

**GEMEINDE WIEFELSTEDE**

**Landkreis Ammerland**



---

**1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 147  
„Wiefelstede, Grote Placken“**

**Begründung  
(Teil I)**

04.09.2023

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>2</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Raumordnung	2
3.2 Bauleitplanung	3
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2 Sonstige öffentliche Belange	3
<b>5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>4</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>4</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	4
7.2 Verfahrensübersicht	4
7.3 Planverfasser	5

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

### **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt die Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 147 an die aktuellen Entwicklungen und die geänderte Nachfragesituation und stellt hierfür die 1. Änderung des Bebauungsplans in Textform auf.

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 147 in seiner Sitzung am 19.07.2021 als Satzung beschlossen. Neben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurden für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 4) auch Mindestgrundstücksgrößen von 600 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus und 300 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte festgesetzt.

In jüngster Vergangenheit kam es allerdings zu erheblichen Kostensteigerungen im Bausektor, was dazu führt, dass vermehrt auch kleine Grundstücke nachgefragt werden. Die im Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzte Grundstücksgröße soll daher im Rahmen der 1. Änderung auf 500 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus und 250 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhausgrundstück reduziert werden.

Durch die geplante Änderung soll zum einen sichergestellt werden, dass sich möglichst breite Bevölkerungsgruppen ein Baugrundstück leisten können. Zum anderen wird damit auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen.

Durch die geplante Änderung kommt es nicht zu einer Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades. Es wird lediglich eine geringfügig erhöhte Anzahl an Wohneinheiten zulässig gemacht, die allerdings städtebaulich verträglich ist.

### **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Die ca. 21,9 ha umfassende Fläche befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Wiefelstede, nordöstlich der Hauptstraße (L 824).

#### **2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit für eine wohnbauliche Nutzung erschlossen. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Gehölzstrukturen werden größtmöglich erhalten.

Unmittelbar westlich grenzen die Siedlungsstrukturen der Ortslage Wiefelstede an das Plangebiet. Dabei werden die Flächen südwestlich der Hauptstraße durch das Bauunternehmen Siems Fenster + Türen genutzt, während die Flächen, die sich unmittelbar westlich an den Geltungsbereich anschließen, durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt sind. Nördlich, südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

#### **3.1 Raumordnung**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde eine Anpassung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden die Vorgaben der übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm) berücksichtigt. Da sich die vorliegende Planung auf die o. g. kleinteilige Änderung beschränkt, ist davon auszugehen, dass übergeordnete raumordnerische Aspekte hierdurch nicht berührt werden. Auf eine ausführliche Darstellung der aktuell rechtswirksamen übergeordneten Planungen wird hier daher verzichtet.

### **3.2 Bauleitplanung**

Im Rahmen der 123. Flächennutzungsplanänderung wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Bebauungsplan Nr. 147 sind allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Zudem enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan Nr. 147 umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Die der inneren Erschließung des Plangebietes dienenden Planstraßen sind entsprechend als Verkehrsflächen und die erforderlichen Regenrückhaltebecken als Flächen für die Abwasserbeseitigung ausgewiesen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Es ist zu prüfen, ob durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben.

Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil der Planunterlagen.

### **4.2 Sonstige öffentliche Belange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 wurden die Belange des Immissionsschutzes, der Landwirtschaft, des Straßenverkehrs, der Wasserwirtschaft, des Denkmalschutzes, des Bodenschutzes und des Abfallrechtes ausführlich behandelt. Die in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan gemachten Ausführungen bleiben unberührt und sind weiterhin zutreffend. Es wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Erläuterungen verwiesen.

## **5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 erfolgt eine Anpassung der innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 -WA 4) festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen von 600 m<sup>2</sup> auf 500 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus und von 300 m<sup>2</sup> auf 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausgrundstück.

Anlass für die Änderung sind die aktuellen Entwicklungen. So werden durch die erheblichen Kostensteigerungen im Bausektor vermehrt auch kleinere Grundstücke nachgefragt. Eine unverträgliche Siedlungsdichte wird durch die gewählte Festsetzung weiterhin ausgeschlossen.

Die übrigen Inhalte des Ursprungsbebauungsplans bleiben unberührt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Erläuterungen zur verkehrlichen und technischen Infrastruktur sind der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung - PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09. 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

### 7.2 Verfahrensübersicht

Verfahrensablauf	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Verwaltungsausschuss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	
Ortsübliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsunterrichtung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerversammlung)	
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durch Verwaltungsausschuss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom und Frist bis zum	

Ortsübliche Bekanntmachung in der NWZ und auf der Internetseite der Gemeinde	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Rat	

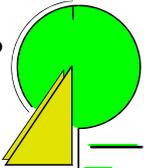
Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Verwaltungsausschuss am ..... die Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 beschlossen hat.

Gemeinde Wiefelstede, .....

.....  
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede, Grote Placken“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wiefelstede vom Planungsbüro:

**Diekmann •**  
**Mosebach**  
**& Partner**


**Regionalplanung**  
**Stadt- und Landschaftsplanung**  
**Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
 Telefon (0 44 02) 97 79 30 0  
 www.diekmann-mosebach.de  
 mail: info@diekmann-mosebach.de