

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2019/056

freigegeben am **14.03.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 07.03.2019

78. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohngebiet Ipwege

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.03.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.03.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.03.2019 berücksichtigt.
2. Dem überarbeiteten Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplans wird zugestimmt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Erweiterung des Wohngebiets an der Müritz- und Egerstraße wurde 2015 die letzte Wohnbaufläche im Ortsteil Wahnbek freigegeben. Auch weiterhin besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im südlichen Gemeindeteil, die in den kommenden Jahren zumindest anteilig befriedigt werden soll. Verdichtungsmöglichkeiten auf noch unbebauten Hintergrundstücken sind im Ortsteil Wahnbek / Ipwege nur noch auf ca. 10 Grundstücken vorhanden, sodass der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nur über die Neuausweisung von Wohnbauflächen begegnet werden kann. Hierfür wird die 78. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die Planunterlagen haben im Januar öffentlich ausgelegt. Vonseiten der Öffentlichkeit wurden 3 Stellungnahmen eingereicht.

Zum einen haben benachbarte Eigentümer auf ihren Wunsch zum Flächenankauf im Zusammenhang mit der Pflege einer Wallhecke in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet hingewiesen. Die Regelungen zur Pflege einer Wallhecke sind jedoch nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens und werden insoweit im Zuge einer privatrechtlichen Abstimmung direkt mit den Eigentümern geklärt.

Zum anderen wurde von einem Bürger hinterfragt, inwieweit überhaupt die Anforderung für die Ausweisung eines weiteren Wohnbaugebietes besteht. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich aufgrund verschiedener Wachstumsprognosen für die Gemeinde Rastede. Hierzu ist in der Begründung eine ausführliche Bedarfsanalyse geführt worden. Hierzu wurden Bevölkerungsprognosen Dritter, z. B. NBank, Bertelsmann-Stiftung und CIMA herangezogen, die der Gemeinde Rastede ein Wachstum von 4 bis 8 % im Zeitraum 2016 bis 2030 prognostizieren. Derzeit leben ca. 18 % der EinwohnerInnen im Ortsteil Wahnbek. Um das Verhältnis zwischen dem Mittelzentrum Rastede und den Grundzentren Hahn-Lehmden und Wahnbek zu wahren, wurde die Bedarfsanalyse ortsteilbezogen erstellt.

Mit der 6,8 Hektar großen Wohnbaufläche kann demnach der Bedarf für ein Wachstum in Höhe von 4,7% – entspricht 188 neuen EinwohnerInnen für den Ortsteil Wahnbek – gedeckt werden. Ausgehend von dem o.g. Prognoserahmen ist die Fläche insoweit als moderates Entwicklungsszenario für das südliche Grundzentrum der Gemeinde anzusehen. Inwieweit darüber hinaus zu einem späteren Zeitpunkt noch weitere Wohnbauflächen im Ortsteil Wahnbek ausgewiesen werden, ist nicht Gegenstand dieses konkreten Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus ist der Bedarf an Wohnbauflächen auch durch die zahlreichen Bewerbungen auf zuletzt vermarktete Neubaugebiete messbar.

Der NABU weist in seiner Stellungnahme auf die negativen Folgen eines Wohngebietes auf die Umwelt hin. Wie im Umweltbericht ausgeführt, entsteht im Plangebiet ein Verlust von zum Teil bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, und Kultur- und Sachgüter (Wallhecke) sind als erheblich zu bewerten. Auf das Schutzgut Landschaft entstehen weniger erhebliche Auswirkungen. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

Um diese negativen Folgen im Plangebiet zu kompensieren, werden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen:

Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebiets wird das Regenrückhaltebecken naturnah mit flachen Böschungsneigungen angelegt und die umliegenden Grünflächen einer extensiven Nutzung zugeführt. Ebenfalls innerhalb des Plangebietes sind entlang der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze Baum- und Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Für den Star und Gartenrotschwanz sind sechs Nisthilfen an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet anzubringen.

Als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind im Flächenpool der Gemeinde 34.655 Werteinheiten anzusetzen. Auf diesen Flächen werden durch entsprechende Extensivierungsmaßnahmen attraktive Lebensbereiche beispielsweise für Insekten und Brutvögel geschaffen. Aufgrund der Überplanung von Wallhecken

werden im Wallheckenprogramm des Landkreises Ammerland auf 888 m wallheckenfördernde Maßnahmen oder Neuanlagen durchgeführt.

Als Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan weitere Regelungen getroffen, z. B. zum Grad der Versiegelung.

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zurück bleiben.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden ebenfalls Stellungnahmen eingereicht. Diese befassen sich überwiegend mit Hinweisen zur Erschließungs- und Ausführungsplanung.

Alle Stellungnahmen und zugehörige Abwägungsvorschläge können der Anlage 1 entnommen werden. Es war vorgesehen, auf dieser Basis den Feststellungsbeschluss zu fassen.

Kurz vor der Vorberatung des Satzungsbeschlusses wurden jedoch im Plangebiet durch einen privaten Eigentümer, dessen Flächen überplant werden sollten, Veränderungen im Baumbestand vorgenommen. Konkret wurden mehrere Bäume auf einem Hintergrundstück der Butjadinger Straße, die im Bebauungsplan 114 zur Erhaltung festgesetzt werden sollten, am letzten Wochenende im Februar entnommen.

Die Entnahme der Bäume war zu diesem Zeitpunkt sowohl aus artenschutzrechtlicher Sicht als auch bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig. Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume gilt nicht schon während der Planaufstellung, sondern erst mit Rechtskraft des Bebauungsplans.

Da der Erhalt der Bäume im Umweltbericht zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans, insbesondere in der Bilanzierung, berücksichtigt wurde, weist der Umweltbericht nach der Entnahme der Bäume eine Unstimmigkeit auf, die den Feststellungsbeschluss verhindert.

Insoweit ist der Umweltbericht auf die geänderten Tatsachen im Plangebiet hin zu ändern. Aufgrund dieser Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Diese soll gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt stattfinden. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung am 25.03.2019 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung

3. Begründung
4. Umweltbericht