

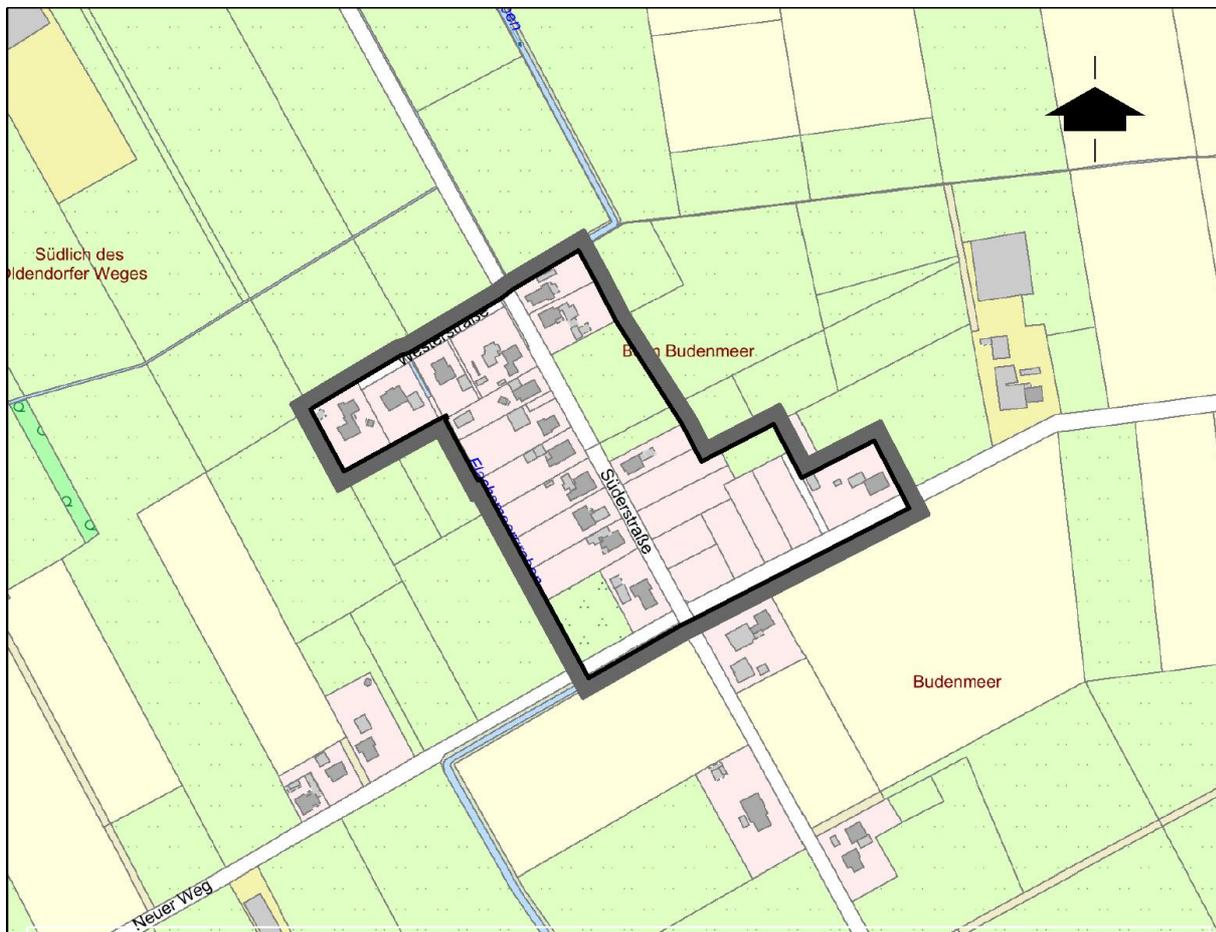
Gemeinde Schwerinsdorf

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 "Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg"

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Datum: 23.01.2024

Entwurf

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 "Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg", Gemeinde Schwerinsdorf

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Raumordnerische Belange	4
II. Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	6
1. Öffentliche Belange	6
1.1 Klimaschutz	6
2. Private Belange	7
3. Flächenbilanz	7
Verfahrensvermerke	8
Anlagen	9

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 "Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg", Gemeinde Schwerinsdorf

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. SC 01 "Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg" ist am 15.07.2022 rechtsverbindlich geworden. Der Bebauungsplan SC 01 weist Allgemeine Wohngebiete (WA) beidseitig der „Süderstraße“ und nördlich „Neuer Weg“ aus. Neben der planungsrechtlichen Absicherung von vorhandenen Wohngebäuden stehen in dem Baugebiet auch ca. neun Bauplätze zur Verfügung.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 sind bestehende Verpflichtungen für Bauwillige hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 7; diese regelt die verpflichtende Installation von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auf Gebäuden und baulichen Anlagen. Die Festsetzung legt fest, dass nutzbare Dachflächen der Gebäude und von baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Diese Maßgaben haben sich als nicht praxistauglich erwiesen und führten in der Vergangenheit dazu, dass Bauwillige ihre Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SC 01 nicht realisieren konnten oder wollten.

Diese Entwicklung steht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Schwerinsdorf entgegen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SC 01 Ansiedlungsmöglichkeiten für Bauwillige zu schaffen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Schwerinsdorf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 durchzuführen. Ziel der 1. Änderung ist die Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 7, um auf diesem Wege die gewünschte Ansiedlung von Bauwilligen in Schwerinsdorf zu ermöglichen.

Alternative Wohnbaugrundstücke stehen derzeit in der Gemeinde Schwerinsdorf nicht zur Verfügung¹. Alle Nachverdichtungsmöglichkeiten werden ständig von der Gemeinde Schwerinsdorf überprüft, derzeit sind diese ausgeschöpft. Im Sinne der Eigenentwicklung der Gemeinde Schwerinsdorf und im Hinblick auf die bestehende und in den nächsten Jahren zu erwartende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht in der Gemeinde Schwerinsdorf ein hoher Bedarf, Bauwilligen zeitnah Möglichkeiten zur Ansiedlung anbieten zu können.

¹ Auskunft der Gemeinde Schwerinsdorf vom 15.12.2023: In der Ortschaft Schwerinsdorf und der näheren Umgebung stehen derzeit keine Bauplätze zur Verfügung.

Der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf hat am 13.12.2023 den Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 „Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ gefasst. Da die Grundzüge der Planung infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 nicht berührt werden, wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SC 01 umfasst eine Fläche von rd. 4,16 ha, also den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. SC 01 „Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“. Die Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung, die den Umring des Geltungsbereichs festsetzt, ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwerinsdorf sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. SC 01 insbesondere Wohnbauflächen dargestellt (vgl. Anlage 1). Da im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 keine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt, ist ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan möglich. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist berücksichtigt.

4. Raumordnerische Belange

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 verfolgte Streichung einer textlichen Festsetzung zur verpflichtenden Installation von Solarmodulen, hat keine raumordnerischen Auswirkungen.

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Einziger Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SC 01 stellt die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 7 dar, welche die verpflichtende Installation und Nutzung von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auf Gebäuden und baulichen Anlagen zum Inhalt hat. Die Festsetzung legt fest, dass nutzbare Dachflächen der Gebäude und von baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Diese Maßgaben haben sich als nicht praxistauglich erwiesen und führten in der Vergangenheit dazu, dass Bauwillige ihre Neubauvorhaben nicht realisieren konnten oder wollten. Es stellte sich heraus, dass die bestehende Verpflichtung zur Installation und Nutzung von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren, gerade vor dem Hintergrund derzeit allgemein in der Bundesrepublik Deutschland bestehender wirtschaftlicher Unsicherheit (Inflation, hohe Grundstücks-, Bau- und Kreditkosten), einen starken Eingriff in das Eigentumsrecht darstellt und als unverhältnismäßig empfunden wird.

Nach Prüfung dieser Bedenken, kommt die Gemeinde Schwerinsdorf zu dem Schluss, dass der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. SC 01 getroffenen Festsetzung Nr. 7 keine ausreichende städtebauliche Begründung zu Grunde liegt. Zwar ist die Intention des globalen Klimaschutzes zu unterstellen, es fehlt aber eine Auseinandersetzung, warum gerade in Schwerinsdorf, in diesem Baugebiet, genau nach diesen Maßgaben solartechnische Anlagen zu realisieren sein sollen. Wie in allen Kommunen, wird auch in der Samtgemeinde Hessel derzeit ein kommunales Wärmekonzept erarbeitet. Vor dem Hintergrund des ausstehenden Ergebnisses hält die Gemeinde Schwerinsdorf es zu diesem Zeitpunkt für verfrüht, verpflichtende Vorgaben zur Installation/Nutzung der Solarenergie zu machen und möchte auf die Möglichkeit einer verpflichtenden Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. SC 01 verzichten. So kann im Plangebiet eine Technologieoffenheit und damit an den individuellen Bedürfnissen ausgestaltete Neubaurealisierung gewährleistet werden. Diese Vorgehensweise ist gerade vor dem Hintergrund der bereits hohen Anforderungen an die energetischen Ausbaustandards gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), der beschlossenen und der in den folgenden Jahren stetig steigenden CO₂-Abgabe bei Einsatz fossiler Brennstoffe und den in § 32a NBauO ohnehin formulierten Maßgaben zur Stromerzeugung über Solarenergieanlagen auf Dächern, als mit den politisch und gesetzlich formulierten Klimaschutzzielen vereinbar zu bewerten.

Die Gemeinde Schwerinsdorf hält die Festsetzung von verpflichtenden energetischen Maßnahmen, wie sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB möglich wären, im Plangebiet für städtebaulich nicht ausreichend begründbar und im Hinblick auf die Eigentumsrechte der zukünftigen Baugrundstücksbesitzer für nicht verhältnismäßig (rechtlicher Aspekt). Das Baugebiet dient in erster Linie der Eigenentwicklung der Gemeinde Schwerinsdorf. Den Bauwünschen werden im Moment generell durch derzeit relativ hohe Bau-, Grundstücks- und Kreditkosten sowie die Auswirkungen der aktuellen Inflation bereits Grenzen gesetzt. Um insbesondere auch der Breite der ortsansässigen Bevölkerung ein Wohnen in Schwerinsdorf zukünftig zu ermöglichen, möchte die Gemeinde auf für die Bauwilligen kostenintensive, verpflichtende Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu diesem Zeitpunkt verzichten (sozialer Aspekt).

Im Ergebnis hält die Gemeinde Schwerinsdorf die mit dem Bebauungsplan Nr. SC 01 und seiner 1. Änderung festgelegten, in Kapitel III.1.1 beschriebenen, klimawirksamen Maßnahmen für sozial ausgewogen, verhältnismäßig, wirtschaftlich zumutbar und zielführend hinsichtlich der klimapolitischen Ziele der Bundesrepublik Deutschland.

Wie bereits ausgeführt, kommt die Gemeinde Schwerinsdorf nach eingehender Prüfung der rechtlichen Wirkungen der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu dem Ergebnis, dass diese Festsetzung zu diesem Zeitpunkt für die Plangebietsflächen nicht ausreichend städtebaulich be-

gründbar ist. Darüber hinaus ist die getroffene textliche Festsetzung Nr. 7 aber auch ggfs. nicht rechtskonform oder zumindest irreführend formuliert und damit rechtsfehlerhaft. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 23b BauGB kann lediglich die Errichtung bzw. Installation einer technischen Anlage zur Nutzung der Solarenergie vorgeschrieben werden, nicht aber die Nutzung bzw. der Anschluss der solartechnischen Anlage. Die getroffene Festsetzung Nr. 7 entspricht zwar bis auf die prozentuale Festlegung der mit Solaranlagen zu bestückenden nutzbaren Dachflächen der Formulierung einer Musterfestsetzung der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen², suggeriert aber über die Formulierung *... zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ...*, dass auch die tatsächliche Nutzung der installierten Solarmodule vorgeschrieben wird. Eine Nutzungsverpflichtung lässt sich aber auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 23b BauGB neben der zulässigen Errichtungsverpflichtung nicht begründen. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. SC 01 getroffene textliche Festsetzung Nr. 7, die eine Nutzung der Solarmodule zu ihrem Vollzug, entsprechend dem Wortlaut, zwingend fordert, ist damit unzulässig. Vor diesem Hintergrund dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. SC 01, die die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 7 zum Inhalt hat, auch der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. SC 01 und der örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO behalten ihre Gültigkeit.

III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Öffentliche Belange

1.1 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende klimaschützende Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. SC 01 und seiner 1. Änderung, initiiert:

- Standort der Baugebietsentwicklung auf bisher intensiv bewirtschafteten Garten- und Landwirtschaftsflächen in einem baulich vorgeprägten Siedlungsrandbereich
- Streng bedarfsgerechte Regelung zur zulässigen Versiegelung unterhalb des in der BauNVO genannten Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,3)
- Streng bedarfsgerechte Festsetzung von überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen
- Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen zugunsten des Erhalts von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebietes
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers
- Vollständiger, langfristiger Erhalt und Schutz der vorhandenen Wallhecke
- Durchführung von Bepflanzungsmaßnahmen mit einheimischen Gehölzen innerhalb des Plangebietes im Bereich einer vorhandenen Baum-/Strauchhecke

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung. Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen

2. Private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören auch die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 (1) Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt. Die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Neubaugrundstücke werden durch die Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 7 zur verpflichtenden Nutzung der Solarenergie in ihren Eigentumsrechten gestärkt. Insgesamt werden die privaten Belange gefördert.

3. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. SC 01 „Wohngebiet an der Kreuzung Süderstraße und Neuer Weg“ weist eine Größe von ca. 4,16 ha auf. Die im Bebauungsplan Nr. SC 01 festgesetzten Nutzungen mit ihren Flächenanteilen werden infolge der 1. Änderung nicht verändert.

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr,
Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o



Der Rat der Gemeinde Schwerinsdorf hat dieser Begründung in seiner Sitzung am
zugestimmt.

Schwerinsdorf, den

Gemeinde Schwerinsdorf
Der Bürgermeister

.....

Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. SC 01 (ohne Maßstab)

