

## BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE FRIEDLAND

### Zusammenfassende Erklärung gemäß 6 (5) BauGB zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### 1 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

In Ballenhausen plant ein Privatinvestor und Grundstückseigentümer am nordwestlichen Ortsrand östlich der Straße „Zum Ahrenbach“ eine großzügige Reitanlage zu errichten. Angedacht ist der Abriss der Hofanlage „Zum Ahrenbach 4“. Anschließend sollen eine Bewegungshalle und eine Bergehalle für Heu, Stroh und Kraftfutter errichtet werden. Dahinter sollen sich weitere Einrichtungen für den Reitsport wie Longierhalle, Außenbewegungsfläche, Paddocks und Stellplätze für Pkw und Anhänger entstehen. Nördlich davon sind betriebsnahe Weideflächen geplant. Zusätzlich sollen perspektivisch zwei Wohnhäuser im Plangebiet für den Betriebsleiter und Angestellte errichtet werden.

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, da es weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, noch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Ballenhausen liegt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im bebauten Teilbereich eine „Gemischte Baufläche (M)“ und ansonsten „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Zur Baurechtssetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Angedacht ist die Darstellung bzw. Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets.

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 ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes vonnöten.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Friedland verfolgen folgende wesentliche Ziele:

- Die Flächennutzungsplanänderung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung zur für den geplanten Pensionspferdestall und seiner notwendigen baulichen Anlagen.
- Der Flächennutzungsplan soll in seiner Darstellung geändert werden. Ein Sondergebiet gemäß § 1 (2) 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ soll dargestellt werden. Gleichzeitig werden „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Gemischte Bauflächen“ zurückgenommen.
- Ein Bebauungsplan Nr. 048 – Sondergebiet Reitanlage „Zum Ahrenbach“ soll parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu entsprechen.



- Prüfung der Umweltbelange und Dokumentation in einem Umweltbericht.
- Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen ausgeglichen werden. Defizite sollen kompensiert werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden 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 (4) BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist 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 der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist es, die Ansiedlung einer großzügigen Reitanlage mit Weideflächen, Gebäuden, Stallungen und Außenbewegungsfläche am nord-westlichen Ortsrand von Ballenhausen planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2,0 ha und wird im nördlichen Bereich zurzeit als Grünland genutzt. Zur Straße hin sind Gebäude vorhanden, die im Zuge der Maßnahme abgerissen werden sollen. An deren Stelle werden dort die neuen Gebäude errichtet.

Mit der Planänderung 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, die Biotoptypen und das Landschaftsbild zu erwarten.

Die erheblichen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial sind auf die Versiegelung und Umnutzung / Intensivierung der Nutzung von Boden zurück zu führen, der für die landwirtschaftliche Nutzung und Biotopentwicklungen zumindest in Teilbereichen verlorengelht. Erhebliche Auswirkungen auf die Biotoptypen sind aufgrund der Umnutzung von Grünland in Weideland / Außenbewegungsfläche zu erwarten.

Die erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind auf die Geländemodellierungen und die Errichtung von Gebäuden im ursprünglichen Grünlandbereich zurückzuführen.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist eine faunistische Untersuchung in den Umweltbericht mit eingeflossen. Im Ergebnis sind bei Einhaltung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Geeignete Kompensationsmaßnahmen werden im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren ermittelt.



## 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 10.09.2018 bis einschließlich 28.09.2018 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 30.08.2018. Es sind insgesamt vier Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen:
  - Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 12.09.2018 mit Aussagen zur durchgeführten Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelbelastung
  - Leineverband Göttingen vom 18.09.2018 mit Hinweisen zur Auswahl von möglichen Kompensationsmaßnahmen.
  - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 24.09.2018 mit Hinweisen zum Schutzgut Boden.
  - Landkreis Göttingen vom 27.09.2018 mit Hinweisen zur archäologischen Denkmalpflege und damit verbundener Funderwartung im Umfeld des Plangebietes, zum Mainebach und seiner ökologischen Bedeutung sowie zu Empfehlungen zur Entwicklung von Gehölzpflanzungen und Entwicklung eines Gewässerrandstreifens. Ferner werden Hinweise hinsichtlich Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen für Müllfahrzeuge und aus dem Abfallrecht vorgebracht.

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 in seiner Sitzung am 03.12.2018 dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, 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 17.12.2018 in der Gemeindeverwaltung vom 02.01.2019 bis einschließlich 01.02.2019 durchgeführt. Es ist eine Stellungnahme von Bürgern bzw. der Öffentlichkeit (Unterzeichnet von sechs Privatpersonen) zu der Planung eingegangen.
- Es werden Bedenken hinsichtlich der vom geplanten Pensionspferdestall ausgehenden Emissionen geäußert.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2018 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.



Es ist eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen:

- Landkreis Göttingen vom 31.01.2019 mit Hinweisen zur archäologischen Denkmalpflege und damit verbundener Funderwartung im Umfeld des Plangebietes, zum Mainebach und seiner ökologischen Bedeutung sowie zu Empfehlungen zur Entwicklung eines Gewässerrandstreifens. Ferner werden Hinweise hinsichtlich Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen für Müllfahrzeuge und aus dem Abfallrecht vorgebracht.

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

## 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 vorliegenden Fall besteht in der Ortschaft Ballenhausen jedoch keine ausreichend große Fläche im Innenbereich, die aktiviert werden könnte. Eine Inanspruchnahme von weiter außerhalb liegenden Flächen wird aus Gründen der Zersiedlung der Landschaft nicht angestrebt.

Im Siedlungsbereich von Ballenhausen sind keine größeren, zusammenhängenden Baulücken ersichtlich, die für die Ansiedlung einer Reitanlage in dieser Dimension in Frage kommen würden. Bestehende Flächenalternativen weisen aufgrund von ihrer Ausstattung, Lage und topographischen Verhältnissen keine adäquate Möglichkeit einer Entwicklung zur Ansiedlung auf. Räumliche Standortalternativen sind in der Größe, Lage und Verfügbarkeit in der Gemarkung Ballenhausen ansonsten nicht gegeben. Andere Standorte in weiteren Ortschaften von Friedland wurden keiner Prüfung unterzogen. Die favorisierte Fläche besitzt auf Grund ihrer Lage, Beschaffenheit und verkehrlichen Erreichbarkeit die besten Voraussetzungen zur Ansiedlung der geplanten Reitanlage.

Aufgrund der angestrebten Nutzung als Pferdepensionsbetrieb, sind nur wenige Standorte für das Vorhaben geeignet. Generell ist zu beachten, dass durch die Nutzung entstehende Geruchsemissionen auf innerörtlichen Flächen ein höheres Konfliktpotenzial besitzen als an einer Ortsrandlage, da innerörtliche Lagen zumeist durch Wohnbebauung geprägt sind. Weiterhin stehen innerorts keine Flächen zur Verfügung, die von ihrer Flächengröße und Flächenverfügbarkeit ein solches Vorhaben realisierbar machen.

Der gewählte Standort Am Ahrenbach ist ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Hof, der sich in Ortsrandlage befindet. Die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche beschränkt sich dabei auf das erforderliche Maß. Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes, dass die Änderung der Fläche von Landwirtschaftliche Fläche in ein Sondergebiet für Reitanlagen vorsieht, ist darauf hinzuweisen, dass ein großer Teil der Fläche weiterhin als private Grünfläche der Nutzung durch den Pferdepensionsbetrieb zur Verfügung steht.



## 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 048 - Sondergebiet Reitanlage „Zum Ahrenbach“

Für das Plangebiet wird eine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, die jedoch auf Grund ihrer relativen Kleinflächigkeit keine signifikant negativen Auswirkungen auf die vorherrschende Agrarstruktur und die umliegenden Bereiche besitzt.

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlichen Flächen wird auf das notwendige Maß begrenzt, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die umliegenden Agrarstrukturen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen werden weiterhin in ihren Funktionen nicht eingeschränkt.

Angesichts der vorangegangenen Ausführungen stellt die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche in Ballenhausen zur Ansiedlung eines Pferdepensionsbetriebes die tragfähigste Möglichkeit dar das Vorhaben umzusetzen und ist dementsprechend gegenüber der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung vertretbar.

### 4.2 Inhaltliche Alternativen

Eine Alternative zur vorbereitenden Nutzung des Plangebietes als Reitanlage könnte z.B. die Schaffung von ausschließlich Wohnbauflächen sein. Allerdings besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein Bedarf an Wohnnutzungen an dieser Stelle im Gemeindegebiet. Die geplante Errichtung einer Reitanlage wird von der Gemeinde als am geeignetsten eingestuft. Ohne Überplanung würde kein Eingriff stattfinden und das Plangebiet könnte weiter ausschließlich als Grünland 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 14.03.2019 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.

Die Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Amtsblatt des Landkreises Göttingen am 04.07.2019 bekannt gemacht. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam geworden.

Gemeinde Friedland  
Groß Schneen, den 30.07.2019  
Der Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
(Friedrichs)

