

## **Ausführungen zu ausgewählten Einzelthemen**

### Keine Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Reinen Wohngebiet

Bereits mit den Erbbau-Heimstättenverträgen wurde eine gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken grundsätzlich ausgeschlossen. Gewerbebetriebe widersprechen auch der geplanten Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet – und sind potenziell geeignet eine „schleichende“ Umwandlung des Gebietes herbeizuführen. Dabei ist es unerheblich, ob durch die Betriebe eine tatsächliche Störung erfolgt (VGH Bayern Urt.v.10.06.2010, Az.: 15 BV 09.1491). Im Reinen Wohngebiet sind Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig und nur dann, wenn sie zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben widerspricht auch dem „privaten“ Charakter der Siedlung. Voraussetzung für die Festsetzung privater Verkehrsflächen ist u.a. die gesicherte Einschätzung, dass neben der festgesetzten Nutzung selbst kein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen und kein Durchgangsverkehr zu besorgen sein wird.

Eine Teilnutzung der Wohngebäude für freie Berufe ist grundsätzlich genehmigungspflichtig und zwar unabhängig davon, ob es sich hierbei um eine im Reinen Wohngebiet zulässige Nutzung handelt. Bei der Beurteilung werden insbesondere die Belange des Nachbarschutzes geprüft.

### Ausschluss von Solaranlagen auf den straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen

Die Anlagen treten aufgrund ihrer fremden, spiegelnden und materiellen Beschaffenheit sowie der Größe der einzelnen Module als Fremdkörper auf den Dachflächen in Erscheinung. Sie sind mit den Oberflächenstrukturen, der Farbigkeit und dem Alterungsverhalten traditioneller Deckungsmaterialien nicht verein- und vergleichbar und würden das Erscheinungsbild nachhaltig verändern (analog den glänzenden Dachziegeln und Betondachsteinen).

Als optimalste Bedingungen für die Dachmontage gilt die Südausrichtung bei ca. 25 bis 30° Dachneigung und unverschattetem Standort. Diese Ausrichtung weisen in Bezug auf die in Rede stehende Teildachfläche A mit Ausrichtung zur Straße / Grünfläche nur wenige Häuser in der Siedlung auf. Die meisten Gebäude sind nordost/ost – südwest/west ausgerichtet. Von dem Ausschluss sind, bezogen auf die optimale Ausrichtung, nur rd. 15 % der Gebäude betroffen. Hinzu kommt, dass die Neigung der Dachfläche A rd. 42° beträgt.

Beispiel Haustyp 2 (häufigster Haustyp): Einer Fläche von rund 30 m<sup>2</sup> auf welchen Photovoltaik- und Solaranlagen ausgeschlossen werden, steht eine Dachfläche von 130 m<sup>2</sup> gegenüber, auf welchen diese Anlagen zulässig sind. Daneben gibt es weitere Installationsmöglichkeiten (z.B. Fassade, auf Nebenanlagen).

Hinzu kommt, dass die Dachfläche zur Straße / Grünfläche bereits durch den Einbau der Gaube, die bis zu einer Länge von 60 % der Fassadenbreite realisiert werden kann, erheblich reduziert wird. Sollten auf der verbleibenden Fläche noch Solarmodule installiert werden, existiert eine Dachdeckung nicht mehr. Bezogen auf die relevanten Gebäude (nördlich Feldspatweg, Glimmerweg, Sandsteinweg, privater Grünfläche zwischen Feldspat und Basaltweg), die realistisch (Südausrichtung) von dem weiterhin geplanten Ausschluss betroffen sind, weisen rd. 60 % der Gebäude im Bestand Dachgauben auf. Die Dachflächen dieser Gebäude sind damit bereits durch Einbauten gestört.

Solaranlagen auf Garagen werden ausgeschlossen, da die Montage von Solarkollektoren auf einem Flachdach die Aufbringung einer Gerüstkonstruktion erfordert, um die Kollektoren in einem ausreichenden Neigungswinkel zur Sonne auszurichten. Damit sind sie vom Straßenraum sichtbar. Neigungswinkel von weniger als 15° sind eher nicht für entsprechende Anlagen geeignet. Hinzu kommt, dass die Dächer der Garagen vermutlich so konstruiert sind, dass sie lediglich ihr Eigengewicht und die anfallende Schneelast tragen können. Die Errichtung von Modulen auf Garagendächern in größerem Umfang wird daher auch als unrealis-

tisch eingeschätzt. Alternativ stehen uneingeschränkt die Flächen der sonstigen Nebengebäude zur Verfügung.

Das Thema Umwelt / Klima wurde als öffentlicher Belang in die Abwägung eingestellt. Zum Thema Umwelt gehören u.a. auch die Themen Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der öffentliche Belang des Klimaschutzes kein Vorrecht gegenüber anderen Belangen genießt. Dem öffentlichen Belang der Erhaltung des Ortsbildes wurde hier, auch vor dem Hintergrund der tatsächlichen Betroffenheit, der Vorrang gegenüber einer uneingeschränkten Nutzung aller Dachflächen zur Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen eingeräumt. Das ebenfalls öffentliche Interesse an der Erschließung erneuerbarer Energien wurde mit dem ihm zukommenden Gewicht berücksichtigt, indem der Ausschluss von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur für einen Teil der Dachflächen gilt.

#### Ausschluss einer Gaube im Dachbereich B

Der Dachbereich B und damit eine Gaube auf diesem Dachbereich sind zunächst grundsätzlich auf den Eckgrundstücken von den Verkehrsflächen und / oder den Grünflächen aus sichtbar. Das betrifft rd. 25 % der Gebäude. Darüber hinaus ist die Dachfläche B, in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite, auch von den Straßen aus sichtbar (s. Foto Anlage).

#### Kein Verzicht auf Regelungen zur Einfriedung des Vorgartens

Die niedrige Spireenhecke entlang der Straßenbegrenzung ist ein wesentliches Gestaltungselement. Die Hecke ist noch fast vollständig vorhanden und soll als siedlungsbildprägendes und straßenraumbegleitendes Element auch zukünftig erhalten bleiben. Ergänzend zur Vorgartenhecke soll ein Zaun gleicher Höhe zugelassen werden. Zulässig sollen ausschließlich anthrazitfarbene Maschendrahtzäune sein, um sicherzustellen, dass der Zaun so wenig wie möglich in Erscheinung tritt. Der Eindruck, dass die Vorgärten frei von baulicher Abgrenzung zur Straße sind, soll weiterhin erhalten bleiben. Damit kann auch dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner entsprochen werden, wonach Einfriedungen, Hecken so gestaltet werden sollten, dass das Geschehen im öffentlichen Straßenraum und in den Vorgärten aus allen Häusern gut überblickt werden kann.