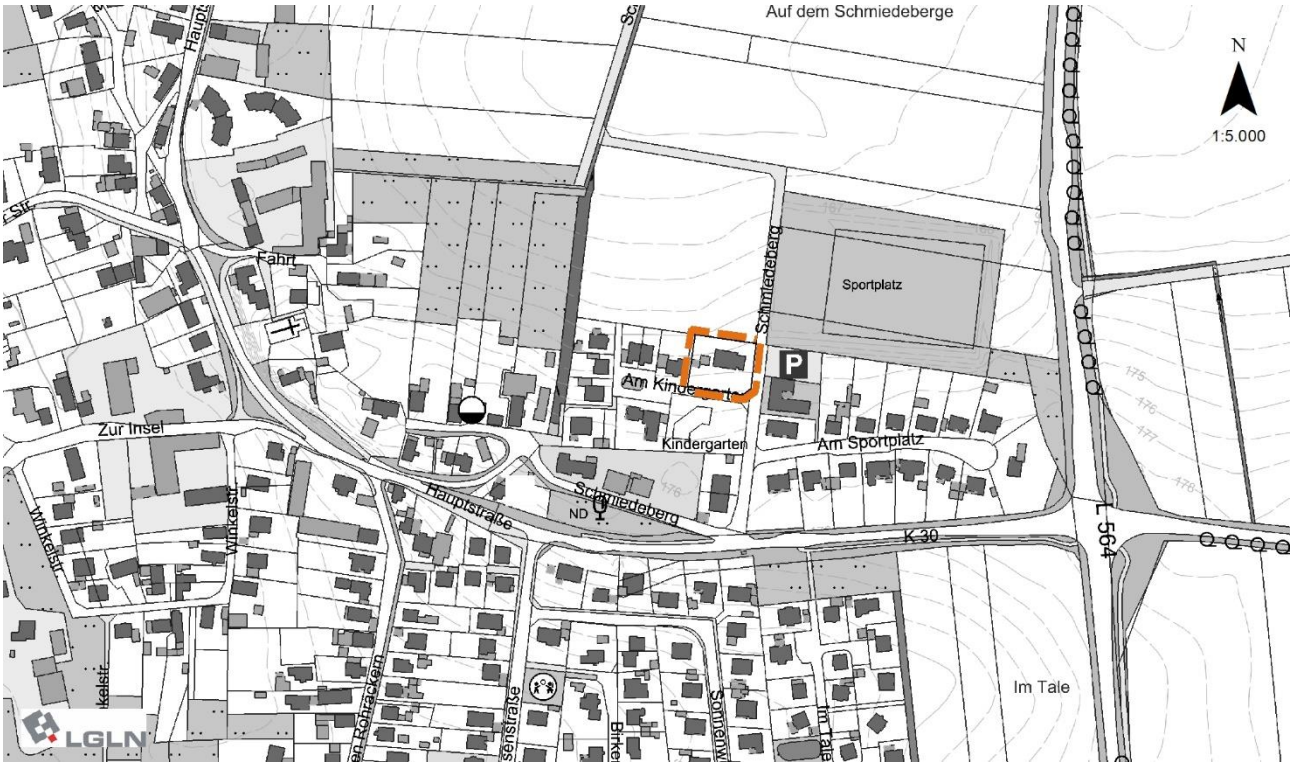
Gemeinde Friedland

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa

(im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Begründung

Entwurf

Stand: 28.10.2025

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

626 BP Begründung 2-b.docx

Impressum:

Projekt: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa, Gemeinde Friedland

Projektnummer: 626 BP Begründung 2-b.docx

Kommune: Gemeinde Friedland

Auftragnehmer:

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh
Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc (Stadtplaner AKNDS)
Jeremia Gessner, M.Sc.
Scarlette Brudniok, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **I**

Abbildungsverzeichnis **II**

Tabellenverzeichnis **III**

1 Vorbemerkungen **1**

1.1 Rechtsgrundlagen 1
1.2 Verfahren 1

2 Hintergrund der Planung **2**

2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis 2
2.2 Umfang der Änderung 3
2.3 Ziele und Zwecke der Planung 3
2.4 Beschreibung des Plangebiets 4
2.5 Projektbeschreibung 6

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage **10**

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm 10
3.2 Flächennutzungsplan 11
3.3 Ur-Bebauungsplan 12

4 Prüfung von Planungsalternativen **14**

4.1 Räumliche Alternativen 14
4.2 Inhaltliche Alternativen 14
4.3 Nullvariante 15

5 Festsetzungen **15**

5.1 Maß der baulichen Nutzung 15
5.1.1 Grundflächenzahl 15
5.2 Sonstige Festsetzungen 16
5.2.1 Geltungsbereich 16

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **16**

6.1 Geltungsbereich 16
6.2 Dachausbildung 17
6.3 Gebäudehöhe 17
6.4 Ordnungswidrigkeit 18

7 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung **18**

7.1 Siedlungsentwicklung 18
7.2 Ortsbild und Landschaftsbild 19
7.3 Erschließung, Verkehr und Mobilität 20
7.4 Ver- und Entsorgung des Gebiets 21

8 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen 21

8.1 Umweltbelange 21
8.1.1 Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffs in die Umweltbelange 21
8.1.2 Informationsgrundlage 21
8.1.3 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB 22
8.2 Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange 23
8.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung 25
8.4 Klimaschutz und Klimaanpassung 25
8.5 Bewertung der Eingriffsintensität 26

9 Hinweise 26

10 Städtebauliche Werte, Kosten 27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 5: Mikrolage mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab) 5
Abbildung 6: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab) 6
Abbildung 1: Lageplan zum Vorhaben (Quelle: Architekt Nienstedt-Bindseil, 2025, ohne Maßstab) 7
Abbildung 2: Freiflächenplan zum Vorhaben (Quelle: Architekt Nienstedt-Bindseil, 2025, ohne Maßstab) 8
Abbildung 3: Ansichten Osten und Westen Quelle: Architekt Nienstedt-Bindseil, 2025, ohne Maßstab 9
Abbildung 4: Ansichten Süden und Norden Quelle: Architekt Nienstedt-Bindseil, 2025, ohne Maßstab 10
Abbildung 7: Darstellung im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Göttingen (2020) mit Verortung des Plangebietes (roter Pfeil), ohne Maßstab 11
Abbildung 8: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedland mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab 12
Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 019 „Am Schmiedeberg“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab) 13

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Flächenbilanz 27

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa, sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBI. S. 2024 Nr. 51).

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedland hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen sind erfüllt (vgl. Kapitel 2.1). Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet. Die Eingriffsregelung ist formal abzuarbeiten. Die Umweltauswirkungen wurden angemessen ermittelt und in die planerischen Abwägungen eingestellt (vgl. Kapitel 9).

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird in Anwendung des § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.1 BauGB ebenfalls verzichtet.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedland hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa, einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine Veröffentlichung/öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung/öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa, gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach vorheriger

Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

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

Der Rat der Gemeinde Friedland hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Niedernjesa ist die Einrichtung einer Kinderkrippe im Gebäude des bisherigen Dentallabors vorgesehen. Hierzu sind ein Anbau, eine grundlegende Sanierung sowie die Umnutzung des Bestandsgebäudes erforderlich.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit dem Jahr 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1/29, Flur 4, der Gemarkung Niedernjesa. Das Grundstück liegt im nordöstlichen Teil des Plangebiets, westlich der Straße „Schmiedeberg“, südwestlich des Sportplatzes und unmittelbar nördlich des bestehenden Kindergartens.

Nach Einschätzung der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Göttingen ist das Vorhaben in seiner aktuellen Form nicht genehmigungsfähig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Projektgrundstück unter anderem als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet, maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit, Pflanzstreifen an den östlichen und nördlichen Rändern sowie örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung fest. Die geplante Sanierung und Umnutzung steht jedoch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, des östlichen Pflanzstreifens, der Dachgestaltung sowie der Gebäudehöhe nicht im Einklang mit den bestehenden Festsetzungen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit sind folgende Anpassungen erforderlich:

- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6,
- Entfall des östlichen Pflanzstreifens zur Herstellung einer Zufahrt, einer Rampe sowie notwendiger Stellplätze,
- Anpassung der örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf Dachform, Dachneigung sowie der Gebäudehöhen.

Die Umsetzung dieser Änderungen ist im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“ vorgesehen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Planung dient der Innenentwicklung durch Qualitätsverbesserung einer innerörtlichen Lage und einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur. Der Flächennutzungsplan stellt bereits eine gemischte Baufläche dar, so dass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder NUVPG unterläge. Das Vorhaben unterschreitet den in § 13a BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Damit lassen sich die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Dennoch werden die Belange von Natur und Landschaft in Kapitel 8 angemessen berücksichtigt und bewertet.

2.2 Umfang der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa, betrifft das Flurstück 1/29, Flur 4, Gemarkung Niedernjesa. Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung als Kinderkrippe geschaffen. Hierzu sind folgende Anpassungen vorgesehen:

- **Erhöhung der Grundflächenzahl** von 0,4 auf 0,6 zur Ermöglichung des erforderlichen Anbaus sowie zur besseren Ausnutzung des Grundstücks,
- **Entfall des 3 m breiten Pflanzstreifens im Osten** zur Schaffung einer Zufahrt, einer Rampe und von Stellplätzen,
- **Anpassung der örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung und Gebäudehöhe,** um neben den bisher festgesetzten geneigten Dachformen künftig auch die Ausführung eines Flachdachs zuzulassen und zugleich eine maßvolle Erhöhung der zulässigen First- und Traufhöhen zu ermöglichen.

Durch diese Änderungen wird die Vereinbarkeit der Festsetzungen mit dem geplanten Vorhaben hergestellt und die Grundlage für eine bedarfsgerechte Nutzung des Grundstücks geschaffen.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung soll dem steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im frühkindlichen Bereich Rechnung getragen werden. Die Gemeinde beabsichtigt, durch die unmittelbare räumliche Nähe zum bestehenden Kindergarten eine funktionale Ergänzung der bestehenden Einrichtungen zu erreichen und so eine Bündelung sowie Stärkung der örtlichen Be-

treuungsangebote sicherzustellen. Auf diese Weise wird ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur geleistet. Gleichzeitig trägt die Maßnahme zu einer qualitätsvollen Innenentwicklung bei und unterstützt die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung.

Folgende Ziele und Zwecke liegen der Planung daher zugrunde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Einrichtung einer Kinderkrippe im bestehenden Gebäude des ehemaligen Dentallabors
- Umsetzung durch Anbau, Sanierung und Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes
- Anpassung des Bebauungsplans aufgrund nicht ausreichender Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zu den Pflanzstreifen sowie zu den örtlichen Bauvorschriften (Dachform, Dachneigung und Gebäudehöhe)
- Deckung des steigenden Bedarfs an Betreuungsplätzen für Kinder im frühkindlichen Bereich
- Stärkung der sozialen Infrastruktur am Standort
- funktionale Ergänzung und Bündelung der Betreuungsangebote durch unmittelbare Nachbarschaft zum bestehenden Kindergarten
- Nutzung von Synergieeffekten durch räumliche Konzentration der Einrichtungen
- Beitrag zu einer qualitätsvollen Innenentwicklung
- Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung

2.4 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1/29 in der Flur 4 der Gemarkung Niedernjesa. Das rechteckige Grundstück liegt unmittelbar nördlich der Straße „Am Kindergarten“ und grenzt östlich an die Straße „Schmiedeberg“. Aufgrund dieser Lage ist es städtebaulich in eine lockere Wohnbebauung eingebunden und befindet sich in direkter Nachbarschaft zu kommunalen Nutzungen, insbesondere zum Kindergarten im Süden, zum Sportplatz im Nordosten sowie zu einem ausgewiesenen Parkplatz an der Straße „Schmiedeberg“. Die Umgebung weist eine heterogene Struktur mit Einfamilienhäusern und kommunalen Einrichtungen auf. Am nördlichen Rand des Plangebiets begrenzt ein großflächiger Grünbestand das Grundstück und schirmt es zur freien Landschaft ab; vereinzelt sind Gehölze auch noch innerhalb des Grundstücks vorhanden.

Auf dem Flurstück befindet sich im nordöstlichen Bereich das Hauptgebäude des Dentallabors sowie westlich davon ein Nebengebäude mit Garage und Carport. Südlich und westlich der Gebäude schließen sich Garten- und Hofflächen an, die als private Freibereiche dienen. Stellplätze sind im südlichen Grundstücksbereich angeordnet. Die fußläufige und verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Schmiedeberg“; zusätzlich besteht eine direkte Anbindung an die Straße „Am Kindergarten“.

Topographisch ist das Gelände leicht geneigt und liegt auf einer mittleren Höhe von etwa 170 bis 172 m ü. NHN, mit einem leichten Gefälle von der Straße „Am Kindergarten“ aus nach Norden. Insgesamt handelt es sich bei dem Flurstück 1/29 um eine innerörtlich integrierte Parzelle mit bestehender Bebauung, guter Anbindung an Verkehrsflächen und kommunale Einrichtungen, einer geringen, aber relevanten Topographie sowie landschaftsprägendem Grün am nördlichen und östlichen Rand.

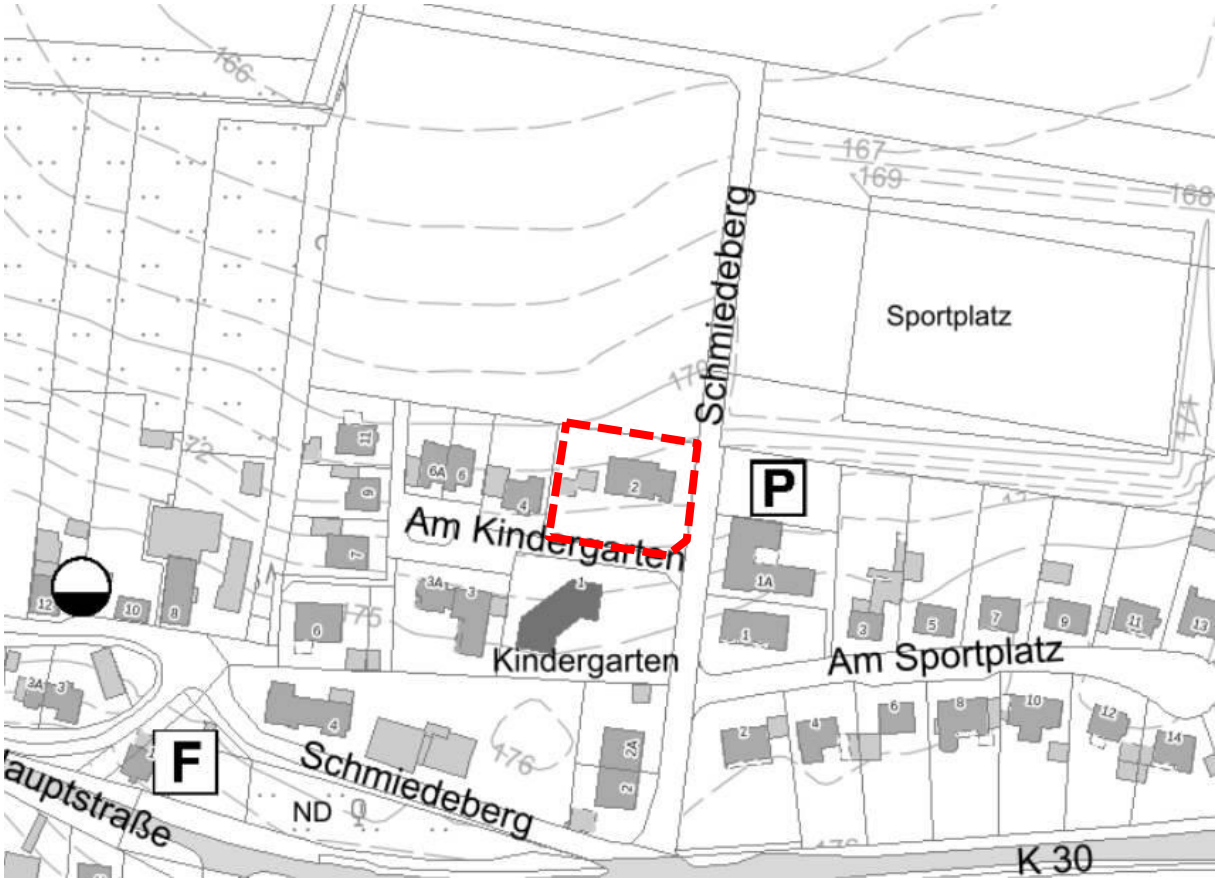


Abbildung 1: Mikrolage mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab)

Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (Quelle: Nds. Umweltkarten, ohne Maßstab)

2.5 Projektbeschreibung

Das Vorhaben der Realisierung der Kinderkrippe umfasst die Sanierung und Umnutzung des Bestandsgebäudes des Dentallabors sowie die Errichtung eines Anbaus zur Schaffung zusätzlicher Gruppenräume und Nebenräume. Der Anbau wird unmittelbar an das Bestandsgebäude angeschlossen und ermöglicht eine funktionale und barrierefreie Nutzung. Hierzu wird auch eine Rampe mit geringer Neigung (< 6°) vorgesehen. Das Dach des Anbaus ist als Flachdach geplant. Auf dem Dach des Anbaus ist die Installation von Photovoltaikmodulen geplant, wobei mindestens 50 % der Dachfläche für eine Eigenenergieversorgung genutzt werden.

Die Außenanlagen werden umfassend neugestaltet. Im südlichen Grundstücksbereich entsteht eine rund 760 m² große Außenspielfläche, die durch Einfriedungen und Anpflanzungen eingefasst wird. Bestehende Fertiggaragen und ein Carport werden zurückgebaut. Die verkehrliche Anbindung erfolgt künftig über eine neu angelegte Zufahrt auf der Ostseite. Im Zuge dessen ist eine Unterbrechung des im Bebauungsplan festgesetzten östlichen Pflanzstreifens erforderlich, um die Erschließung sowie Stellplätze und Rangierflächen herzustellen. Ergänzend werden Flächen mit Pflaster ausgebildet, ebenso ein separater Müllstellplatz (siehe Abbildungen 3 und 4).

Für das Plangebiet ergeben sich folgende städtebauliche Kennwerte:

- Grundstücksgröße: ca. 1.436m²

- Grundfläche I: ca. 313 m²
- Grundfläche II: ca. 397 m²
- Summe Grundflächen: ca. 710 m²
- Daraus berechnete Grundflächenzahl (GRZ I und II): 0,5
- Daraus berechnete Geschossflächenzahl (GFZ): 0,22

Das Gebäude mit Anbau besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Es liegt jedoch nur ein Vollgeschoss vor, da nach Berechnungen des Architekten weder das Kellergeschoss noch das Dachgeschoss nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung als Vollgeschosse einzustufen sind.

Die Ansichten des geplanten Baukörpers verdeutlichen, dass sich das Gebäude maßstäblich und städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügt. Die geplante Traufhöhe beträgt ca. 7,2 m über dem Gelände. Das Bestandsgebäude weist eine Firsthöhe zwischen ca. 8,8 m und 9,9 m über Gelände auf (siehe Abbildungen 5 und 6).

Mit der geplanten Umnutzung wird dringend benötigter Betreuungsraum geschaffen. Gleichzeitig erfolgt eine nachhaltige Nachnutzung des bestehenden Gebäudes, die durch den Anbau und die Neugestaltung der Außenanlagen zu einer funktional und städtebaulich angemessenen Kindertagesstätte weiterentwickelt wird.

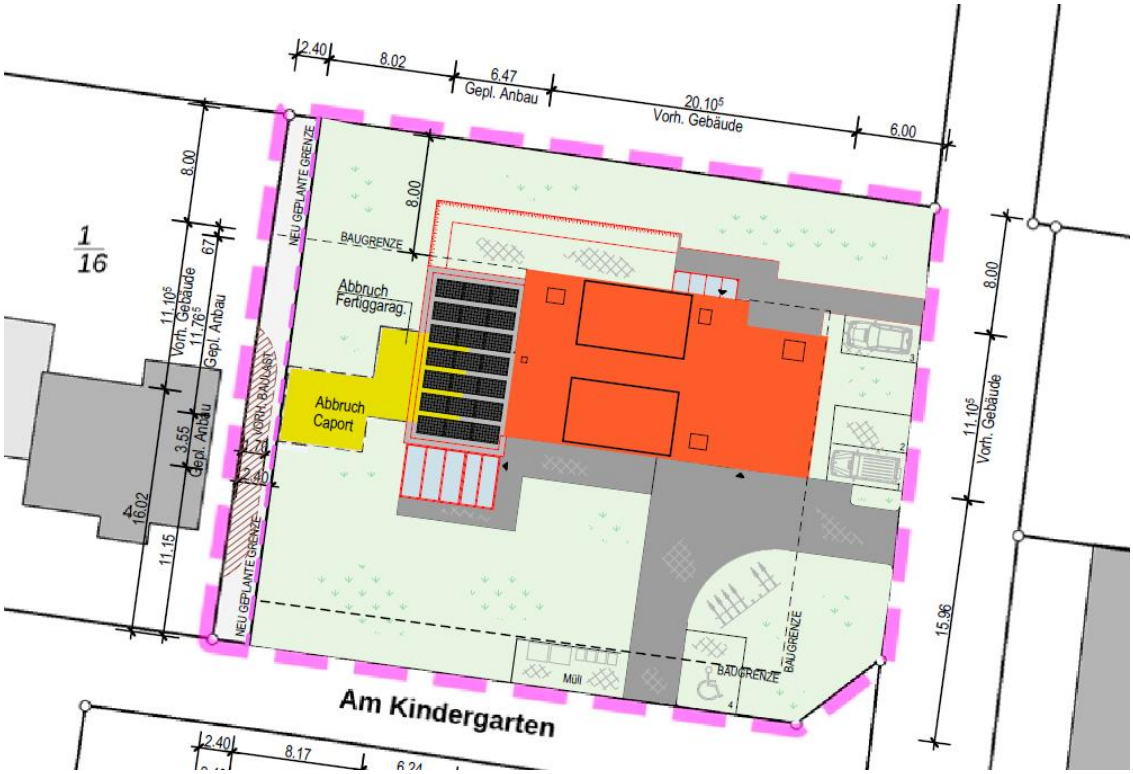


Abbildung 3: Lageplan zum Vorhaben (Quelle: Architekt Nienstedt-Bindseil, 2025, ohne Maßstab)

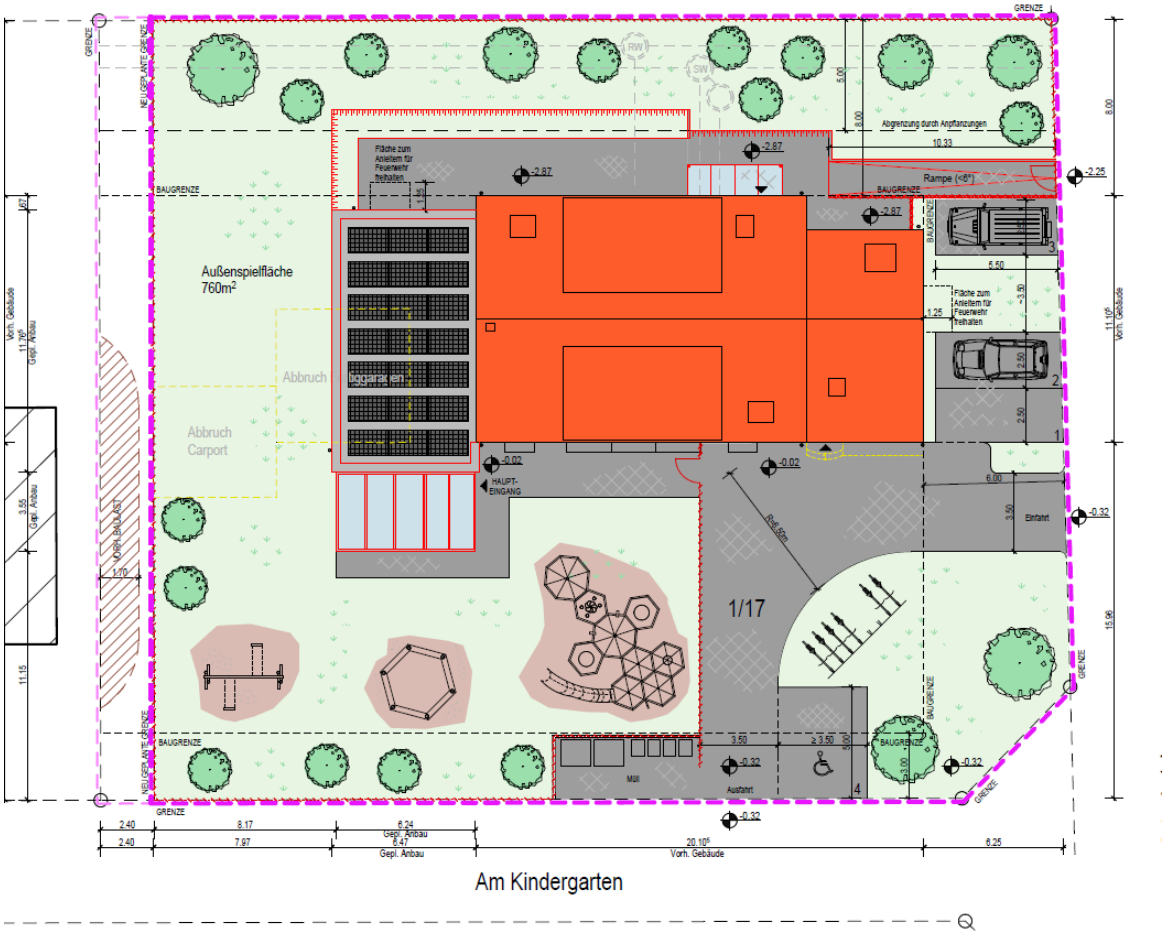
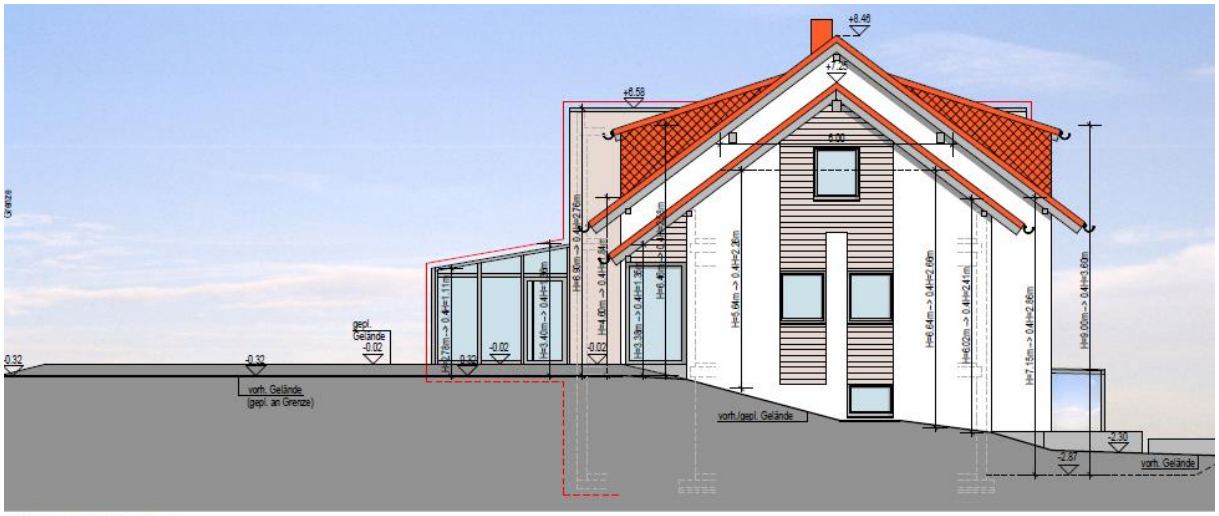
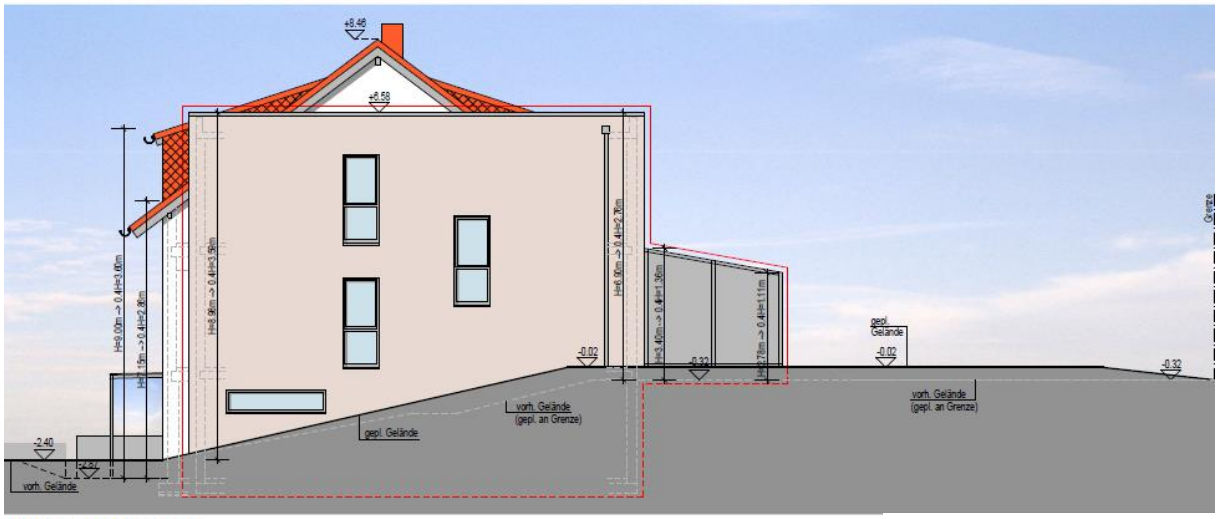


Abbildung 4: Freiflächenplan zum Vorhaben (Quelle: Architekt Nienstedt-Bindseil, 2025, ohne Maßstab)



ANSICHT OSTEN



ANSICHT WESTEN

Abbildung 5: Ansichten Osten und Westen Quelle: Architekt Nienstedt-Bindseil, 2025, ohne Maßstab

ANSICHT SÜDEN

ANSICHT NORDEN

Abbildung 6: Ansichten Süden und Norden Quelle: Architekt Nienstedt-Bindseil, 2025, ohne Maßstab

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß §1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Landes- und Raumordnung anzupassen. Dies umfasst die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2022, die im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Göttingen konkretisiert sind.

Das RROP des Landkreises Göttingen befindet sich aktuell in Neuaufstellung (Entwurf 2020). Im Entwurf des RROP 2020 wird der Ortsteil Groß Schneen (Verwaltungssitz der Gemeinde Friedland) als Grundzentrum ausgewiesen, während Niedernjesa nicht als zentraler Ort definiert ist. Das Plangebiet am nördlichen Ortsrand Niedernjesas, innerhalb des Siedlungsbereichs, liegt außerhalb aller ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des RROP. Nördlich der Ortschaft ist zwar ein Vorbehaltsgebiet „Kulturelles Sachgut“ vermerkt, dieses berührt jedoch das Änderungsgebiet nicht.

Die Umnutzung des bestehenden Gebäudes zu einer Kinderkrippe entspricht dem Vorrang der Innenentwicklung (§1 (5) BauGB). Bestehende Bausubstanz wird verwendet, wodurch zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird.

Insgesamt erfüllt die geplante Bebauungsplan-Änderung die übergeordneten Ziele der Raumordnung. Sie widerspricht keinen Vorgaben aus Landes- oder Regionalplanung, sondern unterstützt durch Innenentwicklung und Bestandsnutzung die nachhaltige Siedlungsentwicklung.

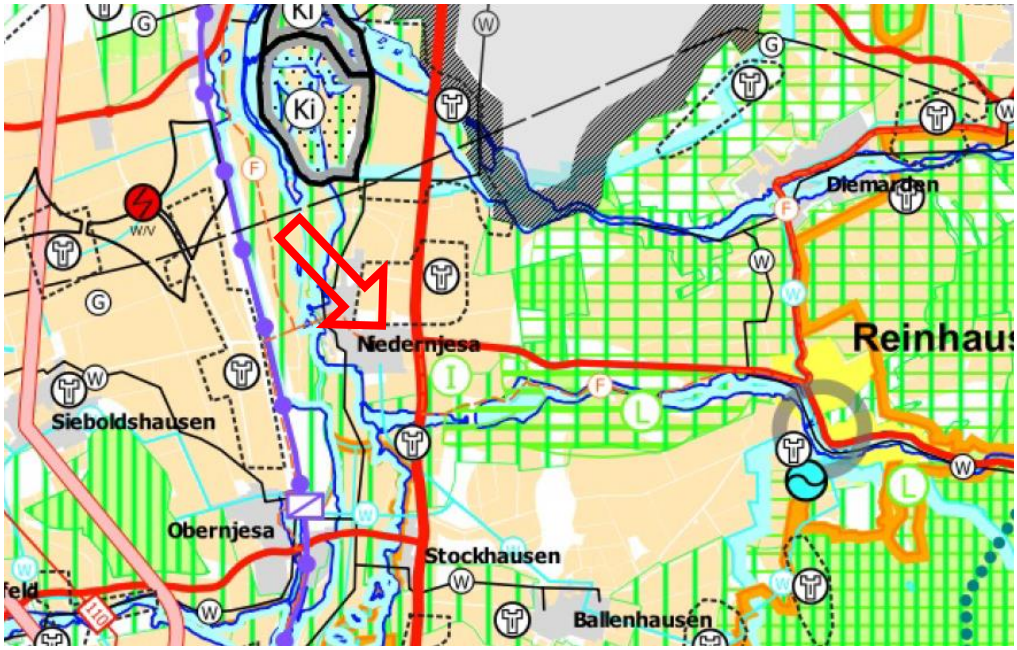


Abbildung 7: Darstellung im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Göttingen (2020) mit Verortung des Plangebietes (roter Pfeil), ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedland bildet die vorbereitende Grundlage für die gemeindliche städtebauliche Entwicklungsabsicht. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedland bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen. Südlich und westlich grenzen weitere gemischte Bauflächen an, während östlich Wohnbauflächen anschließen. Direkt südlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“. Im Norden wird der Ortsrand durch die Darstellung „Ortsrandgestaltung, Eingrünung von Siedlungsrändern“ gekennzeichnet.

Eine Änderung der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ist somit nicht erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplans bereits mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

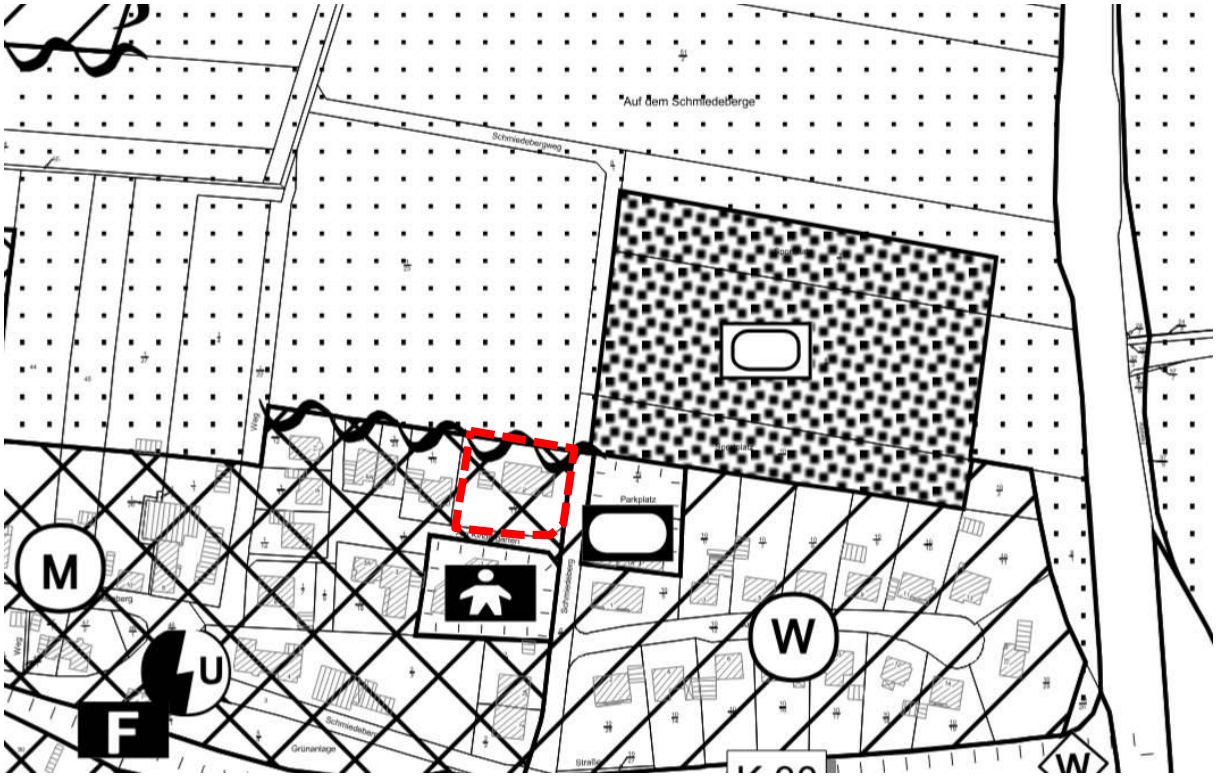


Abbildung 8: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedland mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

3.3 Ur-Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 019 „Am Schmiedeberg“ wurde im Jahr 1995 rechtskräftig. Er enthält neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Für den heutigen Änderungsbereich sind insbesondere folgende Regelungen von Bedeutung:

Das Plangebiet wurde als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zulässig sind hierbei zwei Vollgeschosse in offener Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 festgelegt, wobei eine Überschreitung textlich ausgeschlossen wurde. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch großzügig bemessene Baugrenzen definiert.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine südlich verlaufende öffentliche Straße, die von Osten in das Plangebiet hineinführt und im Westen in einer Wendeanlage endet. Südlich dieser Erschließungsstraße wurde eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten ausgewiesen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wurde textlich ausgeschlossen.

Zur Eingrünung des Gebiets wurden Pflanzmaßnahmen festgesetzt: Entlang der Plangebietsränder sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen – mit einer Breite von 3 m an der Ostseite und 5 m an der Nordseite. Darüber hinaus besteht auf den Baugrundstücken die Verpflichtung, je 500 m² Grundstücksfläche einen heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die örtlichen Bauvorschriften konkretisieren die Gestaltung der Gebäude. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 35 – 45 Grad und bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 30 – 40 Grad. Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden. Vorgeschrieben ist eine rotbraune Dacheindeckung. Die Gebäudehöhe wurde über First- und Traufhöhen definiert: Bei eingeschossigen Gebäuden beträgt die zulässige Firsthöhe maximal 8 m, bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 10 m über der mittleren Geländeoberfläche. Die Traufhöhe wurde lediglich für eingeschossige Gebäude festgesetzt und liegt bei maximal 3,50 m (gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der mittleren Geländeoberfläche). Einfriedungen an den Straßenseiten der Grundstücke sind ausschließlich in Form von Holzlattenzäunen oder lebenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Im Hinblick auf die geplante Änderung sind insbesondere folgende Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans von Relevanz: Die Grundflächenzahl von 0,4, der 3 m breiten Pflanzstreifen an der Ostseite und die örtlichen Bauvorschriften zur Dachausbildung und Gebäudehöhe.

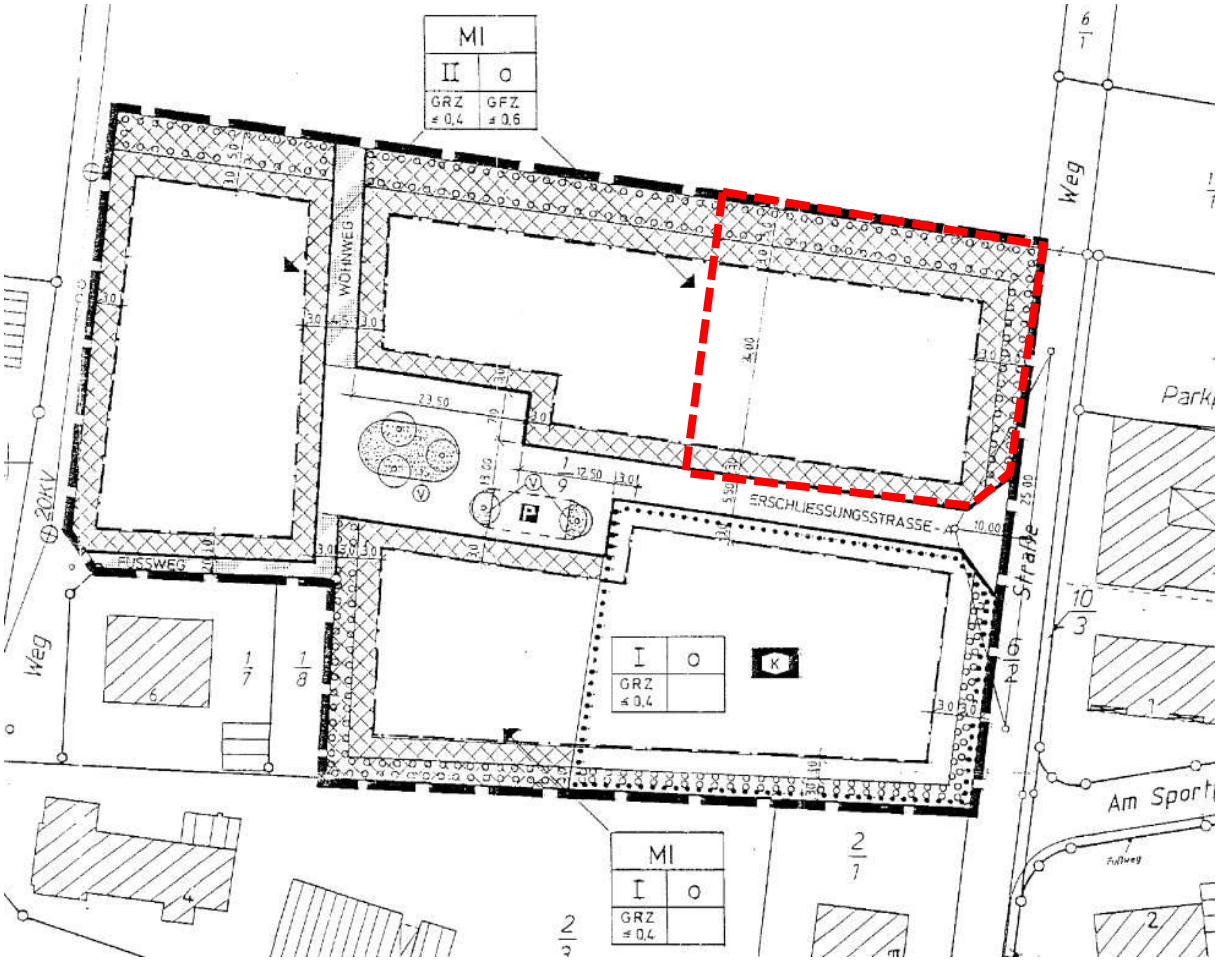


Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 019 „Am Schmiedeberg“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

4 Prüfung von Planungsalternativen

4.1 Räumliche Alternativen

Das Vorhaben sieht die Umnutzung des bestehenden Gebäudes des ehemaligen Dentallabors im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Niedernjesa zu einer Kinderkrippe vor. Die Wahl des Standorts ist durch mehrere Faktoren begründet:

- Unmittelbare Nähe zum bestehenden Kindergarten: Die direkte Nachbarschaft ermöglicht eine funktionale Ergänzung der bestehenden Einrichtung und kurze Wege für Personal und Eltern sowie ggf. die gemeinsame Nutzung von Außen- und Funktionsflächen.

- Stärkung der Innenentwicklung: Durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche im Siedlungsgefüge wird zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden. Dies entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung gemäß § 1a BauGB.

- Vorhandene Erschließung: Das Grundstück ist vollständig erschlossen und an das öffentliche Straßennetz sowie an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angebunden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Andere Standorte innerhalb der Ortschaft sind ungeeignet, da entweder keine ausreichende Grundstücksgröße, keine unmittelbare Nähe zum bestehenden Kindergarten oder keine geeignete Bausubstanz vorhanden war. Ein kompletter Neubau an anderer Stelle wäre mit deutlich höheren Kosten, zusätzlichem Flächenverbrauch und dem Verlust der Synergieeffekte zum bestehenden Kindergarten verbunden.

Aufgrund der funktionalen Vorteile, der städtebaulichen Einbindung und der Ressourcenschonung scheiden sinnvolle räumliche Alternativen aus.

4.2 Inhaltliche Alternativen

Inhaltliche Alternativen beziehen sich auf die Möglichkeit, das Vorhaben in einer anderen baulichen oder funktionalen Ausgestaltung innerhalb des bestehenden Bebauungsplans zu realisieren.

- Umsetzung ohne Planänderung: Eine Realisierung im Rahmen der geltenden Festsetzungen ist nicht möglich, da die erforderliche Grundflächenzahl (0,6) für den Anbau überschritten würde, der östliche Pflanzstreifen für die notwendige Erschließung entfallen muss und die geplante Dachform (Flachdach) nicht zulässig ist.

- Reduzierte Bauausführung: Eine Verkleinerung des Anbaus oder der Verzicht auf Stellplätze und barrierefreie Erschließung würde den funktionalen Anforderungen einer modernen Kinderkrippe widersprechen und den Betrieb erheblich einschränken.

Die Änderung des Bebauungsplans in der vorgesehenen Form ist daher die einzig zielführende Lösung. Sinnvolle inhaltliche Alternativen bestehen nicht.

4.3 Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt den Fall, dass die Änderung des Bebauungsplans nicht erfolgt.

- Planungsrechtliche Konsequenz: Ohne Anpassung der Festsetzungen bleibt das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Die bestehende Nutzung des Gebäudes als ehemaliges Dentallabor könnte nicht in der vorgesehenen Art in eine Kinderkrippe umgewandelt werden.

- Folgen für die soziale Infrastruktur: Der steigende Bedarf an Betreuungsplätzen im frühkindlichen Bereich könnte nicht gedeckt werden. Die Chance, durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Kindergarten eine funktionale Ergänzung und Bündelung der Angebote zu schaffen, ginge verloren.

- Städtebauliche Auswirkungen: Die Möglichkeit einer qualitätsvollen Innenentwicklung würde ungenutzt bleiben, und es bestünde die Gefahr, dass zukünftig für vergleichbare Bedarfe Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssten.

Die Nullvariante würde den bestehenden Mangel an Betreuungsplätzen verschärfen, die Entwicklung der sozialen Infrastruktur hemmen und den Grundsatz der Innenentwicklung konterkarieren. Sie ist daher nicht zielführend.

5 Festsetzungen

Im Folgenden werden nur die Festsetzungen erläutert, die durch die 1 Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“ geändert werden. Alle nicht geänderten Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans gelten weiterhin. Für diese nicht geänderten Festsetzungen ist weiterhin der Ur-Bebauungsplan bzw. dessen Begründung zurate zu ziehen.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Ur-Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl erfährt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Erhöhung von 0,4 auf 0,6.

5.1.1 Grundflächenzahl

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist die Grundflächenzahl ausreichend dimensioniert.

Neben der eigentlichen Gebäudegrundfläche sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO, auch folgende Grundflächen zu berücksichtigen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Gleichzeitig gilt die Zulässigkeit der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO. Somit kann mehr Grundfläche versiegelt werden im Gegensatz zum Ur-Bebauungsplan. Dies entspricht dem Planungsziel und dient einer effektiven Ausnutzung des Grundstücks.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO.

5.2 Sonstige Festsetzungen

5.2.1 Geltungsbereich

Gemäß § 9 (7) BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, innerhalb dessen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“ verbindlich anzuwenden sind.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück 1/29 in der Flur 4 der Gemarkung Niedernjesa.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,14 ha.

Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 entnommen werden.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Ur-Bebauungsplan enthält bereits örtliche Bauvorschriften. Hierin werden u.a. die zulässigen Dachausbildungen, Dachfarben, die Gebäudehöhe sowie die Gestaltung der Einfriedungselemente geregelt. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zur Dachausbildung und zur Gebäudehöhe können als nicht mehr zeitgemäß eingeordnet werden, daher erfolgt eine Änderung hinsichtlich der Dachausbildung und der Gebäudehöhe.

Die Ermächtigungsgrundlage ist § 84 (3) NBauO. Die Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 (4) BauGB.

6.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten gemäß § 84 (3) NBauO im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, OT Niedernjesa, Gemeinde Friedland.

6.2 Dachausbildung

- Es sind nur Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.
- Als Flachdächer gelten Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 15°.
- Die zulässige Dachneigung beträgt bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0° bis 45°.
- Für geneigte Dächer (Dachneigung über 15°) ist eine Dacheindeckung in roten Dachpfannen vorzusehen.
- Zulässige Farbtöne sind die RAL-Farbgruppen 2001–2004, 2008–2009, 3000–3003 sowie 8003–8011.
- Bei Flachdächern (Dachneigung bis 15°) sind abweichende Dacheindeckungen und Farbtöne zulässig.

Im Ur-Bebauungsplan waren lediglich Sattel- und Walmdächer mit geneigten Dächern zulässig. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“ wird die Dachausbildung und Dacheindeckung den heutigen architektonischen und energetischen Anforderungen angepasst. Die Zulassung von Flachdächern ermöglicht eine zeitgemäße Gestaltung, die insbesondere den Bedürfnissen moderner Bauherren sowie der Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik oder Begrünung entspricht.

Gleichzeitig bleiben durch die Vorgaben zur Dachneigung, Farbgestaltung und Materialwahl die prägenden Merkmale des Ortsbildes gewahrt. Die Anpassung trägt somit zu einer behutsamen Weiterentwicklung des Baugebiets in innerörtlicher Lage bei.

6.3 Gebäudehöhe

- Die Firsthöhe (Maß zwischen dem höchsten Firstpunkt des Gebäudes und der mittleren gewachsenen Geländeoberfläche an der bergseitigen Giebelwand bzw. bei Querstellung zum Hang, an der Giebelwand, die der Bergseite am weitesten zugewandt ist) darf senkrecht gemessen bei I- und II-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 10,0 m betragen.
- Die Traufhöhe (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand/Dachflächenoberkante und der bergseitigen mittleren gewachsenen Geländeoberkante an der Längsseite des Gebäudes) darf senkrecht gemessen bei I-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 7,5 m betragen.

Im Ursprungsbebauungsplan waren geringere Gebäudehöhen festgesetzt. Die Firsthöhe betrug bei eingeschossigen Gebäuden maximal 8,0 m, die Traufhöhe maximal 3,5 m. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“ werden die zulässigen Gebäudehöhen nun maßvoll angepasst, um den aktuellen architektonischen, funktionalen und energetischen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnbebauung gerecht zu werden. Die Erhöhung der First- und Traufhöhen trägt insbesondere den gestiegenen baulichen Ansprüchen

an Wärmedämmung, Dachaufbauten und die Integration technischer Anlagen Rechnung. Ebenso ermöglichen die erweiterten Höhen eine moderne Gebäudegestaltung mit großzügigeren Raumhöhen und flexibleren Grundrisslösungen, die heutigen Bedürfnissen besser entsprechen.

Die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe auf 10,0 m bei und der Traufhöhe auf 7,5 m stellt insgesamt eine maßvolle Anpassung dar, die sich weiterhin harmonisch in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Durch die bestehenden Vorgaben zur Dachform, Dachneigung und Farbgestaltung bleibt der ortsbildprägende Charakter des Baugebiets gewahrt. Insgesamt unterstützt die Änderung eine behutsame bauliche Weiterentwicklung des Gebiets und schafft die planerischen Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Bebauung.

6.4 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften liegt gemäß § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Da nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der örtlichen Bauvorschriften zu.

7 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Siedlungsentwicklung

Das Vorhaben hat aufgrund seiner geringen Flächengröße und der Einbindung in die bestehende Bebauungsstruktur keine signifikanten Auswirkungen auf die übergeordnete Siedlungsentwicklung. Innerhalb des Plangebiets wird ein bestehendes Gebäude umgenutzt und durch einen maßvollen Anbau ergänzt. Die Maßnahme erfolgt somit vollständig im Bestand und nutzt bereits erschlossene Flächen innerhalb des Ortskerns.

Die geplante Umnutzung des ehemaligen Dentallabors zu einer Kinderkrippe mit Anbau stellt einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung der Ortschaft Niedernjesa dar. Sie folgt den Zielsetzungen des § 1a BauGB, nach denen der Vorrang der Innenentwicklung und die Reduzierung des Flächenverbrauchs ausdrücklich gefordert werden. Durch die Aktivierung vorhandener Gebäudestrukturen wird eine Nachverdichtung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich erreicht.

Darüber hinaus trägt das Vorhaben zur Stärkung der sozialen Infrastruktur im Ort bei. Mit der Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze wird ein bedarfsgerechtes Angebot für Familien geschaffen und die Attraktivität des Wohnstandorts Niedernjesa weiter gesteigert. Gleichzeitig werden vorhandene Ressourcen – wie Gebäude, Verkehrsflächen und Versorgungsinfrastruktur – effizient weitergenutzt.

Insgesamt ist die Maßnahme als nachhaltiger Beitrag zu einer kompakten, funktional ausgewogenen und ressourcenschonenden Siedlungsstruktur zu bewerten. Sie stärkt die Innenentwicklung, fördert die Ortskernbelebung und vermeidet die Inanspruchnahme neuer Flächen außerhalb des Siedlungsraums. Damit leistet das Vorhaben einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Daseinsvorsorge innerhalb der Ortschaft Niedernjesa.

7.2 Ortsbild und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in integrierter Ortslage der Ortschaft Niedernjesa und fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur des nordöstlichen Ortsteils ein. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend durch geneigte Dächer geprägt, weist jedoch bereits eine gewisse Vielfalt in Dachformen, Gebäudehöhen und Fassadengestaltungen auf.

Die Änderung betrifft lediglich einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans, in dem ein Anbau vorgesehen ist. Dieser orientiert sich in Höhe und Kubatur an der bestehenden Bebauung. Die Lage des Gebäudes bleibt unverändert, sodass die städtebauliche Grundstruktur des Quartiers vollständig erhalten bleibt.

Im Bereich der Ortschaft ist das Satteldach die ortsübliche Dachform. Zur Wahrung des charakteristischen Ortsbildes wurden im geltenden Bebauungsplan bisher ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zugelassen, während Flachdächer nur für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen vorgesehen waren.

Mit der nun vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplans soll die Zulässigkeit von Flachdächern erweitert werden. Anlass hierfür ist, dass der geplante Anbau in Form eines Flachdaches ausgeführt werden soll. Gleichzeitig wird auf den Wandel in der architektonischen Gestaltung sowie auf die energetischen und funktionalen Anforderungen des heutigen Bauens reagiert.

Flachdächer werden zunehmend als gestalterisches Element eingesetzt und ermöglichen zugleich eine funktionale Nutzung, etwa für Photovoltaikanlagen, Dachbegrünungen oder Dachterrassen. Sie leisten einen Beitrag zur ökologischen Verbesserung durch die Förderung des Mikroklimas und eine sinnvolle Regenwasserrückhaltung. Damit tragen sie zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauweise bei.

Im Zuge der Planänderung werden auch die zulässigen Gebäudehöhen maßvoll angepasst. Die Erhöhung der First- und Traufhöhen berücksichtigt die heutigen energetischen und bautechnischen Anforderungen, insbesondere die stärkeren Dach- und Geschossaufbauten durch verbesserte Wärmedämmung sowie den Wunsch nach höheren, lichtdurchfluteten Räumen. Die Anpassung bewegt sich dabei im Rahmen des ortsüblichen Maßes und führt zu keiner städtebaulichen Dominanz oder Beeinträchtigung des Ortsbildes. Vielmehr wird eine harmonische Einfügung in die vorhandene Bebauung gewährleistet.

Durch die weiterhin bestehenden Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe, zu Trauf- und Firsthöhen sowie zu Dachneigungen bei geneigten Dächern bleibt die ortsbildprägende Dachlandschaft erhalten. Die Zulassung von Flachdächern und die moderate Erhöhung der Gebäudehöhen stellen daher keine grundlegende Abkehr von der bisherigen Gestaltungskonzeption dar, sondern eine behutsame Weiterentwicklung um zeitgemäße bauliche Elemente. Die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften ermöglicht somit eine modernisierte

Bauweise, ohne das bestehende Ortsbild wesentlich zu verändern. Über die weiterhin geltenden Festsetzungen zur Bauweise und zu Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken wird die Einbindung in das Ortsbild zusätzlich sichergestellt.

Da es sich um eine innerörtliche Lage handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Sichtbarkeit des betroffenen Gebäudes aus dem öffentlichen Raum ist gering, sodass die Maßnahme optisch kaum in Erscheinung tritt.

Da es sich um eine innerörtliche Lage handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum ist gering, sodass die Maßnahme optisch kaum in Erscheinung tritt. Insgesamt bleibt das charakteristische Erscheinungsbild der Ortschaft Niedernjesa gewahrt.

Die Änderung stellt eine punktuelle und städtebaulich verträgliche Anpassung im Rahmen der gestalterischen Entwicklung dar und trägt zu einer zeitgemäßen architektonischen Weiterentwicklung bei. Durch die neuen Festsetzungen wird den Bauherren eine moderate Gestaltungsfreiheit eingeräumt, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Einbindung in das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung roter Dachpfannen als ortsübliche Dacheindeckung für geneigte Dächer bleibt unverändert bestehen. Dadurch ist auch künftig eine harmonische Einfügung des Baugebiets in die vorhandene Umgebung und das prägende Ortsbild von Niedernjesa gewährleistet.

7.3 Erschließung, Verkehr und Mobilität

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin über die Straße „Schmiedeberg“. Die vorhandene Erschließung ist ausreichend dimensioniert und gewährleistet eine sichere Zufahrt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Einsatz- und Lieferfahrzeuge.

Durch den geplanten Betrieb der Kinderkrippe ist lediglich mit einem moderaten Anstieg des Bring- und Holverkehrs zu rechnen. Aufgrund der kurzen Aufenthaltszeiten und der tageszeitlich verteilten An- und Abfahrten kann dieser zusätzliche Verkehr problemlos in das bestehende Straßennetz integriert werden, ohne dass es zu Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität kommt.

Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen, sodass keine zusätzlichen Belastungen des öffentlichen Straßenraums entstehen. Der Entfall des östlichen Pflanzstreifens ermöglicht die Herstellung einer Zufahrt, einer Rampe sowie barrierefreier Zugänge zum Gebäude und gewährleistet damit eine gute Erreichbarkeit für alle Nutzergruppen, einschließlich mobilitätseingeschränkter Personen.

Die zentrale Lage innerhalb der Ortschaft begünstigt eine Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Ein erheblicher Teil der Wege kann somit ohne motorisierten Verkehr erfolgen, was zu einer Reduzierung des Pkw-Aufkommens und einer Entlastung der unmittelbaren Umgebung beiträgt.

Insgesamt ist die Erschließung des Grundstücks städtebaulich verträglich, verkehrlich leistungsfähig und den geplanten Nutzungen angemessen. Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes oder die Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten.

7.4 Ver- und Entsorgung des Gebiets

Das Grundstück ist bereits an die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Bedarf der Kinderkrippe zu decken. Die Anbindung an das Stromnetz ist gesichert. Die bestehende Anbindung an das Telekommunikationsnetz bleibt bestehen. Die Abfallentsorgung erfolgt wie bisher über das gemeindliche Entsorgungssystem. Für die öffentliche Hand sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

8 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

8.1 Umweltbelange

8.1.1 Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffs in die Umweltbelange

Wenn das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet wird, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches mehr durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch müssen die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet werden.

Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft wird sich am rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 019 „Am Schmiedberg“ orientiert.

8.1.2 Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan sowie Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Zu guter Letzt dienen Luftbilder des NIBIS® Kartenservers vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes zur Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

8.1.3 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 019 „Am Schmiedeberg“ setzt ein Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit, Pflanzstreifen an den östlichen und nördlichen Rändern, sowie örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung fest. Die anvisierte Sanierung und Nachnutzung als Kinderkrippe ist nicht genehmigungsfähig, sodass eine planungsrechtliche Änderung von bestehenden Festsetzungen erfolgen muss. Zwar ist dies im Grundsatz eine rein städtebauliche Fragestellung, dennoch hat sie Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Die folgende Betrachtung der Umweltbelange konzentriert sich auf die geplanten baulichen Veränderungen.

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Arten /Lebensgemeinschaften	x	
Biotoptypen	x	
Biologische Vielfalt		x
Boden / Fläche / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x	
Oberflächengewässer		x
Klima / Luft (Lokalklima)		x
Landschafts- / Ortsbild	x	
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Wechselwirkungen		x
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x
Sonstige Schutzgebiete		x
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Darstellung von sonstigen Plänen		x
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

8.2 Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gleichermaßen muss aber auch berücksichtigt werden, dass keine ökologisch wertvollen Strukturen natürlicher Entstehung oder ertragsorientierte Landwirtschaftsflächen betroffen sind. Vielmehr handelt es sich um einen Bereich der bereits stark anthropogen durch den Gebäudebau und Parkmöglichkeiten überprägt ist.

In der folgenden Tabelle werden daher nur die Umweltbelange betrachtet für die eine Betroffenheit besteht, bzw. für die unabhängig von der Betroffenheitseinstufung ein genauerer Erläuterungsbedarf besteht.

<u>Arten und Lebensgemeinschaften, Biotoptypen</u>

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Typische Biotopstrukturen der Siedlungsbereiche in Form von Gartenflächen mit hohem	Keine wertvollen oder schützenwerten Biotoptypen vorhanden.	Wegfall der Gehölzbestände. Damit einhergehend auch Ein-	Grad der Erheblichkeit wird als gering eingestuft, da zwar Einzelbäume entfallen, aber

Gehölzanteil, angepflanzt auf Grundlage der Festsetzungen des Urbebauungsplans. Ansonsten überwiegen gärtnerisch angelegte Flächen, sowie versiegelte und teilversiegelte Flächen.	Die vorhandenen Gehölzstrukturen stellen potenzielle Lebensräume für an Siedlungsnähe angepasste Tierarten dar, insbesondere für verschiedene Vogelarten, sowie Fledermäuse. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet als Teil eines größeren, zusammenhängenden Jagdraumes von Fledermäusen genutzt wird. Jagdreviere unterliegenkeinem Artenschutzrechtlichen Schutz, wenn keine Gefährdung des Bestandes einzelner Populationen damit verbunden ist. Dies wird im vorliegenden Fall ausgeschlossen.	schränkung der Lebensräume synanthroper Tierarten. Aufgrund der Einbindung in ein weitläufiges Jagdgebiet, das über das Plangebiet hinausreicht, ist die Bedeutung als alleiniger Jagdraum für Fledermäuse jedoch als gering einzustufen.	kein flächiger Entfall ganzer Biotoptypen zu verzeichnen ist. Die entfallenden Bäume gehen als Lebensraum für synanthrope Tierarten verloren. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden ist eine Bauzeitenregelung für Brutvögel erforderlich. Gegebenenfalls müssen die zu entfernende Bäume und Gebäude vor Beginn auf mögliche Quartiere für Fledermäuse überprüft werden.

Boden

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Gem. LBEG[1] Mittlere Tschernosem-Parabraunerde im Norden und Mittlere Braunerde im Süden des Grundstücks vorherrschend.	Anthropogen überformt insbesondere im Bereich des Labors und der der angrenzenden Parkmöglichkeiten.	Durch das Vorhaben findet Neuversiegelung von Boden satt. Eine Wiederherstellung ist an Ort und Stelle nicht wieder möglich. Der Bodenverlust hat auch Auswirkungen auf die Bodenfunktionen in diesem Bereich unabhängig der anthropogenen Vorbelastung.	Erheblichkeit durch Bodenverlust durch Erhöhung der Grundflächenzahl.

[1] NIBIS Kartenserver : powered by cardo.Map

Landschafts- / Ortsbild

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Lage am Siedlungsrandbereich, welcher durch eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung sowie eine kleinteilige, gemischte Nutzung geprägt ist.	Die vorhandenen Gehölzstrukturen stellen im unmittelbaren Nahbereich raumwirksame und ortsbildprägende Elemente dar. Ihre visuelle Wirkung beschränkt sich auf die nähere Umgebung; eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Fernwirksame, schützenswerte oder sensible Blickbeziehungen sind nicht betroffen.	Wegfall von prägenden vertikalen Gehölzen mit wichtigen Funktionen für das Ortsbild durch die Errichtung baulicher Anlagen. Durch die geringfügige Erhöhung der First- und Traufhöhen verändert sich die Höhenstaffelung der Bebauung leicht. Aufgrund der bestehenden Gehölz- und Vegetationsstrukturen sowie der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bleibt die optische Wirkung jedoch auf den Nahbereich begrenzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der ortsbildprägenden Elemente ist nicht zu erwarten.	keine

8.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Bei Einhaltung der Bauzeitenregelung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Rodungs- und Schnittmaßnahmen sind daher im Zeitraum vom 1. März bis 30. September zu vermieden. Gehölze und Gebäude sind vor Beginn des Eingriffs auf potenzielle Fledermausquartiere zu prüfen.

8.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der neueren Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu richten. Gründe hierfür sind die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Neben der Anreicherung von CO_2 und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldung, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf den Klimawandel aus.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Durch das Vorhaben entfallen Einzelbäume, die unter anderem als Sauerstofflieferant und Filtermedium dienten. Die Auswirkungen durch den Entfall sind allerdings nur im Unmittelbaren Umfeld relevant. Durch die gehölzreiche Strukturierung des Gesamtumfeldes sind Auswirkungen nicht bemerkbar. Die klimatische Gesamtsituation des typischen Siedlungsklimas und die klimaschutzrelevanten Belange werden dadurch aber nicht erheblich negativ verändert.

8.5 Bewertung der Eingriffsintensität

Aus den Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange wird deutlich, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Biotoptypen zu erwarten sind. Bei beiden ist jedoch der Grad der Erheblichkeit sehr gering.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch Bodenverlust und Flächeninanspruchnahme durch zusätzliche Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen sowie den damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen begründet. Boden geht unwiederbringlich verloren und ist an Ort und Stelle nicht wieder herstellbar.

Hinsichtlich der Biotoptypen sind Beeinträchtigungen durch die Reduzierung siedlungstypischer Gehölzbestände zu verzeichnen. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert nach § 13a (1) Satz 2 Nummer 1 BauGB), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da im vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa, Gemeinde Friedland, keine Ausgleichsverpflichtung.

9 Hinweise

Artenschutz

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatsstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen 01. März und

30. September kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde. Zudem sind Gehölze und Gebäude vor Beginn des Eingriffs auf potenzielle Fledermausquartiere zu prüfen.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher von einem Experten auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Dabei ist § 39 (5) BNatschG zu beachten, gemäß dem es verboten ist Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

10 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebiets:	
Geltungsbereich der 1. Änderung	ca. 0,14 ha
Mischgebiet, Netto-Bauland	ca. 0,14 ha

Friedland, den __.__._____
Gemeinde Friedland
Der Bürgermeister

(Siegel)

_____
(Unterschrift)