



Beschlussvorlage 2022/412	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	19.01.2023	öffentlich

Erteilung von Abweichungen von der Altstadtgestaltungssatzung für PV- und Solarthermieanlagen

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Friedberg öffnet ihre städtischen Gestaltungsvorschriften im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles der Altstadt Friedberg für erneuerbare Energieformen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, in den Fällen, in denen das Landesamt für Denkmalpflege auf Basis des Schreibens des Bayer. Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst vom 15.12.2022 (K.4-K5111.1/4/165) die fachliche „Zustimmung“ zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG für die Errichtung von PV- oder Solarthermieanlagen in Aussicht stellt (Grundstücke im Ensemble oder Nähefälle), eine Abweichung von den entgegenstehenden Vorschriften der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg vom 1.3.2007 zu erteilen.
3. Im Bereich der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg vom 1.3.2007, der über den Bereich des denkmalgeschützten Ensembles hinausgeht und auch keine Nähefallentscheidung des Landesamts nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG herbeizuführen ist, wird die Verwaltung ermächtigt, bei Abweichungsentscheidungen analog der Grundsätze des Schreibens des Bayer. Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst vom 15.12.2022 (K.4-K5111.1/4/165) zu verfahren.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

A. Bisherige Rechtslage

Bis dato sahen sich Grundstückseigentümer im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles der Friedberger Altstadt (Karte siehe Anlage 1) bei der Errichtung von PV- und Solarthermieanlagen mit größeren Hindernissen konfrontiert.

Zum einen regelt die **Altstadtgestaltungssatzung** (Geltungsbereich siehe Karte Anlage 2) die Verwendung naturfarbener Tonziegel als Material zur Dacheindeckung (§ 4 Abs. 3 Satz 3), sowie Allgemein das Gebot, bauliche Anlagen (nur) so zu errichten, dass sie sich in das historische Stadtbild einfügen (§ 3). Damit waren die o.g. Anlagen dem Grundsatz nach ausgeschlossen. Die Verwaltung machte bis dato auch kaum von der in der Satzung ebenfalls geregelten Abweichungsmöglichkeit (§ 14) Gebrauch, da auch das Denkmalrecht derartige Anlagen in der Regel nicht zuließ:

Die Altstadt Friedberg stellt ein **denkmalgeschütztes Ensemble mit zahlreichen Einzelbaudenkmälern** dar, in dem und in dessen Nähe die Errichtung von PV- und Solarthermie-Anlagen stets einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedarf (Art. 6 BayDSchG), über die im Einzelfall zu entscheiden ist. Diese Erlaubnis wird zwar durch die Stadt Friedberg als Untere Denkmalschutzbehörde erteilt, bedarf aber einer fachlichen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Art. 3 BayDSchG und Art. 15 Abs. 2 BayDSchG). Eine positive Stellungnahme durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde bis dato in der Praxis in der Regel von folgenden Kriterien abhängig gemacht:

- Von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar („Verbergen“)
- Auf Nebengebäuden mit Flachdach („Unterordnen“)
- Verträglichkeit der Anlage mit dem Denkmal (Ensemble oder Einzelbaudenkmal)

Die durch diese Praxis ermöglichten Fälle waren gering, da nur sehr wenige Dachflächen in der Altstadt nicht einsehbar sind und darüber hinaus auch bauordnungsrechtliche Abstände aus Brandschutzgründen zu beachten waren/ sind. Dies hatte - wenn überhaupt – jedenfalls nur geringe nutzbare Flächen zur Folge.

B. Anlass der heutigen Sitzungsvorlage

Mit **Schreiben vom 15.12.2022** hat sich das **Landesamt für Denkmalpflege Bayern von seiner alten Praxis** bei der Erlaubniserteilung für Anlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie **verabschiedet**. **Abgelöst** wird diese Haltung nunmehr durch ein **Stufenmodell** (für Details siehe Anlage 3), das sich deutlich für erneuerbare Energieformen öffnet. Die Denkmalverträglichkeit wird fortan durch Auflagen zu Ort und Art der Ausführung der Anlagen im Rahmen der Einzelfallentscheidung der denkmalrechtlichen Erlaubnis sichergestellt, welche die Verträglichkeit der Anlagen sicherstellen. Hierfür werden Kriterien entwickelt.

Dieses seit einiger Zeit erwartete **Schreiben ermöglicht nunmehr der Stadt Friedberg erstmals, die Grundstückseigentümer in der denkmalgeschützten Altstadt bei der**



Errichtung von PV- und Solarthermieanlagen durch Erteilung von Abweichungen von der Altstadtgestaltungssatzung umfassend zu unterstützen.

Das Baureferat empfiehlt, in den Fällen, in denen das Landesamt der jeweiligen Anlage „zustimmt“, auch eine Abweichung von der Altstadtgestaltungssatzung zu erteilen. Die durch das Landesamt entwickelten Kriterien sind schlüssig, berücksichtigen die Rechtslage und die durchzuführende Güterabwägung zwischen Denkmalschutz, Eigentum und Förderung erneuerbarer Energien angemessen und sichern eine verträgliche Stadtgestaltung.

Die Altstadtgestaltungssatzung soll erst im Rahmen der derzeit laufenden Vorbereitenden Untersuchungen und der neuen Altstadtstrategie überarbeitet werden. Zu gegebener Zeit kann eine Einarbeitung der heute zum Beschluss vorgelegten Abweichungspraxis erfolgen. **Heute zählt aus Sicht der Verwaltung aber die rasche Öffnung städtischer Rechtsvorschriften zugunsten erneuerbarer Energien, um die dringend benötigte Energiewende und den Beitrag der Bürger*innen hierzu zu unterstützen.** Auch die Lenkungsgruppe Altstadtsanierung sieht den Aufbau von Infrastruktur zur Nutzung erneuerbare Energie als eine der wichtigsten Aufgaben zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Friedberger Altstadt an.

Da es **Bereiche** gibt, **in denen zwar die Gestaltungssatzung der Altstadt gilt, nicht aber der Denkmalschutz greift** (Geltungsbereich der Satzung geht über das Ensemble teilweise hinaus, z.B. Am Zwinger, Friedberger Berg, Schloßstraße), schlägt die Verwaltung in Ziffer 3. noch vor, dort **analog zur jetzigen Haltung des Landesamts zu verfahren.**

Sollte sich die Vollzugspraxis des Landesamts erneut ändern, wird die Verwaltung einen neuen Vorschlag zur Beschlussfassung vorlegen.

Verbleiben werden auch nach der heutigen Beschlussfassung aber die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zum Brandschutz (u.a. Art. 30 Abs. 5 BayBO, welcher Abstände zu Brandwänden regelt) welche die Installationsmöglichkeiten für die genannten Anlagen aus sicherheitsrechtlichen Gründen beschränken. Grds. sind diese Vorschriften im Einzelfall aber auch einer Abweichungsentscheidung zugänglich, sofern das allgemeine Schutzziel des Brandschutzes gewährleistet ist. Dies ist im Einzelfall durch die Untere Bauaufsicht oder einen externen Prüfsachverständigen für Brandschutz zu entscheiden/ bescheinigen.