GEMEINDE WIEFELSTEDE

Landkreis Ammerland

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

Begründung

Endfassung 17.09.2026

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 2

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 2
2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 3

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 3
3.1 Raumordnung 3
3.2 Bauleitplanung 3

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 4
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung 4
4.2 Belange des Immissionsschutzes 4
4.3 Sonstige öffentliche Belange 4

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 4

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 5

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE 5
7.1 Rechtsgrundlagen 5
7.2 Verfahrensübersicht 5
7.3 Planverfasser 6

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wiefelstede beabsichtigt die Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 147 an die aktuellen Entwicklungen und stellt hierfür die 2. Änderung des Bebauungsplans auf.

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede hat den Bebauungsplan Nr. 147 in seiner Sitzung am 19.07.2021 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan diente der Erschließung von zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen für den langfristigen Wohnraumbedarf.

Im Rahmen der Ausführungsplanung hat man sich dazu entschieden, ein Nahwärmenetz zur Versorgung des Gebietes zu etablieren. Gegenüber einer Vielzahl dezentraler Einzelanlagen bietet eine zentrale Wärmeversorgung verschiedene städtebauliche, technische und ökologische Vorteile. Durch die Bündelung der Wärmeerzeugung an einem zentralen Standort kann die technische Infrastruktur des Wohngebietes insgesamt effizient organisiert werden. Gegenüber einer Vielzahl dezentraler Einzelanlagen an den jeweiligen Wohngebäuden reduziert sich der Bedarf an zusätzlichen technischen Anlagen, Außengeräten und Wartungsflächen auf den einzelnen Grundstücken. Hierdurch können mögliche zusätzliche Geräuschquellen im unmittelbaren Wohnumfeld minimiert sowie ein insgesamt einheitlicheres Ortsbild unterstützt werden. Darüber hinaus ermöglicht eine zentrale Anlage regelmäßig einen effizienteren Betrieb sowie eine bessere Steuerung und Wartung der technischen Infrastruktur. Insbesondere größere Wärmepumpensysteme können häufig wirtschaftlicher und energetisch effizienter betrieben werden als zahlreiche kleinere Einzelanlagen. Die Wärme wird überwiegend durch eine Wärmepumpe erzeugt. Zusätzlich wird ein Blockheizkraftwerk zur Deckung der Spitzenlast installiert. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 soll die Fläche für die Heizzentrale planungsrechtlich gesichert werden. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit wird durch ein Lärmschutzgutachten nachgewiesen.

Darüber hinaus sollen die bisher geltenden Festsetzungen in einem Teilbereich des Baugebietes Grote Placken so angepasst werden, dass auch verdichtete Wohnformen in Form von Mehrparteienhäusern oder ein Seniorenwohnprojekt zulässig sind. Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Ammerland aus dem Jahr 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass ein hoher Bedarf in diesem Segment besteht. Um dem Planungsziel zu entsprechen, kann zum einen die bisher in dem Teilbereich geplante Erschließung entfallen. Zum anderen sollen die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise angepasst und die Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches aufgehoben werden. Die im Ursprungsplan getroffenen Vorgaben waren vornehmlich auf eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ausgerichtet. Um den Bau von Mehrparteienhäusern entsprechend der geänderten Bedarfslage zu ermöglichen, sind die genannten Anpassungen erforderlich.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 umfasst eine etwa 1,58 ha große Fläche im südöstlichen Teil des Baugebietes „Grote Placken“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen werden derzeit für eine wohnbauliche Zwecke erschlossen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Raumordnung

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll innerhalb des Baugebietes „Grote Placken“ zum einen eine Fläche für den Bau einer dem Gebiet dienenden Heizzentrale ausgewiesen und zum anderen die Erschließungsstruktur in einem kleinen Teilbereich an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.

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.

Mit Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) am 01.09.2021 ist dieser als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Ziele des Kapitel I Ziffer 1.1 und 2.1 zu beachten. Nach Kapitel I Ziffer 1.1 BRPH sind die vorhandenen Informationen zur Hochwassergefährdung des Plangebietes zu berücksichtigen. Nach den Hochwassergefahrenkarten des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) befindet sich das Plangebiet nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Gemäß Kapitel I Ziffer 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Generell lässt sich festhalten, dass aufgrund des Klimawandels mit einem Anstieg der Häufigkeit und der Intensität von Starkregenereignissen zu rechnen ist. Mögliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen.

3.2 Bauleitplanung

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

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird innerhalb des Änderungsbereiches überwiegend das bisher festgesetzte allgemeine Wohngebiet beibehalten.
Die Ausweisung einer etwa 2.600 m² umfassenden Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB für den Bau einer dem Gebiet dienenden Heizzentrale kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da gem. § 14 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wärme dienende Anlagen in den Baugebieten §§ 2 bis 11 BauNVO zulässig sind

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

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Hauptstraße (L 824). Die im Ursprungsplan getroffenen Vorgaben zum Schutz vor Verkehrslärm werden im Rahmen der 2. Änderung unverändert übernommen.

Zudem wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Heizzentrale in Hinblick auf Schallimmissionen im Rahmen eines durch das Büro für Lärmschutz erstellten Lärmschutzgutachtens geprüft. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Richtwerte tagsüber und nachts an allen Immissionsorten eingehalten werden. Das Gutachten ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

4.3 Sonstige öffentliche Belange

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

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches wird unverändert ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. In dem Bereich sollen allerdings entsprechend der Bedarfslage die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von Mehrparteienhäusern oder die Realisierung eines Seniorenwohnprojektes geschaffen werden. Dementsprechend wird der Plan dahingehend angepasst, dass die bisher geplante Stichstraße entfällt. Zusätzlich ist die Anpassung der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise erforderlich, um die Realisierung von verdichteten Wohnformen zu ermöglichen. So wird die Grundflächenzahl auf 0,5 erhöht, die Geschossflächenzahl nicht begrenzt und eine offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wird im

Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude nicht aus dem Ursprungsplan übernommen.

Gemäß dem eingangs erläutertem Planungsziel soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 zudem die Fläche für die geplante Heizzentrale planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche wird entsprechend als Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung Heizzentrale ausgewiesen. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Um die Zugänglichkeit für die Feuerwehr sicherzustellen, wird im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes ein Geh- und Fahrrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Feuerwehr festgesetzt.

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. Abweichend hiervon erfolgt die Wärmeversorgung des Baugebietes Grote Placken zukünftig über ein Nahwärmenetz.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanVZ)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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 Veröffentlichung 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	
Veröffentlichung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 beschlossen hat.

Gemeinde Wiefelstede, ...
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung 2. 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