



Gemeinde Friedland

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE FRIEDLAND

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 2006 – 2020

### 1. ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Planung liegen folgende allgemeine Ziele und Zwecke zugrunde:

#### 1. Änderungsbereich: Am Mühlenberg - Kinderspielplatz / alter Sportplatz

- Die Flächennutzungsplanänderung dient der Vorbereitung einer geplanten Nutzungserweiterung des bestehenden Bolzplatzes um einen Spielplatz - Legitimierung von Spielanlagen
- Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Bolzplatz“
- Prüfung der Umweltbelange und Dokumentation in einem Umweltbericht

#### 2. Änderungsbereich: Ludolphshäuser Straße - Festplatz

- Die Flächennutzungsplanänderung dient der Vorbereitung einer geplanten Nutzungserweiterung - Legitimierung eines Verkehrsübungsplatzes
- Erhalt der vorhandenen Zweckbestimmungen „Reitplatz“ und „Markt- und Festplatz“
- Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Zweckbestimmung „Verkehrsübungsplatz“
- Prüfung der Umweltbelange und Dokumentation in einem Umweltbericht

#### 3. Änderungsbereich: Kampweg - Aussiedlerhof

- Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation ist eine Entwicklung entsprechend der derzeitigen Flächendarstellung nicht möglich. Die Flächen sollen daher als gemischte Baufläche dargestellt werden - Legitimation der vorhandenen Realnutzung (Wohnnutzung)
- Die beabsichtigte Umwidmung erfolgt vor dem Hintergrund der städtebaulichen Nachhaltigkeit. Da das Gebiet infrastrukturell (Verkehr, Ver- und Entsorgung) voll erschlossen ist, bestehen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten keine weiteren Kosten für eine Erschließung
- Prüfung der Umweltbelange und Dokumentation in einem Umweltbericht

#### 4. Änderungsbereich: Anwesen von Bodenhausen - Reitplatz

- Die Flächennutzungsplanänderung dient der Vorbereitung einer geplanten Nutzungserweiterung - Legitimierung eines Reitplatzes
- Die Fläche dient einem vor Ort bestehenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb
- Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“
- Prüfung der Umweltbelange und Dokumentation in einem Umweltbericht

Der Änderungsbereich Klein Schneen wurde zurückgenommen, da eine Umsetzung auf Grund der entgegenstehenden wasserwirtschaftlichen Belange nicht möglich erscheint.

## 2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

### Groß Schneen, Am Mühlenberg

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Bolzplatz“ im Nordwesten von Groß Schneen. Die bisherige Darstellung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ wird dadurch aufgehoben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht vorbereitet. Dies ist durch die Standortwahl und die Art der Änderung begründet. Zusätzliche minimierende Maßnahmen oder Maßnahmen zur Kompensation sind für diesen Änderungsbereich nicht notwendig.

Die Hauptaufgabe der Gemeinde beim Monitoring besteht darin, Reaktionen aus der Bevölkerung entgegen zu nehmen.

### Groß Schneen, Ludolfshäuser Straße

Im Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen „Reitplatz“ und „Markt- und Festplatz“ soll als zusätzliche Nutzung ein Verkehrsübungsplatz unter weitmöglicher Beibehaltung der bisherigen Nutzungen errichtet werden. Es handelt sich bei der vorliegenden Planänderung um eine Nutzungsergänzung in einem bereits überplanten und siedlungstypisch genutzten Bereich.

Mit der zusätzlichen Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Verkehrsübungsplatz“ werden eine Versiegelung von Boden und der Verlust von Biotoptypen vorbereitet. Die Auswirkungen auf das Bodenpotenzial und die Biotoptypen müssen daher als erheblich eingestuft werden.

Es entsteht auch rein rechnerisch ein Kompensationsdefizit, das innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Kompensationsflächen des Flächenpools ausgeglichen werden kann. Alternativ kann auch auf den Punkteüberschuss in Änderungsbereich 1 der vorliegenden Planänderung zurückgegriffen werden.

### Groß Schneen, Kampweg

Bei diesem Änderungsbereich handelt es sich um eine Planänderung, die rein städtebaulicher Natur ist. Allein durch die Umwidmung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine gemischte Baufläche sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft bzw. den Menschen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Die Hauptaufgabe der Gemeinde beim Monitoring besteht darin, Reaktionen aus der Bevölkerung entgegen zu nehmen.

### Niedergandern

Der Änderungsbereich dient einem vor Ort bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Zusätzlich soll nun ein Reitplatz legitimiert werden.

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist daher die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“.

Es ist die Anlage eines offenen Reitplatzes in einer ungefähren Größe von 20 x 40 Metern vorgesehen, ohne bauliche Anlagen.

Mit der Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ werden Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur vorbereitet. Damit ist auch ein Verlust der bisherigen Vegetationsbedeckung (Weideland) verbunden. Die Auswirkungen auf das Bodenpotenzial und die Biotoptypen werden daher als erheblich eingestuft. Der Grad der Erheblichkeit ist allerdings aufgrund der geringen Flächengröße und der Nutzung als Reitplatz ohne größere Versiegelungen als sehr gering einzustufen.

Es entsteht rein rechnerisch ein Kompensationsdefizit, das innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Kompensationsflächen des Flächenpools ausgeglichen werden kann. Alternativ kann auch auf den Punkteüberschuss in Änderungsbereich 1 der vorliegenden Planänderung zurückgegriffen werden.

### **3. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

#### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Das Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB ist zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt worden.

Stellungnahmen von Bürgern sind zu der Planung nicht eingegangen.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Interessenverbände und Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 (2) und § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.12.2013 aufgefordert. Die Stellungnahme sollte auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgegeben werden.

Es wurden 14 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Hiervon waren fünf mit abwägungserheblichen Inhalten. Im Wesentlichen befassten sich die Stellungnahmen mit verkehrlichen Belangen (Landkreis Göttingen, Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr), Belangen von Natur und Landschaft (Leineverband), Archäologie (Landkreis Göttingen) und Belangen der Landwirtschaft (Landvolk Göttingen) sowie städtebaulichen Belangen (Landkreis Göttingen).

#### **3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Die öffentliche Auslegung fand durch Auslegung der Planunterlagen bei der Gemeinde Friedland vom 31.03.2014 bis einschließlich 30.04.2014 statt. Stellungnahmen von Bürgern sind zu der Planung nicht eingegangen.

Parallel wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände mit Schreiben vom 18.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.04.2014 aufgefordert.

Es wurden 10 Stellungnahmen abgegeben von den vier wiederum abwägungserheblichen Inhalt aufwiesen. Im Grundsatz ging es um die Belange Kampfmittel (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regional Direktion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst), Landwirtschaft (Landvolk Göttingen), Verkehr (Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Landkreis Göttingen), Städtebau, Bauordnung und Umwelt (jeweils Landkreis Göttingen).

Auf Grund von Bedenken seitens des Städtebaus und der Wasserwirtschaft wurde der Änderungsbe-  
reich Klein Schneen aus der Flächendarstellung wieder heraus genommen. Hintergrund ist die Lage  
des Änderungsbereiches im Überschwemmungsgebiet des Schneebaches.

Sonstige Umweltrelevante Hinweise oder Anregung sind nicht eingegangen.

#### 4. GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANES

Die beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplans sind das Ergebnis wirtschaftlicher und  
städtebaulicher Überlegungen. Hintergrund sind die bestehenden Nutzungen und Einschränkungen  
hinsichtlich der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungsmöglichkeiten.

##### 1. Änderungsbereich: Am Mühlenberg - Kinderspielplatz / alter Sportplatz

Aufgrund dieser Gesichtspunkte und der Tatsache, dass der Bolzplatz (Rasenfläche mit Toren) bereits  
vorhanden ist und in seiner jetzigen Form genutzt wird und ein Spielplatz ergänzend errichtet wer-  
den soll, ist eine Erweiterung der Flächennutzungsplandarstellung zu einer Grünfläche mit der  
Zweckbestimmung „Spielplatz / Bolzplatz“ an dieser Stelle inhaltlich und räumlich sinnvoll und in sich  
schlüssig. Räumliche Planungsalternativen bestehen daher nicht.

Planungsalternativen bestehen ggf. in der Ausweisung des Gebietes, welches als Grünfläche, Ge-  
meinbedarfsfläche oder als Sondergebiet, welches der Erholung dient, dargestellt werden kann. Es  
wird allerdings die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz / Bolzplatz“  
favorisiert, da diese der örtlichen Situation und der künftigen Nutzung am ehesten entspricht.

##### 2. Änderungsbereich: Ludolfshäuser Straße - Festplatz

Auf dem als Festplatz genutzten Platz, finden bereits ähnliche Aktivitäten statt. So wird dieser Platz  
als Reit-, Fest- und Marktplatz genutzt. Dieses Nutzungsensemble wird nun erweitert.

Ein Verkehrsübungsplatz soll als zusätzliche Nutzung, unter weitmöglicher Beibehaltung der bisheri-  
gen Nutzungen, errichtet werden. Diese zusätzliche Nutzung dient, wie bereits die bisherigen Nut-  
zungen, der Allgemeinheit. Durch die Asphaltierung der Fläche werden gleichzeitig für den Fest- und  
Marktplatz verbesserte Rahmenbedingungen in Form eines ebenerdigen und festen Untergrundes  
geschaffen. Somit ist eine höhere Nutzungsvielfalt möglich, was gerade der angedachten Nutzung  
als Ortstreff- und Mittelpunkt zugutekommt.

Eine Ergänzung der Flächennutzungsplandarstellung um die Zweckbestimmung „Verkehrsübungs-  
platz“ ist an dieser Stelle inhaltlich und räumlich aus o. g. Gründen sinnvoll und in sich schlüssig.

##### 3. Änderungsbereich: Kampweg - Aussiedlerhof

Der Aussiedlerhof ist in Form eines Gebäudeensembles bereits vorhanden, woraus sich keine räumli-  
chen Planungsalternativen ergeben.

Aus bereits ausgeführten Gründen (vgl. Kapitel 2) wird die Teilung des bebauten Bereiches erforder-  
lich werden. Eine geeignete Nachnutzung stellt in erster Linie die Wohnnutzung dar. Hierfür wäre es  
auch möglich, das Gebiet als Wohnbaufläche darzustellen. Dies ist insofern nicht sinnvoll, da Teile der  
Gebäude auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen oder ggf. auch gewerblich genutzt  
werden können.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn es einem land-  
oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein-

nimmt. Dies ist durch die Betriebsaufgabe und die Veräußerung der landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr gegeben. Demnach lässt sich das Planungsziel gem. § 35 Abs. 1 BauGB nicht erreichen. Die logische Konsequenz ist daher die Darstellung einer gemischten Baufläche. Räumliche und inhaltliche Planungsalternativen ergeben sich aus den gegebenen Umständen nicht.

#### 4. Änderungsbereich: Anwesen von Bodenhausen - Reitplatz

Östlich des geplanten Standortes befindet sich eine Gemischte Baufläche, an welche der geplante Reitplatz angrenzen soll. Die gemischte Baufläche entspricht allerdings nicht der vorgesehenen Nutzung des Reitplatzes, so dass die Darstellung eines Sondergebietes favorisiert wird. Dies entspricht der Systematik des Flächennutzungsplanes, da in ähnlich gelagerten Fällen für Reitplätze ebenfalls Sondergebiete ausgewiesen worden sind. Um die geplante, spezielle Nutzung dieses Sondergebietes herauszustellen, wird die Zweckbestimmung „Reitplatz“ zugewiesen. Somit ist jegliche andere Nutzung ausgeschlossen.

Die Nutzung als Reitplatz ist insofern verträglich, da es sich um eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes handelt, in welchem bereits selbige bzw. ähnliche Nutzungen zulässig sind.

Räumliche Planungsalternativen bestehen aufgrund des vorhandenen Vollerwerbsbetriebes und der vorhandenen Freifläche in dessen unmittelbarer Nähe nicht. Eine inhaltliche Alternative stellt nur der Erhalt der bestehenden Fläche für die Landwirtschaft dar, da lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung und der erwähnte Betrieb angrenzen. Jedoch werden durch die Errichtung eines Reitplatzes nachhaltigen und wirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen, da so der langfristige Erhalt des Betriebes samt dessen Anlagen gesichert werden kann. Zudem erhöht ein Reitplatz die Attraktivität für andere Nutzer und Anwohner.

#### **5. ABWÄGUNG**

Die umweltrelevanten Aspekte und andere Belange sind bereits im Planverfahren im Rahmen der planerischen Abwägung erkannt und durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt worden. Des Weiteren wurde Abwägungsmaterial erarbeitet, um dem Rat der Gemeinde Friedland eine Gewichtung der einzelnen Belange zu ermöglichen. Der Rat der Gemeinde Friedland hat die Abwägung der umweltrelevanten und sonstigen öffentlichen und privaten Belange vorgenommen.

Der Feststellungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Friedland am 24.07.2014 gefasst.

Friedland, den 17.08.2015

Gemeinde Friedland,

Der Bürgermeister

i.A.



(Schäfer)

