt:

tags : $L_V = -4.5 \text{ dB}$ nachts : $L_V = -5.3 \text{ dB}$

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)	Beurteilungs- pegel in dB(A)	
	tags	nachts
15 m von Mitte Fahrb.	61	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)

<u>tags</u> <u>nachts</u> 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.

Das Ingenieurbüro Kötter, Rheine, hat im Auftrag der Gemeinde die Lärmimmission an der K 24 untersucht. Dieses Gutachten bestätigt die im Erläuterungsbericht genannten Werte.

Der überplante Bereich an der Papenburger Straße schließt in nördlicher und südlicher Richtung direkt an bebaute Ortsteile an, für die bereits in den früheren Jahren eine Satzung nach § 34 Abs. 2 BBauG beschlossen worden ist. Durch die vorhandene Bebauung und die bestehenden Verkehrswege ist hinsichtlich der Lärmimmission bereits eine Vorbelastung vorhanden. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil I ist in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandenen Bebauungen bestehen Verkehrswegen und in Gemengelagen, 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 gesundheitsschädlichen Bereich liegen. Des weiteren hält die Gemeinde eine Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich für städtebaulich sinnvoll, da dadurch einer weiteren Zersiedelung des Außenbereiches entgegengewirkt wird. Aufgrund der Höhenlage der Straße ist festzustellen, daß im Erdgeschoß geringere Überschreitungen auftreten wie im Obergeschoβ. 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 Straßeseite abgewandt hin erstellt werden. Die Freibereiche liegen dann z. T. über 40 m von der Fahrbahnmitte, so daβ die Lärm-

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden sind an der Papenburger 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.

immissionen wesentlich verringert

werden.

erforderlich.

Folgende Schallschutzklassen für die Fenster an den zur zugewandten Gebäudefronten 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 Fahrbahn - keine Maβnahmen

.....

Aus der vorg. Untersuchung ist erkennbar, daß die Orientierungswerte für den Bereich, wie 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 erstellte Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Kötter vom 14.07.1994 wird Bestandteil des Satzungsgebietes und ist als Anlage beigefügt.

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

Auf die Altlastenproblematik braucht deshalb nicht näher eingegangen werden.

13. Kosten

Für den Ausbau des Straßenkörpers und deren Nebenanlagen entstehen keine Kosten, da bereits ein Ausbau erfolgt ist. Durch den Ausbau der notwendigen Schmutzwasserkanalisation entstehen Kosten in Höhe von rd. 700.000,00 DM. Der Bau der Schmutzwasserkanalisation ist für 1994 vorgesehen. Ein Teil der Kosten wird über die zu erhebenden Abwasserbeiträge entsprechend der Abwasserbeseitigungsabgabensatzung der Gemeinde Westoverledingen wieder vereinnahmt.

Westoverledingen, den ..28.9.9.4 (Ratsbeschluß)

Gemeindedirektor