

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

**Vorlage-Nr.: 2018/215**

freigegeben am **30.10.2018**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 23.10.2018**

### **77. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohngebiet Roggenmoorweg**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.11.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	20.11.2018	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung der 77. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes – Wohngebiet Roggenmoorweg – wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Im Zuge der geplanten Umsiedlung der Firmengruppe Bohmann in das Industriegebiet Am Autobahnkreuz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Folgenutzung der freiwerdenden Gewerbeflächen an der Kleibroker Straße geschaffen werden.

Der derzeit rückwärtig des Betriebsgeländes angesiedelte gemeindliche Bauhof wird die Gewerbehalle und den vorderen Teil des Außengeländes der Firmengruppe Bohmann übernehmen, sodass die gewerblichen Nutzungen auf dem derzeitigen Bauhofsgelände am Roggenmoorweg und auf dem rückwärtigen Außengelände der Firmengruppe Bohmann aufgegeben werden.

Für diese Flächen ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Hierfür führt die Gemeinde Rastede die 77. Änderung des Flächennutzungsplans durch und stellt den Bebau-

ungsplan 115 auf (s. Vorlage 2015/217). Eine künftige Nutzung als Wohnbaufläche bietet sich an, da hiermit dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in Form von Wiedernutzbarmachung von (Brach-)Flächen entsprochen wird.

Das Plangebiet umfasst 2,8 ha und wird über den Roggenmoorweg erschlossen. Nördlich angrenzend befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Umgebung des Hofes Kleibrok“, südlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Am Brook“.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht.

Da das Plangebiet bisher als gewerbliche Fläche intensiv genutzt wurde und lediglich in den Randbereichen noch Vegetation vorhanden ist, sind auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Lediglich für das Schutzgut Pflanzen wurden erhebliche Auswirkungen ermittelt, die aus der Überplanung einer Grünfläche im Übergang zum westlich angrenzenden Wäldchen resultiert. Als Ersatzmaßnahme für die Überplanung der Grünfläche sind im Flächenpool 820 Werteinheiten bereitzustellen.

Trotz der nicht erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden im Umweltbericht Regelungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen getroffen. Hiernach darf die Baufeldräumung/ -freimachung nicht zwischen 01.03. und 15.06. erfolgen und Baumfäll- und Rodungsmaßnahmen sind nur in den Wintermonaten zulässig.

Aufgrund der derzeitigen Ausweisung als Gewerbegebiet darf das Plangebiet derzeit zu 100 % versiegelt werden (Baunutzungsverordnung von 1977). Mit der Ausweisung des Bebauungsplans 115 wird das zulässige Maß der Versiegelung auf 39 % für Einfamilienhausgrundstücke bzw. 60 % für Mehrfamilienhausgrundstücke festgesetzt. Hierdurch erfährt das Plangebiet insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft eine Aufwertung.

Unter Berücksichtigung der Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Tatsache, dass das Plangebiet bereits intensiv gewerblich genutzt wird und durch die zukünftige Wohnnutzung mit Hausgärten eine weniger starke Versiegelung erfolgt, ist zusammenfassend festzustellen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Hinsichtlich der Lage im unmittelbaren Übergang zum geschützten Landschaftsbestandteil „Umgebung des Hofes Kleibrok“, dessen Ziel u. a. der Erhalt des vorhandenen Altbaumbestandes einschließlich der Parkanlage als ortsbildprägendes Element für die im weiteren Verlauf des Roggenmoorwegs (Privatweg) befindlichen Flächen ist, muss ein Ausnahmeantrag für den Teilbereich des Roggenmoorwegs gestellt werden, der im vorderen Bereich zur Erschließung des Baugebietes ausgebaut werden soll.

Selbstverständlich wird bei der Erschließungsplanung versucht, möglichst viele Bäume am Roggenmoorweg zu erhalten. Nähere Aussagen sind jedoch aufgrund des frühen Planungsstadiums noch nicht möglich.

Im Rahmen der Sitzung am 12.11.2018 werden nähere Erläuterungen zu Inhalt und Auswirkungen der 77. Änderung des Flächennutzungsplans gegeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung
3. Vorentwurf Umweltbericht mit Anlagen