

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE FRIEDLAND

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (5) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 042 „Hospiz Friedland“

1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Friedland beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes am westlichen Rand von Friedland ein Baugebiet zur Wohnnutzung zu entwickeln und die Fläche entsprechend der Umgebungsbebauung zu gestalten.

Innerhalb der Baugrundstücke sollen gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes zweigeschossige Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Das Baugebiet soll besonders der verstärkten Nachfrage nach betreutem Wohnen dienen.

Die Baumaßnahmen werden durch einen Vorhabenträger ausgeführt.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch die Errichtung einer Privatstraße geplant. Den Baugrundstücken soll eine Stellplatzanlage zugeordnet werden.

Um eine adäquate Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu erreichen sieht das Konzept einen großen Anteil an Frei- und Grünflächen vor. Die Baugebietsränder sollen zudem eingegrünt werden.

Folgende allgemeine Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die geplanten Bebauungsabsichten unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Konzeption innerhalb des Plangebietes.
- Anpassung der Festsetzungen an die umliegende Bebauung und damit Sicherstellung eines harmonischen Einfügens in die vorhandenen umliegenden städtebaulichen Strukturen.
- Deckung des Bedarfs an betreutem Wohnen in der Gemeinde Friedland.

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.

Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung, die es der Öffentlichkeit ermöglichen soll, sich eine Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung eines Wohngebietes westliche der Norbertstraße planungsrechtlich abzusichern. Hier sollen besondere Betreuungsformen wie beispielsweise Servicewohnen, betreutes Wohnen und Vollbetreuung beherbergt werden. Die Anbindung an die

Norbertstraße wird in den Geltungsbereich einbezogen. Weiterhin werden ausreichend Stellflächen im Außenbereich vorgesehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.550 m². Es ist im Westen durch den Rand eines Tonabbaugebietes charakterisiert. Im Osten wird es vom bestehenden Bebauungsplan „Ortszentrum“ mit einem Lärmschutzwall und Verkehrsflächen überlagert.

Mit der Planung werden Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen vorbereitet, die zum Teil auch als erheblich einzustufen sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Bestandssituation und der geplanten Nutzung für das Bodenpotenzial zu erwarten. Dies begründet sich auf die Neuversiegelung von Flächen.

Die Planung umfasst Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und eine Versiegelungsbeschränkung.

Trotzdem verbleiben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Bodenpotenzial. Die Bilanzierung unterstreicht dieses Ergebnis mit einem rechnerischen Defizit von 3.681 Punkten. Das bedeutet, dass ein interner Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erreicht werden kann und eine externe Kompensation erforderlich wird.

Auf einer externen Ausgleichsfläche in Deiderode soll eine Obstwiese mit Extensivgrünland entwickelt werden, durch deren potentialübergreifende Aufwertung der bisherigen Ackerfläche ein vollständiger Ausgleich der erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt.

Das nachfolgende Monitoring wird sich im Wesentlichen auf die Überprüfung der umweltrelevanten Festsetzungen konzentrieren.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand durch einen Erörterungstermin im Rathaus der Gemeinde Friedland am 27.03.2014 statt. Im Rahmen der Anhörung konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren (vgl. Kap. 1). Im Rahmen der Anhörung wurden Stellungnahmen bzw. Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgetragen:
 - Lärmbelastigungen ausgehend von der Verfüllung der angrenzenden Tongrube
 - Bedenken bzgl. der Standfestigkeit des Geländes
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - Erschließungssituation

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2014 mit Frist bis zum 22.12.2014. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 17.11.2014 mit Frist bis zum 22.12.2014. Es sind insgesamt 3 Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen:
 - Der Landkreis Göttingen nimmt Bezug auf Bodenabbau, Regionalplanung und Bauordnung
 - Der BUND Göttingen verweist auf den übermäßigen Flächenverbrauch in Deutschland durch die Ausweisung neuer Baugebiete
 - Die Stadt Göttingen nimmt Bezug auf den Immissionsschutz und verweist auf geeignete Schallschutzmaßnahmen.
- Die Folgende Änderung am Bauleitplan wurde im Rahmen der Erstellung des Entwurfs vorgenommen:
 - Die festgesetzte offene Bauweise mit Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser wurde in eine abweichende Bauweise, bei der Gebäudelängen über 50m zulässig sind, sofern die Verbindungsbauten eingeschossig ausgeführt werden, geändert.

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach vorheriger Bekanntmachung am 20.02.2015 im Rathaus der Gemeinde Friedland vom 02.03.2015 bis 01.04.2015 durchgeführt. Es sind 2 Stellungnahmen von Bürgern bzw. der Öffentlichkeit zu der Planung eingegangen:

Privatperson 1:

- Anregung einer Verschiebung der westlichen Pflanzfläche
- Anregung einer Pflanzfestsetzung am Nordrand
- Immissionsproblematiken auf Grund der angrenzenden Tongrube

Privatperson 2 in Vertretung zweier Anlieger:

- Anregung die bestehenden Grünflächen als solche zu belassen
- Fehlender Einklang mit übergeordneten Zielen der Raumplanung
- Möglichkeit der internen Kompensation der Eingriffe nicht gegeben
- Artenschutzrechtliche Restriktionen stehen dem Vorhaben entgegen
- Geplante Bauweise nicht konform mit der umliegenden Bestandsbebauung
- Verletzung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme
- Fehlende Prüfung von Standortalternativen im Gemeindegebiet
- Immissionskonflikte
- Nichtberücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Forderung einer Zugrundelegung eines Schutzanspruches eines Reinen Wohngebietes
- Unzumutbare Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen

- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.02.2015 mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.04.2015. Es sind insgesamt 3 Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen:
 - Der Landkreis Göttingen nimmt Bezug auf die Bodenabbaugenehmigung der Tongrube und die damit einzuhaltenden Abständen zu bebauten und unbebauten Grundstücken
 - Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Göttingen nimmt Bezug auf den Immissionsschutz im Plangebiet
 - Der BUND Göttingen verweist auf den übermäßigen Flächenverbrauch in Deutschland durch die Ausweisung neuer Baugebiet und kritisiert die Anlegung von Streuobstwiesen als ausgleichende Maßnahmen.

- Die Stellungnahmen konnten sachgerecht abgewogen werden und führten zu keinen Änderung am Entwurf des Bebauungsplans.

4. GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANES

Der Hospizverein hat sich nach einem alternativen Standort im Ort bemüht. Als Standort war eine Fläche angrenzend an das Grenzdurchgangslager (Heimkehrerstraße) vorgesehen. Im Zuge der Errichtung des Museums Friedland wird dieser Standort als Parkplatz benötigt, so dass diese Standortoption nicht in Frage kommt.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, um die örtlichen Vereinstätigkeit zu stärken, dauerhaft zu etablieren, und um die verstärkte Nachfrage nach betreutem Wohnen zu befriedigen.

Alternativ wäre auf der Fläche auch der anstehende Neubau der Feuerwehr Friedland möglich. Allerdings bietet der Standort mit seiner umliegenden Wohnbebauung nicht die besten Voraussetzungen, so dass diese Option seitens der Gemeinde zu Gunsten einer anderen Fläche im Gemeindegebiet aufgegeben wurde.

Auf Grund fehlender Standortalternativen im Gemeindegebiet Friedland wird die vorgesehene Fläche seitens des Vereins und der Gemeinde favorisiert.

Mit Aufgabe des Ziegelwerkes besteht auch kein Bedarf an gewerblichen Flächen oder einer räumlichen Erweiterung des Ziegelwerkes, so dass eine alternative Gebietsausweisung seitens der Gemeinde Friedland nicht in Betracht gezogen wurde.

5. ABWÄGUNG

Der Rat der Gemeinde Friedland hat eine sachgerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, wie in Kapitel 3 dargestellt, am 12.11.2015 vorgenommen.

Der Rat der Gemeinde Friedland hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 den Bebauungsplan Nr. 042 „Hospiz Friedland“ als Satzung sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Friedland, den **11. Feb. 2016**

Gemeinde Friedland

Der Bürgermeister

Im Auftrage

Schäfer



(Schäfer)