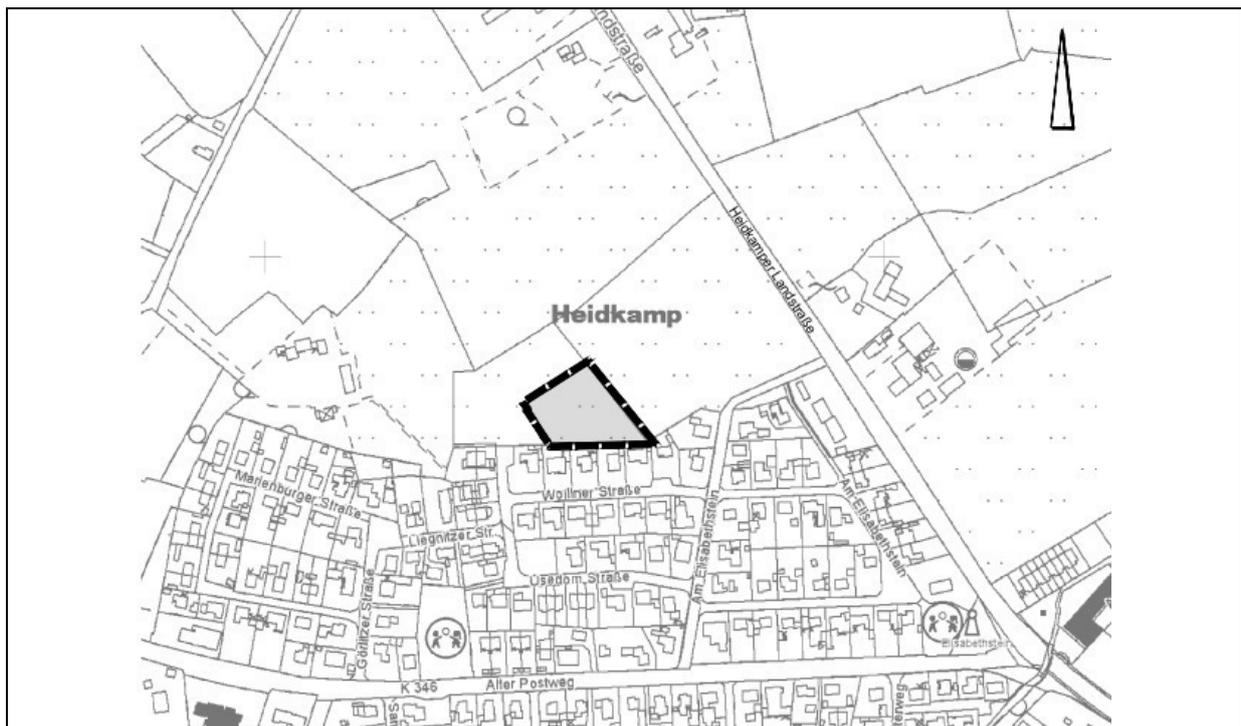


# Gemeinde Wiefelstede

## Landkreis Ammerland

### Bebauungsplan Nr.29 I

„Heidkamp Erweiterung“  
**1. Änderung**  
gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan

November 2019

Entwurf

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



---

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung .....</b>   | <b>1</b> |
| 1.1.      | Planungsanlass .....  | 1        |
| 1.2       | Rechtsgrundlagen .....  | 1        |
| 1.3       | Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....   | 1        |
| 1.4       | Beschreibung des Plangebietes .....   | 1        |
| 1.5       | Planungsrahmenbedingungen .....   | 1        |
| 1.5.1     | Landesraumordnungsprogramm.....   | 1        |
| 1.5.2     | Regionales Raumordnungsprogramm .....   | 1        |
| 1.5.3     | Flächennutzungsplan.....  | 1        |
| 1.5.4     | Bebauungspläne.....   | 2        |
| 1.5.5     | Sonstige Planungen der Gemeinde .....   | 2        |
| <b>2.</b> | <b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>3</b>  | <b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der<br/>Abwägung .....</b> | <b>3</b> |
| 3.1       | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....  | 3        |
| 3.2       | Relevante Abwägungsbelange .....  | 4        |
| <b>4.</b> | <b>Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>  | <b>4</b> |
| <b>5.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>  | <b>5</b> |
| <b>6.</b> | <b>Ergänzende Angaben .....</b>   | <b>5</b> |
| 6.1       | Städtebauliche Übersichtsdaten .....  | 5        |
| 6.2       | Ver- und Entsorgung .....   | 5        |
| 6.3       | Daten zum Verfahrensablauf .....  | 6        |

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1. Planungsanlass**

Die Gemeinde Wiefelstede hat die Absicht, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I die festgesetzte Verkehrsfläche an die Straßenausbauplanung anzupassen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 29 I 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 (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 I erfasst einen Bereich nördlich des Wohngebiets am „Alten Postweg“ (K 346) sowie südwestlich der „Heidkamper Landstraße“ (L824). Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4 ha und erfasst den südöstlichen Teil des Ursprungsplanes.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

Der Änderungsbereich ist Bestandteil eines Neubaugebietes am nordwestlichen Siedlungsrand des Grundzentrums Metjendorf im Anschluss an die Wohnsiedlung „Heidkamp“. Am nördlichen sowie östlichen Rand ist eine Baum- Strauch-Wallhecke vorhanden.

### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

#### **1.5.1 Landesraumordnungsprogramm**

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

#### **1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 für den Landkreis Ammerland ist Metjendorf als Grundzentrum dem ländlichen Raum als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugeordnet.

Der Planbereich gehört zu einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft und aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Der Planbereich liegt zudem in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

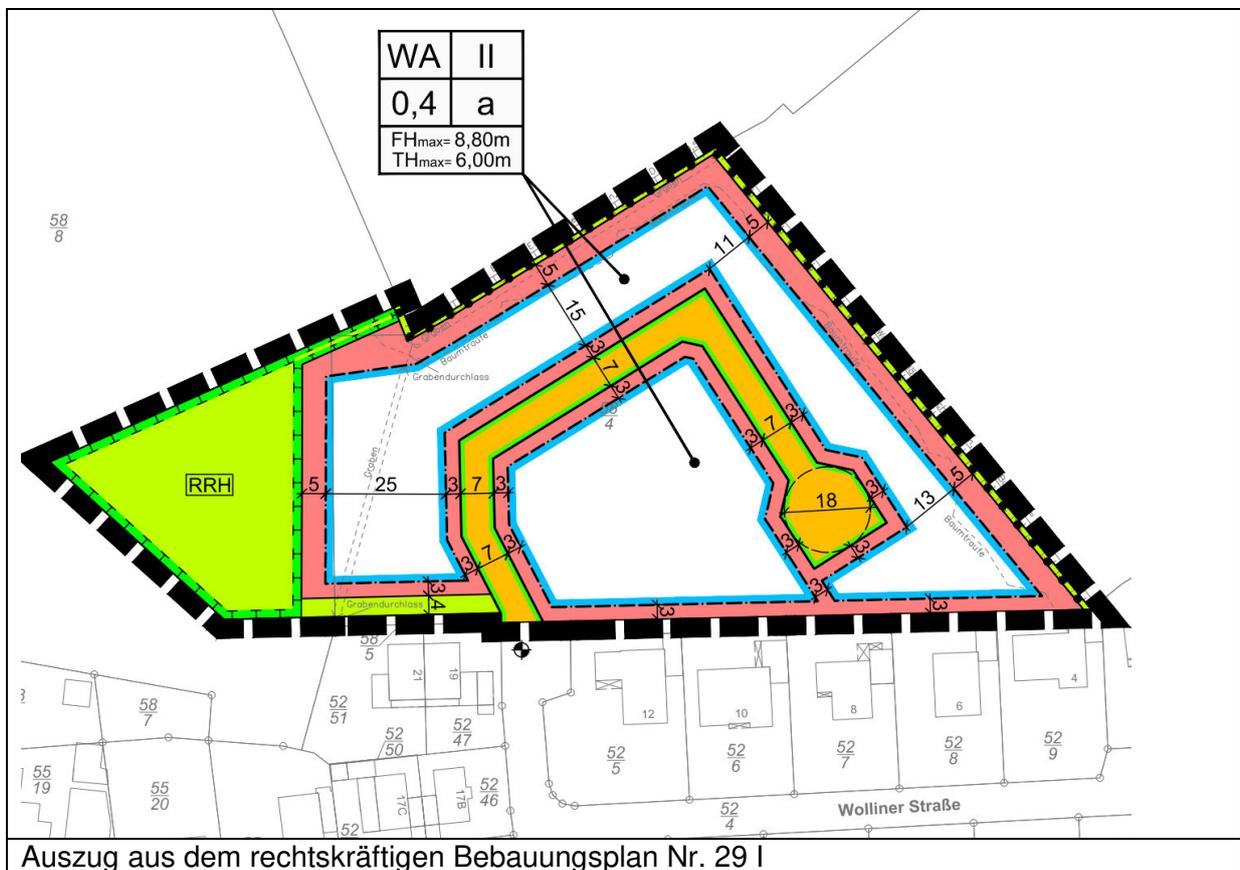
#### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich gehört zu einer Wohnbaufläche, die in der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt wurde.

### 1.5.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 29 I mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Hier gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 mit zweigeschossiger Bauweise und einer Firsthöhe von 8,80 m, einer Traufhöhe von 6,00 m. Es ist eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 15 m je Einzelhaus und 10 m je Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 qm für Einzelhäuser und 275 qm für Doppelhaushälften. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt. Des Weiteren sind Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote vorgesehen. Über örtliche Bauvorschriften werden die Dachgestaltung und die Einfriedung geregelt.

Zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

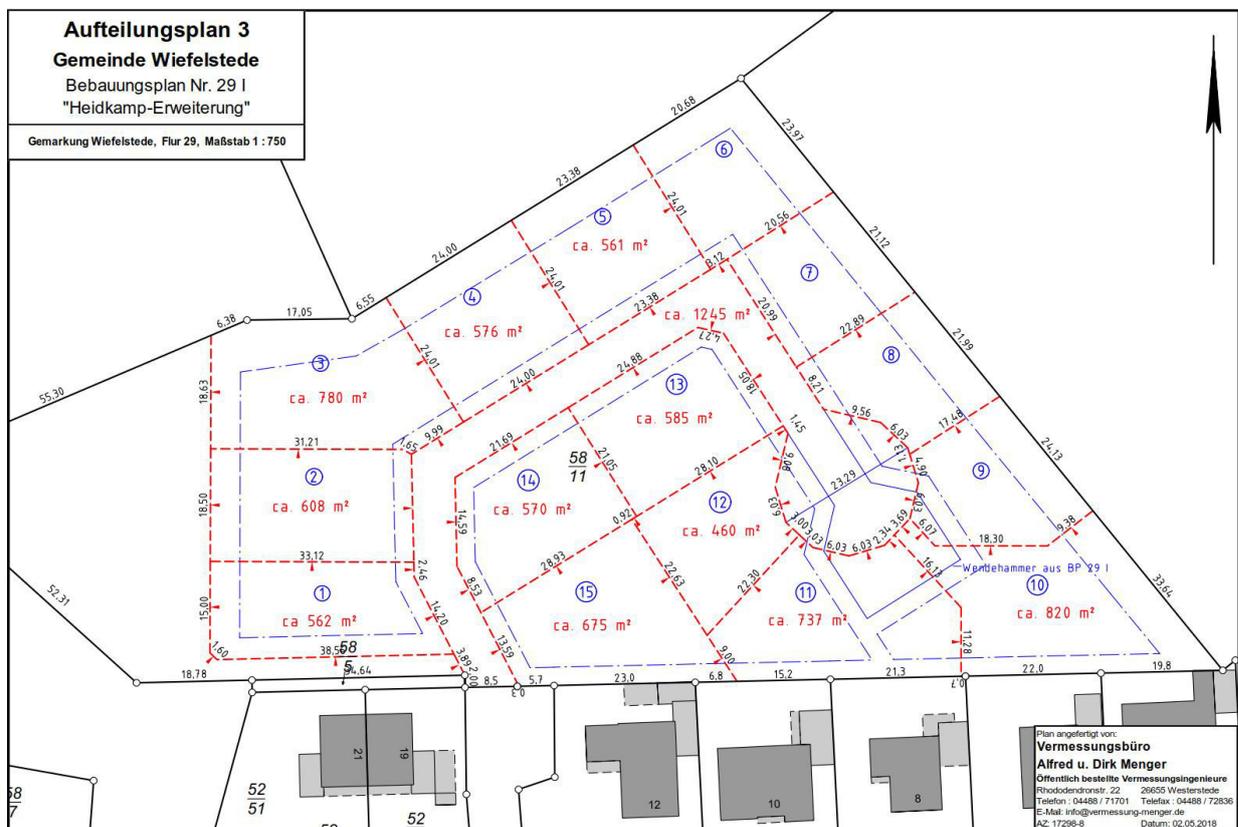


### 1.5.5 Sonstige Planungen der Gemeinde

Die Gemeinde hat im Juni 2016 die Entwicklungsstudie von 1999 für den Ortsteil Metjendorf mit den grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für potentielle Siedlungsflächen fortgeschrieben. Im Februar 2013 wurde ein „Gesamträumliches Zielkonzept zur Wohnbauflächenentwicklung“ mit Standorte und Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 29 I wurde aus den Konzepten entwickelt.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Planstraße mit Anschluss an die Wolliner Straße im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 (Wohngebiets „Heidkamp“). Innerhalb des Baugebiets Nr. 29 I ist eine Stichstraße mit einer Breite von 7 m sowie einer Wendeanlage im Südosten des Plangebiets mit einem Durchmesser von 18 m festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde die Verkehrsfläche dahingehend verändert, dass die Wendeanlage weiter nach Nordwesten angeordnet wurde und der Wenderadius von bisher 18 m auf 22 m vergrößert wurde. Durch den größeren Wenderadius ist sichergestellt, dass Müllfahrzeuge nicht rückwärtsfahren müssen und damit eine geordnete Müllentsorgung gewährleistet. Zur Anpassung der festgesetzten Verkehrsfläche an die Erschließungsplanung soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.



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

### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Wiefelstede gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Hierzu wird im weiteren Verfahren ausgeführt.



### 3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Belange der Raumordnung und die Bodenschutzklausel sind nicht betroffen, da bereits Planungsrecht besteht.

Die verkehrlichen Belange sind dahingehend betroffen, dass die Verkehrsführung geringfügig verändert wird und die Wendeanlage vergrößert wird. Die Verkehrsabläufe werden durch die geänderte Planung verbessert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planänderung nicht berührt, da das Allgemeine Wohngebiet nicht näher an die nächstgelegene Landesstraße mit Vorbelastung durch Verkehrslärm heranrückt.

Die Belange von Natur und Landschaft, des Artenschutzes und des Klimaschutzes sind nicht betroffen, das lediglich einer Verlagerung von Bauflächen und Verkehrsflächen stattfindet. Eine zusätzliche Versiegelung entsteht nicht. Das randliche Erhaltungsgebot im Änderungsbereich bleibt bestehen.

Die Belange der Wasserwirtschaft sind aufgrund der unveränderten Versiegelungsrate ebenfalls nicht betroffen. Die schadlose Oberflächenentwässerung wurde im Ursprungsplan durch Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens gesichert.

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da das Allgemeine Wohngebiet nicht näher an die nächstgelegene Hofstelle mit Geruchsbelastung heranrückt.

## 4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die differenzierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Grundstücksgrößen und zur Anzahl der Wohnungen, zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie zum Erhalt von Gehölzen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit werden im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Es werden eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 8,80 m erfolgt eine Höhenbegrenzung. Zudem wird eine maximale Sockelhöhe von 60 cm festgesetzt.

Als Mindestgrundstücksgrößen werden für Grundstücke mit Einzelhäusern 450 m<sup>2</sup> und für Grundstücke mit Doppelhaushälften 275 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude und eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Es gilt die abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 15 m für ein Einzelhaus und von 10 m für eine Doppelhaushälfte.

Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Die Gehölze auf der Wallhecke werden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften werden ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen und durch eine Vorschrift zu Ordnungswidrigkeiten ergänzt.

1. Als Dachformen sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einem Dachneigungswinkel von wenigstens 28° und höchstens 47°, bei zweigeschossiger Bauweise höchstens 30° zulässig. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
2. Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

### 3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

## 6. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>3.619 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>              | <b>3.0131 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Verkehrsflächen</b>                        | <b>478 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Private Grünfläche / Erhaltung Gehölze</b> | <b>110 m<sup>2</sup></b>    |

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Die Versorgung des Plangebietes mit **Strom und Gas** erfolgt durch die EWE AG.

**Die Abwasserbeseitigung** erfolgt über vorhandene und zu erweiternde Anlagen. In der Wolliner Straße verläuft ein Schmutzwasserkanal, über den das Erschließungsgebiet entwässert werden kann.



Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Ammerland gewährleistet.

### 6.3 Daten zum Verfahrensablauf

|   |  |
|---|--|
| Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss                                      |  |
| Ortsübliche Bekanntmachung  |  |
| Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: |  |
| Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ   |  |
| Ortsübliche Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde                             |  |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB   |  |
| Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum               |  |
| Satzungsbeschluss durch den Rat   |  |

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29 I, 1.Änderung  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 29 I, 1. Änderung als Anlage beigelegt.

Wiefelstede, den

---

Bürgermeister