

Gemeinde Wiefelstede

Wohnbauflächenentwicklung

Gesamträumliches Zielkonzept

Stand 18. Februar 2013



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Vorgaben der Raumordnung	4
2.2	ÖPNV- orientiertes Siedlungskonzept Ammerland.....	5
2.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede.....	5
2.4	Rahmenplanungen der Gemeinde Wiefelstede	6
2.5	Klimaschutz	6
3.	BEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN	6
3.1	Grundlagen.....	6
3.2	Ermittlung des Flächenbedarfs	8
3.3	Verteilung der Flächen auf die Ortsteile	8
3.4	Verteilung und Umsetzung der Bauplätze in den Ortsteilen	11
3.5	Zusammenfassung / Verbleibender Wohnbauflächenbedarf	12
4.	ZIELKONZEPT ZUR ENTWICKLUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN	13

Anlagen:

- Übersichtsplan zum Zielkonzept Wohnbauentwicklung
- Übersicht über die kommunale Infrastruktur (Stand Oktober 2012)
- Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2009-2030

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der Standortvorteile mit den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf in der Gemeinde Wiefelstede besteht konstant ein Bedarf nach Bauplätzen für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor, die gute Ausstattung mit Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen sowie die Angebote für die Naherholung machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort. Auch die positive wirtschaftliche Entwicklung mit Gewerbestandorten sowie die Zunahme von Arbeitsplätzen in der Gemeinde führen zu einem verstärkten Bedarf nach Wohngrundstücken. Die Nähe zum Oberzentrum Oldenburg macht die Gemeinde Wiefelstede insbesondere auch für Zuzugswillige attraktiv. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist die Gemeinde zur Sicherung einer stabilen Bevölkerungsstruktur und zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur in den Grundzentren neben der Eigenentwicklung auch auf Zuwanderung angewiesen.

Gleichzeitig besteht auch ein Bedarf und ein Anspruch nach Eigenentwicklung innerhalb der Ortsteile, um hier die Ortsbildprägende Bausubstanz und die vorhandene Infrastruktur zu sichern sowie die Identität der Ortschaften zu erhalten. Hierbei besteht vorrangig ein Bedarf nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken. In geringerem Umfang ist auch ein Bedarf nach Mietwohnungen vorhanden. Aufgrund der zu erwartenden Veränderungen in der Altersstruktur wird sich künftig auch ein verstärkter Bedarf nach anderen Wohnformen – insbesondere auf die älteren Personengruppen zugeschnittenen Wohnformen - einstellen.

Die Gemeinde Wiefelstede kommt durch Bauleitplanung stetig ihrer Aufgabe nach, im Grundzentrum Wiefelstede und in den jeweiligen Ortsteilen bedarfsgerecht Wohnraum bereitzustellen. Die Ziele der vorhandenen und geplanten Siedlungsentwicklung sind i.d.R. durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde dokumentiert. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede hat seinen Ursprung im Jahre 1989. Die hier dargestellten Wohnbauflächen sind größtenteils bereits entwickelt und/oder teilweise nicht verfügbar. Die seinerzeit angesetzten Flächenpotentiale sind nicht mehr aktuell und nicht mehr ausreichend. Darüber hinaus haben sich aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung neue Schwerpunkte im Gemeindegebiet ergeben, die bei der Wohnbauflächenentwicklung berücksichtigt werden sollen. Die Gemeinde hat daher in den vergangenen Jahren durch Darstellung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzlichen Wohnraum geschaffen. Diese Vorgehensweise soll auch zukünftig weiter verfolgt werden.

Das Zielkonzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen soll Grundlage und Orientierung für künftige Bauleitplanungen sein. Zielsetzung ist es, eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen vorzubereiten. Dabei sollen für folgende Punkte die Grundzüge festgelegt werden:

- **die Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung**

Dieses erfolgt auf dieser Ebene ohne genaue Abgrenzung der Flächen. Die Entwicklung von Baugebieten regelt sich dann jeweils über die Verfügbarkeit und nach Prüfung der standortbezogenen städtebaulichen Kriterien.

- **der grobe Flächenbedarf für die Standorte**

Der Flächenbedarf wird nur grob nach einer überschläglichen Prognose ermittelt, damit die Gemeinde einen Überblick erhält, in welchem Umfang sie künftig Baugebiete in den Grundzentren und den dörflichen Ortsteilen vorbereiten muss. Dabei erfolgt eine Differenzierung nach unterschiedlichen Bedarfen. Da die Bauflächen auf dieser Planungsebene nicht abgrenzt werden sollen, ist eine grobe Bedarfsermittlung ausreichend.

- **die Art und Weise der Wohnbauentwicklung**

Zielsetzung ist hier, für die unterschiedlichen Standorte im Gemeindegebiet (Grundzentren und dörfliche Ortsteile) Vorgaben für die konkrete Standortauswahl, die Art des Baugebiets, die Erschließung, die Bauformen im Hinblick auf die Verdichtung und den Umgang mit dem Ortsbild und dem Klimaschutz zu geben. Dieses soll Vorgabe für künftige Bauleitplanungen sein.

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Vorgaben der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm

Gemäß dem LROP 2008 (2.1) soll die Entwicklung der Siedlungsstruktur u.a. nach folgenden Grundsätzen erfolgen:

- *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahе Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“.*
- *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personen-nahverkehrsnetz eingebunden werden.“*

Regionales Raumordnungsprogramm

Nach dem RROP 1996 (D Ziele der Raumordnung) ist „...*Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. Dabei sollen die Ortsinnenbereiche vor der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Ortslagen siedlungsstrukturell weiterentwickelt werden. Die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen soll vorzugsweise durch Abrundung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen. ...*“

In den Erläuterungen zum RROP 1996 ist u.a. unter D 1.5 folgendes aufgeführt:

„Unter zentralörtlichen Siedlungsbereichen können allgemein die Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkte der Gemeinden verstanden werden. Diese stellen z. B. für die Siedlungsflächenenerweiterung besonders günstige Räume dar, da eine räumlich stärker konzentrierte Siedlungsentwicklung mit dem vergleichsweise geringsten Aufwand für die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur und für die Verkehrserschließung verbunden ist...“

Den zentralörtlichen Standorten zugeordnet sind:

- **Wiefelstede** als Grundzentrum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung
- **Metjendorf** als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten

Unter D 1.5 zu den Erläuterungen zum RROP 1996 ist im Weiteren folgendes aufgeführt:

„...Das raumordnerische Ziel einer Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Standorte, d. h., die Grund- und Mittelzentren, welche sich als Konsequenz aus den dort vorhandenen Standortvorteilen ergibt, bedeutet nicht, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in Zukunft ausschließlich auf die zentralen Orte beschränkt bleiben soll. Für den Bedarf der örtlichen Bevölkerung müssen die Gemeinden auch weiterhin außerhalb der im RROP festgelegten Zentralen Orte Siedlungsflächen bereitstellen, die vom Umfang her angemessen sind....“

2.2 ÖPNV- orientiertes Siedlungskonzept Ammerland

Im gemeinsamen "ÖPNV- orientierten Siedlungskonzept Ammerland" vom November 2011 wurden in den zentralen Orten (hier Wiefelstede und Metjendorf) der Mitgliedsgemeinden die unter Berücksichtigung der Einzugsbereich der ÖPNV-Haltestellen geeigneten Siedlungspotentiale aufgezeigt.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede

Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1989 sind entsprechend der zentralörtlichen Funktion in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf die flächenmäßig größten Anteile an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet dargestellt.

In Wiefelstede ist der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung östlich der Landesstraße L 824 und südlich der Landesstraße L 825. Nördlich des L 825 ist eine kleinere Fläche vorhanden. Durch Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden die Wohnbauflächen im Osten durch Arrondierung erweitert. Im Süden wird derzeit die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung der Wohnbauflächen nördlich und südlich der L 825 aufgestellt.

In Metjendorf sind die Wohnbauflächen überwiegend nördlich der L 824 bzw. beidseitig der K 136 vorhanden und schließen den Ortsteil Ofenerfeld mit ein. Durch Umsetzung der Potentialflächen aus der Entwicklungsstudie und Änderungen des Flächennutzungsplanes wurde hier die Wohnbauentwicklung großflächig ergänzt. Südlich der L 824 sind in kleinerem Umfang ebenfalls Wohnbauflächen vorhanden.

Weitere Wohnbauflächen in angemessener Größe sind in den Ortsteilen Heidkamp, Borbeck, Neuenkrüge, Bokel, Gristede und Spohle dargestellt. Durch Arrondierung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wurden hier die Wohnbauflächen teilweise erweitert. In Gristede wird derzeit die 84. Flächennutzungsplanänderung zur Arrondierung der Wohnbauflächen aufgestellt. In Bokel befindet sich die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Aufstellung.

2.4 Rahmenplanungen der Gemeinde Wiefelstede

Die Gemeinde Wiefelstede hat Ende der 90iger Jahre durch eine **Entwicklungsstudie** die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteiles **Metjendorf** untersucht und dabei 9 potentielle Teilflächen für eine Siedlungsentwicklung geprüft. Die meisten Potentialflächen wurden bereits einer Bebauung zugeführt; einige wenige Flächen sind noch nicht entwickelt.

Für den Ortsteil **Wiefelstede** liegt ein **Wohnbauflächenentwicklungskonzept** mit Bewertung von potentiell geeigneten Standorten vor. Ein Teilbereich wird derzeit durch Aufstellung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.5 Klimaschutz

Entsprechend der geplanten Gesetzesänderung im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Klimaschutz soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden (§ 1a Abs. 2 S. 3 BauGB).

3. BEDARF AN WOHNBAUFLÄCHEN

3.1 Grundlagen

Zur Ermittlung des künftigen Wohnflächenbedarfs im Gemeindegebiet hat die Gemeinde Wiefelstede eine überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse vorgenommen, die den Bedarf für das gesamte Gemeindegebiet für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt. Für die Bedarfsabschätzung legt die Gemeinde den Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) zugrunde, der eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung von 2009 bis 2030 beinhaltet. Die Gemeinde berechnet mit diesen Eingangsdaten und dem Ansatz einer festgelegten Haushaltsgröße die Anzahl der zusätzlichen Haushalte in dem Zeitraum von 2009 bis 2030. Da die Gemeinde in den Jahren 2009 bis 2012 aufgrund der ablesbaren positiven Bevölkerungsentwicklung bereits stetig eine aktive Wohnbauentwicklung betrieben hat, werden die in diesem Zeitraum planungsrechtlich gesicherten und durch aktuelle Bauleitplanungen projektierten Bauflächen ermittelt und in die Bilanzierung des Wohnflächenbedarfs mit einbezogen. Aus der Differenz ergibt sich dann der bis 2030 noch abzudeckende Bedarf nach Bauflächen.

Nach der Bevölkerungsprognose ist für die Gemeinde Wiefelstede eine positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Im Untersuchungszeitraum von 2009 bis 2030 wurde ein Bevölkerungszuwachs von 8,1 % prognostiziert. Es ergibt sich somit ein Anstieg der Bevölkerung von 15.166 Einwohnern im Jahr 2009 auf 16.394 Einwohnern im Jahr 2030 (**+ 1.228 Personen**). Dabei haben die Wanderungen auf die **Bevölkerungsentwicklung** einen relativ starken Einfluss. Zudem ist der Veränderung der Altersstruktur zu entnehmen. Die stärkste Zunahme ist in der Altersgruppe ab 80 Jahre zu erkennen, danach folgt die Gruppe der 65- bis 79jährigen. Leichte Zunahmen sind bei der Gruppe der 65- bis 79jährigen zu verzeichnen. In den übrigen Altersgruppen wurde geringe bis leichte Abnahmen festgestellt. Am stärksten betroffen ist dabei die Gruppe der 16-18jährigen.

Für die Bedarfsprognose wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen angesetzt, was dem derzeitigen Landesdurchschnitt entspricht. Die Gemeinde stellt die o.g. Haushaltsgröße in die grobe Bedarfsabschätzung als Durchschnittswert ein,

- da einerseits eine weitere Abnahme der Haushaltsgröße durch Veränderungen im Bereich der bestehenden Haushalte durch Verkleinerung der Haushalte aufgrund der Altersstruktur zu erwarten sind,
- andererseits aber auch eine Zunahme durch Zuwanderung von jungen Familien mit größeren Haushalten zu erwarten ist, da der Wohnflächenbedarf nicht nur auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sondern auch auf Zuwanderung ausgerichtet ist.

Daher ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt einen geeigneten Wert darstellt, um den groben Bedarf nach Wohnbauflächen bis 2030 zu ermitteln. Bezogen auf die prognostizierte Bevölkerungszunahme von 2009 bis 2030 mit 1.228 Personen ergibt sich ein **Flächenbedarf für 614 Haushalte**.

Neben den Faktoren wie der zu erwartenden Einwohnerzahl und der Haushaltsgröße ist ein weiterer Faktor die Gebäudestruktur mit entsprechendem Flächenbedarf für das **Baugrundstück**. Für den Bedarf an Nettowohnbauland wird die folgende, in den derzeitigen Siedlungsgebieten vorherrschende und von Bauinteressierten bevorzugt nachgefragte Gebäudestruktur mit dem jeweiligen Flächenbedarf angesetzt:

67 % Einfamilienhäuser mittlere Grundstücksgröße ca. 650 qm Typ EH(650)	Dieser Gebäudetyp wird am häufigsten und insbesondere von jungen Familien mit Kindern nachgefragt. Dieser Gebäudetyp stellt die regionstypische Bauform dar und soll daher auch weiterhin verstärkt angeboten werden. Zielsetzung der Gemeinde ist dabei, einen stabilen Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung bzw. von jungen Erwachsenen im Familiengründungsalter durch Zuwanderung oder Eigenentwicklung zu sichern, um vor dem Hintergrund des demographischen Wandels den strukturellen Folgen für die örtliche Infrastruktur entgegenzuwirken. Die Gemeinde ist in Bezug auf die Versorgung mit Schulen, Kindergärten und Kinderkrippen sehr gut aufgestellt und möchte zur Sicherung der vorhandenen Einrichtungen eine stabile Bevölkerungsstruktur erhalten.
15 % Doppelhaushälften mittlere Grundstücksgröße ca. 350 qm Typ DH(350)	Durch diesen Gebäudetyp wird ebenfalls vorrangig die o.g. Bedarfsgruppe angesprochen. Dieser Gebäudetyp bietet die Möglichkeit, mit geringerem wirtschaftlichem Einsatz ein Eigenheim zu erwerben und wird entsprechend nachgefragt.
15 % Mehrfamilienhäuser anteilige Grundstücksgröße ca. 150 qm Typ MH(150) *	Hier besteht ein Bedarf aus nachrückenden Generationen zu Beginn des Erwerbslebens und auch (künftig verstärkt) von älteren Generationen, die ihr Eigenheim nicht mehr bewirtschaften können oder wollen. Daher soll für diesen Gebäudetyp ein entsprechender Anteil gesichert werden.
3 % Siedlungshäuser mittlere Grundstücksgröße ca. 1.000 qm Typ SH(1000)	Für diesen Gebäudetyp besteht ein Bedarf sowohl bei nachrückenden Generationen als auch bei älteren Generationen, um auf größeren Grundstücken neben der Wohnnutzung auch eine Hobbytierhaltung oder intensive Gartennutzung zu betreiben. Motivation dieser Bedarfsgruppe ist unter anderem auch die Beibehaltung der Integration in die gewachsene Dorfgemeinschaft.
*	Reihenhäuser werden in der Bedarfsermittlung nicht gesondert aufgeführt, da diese nur selten nachgefragt werden

3.2 Ermittlung des Flächenbedarfs

Es wird davon ausgegangen, dass das Nettobauland – mit Ausnahme der großen Siedlungshausgrundstücke – ca. 70 % des Bruttobaulands beträgt und zusätzlich ca. 30 % für die Erschließung der Baugebiete (Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für die Oberflächenentwässerung) erforderlich werden. Für die großen Grundstücke um 1000 qm Grundstücksfläche wird dieser Zuschlag nicht berücksichtigt, da diese Größenordnung nur in geringem Umfang als straßenseitige Bebauung an vorhandenen Erschließungsstraßen erfolgen soll (siehe Zielkonzept, Abschnitt C). Somit ergibt sich nachfolgender Flächenbedarf:

Gebäudestruktur mit durchschnittlicher Grundstücksgröße	Anteil in %	Anzahl der Haushalte	Nettobauland in qm	Bruttobauland in qm
Einfamilienhaus 650 qm	67	411	267.150	381.643
Doppelhaushälfte 350 qm	15	92	32.200	46.000
Mehrfamilienhaus 150 qm	15	92	13.800	19.714
Siedlungshaus 1000 qm	3	19	19.000	19.000
Gesamt	100	614	332.150	466.357

3.3 Verteilung der Flächen auf die Ortsteile

Nach dem statistischen Jahresbericht 2011 für die Gemeinde Wiefelstede stellt sich die Verteilung von insgesamt 16.068 Einwohnern (einschließlich Nebenwohnsitze) im Jahre 2012 auf die Ortsteile wie folgt dar.

Ortsteil	Einwohnerzahl 2012	Verteilung in %
Wiefelstede	5.158	32,1
Metjendorf	4.439	27,6
Ofenerfeld	953	5,90
Gristede	742	4,61
Bokel	644	4,00
Siedlung Heidkamp	630	3,90
Borbeck	572	3,56
Spohle	521	3,24
Nuttel-Wemkendorf	446	2,78
Hollen-Dringenburg	373	2,32
Mollberg-Lehe	382	2,38
Neuenkrüge	361	2,25
Conneforde	302	1,88
Heidkamp-Heidkamperfeld	167	1,04
Wehnerfeld-Westerholtsfelde	153	0,95
Hullenhausen-Herrenhausen	122	0,75
Mansholt	103	0,64

Aus der Landesraumordnung und der Regionalen Raumordnung ergeben sich für die Siedlungsentwicklung folgende Vorgaben (siehe auch Kapitel 2.1):

- Konzentration der Wohnbauentwicklung vorrangig auf die zentralen Standorte
- Bedarfsgerechte Entwicklung außerhalb der zentralen Orte in angemessenem Umfang
- Erhaltung und Weiterentwicklung gewachsener und prägender Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie die Identität der Bevölkerung prägender Strukturen

Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben, der bisherigen Entwicklung der Ortsteile und den Vorgaben für die Innenentwicklung verfolgt die Gemeinde Wiefelstede folgendes Zielkonzept für die Verteilung des Flächenbedarfs:

- Zielsetzung der Gemeinde ist es, die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Daher sollen ca. 80 % des Bedarfs an Haushalten für Einfamilienhäuser mit 650 qm und für Doppelhäuser mit 350 qm in den **Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf** gedeckt werden. Der Bedarf an Mehrfamilienhäusern mit 150 qm Grundfläche soll komplett, also zu ca. 100 % in den Grundzentren gedeckt werden. Die größeren Siedlungsgrundstücke des Typs SH (1000) sind hier nicht vorgesehen.
- Die Siedlungsbereiche Heidkamp-Heidkamperfeld, Heidkamp-Siedlung und Ofe-nerfeld werden aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs mit Metjendorf in die Bedarfsdeckung der Grundzentren mit einbezogen.
- Den Ortsteilen Mansholt, Wehnerfeld-Westerholtsfelde und Hullenhausen-Herrenhausen mit unter 1 % Anteil an der Gesamtbevölkerung wird aufgrund der geringen Größe kein Flächenanteil zugeordnet.
- Den Ortsteilen Conneforde und Mollberg-Lehe wird kein Flächenanteil zugeordnet, da die Ortsteile schwerpunktmäßig touristisch geprägt sind.
- In den dörflichen Ortsteilen **Gristede, Hollen-Dringenburg, Nuttel, Bokel, Neu-enkrüge, Borbeck und Spohle** sollen ca. 20 % des an Haushalten für Einfamili-enhäuser mit 650 qm und für Doppelhäuser mit 350 qm gedeckt werden. Der Be-darf an Haushalten mit den größeren Siedlungsgrundstücken um die 1000 qm soll komplett, also zu 100 %, in den dörflichen Ortsteilen gedeckt werden. Mehrfamili-enhäuser (Gebäudetyp MH 150) sind hier nicht vorgesehen. Dabei sollen in diesen ländlichen Ortsteilen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Strukturen die entsprechenden Gebäudestrukturen/Grundstücksgrößen so zugeordnet wer-den, dass die prägenden regionstypischen Strukturen gewahrt und weiter entwi-ckelt werden.
- Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass ein Teil des Flächenbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von gewerblichen Flä-chen, Ersatz abgängiger Wohnbauten durch Neubauten etc.) gedeckt werden können. Da die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung von verschie-denen Faktoren wie betrieblichen Entwicklungen oder Gebäudealter abhängig ist, wurde dieser Faktor flächenmäßig in der nachfolgenden Verteilung nicht gesondert erfasst.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vorgaben ergibt sich folgende Verteilung für die Haushal-te im Gemeindegebiet:

Gebäudestruktur	Anzahl der Haushalte	Verteilung			
Gebäudestruktur	Anzahl der Haushalte	%	Grundzentren	%	Ortsteile
Typ EH (650)	411	80	329	20	82
Typ DH (350)	92	80	74	20	18
Typ MH (150)	92	100	92	-	-
Typ SH (1000)	19	-	-	100	19
Gesamt	614		495		119

Aus der o. Verteilung ergibt sich für die Grundzentren und für die Ortsteile folgender Flächenbedarf:

Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf

Grundstücksgröße	Haushalte	Flächenbedarf netto (qm)	Flächenbedarf brutto (qm)
Typ EH (650)	329	213.850	305.500
Typ DH (350)	74	25.900	37.000
Typ MH (150)	92	13.800	19.714
Gesamt	495	253.550	362.214

Dörfliche Ortsteile

Grundstücksgröße	Haushalte	Flächenbedarf netto (qm)	Flächenbedarf brutto (qm)
Typ EH (650)	82	53.300	76.143
Typ DH (350)	18	6.300	9.000
Typ SH (1000)	19	19.000	19.000
Gesamt	119	78.600	104.143

3.4 Verteilung und Umsetzung der Bauplätze in den Ortsteilen

Nachfolgende Übersicht zeigt die Anzahl der prognostizierten Bauplätze in dem Untersuchungszeitraum von 2009 bis 2030 als Übersicht.

Anzahl der Bauplätze 2009 bis 2030	Grundzentren	Dörfliche Ortsteile
Einfamilienhaus 650 qm	329	82
Doppelhaus 350 qm	74	18
Mehrfamilienhaus 150 qm	92	-
Siedlungshaus 1000 qm	-	19
Gesamt	495	119

Die **flächenmäßige Verteilung der Bauplätze in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf** erfolgt in Anlehnung an die in Kapitel 2.4 genannten Rahmenplanungen und entsprechend der Verfügbarkeit (siehe **Zielkonzept A**). Durch aktuelle Bauleitplanungen kann dem prognostizierten Bedarf bereits wie folgt nachgekommen werden:

Wiefelstede

B-Plan Nr.	Planstand	Bruttobauland	Bauplätze		
			EH(650)	DH(350)	MH(150)
108/VII*	rechtskräftig	2,21 ha	26	4	1
50, 2. Änderung	rechtskräftig	0,24 ha	-	-	12
108/VIII	rechtskräftig	1,78 ha	17		
139	Aufstellung	5,20 ha	47	8	26
Gesamt		9,43 ha	90	12	39

* inklusive 1. Änderung (Mehrfamilienhaus)

Zudem sollen im Rahmen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellung) für den östlich des B-Planes Nr. 139 gelegenen Bereich 1,96 ha Wohnbaufläche dargestellt werden. Hier können dann ca. 20 weitere Bauplätze umgesetzt werden.

Metjendorf

B-Plan Nr.	Planstand	Bruttobauland	Bauplätze		
			EH(650)	DH(350)	MH(150)
131, 1. Änd.	rechtskräftig	0,25 ha (MI mit 50% Wohnanteil)	2	1	-
130, 2. Änd.*	Aufstellung	0,42 ha	(5)	-	-
Gesamt		0,67 ha	7	1	-

* Vorher Mischgebiet (1. Änderung 2007)

Die **flächenmäßige Verteilung der Bauplätze in den dörflichen Ortsteilen** richtet sich nach der Größe der Ortsteile, den örtlichen Strukturen und der Verfügbarkeit. Die kleineren Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sollen in Ortskernnähe der dörflichen Ortsteile angeordnet werden (siehe **Zielkonzept B**). Die Bauform mit großen Siedlungshausgrundstücken soll dabei in den Außenortschaften umgesetzt werden (siehe **Zielkonzept C**). Durch aktuelle Bauleitplanungen kann dem prognostizierten Bedarf bereits wie folgt nachgekommen werden:

Ortsteil	B-Plan Nr.	Planstand	Bruttobaul.	Bauplätze		
				EH(650)	DH(350)	SH(1000)
Bokel (Ortskern)	135	rechtskräftig	1,13 ha	8	6	-
Bokel (Außenortsch.)	140	Aufstellung	0,91 ha	-	-	5
Nuttel	58, 2. Änd.	rechtskräftig	0,28 ha	3	-	-
Neuenkrüge	137	rechtskräftig	0,54 ha	6	-	-
Gristede	136	Aufstellung	1,02 ha	11	-	-
Gesamt			3,88 ha	28	6	5

3.5 Zusammenfassung / Verbleibender Wohnbauflächenbedarf

Durch die Bauleitplanungen ab dem Beginn des Prognosezeitraums 2009 wurde der prognostizierte Bedarf in Teilen bereits gedeckt bzw. Flächen für die Bedarfsdeckung vorbereitet. Die nachfolgende Übersicht zeigt eine Übersicht von Bedarf und Bedarfsdeckung. Hieraus resultiert der bis 2030 nach den jetzigen Prognosen noch abzudeckenden Bedarf:

Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf

Grundstücktyp	Bedarf 2009 bis 2030		Bedarfsdeckung ab 2009		Noch zu deckender Bedarf bis 2030	
	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto
Typ EH (650)	329	36,22 ha	97	10,1 ha	232	26,12 ha
Typ DH (350)	74		13		61	
Typ MH (150)	92		39		53	
Gesamt	495		149		346	

Dörfliche Ortsteile

Grundstücktyp	Bedarf 2009 bis 2030		Bedarfsdeckung ab 2009		Noch zu deckender Bedarf bis 2030	
	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto	Haushalte	Fläche brutto
Typ EH (650)	82	10,41 ha	28	3,88 ha	54	6,53 ha
Typ DH (350)	18		6		12	
Typ SH(1000)	19		5		14	
Gesamt	119		39		80	

4. ZIELKONZEPT ZUR ENTWICKLUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN

In dem Zielkonzept werden die grundsätzlichen Ziele für die Grundzentren und die Ortsteile beschrieben und Zielvorgaben für künftige Bauleitplanungen erstellt.

A Siedlungsentwicklung in mittleren und größeren Umfang in den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf

Entsprechend der raumordnerischen Vorgabe wird die Schaffung von Flächen für die Wohnbauentwicklung in mittleren bis größerem Umfang vorrangig auf die **Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf** konzentriert. Hier soll - auch entsprechend der Grundaussagen des Flächennutzungsplanes - in erster Linie die Siedlungsentwicklung erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung in den Grundzentren ist neben der Eigenentwicklung auch auf Zuzug ausgerichtet. Dieses erfolgt einerseits vor dem Hintergrund, die Ausnutzung und Erhaltung vorhandener Infrastruktur zu sichern und zum anderen im Zusammenhang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen auch den Bedarf nach Wohngrundstücken zu decken.

In den zentralen Orten sollen vorrangig wirtschaftliche – also kleinere - Grundstückseinheiten für junge Familien mit Kindern geschaffen werden, da die zentralen Orte die beste Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen, insbesondere auch Schulen, Kindergärten aufweisen. Neben den Grundstücken für die am meisten angefragten Einzel- und Doppelhäusern soll in den zentralen Orten auch eine verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden. Dabei soll auch der Mietwohnungsbau gefördert werden. Vor dem Hintergrund der gebündelten Infrastruktur sollten auch altengerechte Wohnungen bevorzugt in den zentralen Orten angesiedelt werden.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete in den Grundzentren sind folgende Kriterien zu beachten:

Städtebauliche Grundsätze	
Standort	• Bevorzugt Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen • Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche • Nähe zu vorhandener Infrastruktur (Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergarten, Kinderkrippe) • Vereinbarkeit mit Rahmenplanungen (Entwicklungskonzept Metjendorf, Wohnbauflächenkonzept Wiefelstede)
Erschließung	• Kurze Anbindung an klassifizierte Straßen • verkehrsberuhigter Ausbau der inneren Erschließungsstraßen • fußläufige Durchlässigkeit • Gute ÖPNV-Anbindung (2. Ebene siehe ÖPNV- orientierten Siedlungskonzept Ammerland), bis ca. 500 m Entfernung zur Haltestelle

Baugebiet	• Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Bauformen	• Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 800 qm, ein bis zwei Wohneinheiten pro Gebäude, max. ein Vollgeschoss • Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 300 bis 500 qm pro Doppelhaushälfte, eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, max. ein Vollgeschoss • Verdichtete Bauformen, Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 6 Wohneinheiten pro Gebäude, ca. 150 qm Grundstücksfläche pro Wohneinheit, max. zwei Vollgeschosse, (alternativ Reihenhäuser) • Bedarfsgerechte Altenwohnungen, Betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtungen • Begrenzung der Versiegelung durch GRZ 0,3/0,4
Ortsbild	• Landschaftsgerechte Einbindung durch randliche Anpflanzungen, Sicherung von Wallheckenstrukturen • Begrenzung der Höhenentwicklung auf 9 bis 10 m
Klimaschutz	• Innere Durchgrünung der Baugebiete durch Anpflanzung von Bäumen und Hecken • Berücksichtigung von Kaltluftschneisen • Geneigte Dächer mit Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten

B Siedlungsentwicklung in kleinem bis mittleren Umfang in den dörflichen Ortsteilen außerhalb der zentralen Orte

In den ländlichen Ortsteilen ist vorrangiges Ziel die Sicherung der Eigenentwicklung. Bauflächen für die Eigenentwicklung sind erforderlich, um Bauplätze für nachrückende Generationen zu schaffen und - insbesondere vor dem Hintergrund der Erhaltung und Nutzung vorhandener Infrastruktur – ein Abwandern in andere Ortsteile und die Nachbargemeinden zu vermeiden.

Die Ausweisung von Bauplätzen ist erforderlich, um den ortsansässigen Einwohnern die Möglichkeit zu geben, weiter im Dorf wohnen zu können. Die Zielgruppe betrifft in erster Linie junge Familien, die als langfristigen Wohnsitz ein Eigenheim als Neubau anstreben. Ein Bedarf besteht auch bei älteren Personen, die aufgrund veränderter Lebensumstände einen altersgerechten Neubau errichten möchten. Wenn keine Bauplätze im Ort vorhanden sind, müssten diese auf Bauflächen in anderen Ortschaften ausweichen und die Dorfgemeinschaft verlassen. In diesem Fall würden möglicherweise in die Dorfgemeinschaft integrierte Familienverbände räumlich getrennt. Es gehört zu den Kernaufgaben der Dörfer, das Anliegen nach einem Wohnsitz im Heimatort zu unterstützen, um die dörfliche Gemeinschaft zu erhalten und zu stärken.

Insbesondere den nachwachsenden Generationen soll die Gelegenheit gegeben werden, ihren Lebensmittelpunkt auch in Zukunft in den Dörfern zu behalten oder auch durch Rückzug in den Heimatort wiederzuerlangen. Insofern sollen auch in den dörflichen Ortsteilen in kleinerem bis mittleren Umfang Bauplätze geschaffen werden. Durch die Sicherung von Bauflächen sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt und diese als Orte mit regionaler Lebensqualität erhalten werden.

Entsprechend den o.g. Bedarfsgruppen sollen in erster Linie kleinere wirtschaftliche Grundstückseinheiten gesichert werden. Die Wohnbauentwicklung soll dabei vorrangig im Bereich der Ortsdurchfahrten (i.d.R. Landes- und Kreisstraßen) und in der Nähe vorhandener Versorgungseinrichtungen erfolgen. Eine Siedlungsentwicklung durch Ergänzung von Wohnbauflächen soll in den Ortschaften Spohle, Gristede, Nuttel, Borbeck, Bokel und Neuenkrüge erfolgen. Hier können vorhandene Wohnbauflächen durch Arrondierung in einem der Eigentwicklung angemessenen Umfang ergänzt werden. Die Größenordnung der Flächen ist abhängig von der örtlichen Situation und dem anstehenden und prognostizierten Bedarf.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete in den dörflichen Ortsteilen sind folgende Kriterien zu beachten:

Städtebauliche Grundsätze	
Standort	• Bevorzugt Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen • Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche • Nähe zu vorhandener Infrastruktur (Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergarten, Kinderkrippe)
Erschließung	• Kurze Anbindung an klassifizierte Straßen • verkehrsberuhigter Ausbau der inneren Erschließungsstraßen • fußläufige Durchlässigkeit • ÖPNV-Anbindung (2. Und 3. Ebene siehe ÖPNV- orientierten Siedlungskonzept Ammerland), bis ca. 1000 m Entfernung zur Haltestelle
Baugebiet	• Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Bauformen	• Einzelhäuser mit Grundstücksgößen von ca. 500 bis 800 qm, ein bis zwei Wohneinheiten pro Gebäude, max. ein Vollgeschoss • Doppelhäuser mit Grundstücksgößen von ca. 300 bis 500 qm pro Doppelhaushälfte, eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, max. ein Vollgeschoss • Begrenzung der Versiegelung durch GRZ 0,3
Ortsbild	• Landschaftsgerechte Einbindung durch randliche Anpflanzungen und Sicherung von Wallheckenstrukturen • Begrenzung der Höhenentwicklung auf 9 bis 10 m

Klimaschutz	• Innere Durchgrünung der Baugebiete durch Anpflanzung von Bäumen und Hecken • Berücksichtigung von Kaltluftschneisen • Geneigte Dächer mit Ausrichtung der Dachansichtsflächen nach Süden bzw. Südwesten
--------------------	---

C Siedlungsentwicklung in geringem Umfang in kleinen dörflichen Ortslagen

In sogenannten Außenortschaften, die abseits der Ortsdurchfahrten (entlang der Kreis- und Landesstraßen) liegen, soll vor dem Hintergrund der in B aufgeführten Bedarfsgruppen vorrangig die sogenannte Eigenentwicklung gesichert werden. Da es sich nur um Flächen geringen Umfangs an wenigen Außenbereichslagen handelt, sollen diese Flächen aber auch den Bedarf aus allen Ortsteilen des Gemeindegebietes aufnehmen; insofern ist auch Zuzug möglich. Die Gemeinde sieht in den dörflichen Lagen ein städtebauliches Erfordernis, neben Baugebieten für eine Zielgruppe, die kleinere wirtschaftliche Grundstücke mit Nähe zu Versorgungseinrichtungen im Bereich der Ortsdurchfahrten benötigt, auch eine weitere Zielgruppe zu bedienen, die einen Standort in den regionstypischen Strukturen außerhalb der engeren Ortslagen bevorzugt. Angesprochen ist hier die Zielgruppe, die großen Grundstücken mit einer naturnahen Einbindung im ländlichen und landwirtschaftlich geprägten Raum den Vorrang vor der Nähe zur Infrastruktur mit Versorgungseinheiten gibt. Diese Art der Siedlung mit einer straßenseitigen einzeiligen Einzelhausbebauung mit großen Zier- und Nutzgärten - teilweise im Zusammenhang mit Hobbytierhaltung - ist eine regionstypische Struktur in der Gemeinde Wiefelstede bzw. im Landkreis Ammerland und prägt somit die Identität der Bevölkerung. Daher verfolgt die Gemeinde das Ziel, auch in einigen ländlich geprägten Ortslagen in einem geringen und verträglichen Umfang Siedlungsflächen für größere Grundstücke anzubieten. Anstehend ist hier ein Bedarf nach Grundstücken, wo neben Wohnraum in Form von Einzelhäusern auch größere Nutz- und Hausgärten und Bereiche für die Hobbytierhaltung angegliedert werden können. Dieser Bedarf kann in den engeren Ortslagen aufgrund mangelnder Flächenkapazitäten i.d.R. nicht gedeckt werden. Daher sollen auch in bisherigen Außenbereichslagen in geringem Umfang entsprechende Wohnbauflächen gesichert werden. Die Gemeinde kommt damit ihrer Verantwortung auch für die kleinen Dörfer bzw. Außenortschaften im Gemeindegebiet nach.

In folgenden Außenortschaften soll eine Siedlungsentwicklung in geringem Umfang ermöglicht werden.

Dringenburg	Entlang der L 824, im Bereich der Wochenendhausgebiete Mollbergen, ist noch eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier könnte im Bedarfsfall eine Bauzeile geschaffen werden. Eine weitere Entwicklung in Dringenburg ist wegen der vorhandenen und angedachten gewerblichen Entwicklung und der geplanten und A 20 eher ausgeschlossen.
-------------	---

Bokelerburg/ Leuchtenburg	Hier wird bereits ein konkreter Standort am Worther Weg in das Konzept einbezogen, da aufgrund verfügbarer Flächen bereits eine Bauleitplanung eingeleitet wurde. Der Standort ist bereits durch eine zusammenhängende Wohnbebauung auf der Nordseite des Worther Wegs siedlungsstrukturell vorgeprägt. Im näheren Umfeld sind keine Nutzungen vorhanden, die unzulässigen Konflikte (z.B. durch Geruchsemissionen, Gewerbe- oder Verkehrslärm) erzeugen können. Zum Bodendenkmal Bokelerburg können ausreichende Abstände eingehalten werden. An diesem Standort können somit Grundstücke in landschaftlich attraktiver Lage mit Nähe zum Grundzentrum Wiefelstede und zum außerhalb der Gemeinde gelegenen Grundzentrum Rastede angeboten werden. Der Standort eignet sich sehr gut für eine Wohnnutzung im Zusammenhang mit Hobbytierhaltung, da die angrenzende Weideflächen in die Nutzung integriert werden können. Im Hinblick auf die gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB als Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu prüfende Unzulässigkeit der Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung wird dieser Standort wie folgt beurteilt: Hintergrund der o.g. Vorgabe ist die Vermeidung der unerwünschte Zersiedlung des Außenbereichs durch eine siedlungsstrukturell unerwünschte Entwicklung (vergl. Kommentierung Zinkhahn-Bielenberg zu § 35 Rn 107 ff) außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Ausweitung der Bebauung des jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Außenbereich kann grundsätzlich nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes oder ggf. einer Satzung erfolgen. Der Grundsatz, dass eine nicht der Funktion des Außenbereichs zugeordnete Bebauung als eine unerwünschte vom Gesetzgeber missbilligte Splittersiedlung und Zersiedlung des Außenbereichs anzusehen ist, gilt nicht ausnahmslos. Eine solche Ausnahme ist anzunehmen, wenn sich die Siedlungsart im Außenbereich als herkömmliche Siedlungsform (charakteristische historisch entstandene Siedlungsstruktur des Außenbereichs wie Streubebauung und bandartige Bebauung) darstellt. Die Ortschaft Bokel ist in der Form strukturiert, dass sich entlang der Ortsdurchfahrt an der L 824 ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit Wohnen, Gewerbe und kleinen Versorgungseinheiten entwickelt hat.
------------------------------	---

	Eine weitere den Ortsteil kennzeichnende Siedlungsform sind darüber hinaus die außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegenen Streusiedlungen, die einerseits durch landwirtschaftliche Hofstellen, andererseits aber auch durch Wohnnutzungen auf größeren Grundstücken geprägt sind. Wohnsiedlungen dieser Art befinden sich südwestlich der Ortslage an der Mansholter Straße und nordöstlich der Ortslage am Worther Weg in der Nähe der Bokeler Burg. Diese Siedlungsform außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage kommt auch noch in anderen Teilen des Gemeindegebietes vor und ist eine regionstypische Siedlungsform. Daher möchte die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit diese Siedlungsform in ihr Zielkonzept für die Erweiterung der Wohnbauflächen mit aufnehmen und die Umsetzung durch eine Bauleitplanung am Worther Weg sichern. Der öffentliche Belang einer unerwünschten Zersiedelung des Außenbereichs wird nach Auffassung der Gemeinde an diesem Standort nicht beeinträchtigt, da auf Seite der Gemeinde Wiefelstede durch den vorhandenen Siedlungszusammenhang am Worther Weg bereits eine Vorbelastung besteht und eine Ergänzung der Bebauung nicht zu einer relevanten Zersiedelung des Außenbereichs führt. Hinzu kommt, dass bereits eine ausgebaute Erschließungsanlage vorhanden ist. Einer Zersiedlung des Außenbereichs ist auch entgegenzuhalten, dass unmittelbar angrenzend auf Seite der Gemeinde Rastede bereits ein größerer Siedlungszusammenhang vorhanden ist. Die Gemeinde kann daher keine öffentlichen Belange feststellen, die einer Siedlungsentwicklung an diesem Standort entgegenstehen.
nördlich Borbeck (Heiddornsweg)	Hier sind bereits Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, die bei Bedarf in geringem Umfang ergänzt werden sollen. Die Grundstücke am Heiddornsweg weisen die o.g. typischen Siedlungsstrukturen einer einzeiligen Straßenrandbebauung mit großen Gärten auf. Eine Ergänzung von Wohngrundstücken an diesem Standort, der neben der dörflichen Randlage gleichzeitig die Nähe zur Landesstraße als Verbindung zwischen den Grundzentren Wiefelstede und Metjendorf bietet, wird daher als sinnvoll betrachtet.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete in den Außenortschaften sind folgende Kriterien zu beachten:

Städtebauliche Grundsätze	
Standort	• Ergänzung vorhandener dörflicher Siedlungsstrukturen • Geringe oder keine Vorbelastung durch Geruchsemissionen, Gewerbe- oder Verkehrslärm
Erschließung	• direkte Erschließung über Gemeindestraße/klassifizierte Straße • keine Neuanlage von Verkehrsflächen • ÖPNV-Anbindung wünschenswert, nicht zwingend erforderlich
Baugebiet	• Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet, Dorfgebiet
Bauformen	• Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen v. min. 800/1000 qm ein bis zwei Wohneinheiten/Gebäude, max. ein Vollgeschoss • Ca. 5 bis 10 Grundstücke
Ortsbild	• Einzeilige Straßenrandbebauung • Sicherung von rückwärtigen Garten – und Freiflächen • Landschaftsgerechte Einbindung durch randliche Anpflanzungen, Sicherung von Wallheckenstrukturen • Begrenzung der Höhenentwicklung auf 9 bis 10 m
Klimaschutz	• Durchgrünung der Grundstücke durch Anpflanzung von Bäumen und Hecken • Berücksichtigung von Kaltluftschneisen • Begrenzung der Versiegelung durch GRZ max. ca. 0,2