

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

Vorlage-Nr.: 2021/027

freigegeben am **11.03.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 04.03.2021

80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	22.03.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	23.03.2021	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 22.03.2021 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße 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:

Wie bereits zum Aufstellungsbeschluss der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gewerbegebiet Leuchtenburg nördlich Raiffeisenstraße - berichtet (Vorlage Nr. 2020/172), hält die Gemeinde Rastede für Unternehmensansiedlungen ein differenziertes Angebot an Gewerbestandorten bereit. Allerdings sind die bestehenden Gewerbegebiete vollständig belegt.

Folglich sind weitere Flächenausweisungen erforderlich, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken. Die vorhandene Nachfrage und die vorhandenen Flächenengpässe sind Anlass für die Aufstellung dieser 80. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ziel der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines Gewerbegebietes westlich der Bundesautobahn 29, unmittelbar angrenzend an die Autobahnanschlussstelle „Rastede“. Im Zuge dieser 80. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von 41,4 ha dargestellt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass es sich hierbei lediglich um eine sogenannte vorbereitende Bauleitplanung handelt, auf deren Grundlage noch keine Bebauung möglich ist.

Mit der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein bereits bestehender gewerblicher Schwerpunkt in der Gemeinde Rastede weiter ausgebaut. Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarem räumlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Leuchtenburg III (Bürgermeister-Brötje-Straße) und direkt nördlich der Gewerbegebiete südlich der Raiffeisenstraße.

Durch die räumliche Konzentration der Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes können unter anderem Firmenkooperationen leichter realisiert, Wege verkürzt und Synergie-Effekte genutzt werden.

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes hatte Ende des Jahres 2020 als Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme ausgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen, die sich insbesondere mit der verkehrlichen Erschließung des Gebietes beschäftigen und die städtebauliche Erforderlichkeit von Gewerbeflächen unter Benachteiligung der Landwirtschaft hinterfragen. Die Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Verkehrssituation im Zuge der gewerblichen Erweiterung nördlich der Raiffeisenstraße ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht worden. Unter Berücksichtigung dieses Verkehrsgutachtens ist festzustellen, dass das Plangebiet grundsätzlich über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße [(L 826)/Moorweg/An der Brücke] an das Verkehrsnetz angebunden werden kann. Es ergeben sich verschiedene Anforderungen an den Knotenpunkt in Abhängigkeit von den realisierten Bauabschnitten. Seitens der Gemeinde werden - in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde - die Flächen für einen Ausbau des Knotenpunktes für eine signalisierte Kreuzung auch unter Berücksichtigung weiterer Bauabschnitte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es bestehen zudem weitere Möglichkeiten, unter anderem durch eine Beschilderung und Farbgebung, auf die vorhandene Kreuzungssituation aufmerksam zu machen. Aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse wird zurzeit kein Erfordernis für eine Ampel erkannt.

Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zulasten landwirtschaftlicher Nutzflächen ist aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, weil keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden sind, um den Belangen der Schaffung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken Rechnung tragen zu können. Alternative Flächen stehen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen wird die Gemeinde ihrer mittelzentralen Bedeutung gerecht.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise zu den Erschließungsarbeiten gegeben.

Seitens des Landkreises Ammerland wurde die Ausweisung von 30,5 ha neben der ca. 10,9 ha ausgewiesene Fläche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 als nicht ausreichend begründet angesehen und es wurde angeregt, diese Flächen zu reduzieren.

Dem wird seitens der Gemeinde Rastede widersprochen, da ein umfangreicher Bedarfsnachweis in der Begründung geführt wurde. Seit dem Jahr 2010 wurden jährlich durchschnittlich 3,5 ha Gewerbe und Industriegebiete neu ausgewiesen. Auf bereits versiegelte Flächen oder Konversionsflächen, die geeignet sind, einen signifikanten Bedarf an Gewerbeflächen aufzunehmen, kann die Gemeinde Rastede nicht zurückgreifen. Die Gemeinde geht darüber hinaus von einer Fortschreibung der positiven gewerblichen Entwicklung aus folgenden Gründen aus:

- Die Gemeinde Rastede verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Anschlüssen an die Bundesautobahn A28 und A29 und somit auch zur A1 sowie zur geplanten Küstenautobahn A20. Darüber hinaus verfügt Rastede über einen Eisenbahnanschluss. Diverse See und Binnenhäfen, der Küstenkanal sowie der Wesertunnel sorgen für einen zentralen Verkehrsweg im Transit nach Skandinavien, Osteuropa und die Beneluxstaaten. Dies ist ein deutlicher Standortvorteil gegenüber anderen Kommunen.
- Ein steigendes Renteneintrittsalter hält die Anzahl der Personen im erwerbsfähigen Alter in diesem Zeitraum konstant.
- Die im Zeitraum 2014 bis 2016 in Deutschland und der Gemeinde Rastede angekommenen Geflüchteten werden zu großen Teilen erst jetzt und in den kommenden Jahren in den regulären Arbeitsmarkt einsteigen.
- Für die Gemeinde wird bis zum Jahr 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.
- Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde soll nicht von einem Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen behindert werden.

Die für die gewerbliche Entwicklung innerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung erforderlichen Kompensationsflächen werden größtenteils über gemeindeeigene Poolflächen sichergestellt. Darüber hinaus werden für weitere, zukünftige gewerbliche Planungen im Umfeld bestehender Kompensationsflächen und zur Abrundung und Ergänzung bestehender Schutzgebiete Kompensationsflächen innerhalb eines geeigneten Suchraums im Bereich der gemeindeeigenen Poolflächen gesucht und gesichert.

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 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Nach Umsetzung der 80. Flächennutzungsplanänderung in eine konkrete Bauleitplanung ergeben sich durch die zusätzliche Versiegelung beanspruchter Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen Auswirkungen auf das Klima.

Die laut 80. Flächennutzungsplanänderung zusätzlichen gewerblichen Bauflächen schließen unmittelbar an bestehende Gewerbegebiete an. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle „Rastede“ und zur Landesstraße 826. Damit wird im Vergleich zu peripheren Lagen eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und damit der Ausstoß von Treibhausgasen verringert.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung – Entwurf
3. Begründung einschließlich Umweltbericht– Entwurf
4. Biotoptypen
5. Faunistisches Gutachten
6. Kompensationsflächen mit Suchraum
7. Verkehrsuntersuchung GE Moorweg
8. Entwässerungskonzept