

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 02.02.2023

Nummer	Verfasser	Az. des Betreffs	Vorgänge
GR 19/2023	Herr Tisch, Herr Konrad	023.5; 630.039	TUPV 18.10.2022 GR 08.11.2022 TUPV 14.02.2023

TOP-Nr.: 5.

BETREFF

Änderung der Altstadtsatzung zur erleichterten Errichtung von PV- und Solaranlagen
- Behandlung der Anregungen aus Offenlage
- Satzungsbeschluss

(Aufgrund des Umfangs werden Teile der Anlage lediglich elektronisch zur Verfügung gestellt)

HAUSHALTAUSWIRKUNGEN

./.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsempfehlungen der Abwägungstabelle zu und beschließt

1. die Anregungen wie in der Abwägungstabelle aufgeführt zu behandeln und
2. den vorliegenden Änderungsentwurf der sog. Altstadtsatzung als örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO zu beschließen.



SACHVERHALT

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.11.2022 den Änderungsentwurf zur „Satzung der Stadt Walldorf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze und zur Erhaltung des Ortsbildes der Altstadt“, der sogenannte Altstadtsatzung, gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Altstadtsatzung gemäß § 74 Absatz 6 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit der Zielsetzung die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen im Altstadtbereich zu erleichtern, sollen bestehende einschränkende Regelungen für die Errichtung oder Anbringung solcher Anlagen vereinfacht und geöffnet werden. So sollen auch die Dachflächenpotenziale der Altstadt für die solare Energiegewinnung im Rahmen der Photovoltaik-Offensive der Stadt nutzbar gemacht werden und die Energiewende auf lokaler Ebene umgesetzt werden.

Nach der 1. Änderung der Altstadtsatzung 2018 handelt es sich bei der neuerlichen Novellierung der Altstadtsatzung um die 2. Änderung der Altstadtsatzung aus dem Jahr 1987. Bereits 2018 wurde die Altstadtsatzung vor dem Hintergrund des Erneuerbaren-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) geändert, um den Eigentümern die Möglichkeiten einzuräumen, den gesetzlichen Anforderungen bezüglich des Einsatzes von erneuerbaren Energien nachkommen zu können. Im Zusammenhang mit den aktuellen gesetzlichen Änderungen insbesondere im Hinblick auf die politische Weltlage und der Energiekrise im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), der landesrechtlichen Photovoltaikpflicht sowie den landesrechtlichen Vorgaben zum Umgang mit Solaranlagen auf Denkmälern wird eine erneute Änderung erforderlich. Dabei wurden die Regelungen auch im Hinblick auf den Klimaschutz- und der Klimaanpassung angepasst. Der Geltungsbereich der Altstadtsatzung wird dabei nicht verändert.

Änderungsverfahren

Bei der sog. Altstadtsatzung handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift im Sinne des § 74 LBO. Verfahrensrechtliche Vorschriften zur Erstellung oder Änderung einer von einem Bebauungsplan losgelösten örtlichen Bauvorschrift sind in § 74 Abs. 6 LBO geregelt. Demnach richtet sich das Verfahren nach dem vereinfachten Verfahren des § 13 BauGB, der mindestens eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorschreibt.

Der Änderungsentwurf der Altstadtsatzung wurde gem. § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange innerhalb des gleichen Zeitraums an der Satzungsänderung beteiligt.

Ergebnis der Offenlage

Während der Zeit der öffentlichen Auslegung sind von Seiten der Öffentlichkeit weder schriftlich noch mündlich Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der parallelen Behördenbeteiligung sind von den 23 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange 9 Rückläufe eingegangen. Dabei sind im Wesentlichen lediglich allgemeine Hinweise und Merkblätter zu den verschiedenen Belangen der spezifischen Aufgabenbereiche der Behörden eingegangen.

Des Weiteren sind auch positive Rückmeldungen hervorzuheben: So wird die Öffnung zur Umsetzung der erneuerbaren Energien vom Gesundheitsamt RNK begrüßt und auch von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege wurden keine Einwände gegen die Änderung erhoben, da die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege „erfreulicherweise [...] berücksichtigt“ wurden.

Im Einzelnen sind die Anregungen und Hinweise sowie die Auflistung der angeschriebenen Behörden der Abwägungstabelle sowie der Sammelmappe der Zusendungen in der Anlage zu entnehmen.

Wesentliche Anregungen im Einzelnen

Eine fachliche Stellungnahme mit inhaltlichen Änderungsanregungen zum Offenlageentwurf sind lediglich seitens des Baurechtsamts des Rhein-Neckar-Kreises eingegangen. Dabei werden von der Baurechtsbehörde Bedenken bezüglich der generellen Regelungsfähigkeit einzelner Festsetzungen im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften vorgebracht. Wie der Abwägungstabelle zu entnehmen ist, werden diese Bedenken von der Stadtverwaltung nicht (in Gänze) geteilt und daher dem Gemeinderat empfohlen diese Bedenken zurückzuweisen.

- Zu § 3 Abs. 3 - Ziele der Gestaltungssatzung bzgl. erneuerbare Energien:

Bei den Bedenken des Baurechtsamts des Rhein-Neckar-Kreises handelt es sich insbesondere um die Aufnahme des Ziels im neu ergänzten § 3 Abs. 3 der Altstadtsatzung bezüglich erneuerbarer Energien; da diese „nach Auffassung des UZ keine Bestimmung i.S. der Vorschriften der Landesbauordnung zu Örtlichen Bauvorschriften, sondern mehr eine allgemeine Aussage, die in der Präambel angemessener verortet wäre“ darstelle. Zudem sei die Formulierung, dass „...die Baurechtsbehörde ihren Ermessens- und Beurteilungsspielraum ... auszuschöpfen (hat)“ eine Handlungsanweisung, ohne hinreichende Konkretisierung.

Nach unserer Auffassung spiegelt jedoch die Aufnahme des Absatzes 3 in die Ziele der Altstadtsatzung den planerischen Willen der Stadt Walldorf wider, mit den Regelungen der Altstadtsatzung grundsätzlich nicht die Nutzung von erneuerbaren Energien auszuschließen oder unangemessen zu beeinträchtigen. Auch wenn die Regelung zunächst lediglich einen klarstellenden Charakter aufweist, könnte diese als eine Art Auffangtatbestand für spätere Fälle bei Ausnahmeentscheidungen aufgegriffen werden, und weitere Abweichungen gegebenenfalls mit der Benennung von Nebenbestimmungen erlauben.

Dabei bezieht sich diese Regelung, aufgrund der Verortung in den allgemeinen Zielen der Satzung, auch auf andere – heute gegebenenfalls noch nicht bedachte – Bereiche, die sich auf die Nutzung von erneuerbare Energien einschränkend erstrecken könnten. Damit sollen auch, angesichts der relativ kurzfristigen Änderungserfordernis der Altstadtsatzung aufgrund der Thematik zu PV-Anlagen, zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich abgedeckt werden.

Diese Ausnahmeregelung ist insofern bewusst in die Ziele der Altstadtsatzung aufgenommen worden und sollte nach Auffassung des Stadtplanungsamtes daher weiter in den Zielen der Altstadtsatzung verortet bleiben. Zudem ist die Regelung auch Ausdruck der grundsätzlichen Abwägungsdirektive aus dem am 20. Juli 2022 novellierten § 2 EEG, wonach die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für erneuerbare Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen.

- Zu § 5 Abs. 7, Satz 4 – Nachträgliche Wärmedämmung, Beachtung von Mindestgehwegbreiten:
Weiter werden seitens des BRA RNK Zweifel geäußert, ob Mindestgehwegbreiten Inhalt von Örtlichen Bauvorschriften sein können, zumal sie maßlich nicht konkretisiert seien. Es wird empfohlen auch dieser Anregung nicht zu folgen, da nach unserer Auffassung Mindestgehwegbreiten als ein öffentlicher Belang im Rahmen der Abwägung über eine etwaige Ausnahme mit in die Bewertung durch das Baurechtsamt einzustellen sind. Gerade in den engen Straßen und Gassen der Altstadt mit ihrer hohen Bedeutung des Zentrums für den Fußverkehr sollte dieser Belang im Rahmen einer Einzelabwägung Berücksichtigung finden.

- Zu § 6 Abs. 8 – Solaranlagen auf einsehbaren Dachflächen:
Auch bezüglich der Festsetzungsformulierung von Solaranlagen wurden zwei Anregungen geäußert: Um Solaranlagen leichter an ungewünschten Solaranlagenstandorten verhindern zu können, wird anstatt „besser geeigneten“ Alternativstandorten angeregt die Formulierung „genauso gut geeignete“ Standorte zu verwenden. Des Weiteren wird angemerkt, dass die Formulierung „fremdartig überformt“ als zu unbestimmt betrachtet werden könne. Demnach wäre nach Auffassung der Baurechtsbehörde RNK ggf. eine genauere Definition angezeigt.

Mit dem Hinweis die Leitlinien zum Umgang von Solaranlagen an und auf Denkmälern des Landes als Orientierungshilfe zu verwenden, sollten jedoch auch diese Anregung zurückgestellt werden. Gerade die Übernahme der Formulierungen aus der Denkmalpflege könnte weiter Rechtssicherheit schaffen, da hier in Zukunft sicherlich auch mit gerichtlichen Entscheidungen gerechnet werden kann, die bei der Auslegung dieser unbestimmten Rechtsbegriffe durch die Baurechtsbehörde Walldorf in Zukunft erleichtern könnte. Zudem ist nach unserer Auffassung insbesondere die Formulierung „fremdartig überformt“ durch den folgenden Halbsatz ausreichenden beispielhaft konturiert, indem festgesetzt wird, dass eine fremdartige Überformung nicht vorliegt, sofern die Konturen des Daches erkennbar bleiben. Um diese nochmals hervorzuheben, wird „d.h. insbesondere“ vor dem erläuternden Halbsatz eingefügt.

- Zu §§ 2 Abs. 4, 6 Abs. 7 und 8 – Erfordernis der Kenntnisgabe:

Weiter wurden seitens der Baurechtsbehörde auf die Verfahrensvorschriften bezüglich des Kenntnisgabeverfahrens hingewiesen. Der Entwurf der Altstadtsatzung sieht die Einführung eines Kenntnisgabeverfahrens vor. Dies ist nach § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO für eigentlich nach § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfreie Vorhaben möglich, sodass die Gemeinden sicherstellen können, dass auch die durch die Gestaltungssatzung verfolgten Ziele eingehalten werden und die Baurechtsbehörden noch vor der tatsächlichen Ausführung einzelner Bauvorhaben die Möglichkeit erhalten gegen etwaige Verstöße einzuschreiten.

Dabei wird durch das Baurechtsamt RNK darauf hingewiesen, dass, sofern keine von dem regulären Kenntnisgabeverfahren abweichenden Regelungen bereits in der Satzung erkennbar sind, grundsätzlich vom regulären Kenntnisgabeverfahren im Sinne der LBO ausgegangen werden müsse. Daher wurden die betreffenden Regelungen entsprechend geändert und zur Satzung als Anlage ein Formular eigens für das Kenntnisgabeverfahren gem. des § 2 Abs. 4 Altstadtsatzung erstellt, das eine deutliche Erleichterung an die Anforderungen einer Kenntnisgabe solcher Vorhaben an die Bauherren stellt. Dabei handelt es sich insbesondere um reduzierte Verfahrensanforderungen, was die Anforderungen an die Erstellung von Planunterlagen angeht. Aber auch das Verfahren wird im Vergleich zum regulären Verfahren auf zwei Wochen halbiert. Dabei ist anzumerken, dass sich diese Einführung der Kenntnisgabe lediglich auf Vorhaben beschränkt, welche vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind und die Regelungen der Altstadtsatzung berühren.

Änderungen im Vergleich zum Offenlageentwurf

Aufgrund der Anregungen werden daher lediglich bezüglich des Kenntnisgabeverfahrens Modifizierungen des Entwurfes der Altstadtsatzung vorgeschlagen. Darüber hinaus wird auch empfohlen im § 8 Abs. 1 ebenfalls auf dieses reduzierte Kenntnisgabeverfahren für die Errichtung von Werbeanlagen anzuwenden.

Durch die Novellierung der Landesbauordnung 1996 besteht heute keine Rechtsgrundlage mehr, für solche Werbeanlagen eine Genehmigungspflicht, wie sie 1987 festgesetzt wurde, festzusetzen. § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO bietet lediglich die Rechtsgrundlage für das Erfordernis einer Kenntnisgabe. Dennoch kann durch die Neueinführung des Kenntnisgabeverfahrens im Sinne des § 2 Abs. 4 Altstadtsatzung die Einhaltung der Regelungen durch das Baurechtsamt sichergestellt werden.

In der Anlage ist der aktuelle Entwurf der Altstadtsatzung als Gegenüberstellung mit den Regelungen aus der Satzung von 2018 dargestellt. Die Änderungen aufgrund der Behördenbeteiligung sind farblich hervorgehoben. Auch das Formblatt zur Kenntnisgabe nach § 2 Abs. 4 Altstadtsatzung wird als Anlage 1 zum Satzungstext geführt und enthält neben Hinweisen zu den Bauvorlagen auch Hinweise zu den vereinfachten Verfahrensregelungen. Insbesondere die Anforderungen an die Bauvorlagen sind dabei stark vereinfacht.

Weiteres Vorgehen

Eine ausführliche Darlegung der Abwägungsempfehlung ist in der Abwägungstabelle dargestellt. Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 14.02.2023 über die Abwägungsempfehlungen der Verwaltung vorberaten und dieser zugestimmt. Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr empfiehlt daher dem Gemeinderat einstimmig, die Anregungen wie in der Abwägungstabelle aufgeführt zu behandeln, und den vorliegenden Änderungsentwurf der sog. Altstadtsatzung als örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO zu beschließen. Da durch die Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes keine Grundzüge der Planung berührt werden und es sich lediglich um klarstellende Modifikationen handelt, wird keine erneute Offenlage und Behördenbeteiligung notwendig.

Mit der vorgeschlagenen Neufassung der Altstadtsatzung erfährt die Altstadtsatzung eine deutliche Öffnung für die Errichtung von Solar- und PV-Anlagen, insbesondere werden großflächige Anlagen ermöglicht. Die Satzungsänderung kommt so dem durch § 2 EEG beigemessenen überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit von erneuerbaren Energien nach, und vereinfacht die Einhaltung der landesrechtlichen PV-Pflicht. Bereits mit den Zielsetzungen der Neufassung des § 3 wird dieser politische Wille in der Altstadtsatzung entsprechend zum Ausdruck gebracht. Gleichzeitig sichert die Neufassung auch weiterhin die Wahrung der Gestaltung der historischen Stadt- und Straßenräume, indem sich die Regelungen an den denkmalschutzrechtlichen Leitlinien zum Umgang mit Solaranlagen des Landes orientiert. Dabei berücksichtigt die vorgeschlagene Neufassung der Altstadtsatzung auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und wird so den Anforderungen an eine zeitgemäße Gestaltungssatzung für eine historische Altstadt gerecht.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen