

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE FRIEDLAND

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Friedland

1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Mollenfelde ein kleines Wohngebiet zu entwickeln. Geplant sind drei bis fünf Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser und eine private Verkehrsfläche für die Grundstückerschließung. Mit der Realisierung der Planung soll für den Ortsteil Mollenfelde der Bedarf an Wohnbauland gedeckt werden.

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellte das Plangebiet als eine „Gemischte Baufläche (M)“ dar. Zur Baurechtssetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Angedacht ist die Darstellung bzw. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Innerhalb dieses Rahmens des genehmigten Flächennutzungsplanes kann die weitere Entwicklung gesteuert werden, sobald es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinde erforderlich ist. Dabei können Veränderungen und Entwicklungen angepasst werden, die zum Zeitpunkt der Erstellung des genehmigten Planes noch nicht vorhersehbar waren. Die vorliegende Planung war zum damaligen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung noch nicht absehbar und hat sich erst in den letzten Jahren konkretisiert. Um das Ansiedlungsbegehren am Standort zu ermöglichen wurde daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte folgende wesentliche Ziele:

- Die Flächennutzungsplanänderung diene der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Wohngebietes.
- Der gemeindliche Flächennutzungsplan wurde an die neue Nutzung angepasst. Zuvor stellte der wirksame Flächennutzungsplan die Fläche als gemischte Baufläche dar und wurde dementsprechend geändert werden. Es wurde eine Wohnbaufläche dargestellt.
- Zur Baurechtssetzung wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 043 „Hinter den Bleichhöfen“ die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Friedland durchgeführt.
- Prüfung der Umweltbelange und Dokumentation in einem Umweltbericht.
- Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurden ausgeglichen. Defizite wurden kompensiert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zu nötigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen.



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 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dokumentiert.

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

Ziel der Planung war es, die Entwicklung eines Wohngebietes in Mollenfelde planungsrechtlich abzusichern.

Der ca. 0,48 ha große Änderungsbereich wurde bisher als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Planungsabsicht stand der Darstellung des Flächennutzungsplans entgegen, so dass zur Realisierung des Projektes eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wurde. Parallel dazu wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.

Es werden ansonsten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Flächennutzungsplanänderung erwartet.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist eine faunistische Untersuchung in den Umweltbericht mit eingeflossen. Im Ergebnis wurden im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Tiere nachgewiesen. Demzufolge sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Im Bebauungsplanverfahren wurden entsprechende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgte ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplanes.

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 im Rathaus der Gemeinde Friedland vom 21.09.2020 bis einschließlich 02.10.2020 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 14.09.2020. Es sind insgesamt sieben Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen:
 - Landkreis Göttingen vom 08.10.2020 mit Hinweisen zur archäologischen Denkmalpflege und damit verbundener Funderwartung im Umfeld des Plangebietes, zum Bedarfsnachweis, zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, zur Vermaßung des Mülltonnensammelplatzes, zur Dachneigung/-begrünung sowie zur Aufführung der zulässigen RAL-Farben und zur Bestimmung untergeordneter Gebäudeteile. Darüber hinaus wurden Hinweise



zum Brandschutz und der damit einhergehenden Löschwasserversorgung, zur verkehrlichen Erschließung, zur Regenrückhaltung auf den Grundstücken und zur Abfallentsorgung vorgebracht (Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser).

- BUND Kreisgruppe Göttingen vom 01.10.2020 mit Hinweisen zum Beteiligungszeitraum, zu den verwendeten Abbildungen, zum flächensparenden Bauen und zum Ortsbild. Darüber hinaus wurden Hinweise zum Artenschutz, zum Klimaschutz, zur nachhaltigen Regenwassernutzung und zu grünordnerischen Maßnahmen (Schutzgut Boden, Schutzgut Fauna und Flora, Schutzgut Klima, Schutzgut Wasser).
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 01.10.2020 mit Hinweisen zum Untergrund des Plangebiets, Bodenschutz und möglichen Vermeidungsmaßnahmen (Schutzgut Boden).
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 02.10.2020 mit Aussagen zur verkehrlichen Erschließung, zum Oberflächenwasser, zu möglichen Pflanzmaßnahmen und zum Immissionsschutz (Schutzgut Wasser, Schutzgut Flora, Schutzgut Mensch).
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 22.09.2020 mit Aussagen zum Immissionsschutz (Hubschraubertiefflugkorridor) (Schutzgut Mensch)
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 04.09.2020 mit Aussagen zur Gefahrenforschung/Kampfmittelbelastung (Schutzgut Mensch, Schutzgut Boden)

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

3.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedland hat in seiner Sitzung am 09.11.2020 dem Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 16.11.2020 in der Gemeindeverwaltung vom 24.11.2020 bis einschließlich 23.12.2020 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern bzw. der Öffentlichkeit zu der Planung eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.11.2020 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Es sind insgesamt fünf Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen:

- Landkreis Göttingen vom 05.01.2021 mit Hinweisen zur Größe der Wohnbaufläche und deren Umgang im RROP Entwurf 2020 und zur Auseinandersetzung des Umweltberichts mit dem Thema Fläche (Schutzgut Boden).
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 22.12.2020 und 20.01.2021 mit Aussagen zur verkehrlichen Erschließung, zum Oberflächenwasser und zum Immissionsschutz (Schutzgut Wasser, Schutzgut Mensch).



- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 24.11.2020 mit Aussagen zum Immissionsschutz (Hubschraubertiefflugkorridor) (Schutzgut Mensch)
- BUND Kreisgruppe Göttingen vom 18.12.2020 mit Hinweisen zum Beteiligungszeitraum, zu den verwendeten Abbildungen, zum flächensparenden Bauen und zum Ortsbild. Darüber hinaus wurden Hinweise zu grünordnerischen Maßnahmen, zum Klimaschutz, zur nachhaltigen Regenwassernutzung und zum Artenschutz (Schutzgut Boden, Schutzgut Fauna und Flora, Schutzgut Klima, Schutzgut Wasser).

Die Stellungnahmen führten zu keiner Änderung am Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4 Gründe für die Auswahl des Planes

4.1 Räumliche Alternativen

Die Gemeinde Friedland verfolgt prioritär gemäß § 1 (5) BauGB die Strategie einer qualifizierten Innenentwicklung und hat sich bereits mit den Möglichkeiten der Innenentwicklungspotenziale auseinandergesetzt.

Im Ortsteil Mollenfelde gibt es vereinzelte Baulücken bzw. innerörtliche Freiflächen. Die Grundstücke stehen jedoch nicht für die bauliche Entwicklung zur Verfügung. Für eine wohnbauliche Entwicklung im Umfang des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern stehen keine anderen Flächen zur Verfügung.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen unmittelbar an weitere Wohngebiete an. Durch die Bebauung des Plangebietes wird der Ort Mollenfelde an dieser Stelle sinnvoll abgerundet.

4.2 Inhaltliche Alternativen

Mithilfe der vorliegenden Planung soll das Plangebiet in Form eines zusammenhängenden, aufgelockerten Wohngebietes bebaut werden. In Anlehnung an die nördlich sowie westlich gelegenen Wohnbebauungen ist die Festlegung einer Wohnbaufläche folgerichtig.

Ohne die Flächennutzungsplanänderung (Null-Variante) würde die Entwicklung des geplanten Wohngebietes nicht stattfinden können. Die Fläche würde als gemischte Baufläche fortbestehen und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

5 Abwägung

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




Der Rat der Gemeinde Friedland hat in seiner Sitzung am 19.02.2021 für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes den Feststellungsbeschluss gefasst sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Der Landkreis Göttingen hat die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes am 21.05.2021 unter dem AZ: 608120-5/18.Änd. genehmigt.

Die Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Amtsblatt des Landkreises Göttingen am 03.06.2021 bekannt gemacht. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam geworden.

Gemeinde Friedland
Groß Schneen, den 04.06.2021
Der Bürgermeister



(Friedrichs)



