

GEMEINDE WIEFELSTEDE

Bebauungsplan Nr. 151 „Dorfanger Gristede“ und 131. FNP-Änderung

– Anlass und Ziele der Planung –

Anlass und Ziele des Planungsvorhabens

Ein privater Investor möchte auf einer Fläche am Ortseingang von Gristede einen Dorfladen sowie zwei Wohnhäuser errichten, um der örtlichen Bevölkerung Möglichkeiten der Nahversorgung im Ort anzubieten und gleichzeitig in geringem Umfang Wohngrundstücke zu schaffen. Der Dorfladen soll etwa 80 m² Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs sowie Lagerflächen bieten. Ferner stehen Verkaufsflächen für eine Bäckerei zur Verfügung. Weiterhin soll die Möglichkeit eines Treffpunktes, z.B. in Form eines Cafés, realisiert werden. Alternativ kann der Standort des Dorfladens auch für dörfliches Gewerbe genutzt werden.

Das Plangebiet im Ortsteil Gristede, Flurstück 147/22 der Flur 38, hat eine Größe von 4.700 m² und grenzt südwestlich an die Kreisstraße K 346. Im Norden des Plangebietes befinden sich Siedlungsflächen mit überwiegend Wohngrundstücken. Östlich des Plangebietes sind zwei ehemalige landwirtschaftliche Betriebe zu finden, die nicht mehr bewirtschaftet werden. Das Plangebiet selber besteht aus einer Grünfläche und ist weitestgehend von Bäumen, Gehölzstrukturen und einem Graben umrandet. Im Nordwesten liegt eine Bushaltestelle mit Unterstand, die dem Schülerverkehr dient.

Die Erschließung der Ortslage erfolgt über die Schulstraße mit Anbindung an die Kreisstraße K 346. Der Dorfladen soll über eine Umfahrt auf dem eigenen Gelände erschlossen werden, die gleichzeitig als Zufahrt zu den Stellplätzen für Besucher des Dorfladens fungiert und an die Schulstraße anschließt. Die Wohnhäuser werden über gesonderte Zufahrten von der Schulstraße aus erschlossen. Derzeit ist die Schulstraße über zwei Anbindungen von der K 346 aus für den öffentlichen Verkehr erreichbar. Bei Umsetzung des Planungsvorhabens soll aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses eine neue verkehrstechnische Regelung erfolgen. Der nördlich gelegenen Abschnitt der Schulstraße soll nur für die Benutzung durch den Schulbus geöffnet werden. Dem öffentlichen Verkehr steht dann die südlich gelegene Anbindung an die K 346 zur Verfügung, deren Einmündung zu diesem Zwecke vergrößert wird.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die ländlichen Ortschaften im Landkreis Ammerland sind laut **Regionale Raumordnungsprogramm** 1996 des Landkreises Ammerland von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht zu erhalten und zu entwickeln (D 1.5 01). Die Planung soll einerseits das Wohnangebot im Ortsteil erweitern, andererseits die Funktionen der Daseinsvorsorge im Ort stärken.

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** von 1989 der Gemeinde Wiefelstede ist die Fläche des Planungsvorhabens als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nordwestlich der Fläche sind Wohnbauflächen dargestellt, nordöstlich befinden sich gemischte Bauflächen. Zur Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Ein rechtskräftiger **Bebauungsplan** existiert für das Planungsvorhaben derzeit nicht.

Die Gemeinde Wiefelstede hat für ihr Gemeindegebiet ein **Wohnbauflächenentwicklungskonzept** erarbeitet. Das Konzept sieht für den Ortsteil Gristede eine Siedlungsentwicklung vorrangig zur Sicherung der Eigenentwicklung vor. Das Planungsvorhaben mit einer Entwicklung in geringem Umfang an der Kreisstraße entspricht dem Konzept.

Grundzüge der Bauleitplanung

Zur Umsetzung der Planungsziele soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden, aus der sich der Dorfladen und die Wohngebäude entwickeln können. Damit eine kleinteilige Bebauung, die sich in das Ortsbild einfügt, entsteht, soll eine abweichende Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelängen auf max. 15 bzw. 25 m ausgewiesen werden. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen. Für die Einzelhäuser soll die Firsthöhe auf max. 9,5 m und die Traufhöhe auf 4,5 bzw. 6 m begrenzt werden. Zudem werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Dächern, nicht überbauten Flächen, Einfriedungen und Werbeanlagen aufgenommen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 346. Ein circa 13 m breiter Streifen als Bauverbotszone darf nicht bebaut werden, es bleibt jedoch ausreichend Fläche für eine mischgebietstypische Bebauung.

Aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Nach vorläufiger schalltechnischer Beurteilung (siehe Anlagen 1a und 1b) sind mit erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60/50 dB(A) tags/nachts zu rechnen. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist daher ein Lärmschutzgutachten erforderlich, wo die Lärmpegelbereiche festgelegt und Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche entwickelt werden.

Für eine verkehrstechnische Neuordnung ist eine Vergrößerung der Verkehrsfläche an der südlich gelegenen Schnittstelle Schulstraße / K 346 notwendig, sodass auch die von Nordwesten kommenden Fahrzeuge sicher in die Schulstraße ein- und ausfahren können.

Die raumwirksamen Baumbestände haben eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und sollen im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt werden.

Anlage 1a: Schalltechnische Beurteilung tags



Anlage 1b: Schalltechnische Beurteilung nachts

