

### **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

zur Kenntnis im: **Ortschaftsräte Bühl, Hagelloch, Kilchberg, Lustnau, Weilheim**

---

**Betreff: Festsetzungen zu Solaranlagen in Ortsbildsatzungen**

Bezug:

Anlagen: Bezeichnung:

---

#### **Zusammenfassung:**

Mit Antrag der AL-Fraktion (Vorlage 524/2008) vom 05.04.2008 wird die Verwaltung aufgefordert, den § 6 der Ortsbildsatzungen von Bühl, Hagelloch, Lustnau, Weilheim und Kilchberg dahingehend zu ändern, dass der Bau von Solaranlagen auch »auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Teil der Dachfläche« möglich ist. Dies ist derzeit nur als Ausnahme möglich, sofern es technisch nicht anders möglich ist. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind grundsätzlich in erheblichem Umfang geeignet, das Erscheinungsbild historisch wertvoller Ortskerne oder auch einzelner wertvoller Bauten erheblich zu beeinträchtigen. Um das charakteristische Erscheinungsbild der historischen Bebauung in den Ortskernen und die damit verbundenen ortsteiltypischen Identitäten zu erhalten, hält es die Verwaltung für erforderlich, die bestehenden Festsetzungen zum Einbau von Solaranlagen innerhalb der Ortsbildsatzungen bestehen zu lassen. Die Verwaltung wird von einem Ausnahmefordernis betroffene Antragsteller zielgerichtet und konstruktiv beraten.

#### **Ziel:**

Die in den Ortsbildsatzungen festgelegten Ziele zum Erhalt der spezifischen Identitäten der historischen Ortskerne sollen auch in Bezug auf den Einbau von Solaranlagen beibehalten werden, da sich ansonsten juristische wie fachliche Probleme im Zusammenhang mit der Durchsetzung der sonstigen Festsetzungen ergeben würden. Über eine konstruktive Auslegung der Ausnahmemöglichkeiten und eine intensive Beratung soll aber versucht werden, den Einbau von Solaranlagen auch an den Stellen zu ermöglichen, die für das Ortsbild kritisch sind.

## **Bericht:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Mit Antrag der AL-Fraktion (Vorlage 524/2008) vom 05.04.2008 wird die Verwaltung aufgefordert, den § 6 der Ortsbildsatzungen von Bühl, Hagelloch, Lustnau, Weilheim und Kilchberg dahingehend zu ändern, dass der Bau von Solaranlagen auch „auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Teil der Dachfläche“ möglich ist.

### 2. Sachstand

Für die historischen Kerne der Ortsteile von Bühl, Hagelloch, Lustnau, Weilheim und Kilchberg wurden im Jahr 1994 Ortsbildsatzungen aufgestellt. Ziel war einerseits, das charakteristische Erscheinungsbild der historischen Bebauung in den Ortskernen zu erhalten, andererseits sicher zu stellen, dass Neu-, Um-, und Anbauten dieses durch Jahrhunderte geprägte Bild nicht nachhaltig beeinträchtigen. Neben den gestalterischen Aspekten sollten diese Bereiche damit vor einem Verlust der jeweiligen ortsteiltypischen Identitäten bewahrt und als qualitativvoller Wohnstandort erhalten werden. Aufgrund der oftmals hohen Dichte der Bebauung in Verbindung mit geringen Freiflächen, kommt dieser Eigenschaft eine hohe Bedeutung in Konkurrenz zu den durchschnittlichen Angeboten von Eigenheimen mit Garten im näheren und weiteren Umfeld der Ortschaften zu. Auf lange Sicht kann so ein Beitrag zur Werthaltigkeit der innerörtlichen Liegenschaften geleistet werden.

Ein ganz wesentliches Element des Erscheinungsbildes der historischen Ortskerne besteht in einer intakten Dachlandschaft. Dazu gehören die charakteristischen Firstrichtungen, die historischen Dachformen und -neigungen, die traditionellen Dachdeckungsmaterialien und Farben, die bautechnischen Details sowie Größe, Form und Lage von Dachaufbauten und Dacheinschnitten. Neben Festsetzungen zu Fassaden, Öffnungen, Balkonen, Freiflächen und Einfriedungen kommt daher in den Ortsbildsatzungen den Vorgaben zur Ausbildung der Dächer eine erhebliche Bedeutung zu.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen mit ihren glatten Oberflächen und den dadurch bewirkten Spiegelungseffekten, ihrer dunklen Farbe mit oftmals heller metallischer Einfassung und der Tatsache, dass sie sich in der Regel in Form von Aufbauten erheben auf der Dachfläche befinden, sind Elemente, die leider geeignet sind, das Erscheinungsbild historisch wertvoller Ortskerne oder auch einzelner wertvoller Bauten erheblich zu beeinträchtigen. Darüber hinaus werden Solaranlagen bei nachträglichem Einbau aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen oftmals ohne Bezüge zur bestehenden Ordnung und Gliederung des Gebäudes geplant.

Gleichzeitig kann mit dem Einbau von Solaranlagen ein wertvoller Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig und erklärtes politisches Ziel, die Rahmenbedingungen für deren Einbau so zu gestalten, dass ein möglichst wirtschaftlicher und umfassender Einsatz gewährleistet werden kann.

Um diesen gegensätzlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, wurde in die Ortsbildsatzungen folgender Passus aufgenommen:

„Solaranlagen sind, soweit möglich, nur auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Dachfläche oder der abgewandten Grundstücksfläche auf dem Erdboden zulässig.“

In der Erläuterung zu der Festsetzung heißt es in den Satzungen:

„Der Standort einer Solaranlage muss

- entweder auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Dachfläche,
- oder auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksfläche auf dem Erdboden gewählt werden. Nur wo dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, kann eine Solaranlage auch an anderer (möglichst wenig störender Stelle) zugelassen werden.“

Hieraus ergibt sich, dass für Solaranlagen auf der den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten keine Vorgaben über die Ortsbildsatzungen getroffen werden. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich – und die entsprechende Ausrichtung von Dachflächen ist ein solcher technischer Grund – kann eine Solaranlage auch auf der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite realisiert werden. Aus den oben genannten Gründen sind dann erhöhte Anforderungen an die Ausgestaltung der Anlagen zu stellen. Dies betrifft insbesondere die Größe, Farbe und Lage der Solaranlagen. Grundsätzlich ist hierbei die Einordnung in die gestalterische Ordnung des Gesamtgebäudes mit seinen Elementen (Fensterachsen, Gauben, Schornsteine, etc.) von erheblicher Bedeutung.

### 3. Lösungsvarianten

Die Verwaltung hält an der derzeitigen Regelung fest und bemüht sich, bei der Beratung die Antragsteller möglichst umsetzungsorientiert zu beraten

Die Verwaltung ändert die Ortsbildsatzungen, dass Solaranlagen grundsätzlich uneingeschränkt innerhalb der Ortsbildsatzungen ohne Beratung durch die Verwaltung zulässig sind.

### 4. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung hält die Ortsbildsatzungen für ein hohes Gut im Hinblick auf den Qualitäts- und Werterhalt der historischen Ortskerne. Eine uneingeschränkte Zulässigkeit würde aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit der Errichtung von Solaranlagen zu einer deutlich ungeordneten nachteiligen Entwicklung innerhalb der Dachlandschaften und damit für das Ortsbild führen. Eine Beibehaltung anderer Festsetzungen zum Erhalt dieses ortsbildprägenden Elementes, beispielsweise die Festsetzung von roter Dacheindeckung, die Größen- und Lagebeschränkungen von Dachflächenfenstern und Gauben wäre juristisch dann nur noch sehr schwer aufrechtzuerhalten. Eine Gleichbehandlung im Hinblick auf den Gestalteindruck eines Gebäudes würde damit auch die Verhinderung einer grauen oder blauen Dacheindeckung juristisch erheblich erschweren.

Der Sachverhalt wurde intensiv in der Verwaltung erörtert. Danach wird die Möglichkeit gesehen, Solaranlagen so in die Dachlandschaft zu integrieren, dass sie das Gestaltungsziel innerhalb der historischen Ortskerne nur geringfügig beeinträchtigen. Unter Zuhilfenahme des oben beschriebenen Ausnahmeparagraphen ist es möglich, dies bei Vorliegen der gestalterischen Zielsetzung auch auf den vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachflächen zu errichten. Als Leitlinie für die gestalterischen Zielsetzungen wurde dabei herausgearbeitet, dass die Solaranlagen möglichst auf eine einheitliche Rechteckform beschränkt, entlang First, Traufe oder auf einer Dachgaube zu liegen kommen, und hinsichtlich Farbe und Einfassung zurückhaltend gestaltet sein sollte. Ein flächenbündiger Einbau ist anzustreben. Für Kollektoranlagen gibt es die Möglichkeit, über die Verwendung von Röhrenkollektoren eine dachverträgliche Lösung zu realisieren. Eine grundsätzliche Herausnahme von Solaranlagen aus der Satzung würde unabhängig von den juristischen Bedenken die Möglichkeit einer Einflussnahme auf die Gestaltung der Anlagen minimieren.

Die oben beschriebenen Zielsetzungen führen natürlich gegenüber einem Einbau ohne Restriktionen zu einem gewissen Mehraufwand beziehungsweise einer Einschränkung gegenüber der höchstmöglich erreichbaren Wirtschaftlichkeit. Im Hinblick auf die geringe Anzahl der betroffenen Gebäude (weniger als 5 % der Gebäude in Tübingen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches dieser Ortsbildsatzungen, davon sind aufgrund der Ausrichtung maximal die Hälfte betroffen) ist dies aus Sicht der Stadtverwaltung jedoch vertretbar, da im Gegenzug der Qualitätsverlust in den historischen Bereichen schwer wiegen würde.

Die Verwaltung schlägt daher vor, an der bestehenden Formulierung festzuhalten, Bauherren aber im Rahmen des Verfahrens eine zielgerichtete und konstruktive Beratung im oben beschriebenen Sinne anzubieten.

5.        Finanzielle Auswirkungen

Keine

6.        Anlagen