

Gemeinde Wiefelstede
Fortschreibung der Entwicklungsstudie
für den Bereich
Metjendorf-Heidkamp-Ofenerfeld



Bau- und Umweltausschuss am 08.02.2016

Potentialflächen Metjendorf - Übersicht



Gemeinde Wiefelstede
Landkreis Ammerland

Fortschreibung Entwicklungsstufe
Metjendorf - Standortüberprüfung von
potentiellen Siedlungsflächen
"Luftbild mit Potentialflächen"

Potentialflächen Metjendorf – Bestand Restriktionen



Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

1

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

	+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur	o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur			- mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur		
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt-bewertung
Fläche I – nördlich Fliegerhorst Am Ostkamp 3,51 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Ostkamp vorh. (+)	Vorbelastung Gewerbe, ggf. Lärmschutzgutachten erforderlich, Abstand durch Rückhalteanlagen (o)	Intensivgrünland und aufgelassener Sportplatz, randlich Baumreihe, Wallheckenrest im Nordwesten, Südlich Rudersaum zum angrenzenden naturnahen Feldgehölz = Erhalt des Saumes= Gehölzabstände (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung westlich, Ggf. Prüfung erforderlich, Stallanlagen abseits der Potentialfläche Hauptwindrichtung nicht zur Potentialfläche (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 600 m (+) Schule = innerhalb 1000 m (o) Kindergarten = innerhalb 1000 m (o)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	Im FNP Grünfläche für Sportplatz,
	+	o	o	o	++/oo	+	++++ ooooo

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

2

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur		o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur		- mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur			
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt- bewertung
Fläche II – Heidkamp, westl. Landes- straße L 824 3,21 ha	Bauverbotszone an L 824, Verkehrliche Erschließung durch Anschlusspunkte (ausgebaute Erschließungs- straßen) im angrenzenden B-Plangebiet Nr. 29 (+)	Vorbelastung Verkehrslärm von der L 824 Lärmschutz- gutachten (mind. für Teil Ost) erforderlich, Ausrichtung Gärten abseits der L 824 möglich (o)	Intensivgrünland, Acker, nach Westen offene Sichtbeziehung, begrenzt und gegliedert durch Wallhecken, Restriktionen durch Wallheckenschutz = Abstand bzw. Kompensation erforderlich (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Stallanlagen abseits der Potentialfläche Hauptwindrichtung nicht zur Potentialfläche, Ggf. Prüfung erforderlich (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 1000 m (o) Schule = tlw. innerhalb 1000 m. tlw. außerhalb 1000 m (o/-) Kindergarten = innerhalb 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)	
	+	o	o	o	++/oo/-	+	++++ ooooo -

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

3

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+	keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur		o	wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur		-	mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur	
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV - Anbindung	Gesamt- bewertung	
Fläche III – östlich Metjenweg 3,35 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Metjenweg und Schulweg, Ausbau ausreichend (+)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, allseitig von Gehölzen (Baumreihe, Wallhecke) bzw. Wasserzug umgeben, Abstände bzw. Kompensation erforderlich (o)	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Stallanlage in ca. 200 m Entfernung und Hauptwindrichtung zum Plangebiet, Gutachten erforderlich (-)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = innerh. 600 m (+) Ärzte = innerh. 1000 m (o) Schule = innerhalb 600 m (+) Kindergarten = innerhalb 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 600 m (+)		
	+	o	o	-	+++/o	+	+++++ ooo -	

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

4

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur							
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt- bewertung
Fläche IV – westl. Ofener- felder Straße (K 136) 7,91 ha	Bauverbotszone an K 136 Verkehrliche Erschließung mit Anschluss Heidkampsweg, ggf. Ausbau Heidkampsweg erforderlich, (-)	Vorbelastung Verkehrslärm von der K 136, Lärmschutz- gutachten erforderlich, Ausrichtung Gärten abseits der K 136 möglich (o)	Pferdeweiden, Intensiv- grünland und Acker , Mittig und randlich Wallhecken, Abstände bzw. Kompensation erforderlich Kleingewässer mit umgebendem Gehölz, Gräben an Wallhecken und im Acker (o) Für Brutvögel wertvoller Bereich (Status offen) (-) Von Gehölzen geprägter Siedlungsansatz, Bedeutung für Naherholung (-)	Betrieb mit Pferdehaltung – keine relevanten Restriktionen (+)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = außerhalb. 1000 m (-) Ärzte = außerhalb 1000 m (-) Schule = tlw. innerhalb 1000 m, tlw. außerhalb 1000 m (o/-) Kindergarten = innerh. 600 m (+)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 1000 m (o)	
	-	o	o/- -	+	+/o/- - -	o	++ oooo -----

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

5

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/
geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur
 o wenig oder mehr Planungshindernisse/
höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur
 - mehrere Planungshindernisse/
hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur

Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV - Anbindung	Gesamt- bewertung
Fläche V – westlich Pohlstraße südlicher Abschnitt 8,81 ha	Südl. Abschnitt: Anbindung durch Gemeindestraße Pohlstraße und Metjenweg, Ausbau Pohlstraße ausreichend (+) Nördlicher Abschnitt: Anschlusspunkte zwischen bebauten Grundstücken (Grünflächen und Verkehrsflächen) vorhanden (o)	Vorbelastung Gewerbegebiet, Nicht lärmintensiv (o)	Intensivgrünland, zur bestehenden Siedlung durch Wallhecke getrennt, Ackerbrache, Abstände bzw. Kompensation erforderlich, westlich angrenzende Bäche und naturnahes RRB mit Baumbestand (o) Suchraum für schutz- würdige Böden (seltene Böden und Böden bes. Standorteigenschaften (-))	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung östlich der L 824, Abstand vermutlich ausreichend (o)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerhalb 1000 m (+/o) Ärzte = tlw. innerh. 1000 m, tlw. außerh. 1000 m (o/-) Schule = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o) Kindergarten = tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Haltestelle Hauptlinie tlw. innerh. 600 m, tlw. innerh. 1000 m (+/o)	Im FNP Grünfläche mit Ausgleichsmaß- nahmen
	+/o	o	o/-	o	+++/oooo/-	+/o	+++++ oooooooooo --

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

6

Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur							
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	ÖPNV – Anbindung Entfernung 600 m = fußläufig (+) Entfernung 1000 m = eingeschränkt fußläufig (o) Entf. über 1000 m = ungünstig (-)	Gesamt- bewertung
Fläche VI– westl. Pohlstraße nördlicher Abschnitt 7,07 ha	Anbindung durch Gemeindestraße Pohlstraße, Ausbau Pohlstraße erforderlich (-)	Keine Vorbelastung (+)	Reine Ackernutzung (+) Von Wallhecken umgeben und gegliedert (z.T. Wall ohne Bäume), im Norden offenere Ackernutzung, im Süden kleinteiliger, Im Westen Ofener Bäke mit begleitender Wallhecke (außerhalb), Abstände zu Bäke und Wallhecken erforderlich bzw. Kompensation Wallhecke erforderlich, Wallheckendurchbruch für Anschlusspunkte erforderlich (o)	Keine Vorbelastung (+)	Nahver./zentraler Versorgungsbereich = tlw. innerh. 1000 m, tlw. außerh. 1000 m (o/-) Ärzte = außerh. 1000 m (-) Schule = innerh. 1000 m (o) Kindergarten = tlw. innerh. 1000 m (o)	Haltestelle Hauptlinie innerh. 1000 m (o)	
	-	+	+/o	+	ooo/- -	o	+++ ooooo ---

Hinweis:

Die Apotheken sind nicht gesondert aufgeführt, da sie zu den Sortimenten des zentralen Versorgungsbereichs gehören und in diesem Zusammenhang bewertet werden.

Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Alexandersfeld Schutzzone IIIA

Potentialflächen Metjendorf - Bewertung

7

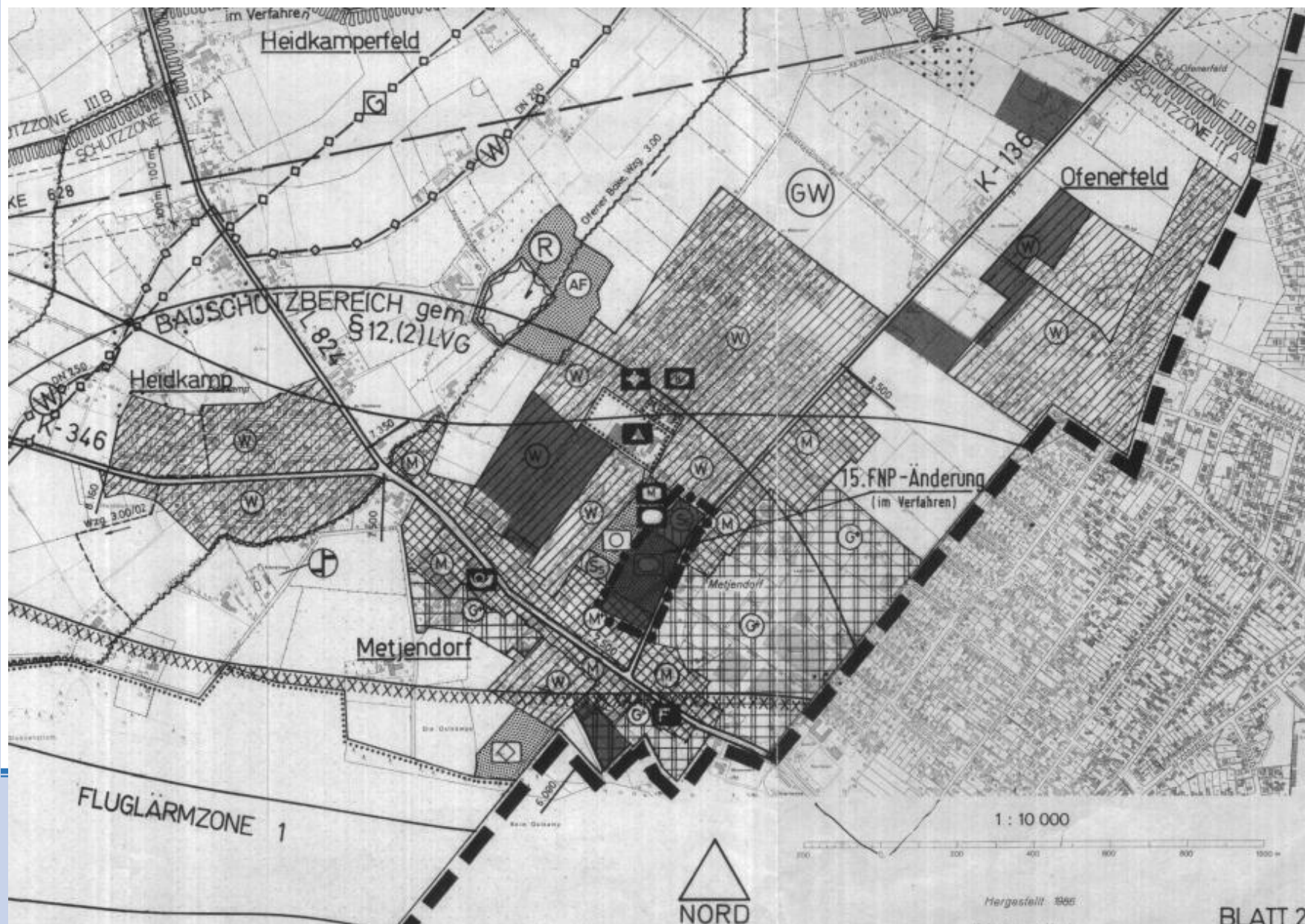
Gemeinde Wiefelstede – Wohnbauflächenpotentiale Metjendorf - Bewertung der Entwicklungsflächen nach städtebaulichen Kriterien

Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse

+ keine oder wenig Planungshindernisse/ geringer Aufwand, gute Anbindung Infrastruktur o wenig oder mehr Planungshindernisse/ höherer Aufwand, mittlere Anbindung Infrastruktur - mehrere Planungshindernisse/ hoher Aufwand, schlechtere Anbindung Infrastruktur							
Fläche	verkehrliche Erschließung/ straßenrechtl. Belange	Betroffenheit Schutzgut Mensch Lärm	Betroffenheit Natur und Landschaft, Ortsbild	Betroffenheit Landwirtschaft, Schutzgut Mensch Geruch	Infrastruktur	ÖPNV – Anbindung	Gesamt- bewertung
I Ostkamp	+	o	o	o	++/oo	+	++++ ooooo
II Heidkamp	+	o	o	o	++/oo/-	+	++++ ooooo -
III Östlich Metjenweg	+	o	o	-	+++/o	+	+++++ ooo -
IV Westl. Ofenerf. Str	-	o	o/- -	+	+/o/- - -	o	++ oooo - - - - -
V Westl. Pohlstr.Süd	+/o	o	o/-	o	+++/oooo/-	+/o	+++++ ooooooooo - -
VI Westl. Pohlstr.Nord	-	+	+/o	+	ooo/- -	o	+++ ooooo - - -

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1989



Entwicklungsstudie 1999

