

Bebauungsplan Nr. 146
„Wiefelstede - Feldtange“
118. FNP-Änderung
Grundzüge der Planung

Die Firma Athing-Eilers hat Flächen im Anschluss an die dörfliche Bebauung im nordwestlichen Bereich des Grundzentrums Wiefelstede im Anschluss an vorhandene Baugrundstücke an der Straße Feldtange erworben. Der Investor möchte dort Grundstücke für eine dörfliche Wohnbebauung mit großen Grundstücken und großen Gärten anbieten. Derzeit wird die betreffende Fläche als Grünland und Acker genutzt. Die Erschließung der neuen Wohngrundstücke erfolgt über eine private Erschließung mit Wendeanlage nördlich der Feldtange. Hier können ca. 6 dörfliche Grundstücke geschaffen werden. Die verbleibenden randlichen Flächen sollen für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden.

Die vorhandene Bebauung an der Feldtange stellt sich als Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe (Zimmerei, Heizung, Sanitär) und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen (Betrieb mit Rinderhaltung, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) dar. Im Westen befindet sich ein Tierarzt. Die vorhandenen Wohngrundstücke sind über 1000 qm groß und umfassen teilweise sehr große Gartengrundstücke.

Die Siedlungslage befindet sich überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. Lediglich der Betrieb für Haustechnik und die Zimmerei sind im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der Nutzungs- und Bebauungsstrukturen kann die Siedlungslage einem Dorfgebiet zugeordnet werden, welches gemäß § 5 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen. Die geplanten Baugrundstücke können als sonstige Wohngebäude aus dem Dorfgebiet entwickelt werden.

In einem Gespräch mit dem Landkreis Ammerland am 21.06.2017 wurde abgestimmt, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes unter Einbeziehung der Siedlungsflächen südlich Feldtange einschließlich des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der Fläche für den Neubau einer Stallanlage nördlich Feldtange möglich ist.

Durch die Einbeziehung der bebauten Grundstücke in das Dorfgebiet können für diese Grundstücke dem dörflichen Wohnen entsprechende Schutzansprüche gegenüber den emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben planungsrechtlich gesichert und dem Wohnen ein höherer Schutzanspruch als in der Außenbereichslage eingeräumt werden. Die dörfliche Wohnnutzung wird hierdurch gestärkt. Gleichzeitig werden gewerbliche Nutzungen, eine landwirtschaftliche Hofstelle im Bestand und die Planung einer Stallanlage im Außenbereich für landwirtschaftlichen Betrieb gesichert.

Aufgrund der im Umfeld gelegenen landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbegebiete wurden im Vorfeld der Planung eine überschlägliche Geruchsprognose und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Geruchsuntersuchung hat gezeigt, dass in dem Bereich, wo die neuen Wohngrundstücke geschaffen werden sollen, die Richtwerte von 0,15 für ein Dorfgebiet gemäß der GIRL eingehalten werden. Auch im Bereich der vorhandenen Bebauung werden diese Werte überwiegend eingehalten. Die Geruchsuntersuchung muss im weiteren Verfahren noch konkretisiert und der Untersuchungsbereich erweitert werden.

Die schalltechnische Untersuchung der verkehrlichen und gewerblichen Geräuschemissionen für die Investorenfläche hat ergeben, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm und die Richtwerte für Gewerbelärm eingehalten werden. Auch der Nachweis der schadlosen Oberflächentwässerung für die Investorenfläche wurde im Vorfeld der Planung durch ein Entwässerungskonzept und eine Bodenuntersuchung geprüft. Die Entwässerung kann durch eine Rigolenversickerung auf den Baugrundstücken erfolgen.

Vom dem Betreiber der landwirtschaftlichen Hofstelle wurde die Absicht geäußert, Baumöglichkeiten (für nachrückende Generationen oder Altenteiler) in Verlängerung der Straße „Am Breeden“ zu schaffen. Die Einbeziehung dieses Bereichs wurde ebenfalls mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt. Gemäß Email vom 28.08.2017 bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet wurde entsprechend erweitert. Im weiteren Verfahren ist dieser Bereich noch in die schalltechnische Untersuchung mit einzubeziehen.

Im Bebauungsplan werden die Dorfgebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegliedert. In den Dorfgebieten, wo eine Wohnbebauung vorhanden oder geplant ist, werden Höhenfestsetzungen aufgenommen. In den Dorfgebieten, wo eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung vorhanden oder geplant ist, wird eine höhere Grundstücksausnutzung zugelassen.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Gehölzbestände, unter anderem auch Wallhecken und als Wald einzustufende Hofgehölze. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Zusammenhang mit dem örtlichen Aufmaß der Bestände und der Erstellung des Umweltberichtes im weiteren Verfahren konkretisiert.

Damit der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, kann ist die 118. Änderung der Flächennutzungsplanes zur Darstellung von gemischten Bauflächen erforderlich.