

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 13.03.2017

Drucksache Nr. **2017/056**  
Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Baurecht  
Sachbearbeiter Astrid Exo  
Stand 24.02.2017  
Aktenzeichen 632.2  
Mitwirkung

### **Baurechtliche Entscheidung: Aufständering Solarthermie, Albert-Scheurle- Weg 2 und 4**

#### **Beschlussvorschlag** Kenntnisnahme

#### **Sachdarstellung**

Im Frühjahr 2016 haben wir festgestellt, dass auf den Dächern der Häuser Albert-Scheurle-Weg 2 und 4 aufgeständerte Solaranlagen errichtet wurden. Nach Ziffer 3.d der örtlichen Bauvorschriften „Vorderes Ebnet 1. Änderung“ sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie als Indach- oder Aufdachlösungen bis maximal 12 cm Höhe zulässig. Es sind also nur dachparallele Anlagen zulässig.

Mit Schreiben vom 27.07.2016 wurden die Bauherren aufgefordert, die Solaranlagen bis zum 11.08.2016 bebauungsplankonform auszuführen. Am 05.09.2016 wurde die Situation mit beiden Bauherren besprochen. Die beiden Bauherren haben darauf hingewiesen, dass ihnen die aufgeständerten Solarthermieanlagen im Beratungsgespräch der Energieagentur Ravensburg, das vom Stadtbauamt vor der Vergabe städtischer Bauplätze verlangt werde und in Räumen der Stadtverwaltung stattfindet, empfohlen worden seien. Die Heizung sei auf die aufgeständerte Solarthermie ausgelegt. Außerdem wiesen sie auf § 74 Abs. 1 Satz 2 Landesbauordnung (LBO) hin, wonach Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, die Nutzung erneuerbarer Energien nicht ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen dürfen.

Vor dieser Zeit hatten sich bereits andere Bauherren aus diesem Neubaugebiet beim Stadtbauamt erkundigt, welche Vorgaben für Solaranlagen gelten. Ihnen wurde mitgeteilt, dass nur dachparallele Anlagen zulässig sind.

Die Beraterin der Energieagentur teilte mit, dass sie die Bebauungspläne nicht kenne und sie deshalb bei ihrer Beratung auch nicht berücksichtige. Sie gehe davon aus, dass der Bauherr prüft, ob der Vorschlag für das Energiekonzept nach dem Bebauungsplan zulässig ist. Bei einer Dachneigung von 6° bzw. 10° sei es nicht sinnvoll, die Solarthermie parallel zum Dach anzubringen. Als Kompromiss könne sie sich vorstellen, die Solarthermie an der Fassade zu

befestigen oder als Vordach auszubilden. Ob dann die Leistung geringer sei, müsse ein Simulationsprogramm des Heizungsbauers zeigen. Die Beraterin der Energieagentur hat nun die Bebauungspläne der Neubaugebiete Wangens erhalten und erhält diese auch künftig.

Beide Bauherren antworteten, dass bei ihren Gebäuden Solarthermie an der Fassade oder als Vordach aus ihrer Sicht keine Lösung sei. Beide schlugen vor, die Solarthermieanlagen auf dem Dach zu verschieben. Das Stadtbauamt hat daraufhin darum gebeten, bis zum 06.12.2016 zu bestätigen, dass bis zum 31.05.2017 eine Lösung umgesetzt wird, die den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Einer der Bauherren hat sich dann an seine Rechtsschutzversicherung gewandt, die einen Mediator eingeschaltet hat. Ergebnis des Telefongesprächs mit dem Mediator war eine Fristverlängerung mit dem Ziel, Anträge auf Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften zu stellen.

Im Januar 2017 haben beide Bauherren eine Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften für die Aufständigung der Solarthermieanlagen beantragt.

Für das Gebäude Albert-Scheurle-Weg 4 besteht derzeit eine Aufständigung mit 40° Neigung. Die Kollektoren sind dann 81 cm hoch. Als Alternative, die der Bauherr aufgrund der Effizienzeinbußen nicht wünscht, ist auch eine Aufständigung mit 30° Neigung dargestellt, die Kollektoren sind dann 66 cm hoch. Eine Aufständigung mit 40° erzielt nach Angaben des Bauherrn eine Deckungsrate Warmwasser-Heizung von 25,7 % und eine Erdgaseinsparung von 381 m<sup>3</sup> pro Jahr. Der Bauherr hat außerdem Fotos vorgelegt, dass auf der Wohnanlage „Rosenpark III“, Erzbergerstr. 12, aufgeständerte Solarmodule vorhanden sind.

Für das Gebäude Albert-Scheurle-Weg 2 besteht derzeit eine Aufständigung mit 45°. Der Bauherr hat eine Jahressimulation des Heizungsbauers vorgelegt, wonach bei der Aufständigung mit 45° der Deckungsanteil gesamt (Warmwasser und Heizung) 15,2 % und die Erdgaseinsparung 199 m<sup>3</sup> pro Jahr betragen, ohne Aufständigung der Deckungsanteil gesamt bei 8,5 % und die Erdgaseinsparung bei 112 m<sup>3</sup> pro Jahr liegen.

Das Stadtbauamt bedauert, dass bei der Energieberatung die örtlichen Bauvorschriften nicht berücksichtigt worden; in Zukunft soll dies der Fall sein. Die Beratung ist unabhängig, sie kann nicht der Stadt zugerechnet werden.

Die beiden Anträge sollen abgelehnt werden, da die Gleichbehandlung der Bauherren wichtig ist. Jene Bauherren, die vorher gefragt haben und ihre Energieversorgung den örtlichen Bauvorschriften angepasst haben, können nicht das Nachsehen haben gegenüber denjenigen, die ihr Vorhaben ausführen, ohne sich über die örtlichen Vorschriften zu informieren.

Zudem sind die beiden Anlagen vom Südring aus deutlich sichtbar. Aus gestalterischen Gründen sind aufgeständerte Solaranlagen nicht gewünscht. In Bereichen ohne örtliche Bauvorschriften, wie in der Erzbergerstr. 12, können wir aufgeständerte Anlagen nicht verhindern. Wo sie aber ausdrücklich nicht zulässig sind, sollen sie auch unterbleiben.

In der Gesetzesbegründung zur Einführung des zitierten § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO heißt es: „Möglich bleiben Ausschlüsse von gestalterisch besonders problematischen Anlagen wie aufgeständerte Solarmodule, Über-First-Anlagen oder Dachwindkraftanlagen durch die Gemeinden, da hier keine unangemessene Beeinträchtigung vorliegt, soweit z. B. dachintegrierte Solaranlagen möglich bleiben.“ Auch der Gesetzgeber sieht aufgeständerte Solarmodule also als besonders problematisch.

Rechtsprechung zu aufgeständerten Solarmodulen ist nur aus Bayern bekannt. Dort urteilte z. B. der bayerische Verwaltungsgerichtshof (Urteil vom 11. September 2014,

Az. 1 B 14.170, Rn. 20 in juris) im Fall einer Rückbauanordnung für eine aufgeständerte Sonnenkollektoranlage, dass gestalterische Anforderungen an Dächer im Bereich positiver Gestaltungspflege regelmäßig zulässig sind, da Dächer in besonderem Maß das Gesamtbild einer Gemeinde bestimmen und Ausdruck eines ortsüblichen und landschaftsgebundenen Baustils sind, wie er häufig in Oberbayern anzutreffen ist. Zur Erzielung von Einheitlichkeit, zur Vermeidung einer unregelmäßigen Dachlandschaft oder im Interesse einer positiven Gestaltungspflege können demnach Dachformen festgelegt sowie Dachauf- und -ausbauten untersagt werden. Es bestehen unter Berücksichtigung der traditionellen Dachformen im Gemeindegebiet und des Charakters als Fremdenverkehrsgemeinde keine Bedenken gegen das generelle Verbot der Aufständigung von Solarkollektoren im Gemeindegebiet (Rn. 22).

Auch das Verwaltungsgericht München kam zu dem Ergebnis, dass eine Verfügung zur Beseitigung der Aufständigung rechtmäßig ist (Urteil vom 08. August 2012, Az. M 9 K 10.5497, in juris). Aufgeständerte Solarmodule führen insbesondere im innerörtlichen Bereich dazu, dass die homogene Dachlandschaft in Form und Farbe stark verändert wird. Entsprechend aufgeständerte Solarmodule sind weithin sichtbar und geeignet, sich negativ auf das Ortsbild, insbesondere die Dachlandschaft auszuwirken (Rn. 27 in juris). Bedenken gegen diese Regelung unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes bestehen nicht. Insbesondere sind in der derzeit geltenden Fassung der Gestaltungssatzung Module sowohl für Photovoltaikanlagen als auch für thermische Solaranlagen in und auf der Dachfläche unbegrenzt zulässig, eingeschränkt nur durch gestalterische Anforderungen der Anordnung auf dem Dach. Unter Berücksichtigung dessen, dass der innerörtliche Bereich, für den diese Satzungsregelung gilt, durch das vorhandene Ortsbild, den Fremdenverkehr sowie dessen Bedürfnisse geprägt wird, ist es deshalb angemessen und zumutbar, dass im Interesse der Ortsgestaltung die grundsätzlich zulässigen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern nicht auch noch aufgeständert werden dürfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Art. 14 Grundgesetz die Sozialpflichtigkeit des Eigentums vorsieht und dass der öffentliche Belang der Umstellung auf regenerative Energien nicht dazu zwingt, Solar- oder Photovoltaikanlagen aufzuständern, wenn es Alternativen gibt. (Rn. 28)

## **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

## **Anlagen**

Lageplan

Ansicht Albert-Scheurle-Weg 2 mit 45° Neigung der Kollektoren

Ansicht Albert-Scheurle-Weg 4 mit 30° und 40° Neigung der Kollektoren