

Bauleitplanung der Gemeinde Friedland

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 BauGB zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Niedermjesa

1. ZIEL DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

In Niedermjesa werden zwei Änderungsbereiche behandelt. Die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsflächen SO Reit werden zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen. Gleichzeitig wird am westlichen Ortsrand im Bereich der Straße Klothgasse die Darstellung eines Sondergebietes aufgenommen.

Der Therapeutische Reitverein St. Martin e.V. plant, ein Reitzentrum zu errichten. Die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit eines Reitzentrums wird durch die Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes insbesondere für eine Reithalle am westlichen Ortsrand von Niedermjesa vorbereitet.

Für diesen Änderungsbereich gilt, dass die Umweltbelange einer Umweltprüfung unterzogen werden. Das Ergebnis wird in einem Umweltbericht dokumentiert.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Therapeutisches Reiten“ im Bereich der Klothstraße, Niedermjesa zur Legitimierung der Erweiterung von reitsportlichen Aktivitäten sowie die Änderung der Darstellung Sondergebiet „Therapeutisches Reiten“ nördlich des Sportplatzes Niedermjesa für Flächen der Landwirtschaft.

Bei Änderungsbereich 1 werden Flächen für die Landwirtschaft sowie gemischte Bauflächen in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Therapeutisches Reiten“ geändert.

Erhebliche Auswirkungen sind auf das Bodenpotenzial und aufgrund der Ortsrandlage auch auf das Landschaftsbild / Ortsbild zu erwarten. Zur Minimierung sollten grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung erfolgen. Ein vollständiger interner Ausgleich kann bzgl. des Bodenpotenzials voraussichtlich nicht erreicht werden, so dass ein externer Ausgleich auf benachbarten Flächen erforderlich wird.

Bei Änderungsbereich 2 wird die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reiten“ zu Gunsten der Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen zurückgenommen.

Auswirkungen gegenüber dem Status quo sind daher nicht zu erwarten.

Darüber hinaus muss aber auch eine Überprüfung der grünordnerischen Maßnahmen hinsichtlich der Bodenentwicklung und der Wirkung bzgl. des Landschaftsbildes erfolgen.

Die Hauptaufgabe der Gemeinde im anschließenden Monitorings besteht darin, Reaktionen aus der Bevölkerung entgegen zu nehmen, die im Zusammenhang mit der Konfliktlösungsstrategie stehen.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

3.1 *Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung*

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch Erörterungstermin am 28.07.2011 der Gemeindeverwaltung Friedland statt. Es sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Durch Anschreiben vom 05.07.2011 mit Frist bis zum 27.07.2011 wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Stellungnahmen mit abwägungserheblichem Inhalt wurden von zwei Trägern abgegeben. Die Stellungnahmen befassten sich sowohl mit umwelterheblichen Fragestellungen als auch erschließungstechnischen und städtebaulichen Inhalten.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde der Umweltbericht in Bezug auf die wasserrechtlichen Auswirkungen genauer beleuchtet und die Belange des Bodenschutzes wurden vertiefend dargelegt.

3.2 *Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung*

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Flächennutzungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden mit Schreiben vom 31.08.2011 (Stellungnahmen konnten bis zum 11.10.2011 abgegeben werden) und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.09.2011 bis 11.10.2011 vorgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Seitens der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von zwei Trägern Anregungen vorgebracht worden. Sie enthielten aber keine wesentlichen Inhalte.

4. GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANES

Zur Realisierung eines Reitzentrums für therapeutisches Reiten wurden in und um die Ortschaft Niedermjesa unterschiedliche Standorte untersucht. In einer ersten Bewertung wurden fünf Standorte im Randbereich der Ortschaft Niedermjesa betrachtet und vom Landkreis Göttingen analysiert. Es wurden die Kriterien Städtebau, Naturschutz und Landschaftspflege sowie Wasser- und Abfallwirtschaft betrachtet. In einer zweiten Stellungnahme wurden noch zwei weitere Standorte untersucht.

In der Entscheidung wurde der Standort 4 favorisiert, weil er unmittelbar an den vorhandenen Sportplatz der Ortschaft Niedermjesa grenzt, und aufgrund seiner geplanten Nutzung eine Prägung in Richtung Anlagen für den Sport beinhaltet. Zudem kann das Grundstück über die gemeindliche Erschließungsstraße angebunden werden und braucht nicht über die klassifizierten Straßen erschlossen werden. Die alternativen Standorte liegen in der Regel näher an vorhandener Wohnbebauung und würden somit einen höheren Nutzungskonflikt zwischen Reitnutzung und Wohnnutzung beinhalten.

Der Standort 1 am westlichen Ortsrand von Niedermjesa wurde aus naturschutzrechtlichen Gründen als nicht geeignet bewertet.

Die Standorte 1, 2 und A liegen im Bereich des natürlichen Überschwemmungsgebietes und werden daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht als nicht geeignet bewertet.

Die Standorte 3, 4, 5 und B sind im Grundsatz geeignet. Die Standorte 3 und B liegen an der K 30 und müsste über die klassifizierte Straße erschlossen werden.

Die Standorte 4 und 5 liegen im Bereich der Sportanlagen der Ortschaft westlich der B 27. Beide Flächen können über gemeindeeigene Straßen erschlossen werden.

Die Flächen 3 und 5 liegt unmittelbar angrenzt an Wohnbauflächen.

In der Summe der betroffenen und überprüften Belange wurde festgestellt, dass der Standort 4 als der am besten geeignete zu bewerten ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Standort 4 ausgewiesen.

Mittlerweile ist klar geworden, dass ein Erwerb der Fläche nicht realisiert werden kann. Damit ist dieser Standort nicht mehr zu halten.

Aus diesem Grund wird nun der Belang der Eigentumsverhältnisse höher bewertet. Damit ergibt sich eine höhere Einstufung des Standortes A, der seinerzeit wegen wasserwirtschaftlicher Belange und einer unklaren Erschließungssituation zurückgestellt wurde. Mittlerweile wurde der Standort A mittels Gutachten bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange geprüft. Es wurde festgestellt, dass durch Berücksichtigung bestimmter Auflagen das Vorhaben zulässig ist, sofern das Überschwemmungsgebiet nicht nachhaltig negativ beeinflusst wird. Die Erschließung erfolgt über das Hofgeländes Klothgasse 7.

Aus oben genannter Erwägung wird nun der Standort A für die Entwicklung des Therapeutischen Reitvereins St. Martin e.V. favorisiert.

5. ABWÄGUNG

Die Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in die planerische Abwägung bei der konzeptionellen Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes eingeflossen. Die Anregungen aus dem Hauptverfahren sind nach Vorbehandlung in den entsprechenden Gremien im Rahmen einer nachvollziehenden Abwägung durch den Rat der Gemeinde Friedland gewürdigt worden.

Der Feststellungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Friedland am 03.11.2011 gefasst.

Groß Schneen, den 04.11.2011

Gemeinde Friedland

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

(Schäfer)

