

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE FRIEDLAND

Zusammenfassende Erklärung gemäß 6a (1) BauGB zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufhebung Wohnbaufläche „Worth“ in Niedernjesa und Darstellung einer externen Ausgleichsfläche in Niedernjesa)

1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus zwei räumlich und inhaltlich getrennten Teilbereichen in Friedland, Niedernjesa.

Teilbereich 1: Wohnbaufläche „Worth“

Die Gemeinde Friedland beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Niedernjesa ein Baugebiet im Umfang für den Eigenbedarf der Ortschaft Niedernjesa zu entwickeln. Dort wird ein Bebauungsplan (Nr. 051 „Klothgasse“) im beschleunigten Verfahren aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend berichtet.

Weil Niedernjesa keine zentralörtliche Funktion hat, sollen nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) des Landkreises Göttingen Überhangflächen im Verhältnis 1:3 zurückgenommen werden. Aus diesem Grund soll die Wohnbaufläche am nordöstlichen Ortsrand von Niedernjesa im Bereich „Worth“ aus der Entwicklung herausgenommen und in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche nordöstlich der Ortschaft Niedernjesa konnte aufgrund von Archäologischen Funden nicht umgesetzt werden. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

Teilbereich 2: Externe Ausgleichsfläche

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 022 „Kleiner Bruch“ wurde eine Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Eine passende Fläche, die im Eigentum der Gemeinde ist, wurde nördlich des Siedlungskörpers von Niedernjesa ausfindig gemacht (siehe Planteil). Die Fläche hat eine Größe von ca. 3.200 m² und wurde durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 022 als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Gemeinde möchte, um den Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen aktuell zu halten, die Ausgleichsfläche auch als solche im Flächennutzungsplan darstellen.

Da das gesamte Flurstück 37, Flur 2 im Eigentum der Gemeinde Friedland ist, möchte sie den restlichen Teil (ca. 1700 m²), der bisher ackerbaulich genutzt ist, als potenzielle Ausgleichsfläche bereitstellen. Dazu wird der Bereich durch diese Flächennutzungsplanänderung als Flächenpool für externen Ausgleich dargestellt. Diese Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,49 ha.

Der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Friedland liegen die folgenden Ziele und Zwecke zugrunde:



- Die Wohnbaufläche am nordöstlichen Ortsrand von Niedernjesa soll zurückgenommen werden, da aufgrund von archäologischen Funden keine bauliche Entwicklung möglich ist.
- Die Fläche soll weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.
- Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche soll an anderer Stelle in der Ortschaft Niedernjesa die Ausweisung neuer Wohnbaufläche ermöglicht werden.
- Die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 022 „Kleiner Bruch“, OT Groß Schneen ausgewiesene externe Ausgleichsfläche soll im Flächennutzungsplan als solche dargestellt werden.
- Die restliche Fläche des Flurstückes (Ackerland) soll als potenzielle externe Ausgleichsfläche dargestellt werden.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen einer Umweltprüfung gewürdigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Teilbereich 1: Wohnbaufläche „Worth“

Für das erforderliche Bauleitverfahren ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Die in den Fach- und Raumordnungsplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes wurden bei der Umweltprüfung berücksichtigt.

Durch den Vergleich der, durch den Flächennutzungsplan, ehemals vorgegebenen Nutzung (Wohnbaufläche) mit der zukünftigen Nutzung (Landwirtschaftliche Fläche) wird ersichtlich, dass die Schutzgüter Biototypen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt betroffen sind. Bei dem Vergleich kann allerdings nur eine rein theoretische Betroffenheit festgestellt werden. Aus der Untersuchung wird nämlich ersichtlich, dass sich das Basisszenario trotz Änderung des Flächennutzungsplans nicht ändern wird und die Schutzgüter somit in der Realität weder positiv noch negativ betroffen sein werden.

Die entfallende Bebauung und Versiegelung wirken sich positiv auf die Bodenentwicklung, den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung aus. Zudem können die archäologischen Funde geschützt werden. Mittels Flächentausch werden nur noch 0,9 ha statt 2,8 ha Fläche verbraucht. Dies wirkt sich positiv auf die Bilanz des Flächenverbrauchs für die Gemeinde Friedland und den Ort Niedernjesa aus. Die siedlungstypische Flora und Fauna steht einer der, im Vergleich artenärmeren, Offenlandschaft gegenüber. Es ist somit theoretisch von einer Verschlechterung der Artenvielfalt auszugehen. Negative Beeinträchtigungen des Menschen durch Lärm und Schmutz aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens entfallen. Dahingegen fallen saisonal erhöhter Staub, Lärm und Geruch durch die Beackerung an. Prak-



tisch ändert sich allerdings nichts für den Menschen und seine Gesundheit, bzw. für die Naherholung. Im Falle einer Wohnbebauung beeinflussen sich die Schutzgüter je nach Art und Maß der Bebauung gegenseitig unterschiedlich stark. Da die vorgesehene Nutzung allerdings bis jetzt nicht umgesetzt wurde, kann auch eine konkretere Beschreibung des Wirkungsglechts nicht vorgenommen werden.

Teilbereich 2: Externe Ausgleichsfläche

Für das erforderliche Bauleitplanverfahren ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Die in den Fach-, Raumordnungs- und Bauleitplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes wurden bei der Umweltprüfung berücksichtigt. Die Umweltziele sind Grundlage für die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Aus der Untersuchung wird erkenntlich, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Schutzgüter Biotoptypen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt positiv betroffen sind.

Durch die bisherig intensiv betriebene Landwirtschaft wird der Teilbereich als relativ artenarm eingeschätzt. Es werden überwiegend weit verbreitete und häufige Tierarten erwartet. Geschützte oder seltene Pflanzenarten kommen nicht vor. Die Entwicklung einer Feldgehölzstruktur auf dem gesamten Teilbereich wirkt sich positiv auf die Artenvielfalt sowie die Bodenentwicklung, den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildungsrate aus. Durch die Umwidmung eines Flurstücks von landwirtschaftlicher Fläche in eine Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird der Natur und Landschaft wieder Raum zur positiven Entwicklung gegeben. Der Teilbereich hat aufgrund seiner Lage keinen besonders hohen Wert für den Menschen und die Erholung. Auch mit der Planänderung ändert sich daran nicht viel.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Gemeindeverwaltung vom 28.10.2019 bis einschließlich 22.11.2019 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern oder der Öffentlichkeit vorgetragen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 17.10.2019. Es sind insgesamt drei Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen:



- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 20.11.2019 mit Hinweisen zur Gefahrenforschung
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 25.11.2019 mit Hinweisen zum Schutzgut Boden
- Landkreis Göttingen vom 25.11.2019 mit Hinweisen zur Ausarbeitung des Umweltberichts nach den Vorgaben der BauGB-Novelle 2017

Die Stellungnahmen hatten keine Auswirkungen auf den Bauleitplan. Es wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs eine Differenzierung zwischen bestehenden und potenziellen Ausgleichsflächen getroffen. Es erfolgte eine Änderung der Darstellungsinhalte.

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedland in seiner Sitzung am 10.02.2020 dem Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 17.02.2020 in der Gemeindeverwaltung vom 25.02.2020 bis einschließlich 25.03.2020 durchgeführt. Im Rahmen öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen von Bürgern oder der Öffentlichkeit vorgetragen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2020 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Es sind zwei Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen:
 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 06.03.2020 mit Hinweisen zum Schutzgut Boden
 - Landkreis Göttingen vom 18.03.2020 mit Hinweisen zur Darstellung von Flurstücknummern im Planteil

Die Stellungnahmen hatten keine Auswirkungen auf den Bauleitplan. Es erfolgte keine Änderung der Darstellungsinhalte.



4 Gründe für die Auswahl des Planes

Teilbereich 1: Wohnbaufläche „Worth“

Aufgrund archäologischer Funde ist eine bauliche Entwicklung auf der Fläche des Planbereiches nicht anzustreben, die Entwicklung einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ist demnach nicht umsetzbar. Da die Fläche bisher landwirtschaftlich genutzt wird und sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, jedoch an bestehende Wohnbebauung angrenzt, ist die landwirtschaftliche Fläche die am geeignetsten angesehene Art der Bodennutzung.

Teilbereich 2: Externe Ausgleichsfläche

Die externe Ausgleichsfläche ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 022 „Kleiner Bruch“ bereits festgesetzt worden, daher bestehen keine Planungsalternativen für die Fläche.

5 Abwägung

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

Der Rat der Gemeinde Friedland hat in seiner Sitzung am 04.05.2020 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Amtsblatt des Landkreises Göttingen am 08.10.2020 bekannt gemacht. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam geworden.

Gemeinde Friedland
Groß Schneen, den 19.10.2020
Der Bürgermeister



(Friedrichs)

