

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

**Vorlage-Nr.: 2018/238**

freigegeben am **20.11.2018**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 16.11.2018**

### **78. Änderung des Flächennutzungsplans - Wohngebiet Ipwege - Nördlich Feldstraße**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 03.12.2018 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans – Wohngebiet Ipwege einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### **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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 5 Stellungnahmen eingegangen, die insbesondere die städtebauliche Erforderlichkeit der Wohnbauflächen sowie deren Lage nördlich der Feldstraße hinterfragen. Die Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Um den Bedarf an Wohnbaufläche quantifizieren zu können, wurde eine Bedarfsanalyse für den Zeitraum bis 2030 erstellt. Hierzu wurden Bevölkerungsprognosen Dritter, z. B. NBank, Bertelsmann-Stiftung und CIMA herangezogen, die der Gemeinde Rastede ein Wachstum von 4-8 % im Zeitraum 2016-2030 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.

Aufgrund der äußeren Faktoren Autobahn und Landschaftsschutzgebiet, die eine Ausweitung der Wohngebiete im Ortsteil Wahnbek / Ipwege in südlicher, östlicher und westlicher Richtung verhindern, verbleiben nur die Flächen nördlich der Feldstraße zwischen Butjadinger Straße und Bahndamm, um den Ort weiterzuentwickeln. Flächen im Bereich Hohe Brink sind aufgrund einer aktiv bewirtschafteten Landwirtschaft und davon ausgehenden Emissionen nicht für Wohnbauzwecke geeignet.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise zu den Erschließungsarbeiten sowie zum Anschluss der neuen Wohnstraße an die Kreisstraße Butjadinger Straße gegeben. Zudem wurde auf das erhöhte Potenzial archäologischer Funde hingewiesen und eine Prospektion gefordert. Diese konnte zwischenzeitlich mit dem Ergebnis abgeschlossen werden, dass keine Funde zu verzeichnen waren und keine Bedenken gegen die Erschließung des Wohngebietes bestehen.

Im Vergleich zum Vorentwurf ist die Größe der 78. Änderung des Flächennutzungsplans um 0,5 Hektar erweitert worden, da Bestandsgrundstücke und Verkehrsflächen entlang der Butjadinger Straße in den Geltungsbereich mitaufgenommen wurden. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich gewesen.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs kann die öffentliche Auslegung des Entwurfes beschlossen werden. Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

### **Anlagen:**

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung – Entwurf
3. Begründung – Entwurf
4. Umweltbericht – Entwurf