

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/514/2020</b>	
Sitzung am 29.04.2020	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 2.3 Sanierung bestehendes Wohnhaus Anbringen Solarzellen auf dem Dach, Aulendorf, Schillerstr. 16, Flst. Nr. 2159, Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Anbringen von Solarzellen auf dem Dach des bestehenden Einfamilienhauses in der Schillerstraße 16, Flst. Nr. 2159 in Aulendorf.</p> <p>Bei den Solarzellen handelt es sich um eine Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Die vier Solarzellen mit den Abmessungen 1,05 x 2,38 m werden auf dem Süd-Dach des Wohnhauses angebracht.</p> <p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schillerstraße“ gefasst. Eine Veränderungssperre ist mit der Bekanntmachung am 19.06.2018 in Kraft getreten.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b></p> <p>Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich Veränderungssperre</p> <p>Rechtsgrundlage: § 34 BauGB</p> <p>Gemarkung: Aulendorf</p> <p>Ausnahme: von Veränderungssperre</p> <p>Eingangsdatum 12.03.2020</p> <p>Für die derzeit stattfindende Umbau-/ Sanierungsmaßnahme und energetische Modernisierung, des Einfamilienhauses hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 13.03.2019 der Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt.</p> <p>Für das Anbringen der Solarzellen auf dem Dach des Einfamilienhauses ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB erforderlich.</p> <p>Die erlassene Veränderungssperre wirkt generell gegen jegliche Veränderung im Geltungsbereich. Nach § 14 (2) BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erlassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.</p> <p>Das Bauvorhaben im vorliegenden Fall ist baurechtlich nicht genehmigungspflichtig. Nach § 3 Abs. 1 b dürfen im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre keine erheblichen oder wesentlichen wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.</p> <p>Der Regelzweck der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schillerstraße“ ist auf den Erhalt des typischen Ortsbildes gerichtet. Durch die am Gebäude Schillerstraße 16 geplanten Maßnahmen wird die städtebauliche Zielsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Innenstadt, welche sich im Stadium Auslegung befindet. Unter § 31</p>			

„Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ ist folgende Festsetzung enthalten:  
Bei Neu- und Umbauten sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie vom Straßenraumniveau, den umliegenden Höhen und den Zufahrtsstraßen nicht einsehbaren Dachflächen angeordnet sind. In der öffentlichen Gemeinderatsitzung vom 02.03.2020 wurde beschlossen, daß die Regelung für die Solarnutzung der Dachflächen überarbeitet wird. Derzeit liegt vom Stadtplanungsbüro FPZ noch keine Überarbeitung der Regelung für die Solarnutzung der Dachflächen vor.

Die vier geplanten Solarmodule beanspruchen weniger als die Hälfte der südlichen Dachfläche. Gemäß dem Lageplan werden die Solarzellen in Richtung der Gartenseite (weg von der Straße) auf dem Süd-Dach montiert. Dementsprechend wird die optische Wahrnehmung vom Straßenraum so gering wie möglich gehalten.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass im vorliegenden Fall eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden kann.

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt der Ausnahme von der Veränderungssperre zu.

**Anlagen:** Lageplan, Antrag auf Ausnahme, Schnitt, Ansicht

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 20.04.2020