

Gemeinde Cremlingen

Bebauungsplan Schulenrode 09.1 „Vor dem Dorfe“ mit Örtlicher Bauvorschrift 1. Vereinfachte Änderung

Begründung zur Satzung:

1. Rechtsgrundlagen

- a. Baugesetzbuch (BauGB),
- b. Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- c. Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- d. Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

2. Plangeltungsbereich

Diese Planänderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des am 10.10.2023 beschlossenen und seit dem 14.12.2023 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Vor dem Dorfe“ mit Örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung in der Ortschaft Schulenrode.

3. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Schulenrode 09.1 „Vor dem Dorfe“ mit Örtlicher Bauvorschrift ist seit dem 14.12.2023 rechtsverbindlich. In der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO bestehen gestalterische Vorschriften, von denen einzelne nicht mehr als erforderlich angesehen werden bzw. sich die übergeordnete Gesetzgebung verändert hat. Zudem enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude, die aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß ist. Die Gemeinde möchte daher durch eine 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschrift eine Anpassung vornehmen, um eine flexiblere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Planänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen und folgende Inhalte sollen ersatzlos entfallen bzw. geändert werden.:

4. Planinhalt

1. Streichung der Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

„In den Baufeldern WA2 bis WA4 sind bei einer Einzelhausbebauung maximal 2 Wohneinheiten, bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte maximal jeweils 1 Wohneinheit zulässig.“

Begründung:

Die Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude schränkt die Nachnutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke ein, insbesondere im Hinblick auf den Bedarf an kleineren und flexiblen Wohneinheiten (z. B. für Mehrgenerationenwohnen, barrierefreies Wohnen oder altersgerechte Appartements).

Auch städtebaulich ist eine weitergehende Durchmischung der Wohnformen zulässig und vertretbar, ohne dass negative Auswirkungen auf das Ortsbild oder die Erschließung zu erwarten sind. Die Belange der Erschließung, des Verkehrs und der Infrastruktur bleiben durch die Änderung unberührt.

2. Änderung der Ziffer 2.4 der textlichen Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung

„In den Baufeldern WA 1 bis WA 4 sind für jede geschaffene Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu schaffen.“

wird geändert zu

„In den Baufeldern WA 1 bis WA 4 sollen für jede Wohneinheit mindestens 2 PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücksflächen geschaffen werden.“

Begründung:

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat sich dahingehend geändert, dass für Wohnbebauung keine Stellplätze mehr geschaffen werden müssen. (vgl. § 47 NBauO) Daher hat die geänderte Festsetzung nur noch einen empfehlenden Charakter.

3. Streichung von § 2.2 der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

„Walm- und Krüppelwalmdächer sind nur dann zulässig, wenn ein rechteckiger Gebäudegrundriss vorliegt und das Gebäude eine Firstlänge von mindestens 10 m aufweist. Der Krüppelwalm muss dabei die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite max. um die halbe Höhe des Giebeldreieckes abgewalmt sein.“

Begründung:

Diese gestalterische Vorgabe schränkt die bauliche Gestaltung übermäßig ein. Walmdächer mit einem 10 m langen First sind nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Aufhebung führt zu einer größeren gestalterischen Freiheit für Bauwillige und vermeidet unnötige Bürokratie.

4. Streichung von § 2.10 der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

„Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Einrichtungen müssen zu den Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen.“

Begründung:

Die Notwendigkeit dieser Einschränkung ist durch die allgemeine Entwicklung im Bereich des Klimaschutzes, der Energiewende und des Landesrechts überholt. Die NBauO sowie das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) setzen klare, landes- und bundesrechtliche Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Solaranlagen. Gem. § 32a Abs. 1 NBauO müssen seit dem 01.01.2025 alle neuen Wohngebäude 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung ausstatten. Eine restriktive Abstandsvorgabe zu den Dachrändern kann die gestalterische und wirtschaftliche Nutzung behindern und steht nicht mehr im Einklang mit den landesweiten politischen Zielen zur Förderung regenerativer Energien. Durch die ersatzlose Streichung wird der Weg für eine energetisch nachhaltige Bauweise erleichtert.

Die vorgesehenen Streichungen dienen der Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten, Reduzierung unnötiger bauordnungsrechtlicher Vorgaben sowie der Förderung zeitgemäßen, ressourcenschonenden Bauens. Die Grundzüge der städtebaulichen

Ordnung bleiben gewahrt. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild, die Erschließung oder die nachbarschaftliche Rücksichtnahme sind nicht zu erwarten.

6. Verfahren

Dieses Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da durch die Planänderung die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange erhalten Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Stellung zu nehmen.

Eine Umweltprüfung entfällt.

7. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dazugehörendem Satzungsänderungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .XX.XX.XXX bis zum XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am XX.XX.XXXX durch den Rat der Gemeinde Cremlingen beschlossen.

Cremlingen, den XX.XX:XXXX

Der Bürgermeister

.....
Kaatz