

Der Bebauung des Flurstücks 113/28 entgegenstehende Belange

- Bei dem vorliegenden Plangebiet ist die Erschließung nur rückwärtig über den Bentskamp möglich. Es fallen **hohe Erschließungskosten** an, weil der Bentskamp aktuell nicht die Funktion einer Erschließungsstraße aufweist und folglich ausgebaut werden müsste. Eine beidseitige Bebauung der Planstraße senkt die Erschließungskosten. Folglich würden ca. **20 Wohnbaugrundstücke** planungsrechtlich vorbereitet werden.



Diese Grundstücksanzahl entspricht nicht einer maßvollen Eigenentwicklung und den Inhalten des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Wiefelstede. Hierin wird formuliert, dass maximal 20 % des künftigen Wohnflächenbedarfs in dörflichen Ortsteilen für das Errichten von Einfamilien- und Doppelhäusern genutzt werden dürfen. Bei der bisherigen Entwicklung der dörflichen Ortsteile wurde stets auf eine maßvolle Eigenentwicklung geachtet:

Ortsteil	B-Plan Nr.	Jahr	Bruttowohnbauland
Bokel (Ortskern)	135	2010	1,13 ha
	123 I	2017	1,14 ha
Bokelerburg	140	2013	0,91 ha
Gristede	136	2012	1,02 ha
Mollberg	Außenbereichssatzung	2019	1,10 ha*
Neuenkrüge	137	2012	0,54 ha
Nuttel	58, 2. Änd.	2010	0,28 ha
	58 II	2019	0,39 ha

* = Dem Ortsteil Mollberg ist im Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung kein Flächenanteil zugeordnet worden. Bei lediglich 11 Baugrundstücken liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße hier bei rd. 5.250 m². Bei den Siedlungshäusern wurde von einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 1.000 m² ausgegangen. Der Wert wurde entsprechend angepasst.

- Der Bedarf für eine Wohnbauentwicklung in der Größenordnung von ca. 2 ha (rd. 20 Grundstücke) in der Ortschaft Borbeck kann nicht aus der Eigenentwicklung begründet werden. Eine Planung in dieser Größe ist neben der Eigenentwicklung zusätzlich auf Zuzug ausgerichtet und widerspricht somit den Grundsätzen der Raumordnung.

Entsprechend dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)** soll die Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (Abschnitt 2.1. Zimmer 01). Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (Abschnitt 2.1. Ziffer 04). Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (Abschnitt 2.1 Ziffer 05).

Auf Ebene des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)** des Landkreises Ammerland wird weitergehend formuliert, dass die Siedlungsentwicklung sich vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte konzentrieren soll. Die ländlichen Ortschaften sind von den Gemeinden bedarfsgerecht zu erhalten und weiterzuentwickeln (Abschnitt D 1.5 Ziffer 01 und 02). Somit ist eine Bebauung auf dem Flurstück 113/28 mit den Inhalten der übergeordneten Landes- und Regionalplanung nicht vereinbar.

- Südlich der Straße Bentskamp grenzt der Betrieb „**Metallbau / Stahlbau Bakenhus Gmbh & Co. Kg**“ an, der aktuell nicht aktiv ist. Im Rahmen eines **Schallgutachtens** muss geklärt werden, welche Auswirkungen sich bei Wiederaufnahme des genehmigten Betriebes auf die potenziellen Wohnbauflächen ergeben würden. Eine Belastung durch den Gewerbelärm würde die Ausweisung eines Wohngebietes einschränken. Es wären entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen oder das Abrücken der geplanten Wohnbebauung notwendig.
- Nach Aussage des niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege ist mit einem **deutlich erhöhten archäologischen Potenzial** in diesem Bereich zu rechnen. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten sind Prospektionen und ggf. archäologische Ausgrabungen durchzuführen.