

Gemeinde Wiefelstede

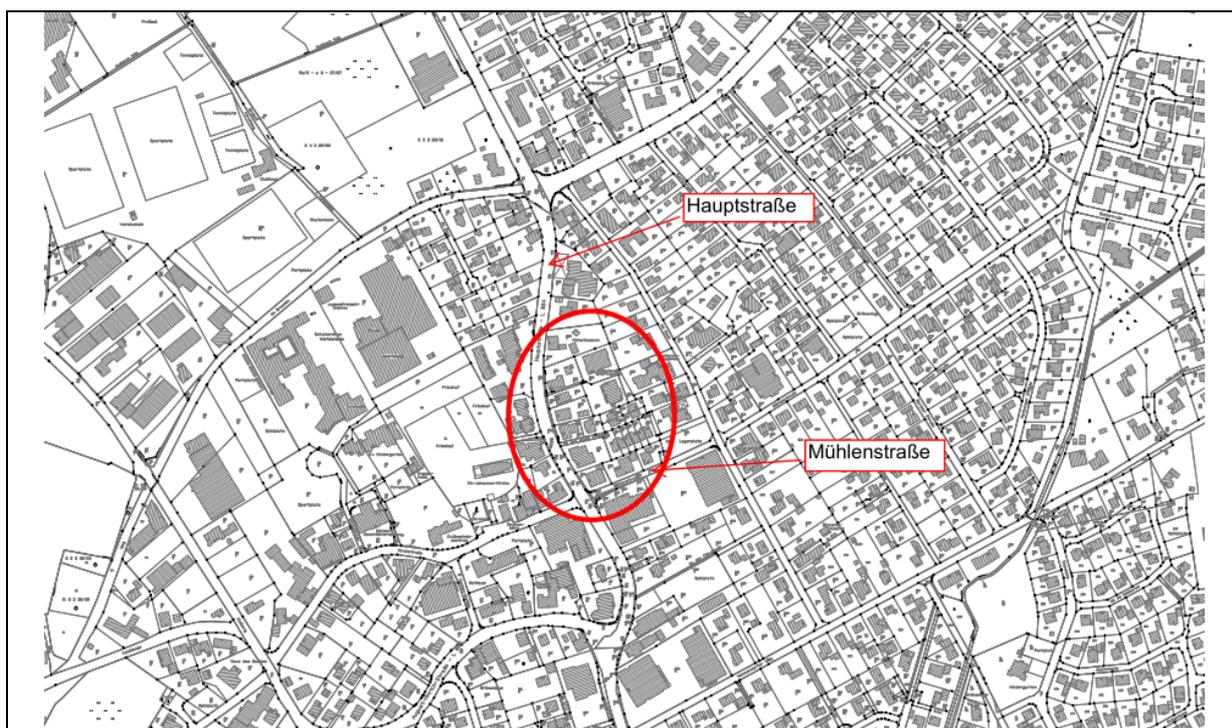
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 49

„Misch- und Allgemeines Wohngebiet in Wiefelstede, Hauptstraße, Mühlenstraße und Am Esch“

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

Januar 2015

Satzung

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung





INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen.....	3
1.5	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	5
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.2	Abwägungsrelevante Belange	7
4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	9
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	10
5.1	Ver- und Entsorgung	10
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	10

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen die gastronomische Außennutzung in den Mischgebieten zu erweitern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 49, 1. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Grundzentrum Wiefelstede an zentralem Standort östlich der Hauptstraße L 824, westlich der Straße am Esch und nördlich der Mühlenstraße. Das Plangebiet gehört nach dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland an der Hauptstraße und an der Mühlenstraße zu den städtebauliche integrierten Lagen.

An der Hauptstraße und an der Mühlenstraße befindet sich eine Mischung aus Gastronomie, Dienstleistung, Kleingewerbe und Einzelhandel. Im rückwärtigen Bereich und an der Straße Am Esch ist überwiegend eine Wohnnutzung vorhanden, u.a. auch ein Seniorenpflegeheim.

Südlich des Änderungsbereichs ist ein Nahversorgungsbereich an der Mühlenstraße vorhanden. Das östliche Umfeld an der Straße Am Esch ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Im Verlauf der Mühlenstraße ist die Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen durchmischt. Nördlich des Plangebietes und westlich an der Hauptstraße befindet sich eine Mischnutzung.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

□ Regionales Raumordnungsprogramm

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Wiefelstede als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Entwicklungsaufgabe Erholung zugeordnet. Für die Flächen im Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

□ Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im Westen als gemischte Baufläche und im Osten als Wohnbaufläche dargestellt.

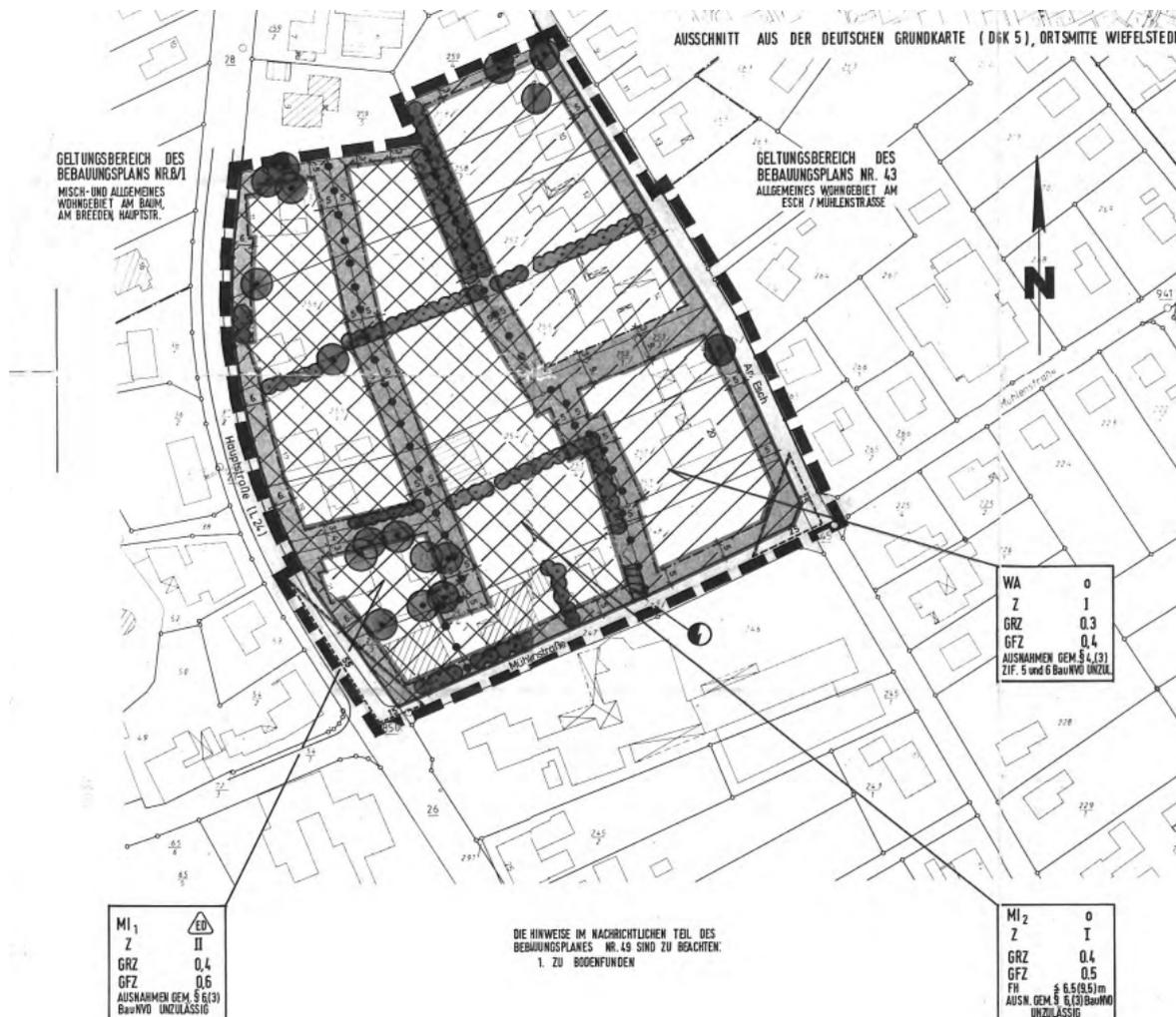


□ Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 49 (genehmigt 1983)

Im Bebauungsplan Nr. 49 sind die Flächen an der Hauptstraße und im Eckbereich zur Mühlenstraße als Mischgebiete ausgewiesen. Im Mischgebiet unmittelbar angrenzend an die Hauptstraße sind zwei Vollgeschosse zulässig. Im rückwärtigen Bereich ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,5 bis 0,6. Es gilt die offene Bauweise, wobei entlang der Hauptstraße nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

An der Straße Am Esch ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 in offener eingeschossiger Bauweise ausgewiesen.

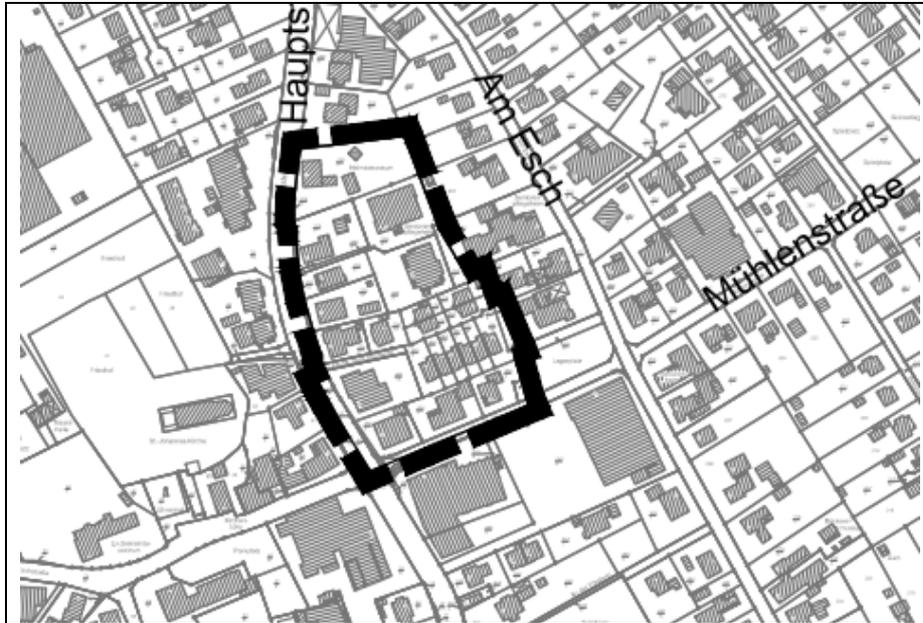
Die überbaubaren Flächen halten zu den Verkehrsflächen der Mühlenstraße und Am Esch überwiegend einen Abstand von 5 m ein. Zur Hauptstraße gilt überwiegend ein Abstand von 6 m. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Gehölzen sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen.



Für den rechtskräftigen Bebauungsplan gilt die BauNVO 1977.

1.5 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 erfasst die Mischgebiete und ist in nachfolgender Abbildung gekennzeichnet:



2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Entlang der durch Besucher frequentierten Einkaufsstraßen Hauptstraße und Mühlenstraße ergibt sich im Zusammenhang mit Gastronomiebetrieben der Bedarf nach Außensitzplätzen mit Markisen und Vorbauten. Diese Nutzungen und Anlagen sind nach dem derzeitigen Bebauungsplan nicht möglich, da Außenterrassen als Hauptanlage zu beurteilen sind und außerhalb der überbaubaren Flächen im (5 bis 6 m) breiten nicht überbaubaren Bereich entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig sind. Nebenanlagen sind hier ebenfalls ausgeschlossen.

Zur Belebung der Einkaufsstraßen begrüßt die Gemeinde jedoch die Anlage der geplanten Außennutzungen bei den Gastronomiebetrieben und möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Nutzungen schaffen. Daher sollen Festsetzungen aufgenommen werden, die die o.g. Art der Hauptnutzungen und Nebenanlagen in den Mischgebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulassen. Hierzu führt die Gemeinde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 in textlicher Form durch.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 erfolgt als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Planbereich mit rd. 15.450 qm unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 qm liegt. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede wird die Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Parallel dazu werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** liegt eine Stellungnahme vor. Hier wird die Aussage, dass sich die Situation für die Wohngrundstücke durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verschlechtert, kritisiert. Zudem wird im Zusammenhang mit der an das Wohngrundstück angrenzenden Nutzung der Außenterrasse angeregt, die dortige Nutzungen bis maximal 22.00 Uhr zu begrenzen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes können im Mischgebiet bauliche Anlagen in Form von Außensitzplätzen, Markisen und Vorbauten, die Gastronomiebetrieben dienen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Diese Anlagen können somit künftig auch bis an den Rand der Hauptstraße und der Mühlenstraße heranrücken. Unter 3.2 der Begründung ist aufgeführt, dass die benachbarten Wohngrundstücke von dieser Änderung kaum betroffen sind, da sich die Änderung auf die Nutzungen im Straßenrandbereich bezieht. Die Aussage ist korrekt, da die Mehrzahl der Wohngrundstücke im Quartier nicht unmittelbar an der Hauptstraße bzw. an der Mühlenstraße liegt. Außerhalb der Straßenrandbereiche ergibt sich keine Änderung bezüglich der Zulässigkeit der o.g. Anlagen, da diese innerhalb der überbaubaren Flächen in den Mischgebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig sind.

Die Nachbarschaftsverträglichkeit ist bei Vorlage der Objektplanungen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Der benachbarte Schutzanspruch ist dabei ggf. durch entsprechende Maßnahmen zu sichern. In Bezug auf das Wohnhaus der Einwenderin ist darauf hinzuweisen, dass das betroffene Grundstück innerhalb eines Mischgebietes liegt, das gegenüber Grundstücken in einem Allgemeinen Wohngebiet einen geringeren Schutzanspruch hat.

Die Gemeinde stellt in diesem Zusammenhang auch in die Abwägung ein, dass sich das Grundstück in zentraler Lage an der Ortsdurchfahrt des Grundzentrums Wiefelstede befindet. Dieser Bereich gehört nach dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Ammerland zu den städtebauliche integrierten Lagen, wo Versorgungsstrukturen angesiedelt werden sollen. Aus diesem Grunde ist ein gewisses Maß an Vorbelastung in Kauf zu nehmen.

Die Anregung zur Nutzungsbeschränkung der Außenterrasse wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

Von den **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise abgegeben, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- Die Hinweise des Landkreises aus verkehrsbehördlicher Sicht und die redaktionellen Hinweise werden beachtet.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden in die Planunterlagen aufgenommen und beachtet.
- Die Hinweise des OOWV werden in die Planunterlagen aufgenommen und beachtet.
- Die Hinweise des NABU werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, eine Festsetzung zum Baumschutz aufzunehmen, wird nicht berücksichtigt. Hierzu wird die Abwägung ergänzt.

3.2 Abwägungsrelevante Belange

➤ **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist über die Hauptstraße (Landesstraße L 824 innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt) und die Mühlenstraße (Gemeindestraße) gesichert.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs erfasst das Mischgebiet und orientiert sich am Ursprungsplan. Im südlichen Abschnitt ist der Gehweg in den Geltungsbereich mit einbezogen, im nördlichen Abschnitt liegt der Gehweg außerhalb des Änderungsbereichs.

Bei der Zulassung von baulichen Anlagen im Sinne der Nr. 1 und Nr. 2 der ergänzenden textlichen Festsetzungen wird die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ammerland beteiligt.

Entsprechend den Hinweisen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist Folgendes ist zu beachten:

- a) Innerhalb des Plangebietes und angrenzend an das Plangebiet münden mehrere Gemeindestraßen und Zufahrten in die L 824. Durch die ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen oder Werbeanlagen dürfen die gemäß RAST 06, Bild 120 und Tabelle 59 freizuhaltenden Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden.
- b) Die Vorgaben der RAST 06 hinsichtlich der freizuhaltenden Verkehrs- und Sicherheitsräume an der L 824 sind zu beachten.
- c) Unter Bezug auf die Absätze a) und b) und der ungünstigen Lage der Flächen in der Innenkurve der L 824 können nur einzelfallbezogene Entscheidungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben oder Werbeanlagen getroffen werden.

➤ **ÖPNV-Versorgung**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle "Kirchstraße". Die Haltestellen werden durch die Linien 330, 337, 338 und 370 bedient. Durch die Linie 330 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Varel. Der Planbereich ist gut durch den ÖPNV erschlossen.



➤ **Gewerbelärm**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes sollen gastronomische Außenterrassen bis an den Straßenrandbereich zugelassen werden. Dabei sind die benachbarten Schutzansprüche zu beachten. Vorrangig betroffen sind die benachbarten Grundstücke in den Mischgebieten mit einem Schutzanspruch von **60/45** dB(A) tags/nachts gemäß der TA-Lärm. Die benachbarten Wohngrundstücke sind von dieser Änderung kaum betroffen, da sich die Änderung auf die Nutzungen im Straßenrandbereich bezieht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Außensitzplätze innerhalb der überbaubaren Flächen bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig sind und sich die Situation durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verschlechtert. Die Nachbarschaftsverträglich künftiger Außenterrassen, **die nunmehr bis an den Straßenrandbereich heranrücken können, ist bei Vorlage der Objektplanungen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.** Der benachbarte Schutzanspruch ist dabei ggf. durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.

➤ **Verkehrslärm**

Der Änderungsbereich ist durch Verkehrslärm von der Hauptstraße und der Mühlenstraße erheblich vorbelastet. Für die Mischgebiete im Änderungsbereich gelten nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte von **60/50** dB(A) tags/nachts. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden.

Da bereits alle Grundstücke einer Bebauung zugeführt sind und sich mit Ausnahme der Ausdehnung der Außenterrassen und bestimmter Nebenanlagen zum Straßenraum keine zusätzliche Nutzung im Änderungsbereich ergibt, nimmt die Gemeinde mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm in Kauf und verzichtet auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz. Hierbei stellt die Gemeinde in die Abwägung ein, dass insbesondere in zentralen Lagen im Bereich der Ortsdurchfahrten die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können und eine Vorbelastung aufgrund der Standortvorteile in Kauf zu nehmen ist. Aktiver Schallschutz kommt aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht in Frage. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Abschirmung des Verkehrslärms werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

➤ **Belange von Natur und Landschaft**

Bei Plänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der gemäß der aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes anzuwendenden BauNVO von 1977 zulässiger Versiegelung bleibt unverändert. Daher erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Anregung des NABU Wiefelstede, eine Festsetzung zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume aufzunehmen, wird nicht entsprochen. Ziel der textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist lediglich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlegung baulicher Anlagen in Form von Außensitzplätzen, Markisen und Vorbauten, die Gastronomiebetrieben dienen. Die Änderung betrifft die ausnahmsweise Zulassung der o.g. Anlagen im Straßenrandbereich außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen. Die festgesetzten Einzelbäume befinden sich außerhalb dieses Bereichs.

➤ **Artenschutz**

Die Anforderungen des Artenschutzrechtes gemäß § 44 BNatSchG sind auf der Ausführungsebene zu berücksichtigen.

➤ **Klimaschutz**

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Innenentwicklung und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen Rechnung getragen.

➤ **Belange der Wasserwirtschaft**

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Mischgebiete in einer Größe von ca. 15.450 qm.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 werden um folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

1. Bauliche Anlagen in Form von Außensitzplätzen (Terrassen), Markisen und Vorbauten, die Gastronomiebetrieben dienen und Teil der Hauptnutzung sind, können im Mischgebiet die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis an die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien heran überschreiten.
2. In dem festgesetzten Mischgebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

Abweichend hiervon können im Mischgebiet bauliche Anlagen in Form von Markisen und Vorbauten aus Glas sowie Werbeanlagen, die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert. Für den Änderungsbereich gilt somit die Festsetzung eines Mischgebietes mit der Zulässigkeit von ein bis zwei Vollgeschossen sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bis 0,6. Im zweigeschossigen Mischgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig; im eingeschossigen Mischgebiet gilt die offene Bauweise. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen bleibt unverändert. Ebenfalls unverändert bleiben die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Gehölzen sowie einer Fläche von Versorgungsanlagen.

Zudem wird in der Änderung klargestellt, dass weiterhin die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977 (BauNVO 1977) gilt, um die Grundstücke in ihren Ausnutzungsmöglichkeiten nicht zu verschlechtern und der zentralen Lage sowie der Förderung der Innenentwicklung gerecht zu werden.



5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Die Leitungen liegen im Straßenrandbereich und sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss 06.10.2014

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung 03.12.2014

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 11.12.2014 bis 16.01.2015

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB: 10.12.2014 bis 16.01.2015

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 49, 1. Änderung

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 49, 1. Änderung als Anlage beigefügt.

Wiefelstede, den

Bürgermeister