

Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Aufgrund eines fehlender verfügbarer Bauplätze und entsprechender Nachfrage aus der Bevölkerung ist die Entwicklung eines Neubaugebietes östlich angrenzend und in Erweiterung an die vorhandenen Wohngebietslagen geplant. Neben einer Unterstützung der Eigenentwicklung des Ortsteils Wiesens soll mit der Baugebietsentwicklung der Erhalt der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätte, Sportanlagen und kirchliche Einrichtungen) gefördert werden.

Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des gesamten Ortsteils Wiesens wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 43 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Bei einem Anteil von 20% der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern ergibt sich ein Bedarf von 39 Bauplätzen und rd. 3,5 ha zusätzlicher Bruttobaufläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplangebietern sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2020 wurden im Ortsteil Wiesens insgesamt 57 baureife Grundstücke (Baulücken) ermittelt. Davon befanden sich in der Siedlung Sandkrug 4, in der Siedlung Osterfeld 9 und im Hauptort Wiesens 39 Baulücken.

In der Siedlung Osterfeld befinden sich rd. 1,1 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen für die seit 1989/1990 ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Festsetzung allgemeiner Wohnbauflächen vorliegt. Für eine Teilfläche mit 5 Bauplätzen besteht die Bereitschaft die Flächen zur Verfügung zu stellen.

Nicht umgesetzte Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan sind in Wiesens nicht vorhanden.

Weiteres Bauflächenpotential befindet sich nördlich (rd. 2,9 ha, ca. 32 Bauplätze) und südwestlich (rd. 2,1 ha, ca. 23 Bauplätze) angrenzend an den Hauptort. Die Nutzung dieser Flächen würde zu einer Ortsabrundung führen und ist laut Landesplanung vorrangig vor einer Ausweitung der Wohnbauflächen in den bislang unbebauten und von Bebauung wenig beeinflussten Freiraum umzusetzen.

Verfügbares Baulandpotential/Fehlbedarf 2030

Das wesentliche Baulandpotential im Ortsteil Wiesens liegt zurzeit in der baulichen Verdichtung im Rahmen einer Bebauung der vorhandenen 57 Baulücken. Seit 2015 wurden im Ortsteil Wiesens 36 Baulücken bebaut. Das belegt die Attraktivität des Ortsteils Wiesens als Wohnstandort, ist aber auch auf ein knappes Baulandangebot im Stadtgebiet Aurich allgemein und dem umfangreichen Baulückenbestand in Wiesens zu begründen.

Knapp die Hälfte der ermittelten mittelfristigen Bauplatznachfrage von 39 Bauplätzen bis 2030 ist im Ortsteil Wiesens über Baulücken abzudecken. Bei Annahme einer 30-prozentigen Verfügbarkeit lassen sich in diesem Zeitraum ca. 17 Bauplätze bebauen.

Im in Umsetzung befindlichen Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 in der Siedlung Osterfeld lassen sich weitere bis zu 5 Bauplätze schaffen. Für diese Fläche war bislang keine Verkaufsbereitschaft vorhanden. Derzeit bereitet die Stadt Aurich einen Erschließungsvertrag für die Umsetzung des Bebauungsplanes vor.

Für den Ortsteil Wiesens verbleibt somit eine rechnerische Nachfrage nach 17 Bauplätzen.

Die möglichen Ortsabrundungsflächen nördlich des Hauptortes werden von einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb als hofnahe Flächen benötigt, gelten daher als Konfliktfläche und fallen für eine mittelfristige Bebauung aus.

Die südlich des Hauptortes gelegenen Abrundungsflächen sind Eigentumsflächen eines unmittelbar angrenzenden Resthofes. Sie werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Resthofeigentümer möchte sich vorbehalten, diese Flächen im Zusammenhang mit der Resthofstelle zu veräußern. Er möchte die Hofanlage erhalten und verspricht sich Vorteile davon, Hofstelle und unbebaute Flächen an Hobbytierhalter zu veräußern. Aus Gründen des Dorf- und Landschaftsbilderhalts wird dieses Ansinnen von der Politik unterstützt und diese Abrundungsfläche aus der langfristigen Siedlungsentwicklung ausgeschlossen.

Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Infrastrukturell verfügt insbesondere der Hauptort Wiesens im Vergleich zur den anderen Siedlungen und Splittersiedlungen im Ortsteil Wiesens über Grundstrukturen der Infrastrukturversorgung.

Der Ortsteil Wiesens, insbesondere der Hauptort Wiesens, ist gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. Der Hauptort Wiesens und die Siedlungen Sandkrug und Osterfeld sind werktags mit Omnibussen des Regionalverkehrs an den ZOB angebunden. Darüber hinaus wird Wiesens in angebotsschwachen Zeiten des Regionalverkehrs vom Anrufbus Aurich bedient.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Wiesens werden diese Dorfgemeinschaften durch den Schützenverein, den Sport- und Fußballverein aber auch durch die Grundschule, die dorfeigene Kirche und die Kindertagesstätte wesentlich geprägt.

Damit sind außer den vorhandenen Einwohnerzahlen weitere wesentliche Voraussetzungen für die Erfüllung raumordnerischer Grundsätze für eine weitere Wohnbauentwicklung des Hauptortes Wiesens im Rahmen der Eigenentwicklung gegeben

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung im Hauptort Wiesens soll neben einer stetigen Reduzierung der vorhandenen Baulücken über die Umsetzung des Bebauungsplanes in der Siedlung Osterfeld erfolgen. Mit diesen Maßnahmen können bis 2030 voraussichtlich 22 Bauplätze geschaffen werden. Damit verbleibt ein Fehlbedarf von 17 Bauplätzen für die Abdeckung der errechneten mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage bis 2030.

Diese Flächennachfrage kann aufgrund der landwirtschaftlichen Konfliktfläche im zentralen Siedlungsschwerpunkt von Wiesens nicht umgesetzt werden. Die Konfliktfläche wird im Hinblick auf deren zentrale Lage und voraussichtlich zeitlich begrenzter fehlender Verfügbarkeit im Siedlungsentwicklungskonzept weiterhin als Fläche für die langfristige Siedlungsentwicklung beibehalten.

Zur Sicherstellung der Eigenentwicklung werden daher Flächen für eine mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung östlich angrenzend an die vorhandene Wohnbaulage vom Hauptort Wiesens angesiedelt. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und stellen eine Ausweitung von Bauflächen in den von Bebauung wenig beeinflussten Außenbereich dar. In Wiesens ist keine Alternative für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorhanden. Da die Flächen unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzen, erfüllen sie die Mindestvoraussetzung des RROP, welche ein „Anschmiegen“ geplanter Neubauf Flächen an vorhandene Baugebiete fordert.

Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang eine zukünftige bauliche Entwicklung des Hauptortes Wiesens in nördliche Richtung. Diese Flächen liegen näher an den vorhandenen

Infrastrukturangeboten des Hauptortes und betreffen darüber hinaus baulich bereits beeinflusste Flächen zwischen dem Hauptort und den Siedlungen Sandkrug und Osterfeld. Das erhöht die Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung im Sinne der regionalen Raumordnung. Da diese Flächen jedoch auf nicht absehbare Zeit von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt wird und zudem die Verkaufsbereitschaft für diese Flächen nicht gegeben ist, fallen diese Flächen für die aktuelle Planung der Siedlungsentwicklung aus.

Eine Siedlungserweiterung westlich der Kreisstraße 101 wird vorerst ausgeschlossen. Dieser Bereich ist aufgrund mehrerer hier ansässiger landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe deutlich Landwirtschaftlich geprägt und soll daher in der baulichen Struktur erhalten bleiben. Die an diesen Siedlungsbereich angrenzenden Flächen sind den von Bebauung wenig beeinflussten Freiflächen im planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Diese Flächen werden überwiegend von den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Aus raumordnerischen Gründen sollen derartige Flächen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Eine Siedlungserweiterung in südlicher Richtung des Hauptortes Wiesens wäre nur in geringem Umfang möglich. Bei diesen Flächen handelt es sich um einen relativ schmalen Abstandstreifen zwischen dem Ems-Jade-Kanal und der einseitig bebauten Gemeindestraße Moorackerweg. Dieser Abstandstreifen soll aus Gründen des Landschaftsbilderhalts und des Naturschutzes erhalten bleiben. Lediglich eine kleine Teilfläche in einer Bautiefe entlang des Moorackerweges mit 3 Bauplätzen ist in die mittelfristige Siedlungsentwicklung einzubeziehen.

In den Siedlungen Sandkrug und Osterfeld ist aufgrund der fehlenden Infrastruktur und gering ausgeprägtem Dorfgemeinschaftsleben im Sinne der Raumordnung keine Nachhaltigkeit einer Siedlungsentwicklung gegeben. Deshalb soll in diesen Siedlungen nur nachrangig und in Ausnahmefällen, für den Fall das nachweislich Nachfrage einheimischer Bürger vorliegt, in bedarfsgerechtem Umfang zusätzliche Bauflächen geschaffen werden.

Für den mittelfristigen Zeitraum ist dieses voraussichtlich nicht erforderlich. In den Siedlungen Sandkrug und Osterfeld sind noch ausreichend Baulücken vorhanden, die eine Ansiedlung im Rahmen der Eigenentwicklung ermöglichen.

Eine bauliche Entwicklung der Splittersiedlungen am Moorackerweg, Milmertweg und Fenneweg entspricht grundsätzlich nicht den Vorgaben einer nachhaltigen Entwicklung und ist daher nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Als mittelfristig umsetzbare Fläche verbleibt damit eine 1,6 ha große Fläche mit 18 Bauplätzen nördlich der Osterfeldstraße. Bei den Grundstücksflächen südlich der Osterfeldstraße handelt es sich um hofnahe landwirtschaftliche Flächen, die dem Haupterwerbsbetrieb am Moorackerweg zugeordnet sind und nicht für die mittelfristige Siedlungsentwicklung verfügbar sind.

Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die ökologische Wertigkeit der potentiellen Siedlungsflächen des Bebauungsplans Nr. 60 und der Konfliktfläche im nördlichen Randbereich des Hauptortes Wiesens wurde gering bewertet. Die Siedlungsflächen in östlicher Randlage des Hauptortes Wiesens haben eine mittlere ökologische Wertigkeit.

Auf Grund des geringen Straßenquerschnittes der Osterfeldstraße sind im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes Aufweitungsbereiche an der Osterfeldstraße vorzusehen. Entsprechende Regelungen sind in einem Erschließungsvertrag aufzunehmen.

Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes ist in einer Machbarkeitsbetrachtung geklärt worden.

Die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 ist durch einen verkehrlichen Anschluss an die Straße Orgelkamp möglich. Zur Oberflächenentwässerung ist noch eine Ableitung in südlicher Richtung zu untersuchen.

Abbildung 10: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Wiesens

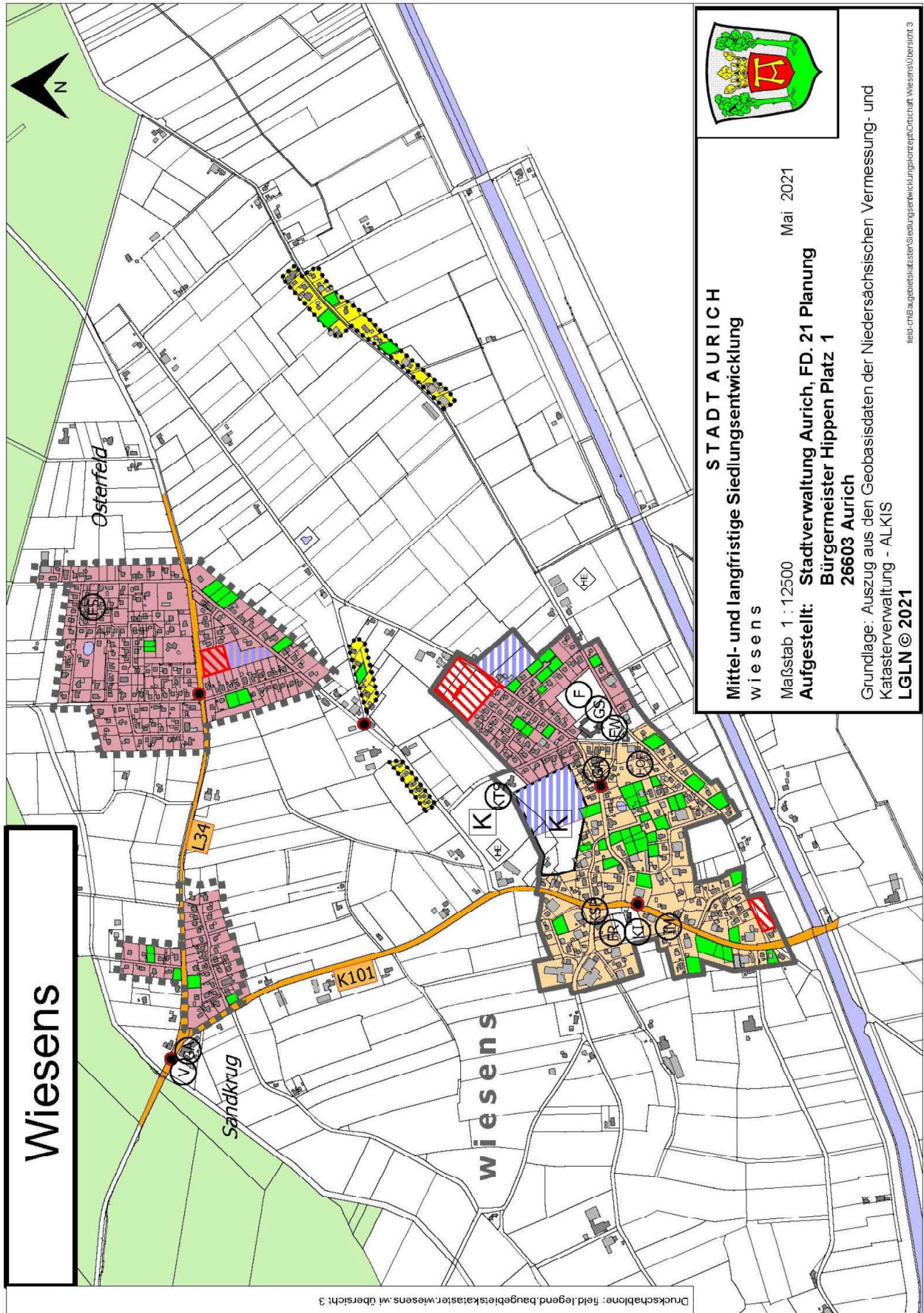


Abbildung 11: Kartenlegende mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Wiesens

