

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 26.10.2022

Nummer	Verfasser	Az. des Betreffs	Vorgänge
GR 117/2022	Herr Tisch, Herr Konrad	022.30; 630.039	GR 20.02.2018 TUPV 09.02.2021 TUPV 18.10.2022

---

**TOP-Nr.: 4**

**BETREFF**

**Änderung der Altstadtsatzung zur erleichterten Errichtung von PV- und Solaranlagen  
- Auslegungsbeschluss**

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

./.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat berät über die Modifikation der Regelungen der „Satzung der Stadt Walldorf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze und zur Erhaltung des Ortsbildes der Altstadt“, die sogenannten „Altstadtsatzung“, bezüglich der Erleichterung zur Errichtung von Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarnutzung (Solaranlagen) und beschließt

1. den Änderungsentwurf der Altstadtsatzung in der Fassung vom 21.10.2022 zu billigen und
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung zum Entwurf der Altstadtsatzung gem. § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.



---

## SACHVERHALT

Bereits im Februar 2021 wurde in den städtischen Gremien über eine Änderung und Anpassung der Regelungen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) im Geltungsbereich der „Satzung der Stadt Walldorf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze und zur Erhaltung des Ortsbildes der Altstadt“, die sogenannten „Altstadtsatzung“, beraten. Dabei hat sich der Ausschuss im Grundsatz dazu ausgesprochen, die Regelungen zur solaren Nutzung in der Gestaltungssatzung für die Altstadt zu ändern und die Verwaltung mit der Konkretisierung von Gestaltungsregelungen für eine verträgliche Unterbringung von Solar- und PV-Anlagen auf den Dachflächen sowie als Grundlage mit der Erstellung einer Ortsbildanalyse beauftragt.

Seit dieser Beratung haben sich bezüglich der Maßnahmen zur Förderung von Solaranlagen sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene auch vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Weltlage und der daraus folgenden Energiekrise einige Regelungsänderungen ergeben, die eine Überprüfung und Überarbeitung der geltenden Festsetzungen in der Altstadtsatzung erfordern. Dabei sollten die Regelungen auch im Hinblick auf den Klimaschutz- und der Klimaanpassung angepasst werden.

### **Rechtliche Einordnung – Zulässigkeit nach heutiger Altstadtsatzung:**

Nach der aktuell gültigen „Satzung der Stadt Walldorf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze und zur Erhaltung des Ortsbildes der Altstadt“ (Altstadtsatzung 2018) ist die Zulässigkeit von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen im § 6 in den Absätzen 7 und 8 geregelt. Demnach sind nach Absatz 7 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbaren Dachflächen allgemein zulässig, sofern die Anordnung einer rechteckigen Fläche entspricht.

Zudem können als Ausnahme auch auf vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen nach Absatz 8 ebenfalls Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zugelassen werden, sofern diese

1. eine Gesamtfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
2. die Anordnung einer rechteckigen Fläche entspricht und
3. kein alternativer Standort auf nicht einsehbaren Dachflächen besteht.

Die Altstadtsatzung verfolgt insofern das Ziel, die äußere Gestaltung baulicher Maßnahmen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, zu regeln (vgl. § 2 Abs. 2 Altstadtsatzung), um das Stadt- und Straßenbild der Walldorfer Altstadt zu wahren.

Entsprechend dieses Grundsatzes, wurden in der jüngsten Novellierung der Altstadtsatzung bereits vor dem Hintergrund des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) im Jahr 2018 die Vorgaben zur Errichtung von Solaranlagen dahingehend erleichtert, dass auf Dachflächen, die nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind, Solaranlagen grundsätzlich als Rechteckform ohne Größenbeschränkung zulässig sind und für die sichtbaren Dachflächen weitere Ausnahmeregelungen getro-

fen, die zumindest eine teilweise Belegung der sichtbaren Dachflächen im Einzelfall ermöglichen sollen.

Ziel der damaligen Modifizierung war es, insbesondere die Genehmigungen für die Errichtung von Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, um für die Grundstückseigentümer die Möglichkeit zu schaffen ihren gesetzlichen Pflichtanteil an erneuerbaren Energien bei einem Heizungsaustausch und somit der Erfüllung der Vorgaben aus dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) einzuhalten. Dabei war es 2018 Intension der Satzungsänderung den Eigentümern die Möglichkeit einzuräumen, den gesetzlichen Anforderungen aus dem EWärmeG nachkommen zu können.

### **Änderungserfordernis**

Die bestehende Regelung stößt in der Praxis mittlerweile an ihre Grenzen. Die Bauherren sind in den letzten Monaten verstärkt an der solaren Energienutzung interessiert und zur Investition zur Nutzung der Solarenergien auch im Bereich der Altstadtsatzung bereit. Auch aufgrund der Walldorfer Photovoltaik-Offensive mit seinen umfassenden städtischen Förderungsinstrumenten stoßen die einschränkenden Regelungen aus der Altstadtsatzung auf wenig Verständnis bei den Bauherren und Bauherren.

Im Einklang zum EWärmeG wurde 2018 eine mit dem Straßen- und Ortsbild möglichst verträgliche Nutzung der Solarenergien dahingehend festgesetzt, dass eine Beschränkung der Gesamtfläche auf 15 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde, da diese Größenordnung der ungefähr notwendigen Größe einer solarthermischen Anlage zur ergänzenden regenerativen Wärmeversorgung der Heizungsanlage eines Wohnhauses entsprach.

Die Ausnahmeregelung für Solar- und PV-Anlagen auf vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen hat sich mit seiner Beschränkung auf 15 m<sup>2</sup> in der Praxis als zu restriktiv erwiesen. Tatsächlich sind aufgrund der Stellung der Gebäude, der Wege- und aktuellen Bebauungsstruktur in der Altstadt eine geringe Anzahl von Dachflächen vorhanden, die unstrittig vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, so dass oft eher die Ausnahmenregelung als die grundsätzliche Regelung des Absatzes 7 der Altstadtsatzung 2018, der Zulassung auf straßenabgewandten Dachflächen, heranzuziehen ist.

Für einen Großteil der Bestandsdächer gilt daher zunächst eine Größenbeschränkung für die Solaranlagen. Die Größenordnung von 15 m<sup>2</sup> entsprach dabei der ungefähr notwendigen Größe einer solarthermischen Anlage zur ergänzenden regenerativen Wärmeversorgung der Heizungsanlage eines Wohnhauses und sollte der Vorschrift, wonach 15% der Energien aus erneuerbaren Energiequellen kommen müssen, nachkommen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Bauherren eher an einer maximalen Ausnutzung der Dachflächen interessiert sind und einen möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien insbesondere über PV-Anlagen erzeugen und nutzen wollen.

Durch die Energiekrise und angesichts des Klimawandels haben sich die bundes- und landesrechtlichen Rahmenbedingungen hin zur verstärkten Förderung erneuerbarer Energien geändert, sodass sich eine deutliche Verschiebung in der Gewichtung der sich widerstrebenden Belange nach der Erhaltung des Orts- und Straßenbildes im Vergleich zur Förderung erneuerbarer Energien und

hinsichtlich der Energiesicherheit ergeben. Im Folgenden werden die wesentlichen Regelungen daher im Einzelnen dargestellt:

### **1. Änderung des EEG**

Insbesondere durch das sogenannte Osterpaket der Bundesregierung wurde zur Beschleunigung des Ausbaus erneuerbarer Energien in allen Rechtsbereichen verankert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Dieser Grundsatz wurde in den § 2 des Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) durch die Gesetzesnovellierung vom 20. Juli 2022 aufgenommen:

#### *„§ 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien*

*Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.“*

Dieses überragende Interesse ist dort zu berücksichtigen, wo eine behördliche Abwägung zu erfolgen hat. Insofern hat diese bundesrechtliche Neuregelung zunächst klarstellenden Charakter, da die Errichtung von erneuerbaren Energien zunächst dem privatnützigem Interesse dienen, aber aufgrund der Zielsetzungen der EU und der BRD ihre Klimaschutzziele zu erreichen auch im öffentlichen Interesse liegen. Ziel ist es, im Jahr 2045 Treibhausgasneutralität zu erreichen. Schon 2030 sollen 80% des in Deutschland verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien stammen. Durch die Änderungen im EEG wurden vielmehr Anreize hierzu geschaffen. Die Hervorhebung der Bedeutung der erneuerbaren Energien zunächst keine direkte Wirkung auf die bestehenden Regelungen in der Altstadtsatzung.

Dabei steht dem EEG das BauGB in der Normenhierarchie gleich, sodass die Abwägungsentscheidung in andere Fachgesetze durch das EEG nicht abschließend beeinflusst wird. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB sind die Belange des Umweltschutzes und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Allerdings sind diese Belange nach dem BauGB nach wie vor nach § 1 Abs. 7 BauGB als ein Belang von vielen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Auch wenn sich das Gewicht des abzuwägenden Arguments sicherlich durch die Hervorhebung der Bedeutung der erneuerbaren Energien im EEG ändert, sind nach wie vor auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 zu berücksichtigen.

Eine völlige Rückstufung dieser öffentlichen Belange käme dem weiterhin wichtigen öffentlichen Belang nach dem Erhalt des Orts- und Stadtbildes, im Sinne einer eigenständigen Identität für den Ortskern, nicht nach.

Entsprechend wurde auch in das Einzelhandelskonzept unter der Ziffer 1.4 das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Identität der Innenstadt festgeschrieben. Die Altstadtsatzung mit ihrem Rege-

lungsgehalt trägt zu diesem Ziel nicht unwesentlich bei. Die Unverwechselbarkeit der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur im Walldorfer Ortskern gilt es behutsam weiter zu entwickeln. Dies ist bislang auf Basis der bisherigen Satzung auch gut gelungen, wobei den Dachflächen in der Altstadt durchaus im Sinne des gestalterischen Zusammenhangs eine hohe Bedeutung zukommt.

Aufgrund der bundesrechtlichen Zielsetzungen sollten die gültigen Regelungen der Altstadtsatzung überprüft werden, sodass die Errichtung von Solaranlagen und anderer Anlagen im Einklang mit der Zielsetzung der Wahrung des Stadt- und Straßenbildes vereinbar sind.

## **2. Landesrechtliche Photovoltaikpflicht**

Seit dem 1.5.2022 sind in Baden-Württemberg nach § 8a Abs. 1 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) Bauherren und Bauherrinnen beim Neubau von Wohngebäuden verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine PV-Anlage zu installieren. Ab dem 1.1.2023 gilt diese Pflicht auch bei einer grundlegenden Dachsanierung (§ 8 a Abs. 2 KSG).

Einzelheiten dieser PV-Pflicht sind in der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen geregelt. Festgehalten werden in der Verordnung unter anderem auch der Umfang der Mindestnutzung eines Daches mit PV-Anlagen oder die Definition einer grundlegenden Dachsanierung und mögliche Befreiungsmöglichkeiten von der Pflicht.

So besteht durch § 8a Abs. 8 KSG eine Kollisionsregelung mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die der Erfüllung der Pflicht entgegenstehen. Dies schließt insbesondere die Regelungen aus bestehenden Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften mit ein. Danach entfallen die PV-Pflichten, sofern ihre Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht.

Da in der Altstadtsatzung grundsätzlich nur auf nicht einsehbaren Dächern PV-Anlagen zulässt, können insofern die Regelungen der Altstadtsatzung von Bauherren herangezogen werden, der landesrechtlichen PV-Pflicht zu entgehen. Aufgrund der Größenbeschränkung kann derzeit der landesrechtlichen Forderung nach einer Vollbelegung nicht nachgekommen werden.

Insofern könnten die Regelungen der Altstadtsatzung von Bauherren herangezogen werden, der PV-Pflicht zu entgehen, was nicht den Intensionen der eigenen Photovoltaik-Offensive der Stadt Walldorf entspricht.

## **3. Leitlinien zum Umgang mit Solaranlagen auf Denkmälern**

Auch im Bereich des Denkmalschutzes soll die Errichtung von Solaranlagen vereinfacht werden. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen BW hat daher als Handreichung an die höheren und unteren Denkmalschutzbehörden „Leitlinien für die Entscheidung über die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) für die Errichtung von Solaranlagen auf bzw. an einem Kulturdenkmal nach § 2 DSchG“ im Mai 2022 erlassen.

Nach § 8 Absatz 1 Nr. 2 DSchG dürfen Kulturdenkmäler nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörden in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Für die Beurteilung der Genehmi-

gungsfähigkeit ist die Schwere der Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes von Bedeutung. Dabei stellt die Materialgerechtigkeit im denkmalpflegerischen Sinn einen wichtigen Grundsatz dar, was bislang häufig zur Verneinung der Genehmigungsfähigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Baudenkmalern geführt hat. Mit folgenden Leitlinien will das Land die Installation von Photovoltaikanlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden nun erleichtern, sodass für diese regelmäßig die Genehmigung zu erteilen ist:

*1. Der Begriff Solaranlagen umfasst sowohl Photovoltaik- als auch Solarthermieanlagen (jeweils alle technischen Elemente).*

*2. Die Errichtung von Solaranlagen an oder auf Kulturdenkmalen nach § 2 DSchG bedarf grundsätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung ist regelmäßig zu erteilen. Nur bei einer erheblichen Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals im Sinne von § 8 Absatz 1 DSchG kommt eine abweichende Entscheidung in Betracht.*

*3. Grundlage für die Einzelfallentscheidung sind die folgenden Leitlinien:*

- *Zu prüfen ist, ob sich Alternativstandorte beispielsweise auf nachrangigen Nebengebäuden besser für die Errichtung von Solaranlagen eignen.*
- *Bestehen künstlerische Schutzgründe für das Kulturdenkmal, ist zu prüfen und gesondert zu begründen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes und/oder ein erheblicher Substanzeingriff bei der Errichtung von Solaranlagen vorliegt. In diesem Fall ist diese dann regelmäßig nicht genehmigungsfähig.*
- *Solaranlagen müssen sich der eingedeckten Dachfläche unterordnen. Das ist insbesondere der Fall, wenn*
  - *das Dach des Kulturdenkmals durch die Solaranlage nicht fremdartig überformt wird; aufgesetzte Solarelemente halten so viel Abstand von den Dachkanten, dass das Dach in seiner Kontur noch ablesbar bleibt;*
  - *die Solaranlage möglichst flächenhaft angebracht ist; keine „Briefmarken“ über die Dachfläche verteilt;*
  - *die Solaranlage farblich weitgehend an die Farbe der Dacheindeckung angepasst ist und eine matte Oberfläche aufweist.*

*4. Die Genehmigungsbehörden haben ihren Ermessens- und Beurteilungsspielraum auszuschöpfen. Gegebenenfalls sind Nebenbestimmungen in Erwägung zu ziehen.*

Da die Leitlinien zum Umgang mit Solaranlagen auf Denkmälern mit der Wahrung des Erscheinungsbildes eine ähnliche Zielsetzung wie die der Altstadtsatzung verfolgen, können diese Leitlinien als Orientierungshilfe für die Überarbeitung der Altstadtsatzung herangezogen werden.

Insgesamt zeigen die dargestellten Regeländerungen sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene eine deutliche Verschiebung der Gewichtung in Richtung einer höheren Gewichtung des Belangs der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien. Diese erkennbare hervorgehobene Bedeutung sollte sich auch entsprechend in den Regelungen der Altstadtsatzung niederschlagen.

### **Vorgehensweise in der Überarbeitung der Altstadtsatzung**

Angesichts der aktuellen Energiekrise sowie der oben aufgeführten Änderungen der Rahmenbedingungen sollte nach Ansicht der Stadtverwaltung auf einschränkende Maßnahmen möglichst weitreichend verzichtet werden. Dennoch soll keine eine völlige Rückstufung der öffentlichen Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB erfolgen. Dies käme weder der über Jahrhunderte entstandene eigenständige Identität für den Ortskern, noch der grundsätzlichen Zielsetzung der Altstadtsatzung mit dem weiterhin wichtigen öffentlichen Belang nach dem Erhalt des Orts- und Stadtbildes nach.

Entsprechend wurde auch in das Einzelhandelskonzept unter der Ziffer 1.4 das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Identität der Innenstadt festgeschrieben. Die Altstadtsatzung mit ihrem Regelungsgehalt trägt zu diesem Ziel nicht unwesentlich bei. Die Unverwechselbarkeit der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur im Walldorfer Ortskern gilt es behutsam weiter zu entwickeln. Dies ist bislang auf Basis der bisherigen Satzung auch ganz gut gelungen, wobei den Dachflächen in der Altstadt durchaus im Sinne des gestalterischen Zusammenhangs eine hohe Bedeutung zukommt. Die bestehende Regelung der Altstadtsatzung erlaubt die Sicherung der walldorfspezifischen und stadtbildprägenden Dachlandschaft mit seinen weit- und steilaufragenden, roten Dächern.

Dennoch sollte auf eine grundsätzliche Größenbeschränkung in Form einer Maximalbelegung oder eines prozentualen Anteils pro Dachfläche verzichtet werden, da dies auch für Dächer ohne Dachaufbauten oder anderen Hemmnissen der landesrechtlichen PV-Pflicht mit seiner angestrebten Vollbelegung entgegenstünde.

Bei der Erarbeitung von Gestaltungsregelungen wurde deutlich, dass eine zu detaillierte Ausgestaltung von Gestaltungsregeln ebenfalls mit erheblichen Einschränkungen verbunden wäre. Beispielsweise ließen Festsetzungen mit einer Angabe von Mindestabständen vom First sowie den Ortsgängen, Vorgaben von nur bandartigen Anordnungen oder die Forderung der Belegung von maximal einer Anlage pro Dachfläche bei den sehr heterogenen Dachgrößen und Dachformen in der Altstadt in Teilen nur sehr kleine Anlagen zu. Besonders einschränkend sind hier auch die Vielzahl von bestehenden Dachaufbauten. Daher wurde für Erarbeitung die offener Formulierungen der Handreichung zum Umgang mit Solaranlagen auf den Denkmälern des Landes als Orientierungshilfe herangezogen und in diesem Sinne für die Altstadtsatzung modifiziert.

### **Änderungsentwurf – Neufassung zur erleichterten Errichtung von Solaranlagen**

Die Anlage 1 zeigt den Entwurf zur Neufassung der Altstadtsatzung. In der Anlage 2 ist die vorgeschlagene Neufassung der aktuell rechtskräftigen Altstadtsatzung von 2018 gegenübergestellt. Dabei sind die Änderungen und Ergänzungen jeweils fett dargestellt. Zum Vergleich ist jeweils in der rechten Spalte der Wortlaut der Fassung von 2018 dargestellt. Der Geltungsbereich (Anlage 3) wird im Rahmen der Neufassung nicht verändert.

Entsprechend der oben benannten Zielsetzung und des Anlasses zur Änderung der Altstadtsatzung sollen im Wesentlichen die Absätze 7 und 8 des § 7 Altstadtsatzung geändert werden. Dabei soll

die grundsätzliche Regelung des Absatzes 7 dahingehend geöffnet werden, dass auf nicht sichtbaren Dachflächen, ohne Einschränkungen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig sind. Es wird empfohlen auf die Forderung einer rechteckigen Anordnung der Anlagen auf nicht einsehbaren Dächern im Sinne der Zielsetzung der Altstadtsatzung zu verzichten.

Im § 2 Absatz 2 Altstadtsatzung ist zum sachlichen Geltungsbereich der Altstadtsatzung als wichtiger Grundsatz der Gestaltungssatzung festgehalten, dass Gestaltungsregelungen nur für bauliche Maßnahmen, die auch vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, gelten.

Eine Gestaltungsregelung wäre im nicht einsehbaren Bereich, bei dem erhebliche Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbild nicht erwarten oder befürchten werden müssen, entbehrlich. Dennoch ist es hier wichtig eine Verpflichtung zur Kenntnissgabe einzuführen, um diese Beeinträchtigungen ausschließen zu können. Es empfiehlt sich für die nach Nr. 3c des Anhangs zum § 50 Abs. 1 LBO genehmigungsfreien Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung auf und an Gebäuden (sowie eine damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Gebäude) eine Verpflichtung zur Kenntnissgabe einzuführen, um der Baurechtsbehörde zumindest die Möglichkeit der Überprüfung der Tatbestandsvoraussetzung der fehlenden Einsehbarkeit der Dachfläche zu gewähren.

So könnte geprüft werden, ob die zur Errichtung der Anlagen vorgesehenen Dachfläche tatsächlich vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar ist, indem sie noch vor der Errichtung der Anlagen dem Baurechtsamt zur Kenntnis gebracht werden. Dies ist nach § 74 Abs. 1 S.1 Nr. 6 LBO in der örtlichen Bauvorschrift möglich und könnte potenzielle Streitpunkte auch im Sinne einer Rückbauverpflichtung entschärfen.

Mit dem Verzicht auf eine rechteckige Anordnung kann im Sinne einer verbesserten Möglichkeit zur Maximalbelegung der Dachfläche bereits ein Beitrag zur erleichterten Errichtung von Solaranlagen und der vollständigen Ausnutzung der Solarpotenziale erreicht werden.

Weiter soll analog zu den Leitlinien der Handreichung zum Umgang mit Solaranlagen auf und an Denkmälern des Landes auch die Regelung des Absatz 8 des § 7 der Altstadtsatzung für vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen deutlich erweitert werden, indem auf eine Erteilung einer Ausnahme verzichtet wird.

Auf den vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen künftig im Regelfall zugelassen, sofern sich keine alternativen Standorte besser eignen und die geplanten Solaranlagen der eingedeckten Dachfläche unterordnen.

Im Vergleich zur bestehenden Regelung erfährt damit die Regelung eine deutliche Aufweitung, da nur noch die Unterordnung der Solaranlage als gestalterisches Kriterium benannt wird. Entsprechen der Leitlinien zum Umgang mit Solaranlagen auf Denkmälern, wird die Tatbestandsvoraussetzung lediglich beispielhaft durch die Punkte a bis c konturiert. Demnach werden beispielhaft Gestaltungsvorschläge benannt, wie die erforderliche Unterordnung erreicht werden kann. So kann, wenn durch einen entsprechenden Abstand von den Dachkanten, die Kontur des Daches weiterhin ablesbar bleibt, die Solaranlage möglichst flächenhaft in zusammenhängenden recht-



eckigen Flächen angebracht ist, oder weitgehend farblich angepasst ist, von einer Unterordnung der Solaranlage nach der Neuregelungen ausgegangen werden. Die beispielhaft umrissenen Gestaltungsvorschläge verdeutlichen damit die Intension des Plangebers, lassen aber gleichzeitig den erforderlichen Raum zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Unterordnung - auch für zukünftige Entwicklungen.

Mit der Regelung sollen somit auch mögliche zukünftige Entwicklungen bereits ermöglicht werden. Insbesondere mit der Möglichkeit *nach Nr. 2c* der weitgehenden Anpassung der Solaranlage an die Farbe der Dacheindeckung könnte der Forderung nach den roten Dächern des Absatzes 5 auch bei einer vollständigen Belegung der Dachflächen mit Solarmodulen am besten entsprochen werden. Grundsätzlich besteht bereits heute technisch die Möglichkeit rote PV-Module herzustellen. Auch wenn Produzenten darauf hingewiesen, dass im Vergleich zu den Standard-Modulen die Kunden mit einem Mehrkostenaufwand rechnen müssten, sollte die Intension im Sinne einer künftigen technischen Entwicklung die aufgezeigt werden. Bei einer verbesserten Wirtschaftlichkeit solcher Module wäre ein Einsatz in diesem Kernstadtbereich natürlich wünschenswert. Denkbar wäre hier auch die Möglichkeit einer spezifischen Förderung im Sinne der Wahrung des Ortsbilds, welche flankierend einen teilweisen Ausgleich des Mehraufwands für die rotfarbige PV-Anlagen übernimmt.

Zunächst wurde seitens der Stadtverwaltung empfohlen, die Errichtung der Anlagen nicht allgemein als zulässig zu erklären, sondern weiterhin für die Belegung der vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dächern weiterhin nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit zu gewähren. Dabei wäre diese Ausnahmeregelung auch mit einer ausdrücklichen Abwägungsdirektive an die Baurechtsbehörde versehen worden, um entsprechend der Bedeutung der erneuerbaren Energien nach dem § 2 EEG als herausragender öffentlicher Belang diesem die erforderliche Gewichtung zukommen zu lassen. So wird durch Satz 3 nochmals dargestellt, dass nur im Falle einer erheblichen Beeinträchtigung der das Stadtbild prägenden Räume, Straßen und Plätze ein Einschreiten möglich ist. Diese deutlich Abwägungsdirektive ist ebenfalls an die Handreichung zum Umgang mit Solaranlagen des Landes angelehnt.

Im Rahmen der Vorberatung des Entwurfes zur Neufassung der Altstadtsatzung im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 18.10.2022 wurde deutlich, dass auch eine weitergehende Öffnung dieser Ausnahmeregelung für das Gremium vorstellbar sei. Daher wurde im Nachgang zu dieser Vorberatung der Entwurf nochmals dahingehend geöffnet, sodass nun vorgeschlagen wird, dass auch auf vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen im Grundsatz ohne Gewährung einer Ausnahme zulässig sind, sofern die Kriterien der Unterordnung erfüllt sind und sich keine anderen Standorte für deren Nutzung besser eignen. Zur Sicherung dieser Tatbestandsvoraussetzungen wird auch für diesen Fall anstatt eines Ausnahmeantrags eine Kenntnisaufgabe an das Baurechtsamt gefordert.

Mittels der Kenntnisaufgabe kann weiterhin ausreichend sichergestellt werden, dass die wesentlichen Zielsetzungen und Grundzüge der Altstadtsatzung nicht ausgehöhlt würden. Gleichzeitig verschafft diese Regelung bezüglich der landesrechtlichen PV-Pflicht und deren Kollisionsregelung Klarheit; da verdeutlicht werden kann, dass die Regelungen der Altstadtsatzung nicht nur im Ausnahmefall der Erfüllung der PV-Pflicht nicht widersprechen, sondern lediglich Anforderungen an deren Ge-

staltung stellt. Dies soll durch die Formulierung des Satzes 3 weiterhin klargestellt werden. Nur bei einer erheblichen Beeinträchtigung des Stadtbilds sind Solaranlagen nicht zulässig.

In diesem Zusammenhang wird weiter empfohlen bereits im § 3 der Altstadtsatzung - den Zielen der Gestaltungssatzung – durch die Ergänzung eines Absatzes 3 zu verdeutlichen, dass mit den Regelungen der Altstadtsatzung grundsätzlich nicht die Nutzung von erneuerbaren Energien ausgeschlossen oder unangemessen beeinträchtigt werden sollen. Diese Regelung hat zwar zunächst lediglich einen klarstellenden Charakter könnte jedoch im Falle von Einschreitungen als Auffangtatbestand aufgegriffen werden, und weitere Abweichungen gegebenenfalls mit der Benennung von Nebenbestimmungen erlauben. Dabei würde sich diese Regelung aufgrund der Verortung in den allgemeinen Zielen der Satzung auch auf andere – heute gegebenenfalls noch nicht bedachte - Bereiche bezüglich der Nutzung von erneuerbare Energien erstrecken und das Ziel der Vereinbarung des Klimaschutzes mit der Altstadt hervorheben. Die Regelung bezieht sich dabei vor allem § 74 Abs. 1 S. 2 LBO, wonach bereits Anforderungen von örtlichen Bauvorschriften, die allein zur Durchführung baugestalterischer Absichten gestellt werden, nicht die Nutzung erneuerbarer Energien ausschließen oder unangemessen beeinträchtigen dürfen.

Mit den vorgeschlagenen ausgeweiteten Regelungen für die Solaranlagen auf den Dächern der Altstadt mit einem einfachen Kenntnissgabeverfahren wird eine Umsetzung für viele zusätzliche solare Anlagen ermöglicht.

### **Weitere Festsetzungsänderungen im Einzelnen**

Im Rahmen der Überarbeitung der Satzung sind weitere Themen aufgefallen, die angepasst werden sollten. Angesichts der Zielsetzung der Änderung, sollten sich Änderungen nicht nur auf die erleichterte Errichtung von Solaranlagen beschränken, sondern das gesamte Themenfeld der erneuerbaren Energien und des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung ins Auge fassen. Auch verfahrensrechtliche Themenstellungen wurden in Teilen überdacht. Daher werden im Folgenden weitere Festsetzungsanpassungen im Einzelnen begründet.

#### **a. Einführung einer Kenntnissgabepflicht für verfahrensfreie Vorhaben (§ 2 Abs. 4)**

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO können für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 Abs. 1 LBO das Erfordernis einer Kenntnissgabe in örtlichen Bauvorschriften für einen bestimmten Geltungsbereich eingeführt werden. Hintergrund dieser Regelung ist es, an sich verfahrensfreie Vorhaben dem bauverwaltungsrechtlichen Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO zu unterwerfen. Die Gemeinden können hierdurch ihre durch die Gestaltungssatzung verfolgten Ziele verfolgen, indem sie bereits Kenntnis über etwaige Verstöße vor der tatsächlichen Ausführung erhalten und ggf. über die Baurechtsbehörde auf die Einhaltung der auch für grundsätzlich verfahrensfreie Vorhaben geltenden materiellen Anforderungen einwirken können.

Allerdings sollen entsprechend der Zielsetzung der Altstadtsatzung von dieser Kenntnissgabepflicht nur bauliche Maßnahmen erfasst werden, die auch vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind und deren Gestaltung von der Regelung der Altstadtsatzung berührt werden, wie beispielsweise, die Änderung an den Fassaden, von Fensteröffnungen, die Erstellung von Einfriedigungen oder der Abriss von baulichen Anlagen, da nur diese die Gestaltung des Straßen- und Ortsbild beeinflussen dürften und von den Gestaltungsrichtlinien der Satzung berührt werden. In den nicht einsehbaren

Bereichen bleiben die nach § 50 Abs.1 LBO verfahrensfreien Vorhaben weiterhin verfahrensfrei. Dennoch gelten auch für diese weiterhin nach § 2 Abs. 1 Altstadtsatzung die Vorschriften der Altstadtsatzung.

Nach § 43 Abs. 5 Nr. 1 LBO gelten für Vorhaben, die nur aufgrund von örtlichen Bauvorschriften kenntnisgabepflichtig werden, nur ein vereinfachtes Kenntnisgabeverfahren. Eine Unterzeichnung der Kenntnisgabe durch einen Architekten oder vergleichbaren Planvorlageberechtigten ist damit nicht erforderlich. Die Form der Kenntnisgabe soll für die Eigentümerinnen und Eigentümer möglichst vereinfacht werden.

#### **b. Fassadengestaltung (§ 5 Abs. 2)**

Nach § 5 Abs. 2 Altstadtsatzung in der Fassung von 2018 sind für die Fassadengestaltung glatte und glänzende Oberflächen ausgeschlossen. Insbesondere Metalle werden - abgesehen von kleinteiligen Kupferelementen - demnach vollständig ausgeschlossen. Angesichts der Zielsetzung der Änderung der Altstadtsatzung, die eine Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen soll, und der tatsächlich bebauten Altstadt soll diese Beschränkung auf glänzende Metalle eingeschränkt werden.

#### **c. Nachträgliche Wärmedämmung (§ 5 Abs. 7)**

In der aktuell gültigen Altstadtsatzung ist das nachträgliche Aufbringen von Wärmedämmungen nicht geregelt. Diese sind nach dem Anhang zu § 50 Abs.1 LBO Nr. 2d grundsätzlich verfahrensfrei. Bislang hat die Baurechtsbehörde im Falle von energetischen Sanierungen und nachträglichen Wärmedämmungen kaum Handlungsspielraum, auf eine altstadtverträgliche Gestaltung hinzuwirken.

Im Zuge der Öffnung der Altstadtsatzung für PV- und Solaranlagen ist als Teil einer umfassenden energetischen Sanierung in Zukunft sicherlich vermehrt mit dieser Fragestellung zu rechnen. Insbesondere durch das Aufbringen von Wärmedämmverbundsystemen kann der historische Charakter des Gebäudes und des Straßenbildes insgesamt stark beeinträchtigt werden, wenn prägende Gestaltungselemente lieblos überdeckt werden. Wesentliche, das Ortsbild prägende Fassadengestaltungen und Qualitäten des Stadtbildes könnten so verschwinden bzw. verloren gehen.

Daher wird empfohlen, zumindest in Form einer Soll-Vorschrift den Bauherrinnen und Bauherren Gestaltungsempfehlungen mitzugeben, indem zunächst beim Aufbringen einer nachträglichen Wärmedämmung auch innenliegende Wärmedämmungen und Wärmedämmputze zur Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes des Gebäudes vorzuziehen sind. Andernfalls sollen zumindest die bestehenden Proportionen sowie die historischen Gestaltungselemente dem historischen Vorbild entsprechend wieder aufgebracht werden. Bei solchen Dämmmaßnahmen soll auf eine Einhaltung der Mindestgehwegbreiten geachtet werden. Die Einhaltung der Vorschrift kann durch die Ausnahmeregelung durch die Baurechtsbehörde überwacht werden.

#### **d. Dachform – Zulassung von partiellen Flachdächer zugunsten einer Dachbegrünung (§ 6 Abs. 1)**

Auch bei den vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen des § 6 Abs. 1 handelt es sich weniger um inhaltliche Änderungen, als vielmehr um klarstellende Ergänzungen, die sich aus Fragestellungen in der Praxis ergeben haben.

Bereits in der aktuellen Fassung von 2018 wird für vom öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Giebel eine gleichschenklige Ausbildung des Satteldaches vorgeschrieben. Häufig werden jedoch im rückwärtigen Bereichen, die nicht einsehbar sind, von den Bauherren Dachneigungen vorgesehen, die dieser Regelung widersprechen. Dies betrifft insbesondere Vorhaben, die am Straßenraum die bestehenden steilauftragenden Dächer mit einer suggerierten Eingeschossigkeit erhalten wollen, was der grundsätzlichen Zielsetzung der Altstadtsatzung nach dem Erhalt des historischen Erscheinungsbildes durchaus entspricht.

Daher soll mit einer konkreteren Angabe der Tiefe dieser Forderungen in den rückwärtigen Bereichen auch Sonderformen ermöglicht werden. Die vom Ortsgang entlang der Firstrichtung gemessenen Tiefe von 4 m entspricht der Regelungen im Bebauungsplan „Schwetzinger Straße/ Heidelberger Straße/ Adlerstraße“, was nun in die Satzung aufgenommen werden soll.

Weiter sollen Regelungen zu Pult- und Fachdachanteilen in den vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen verfeinert werden und angesichts der notwendigen Anpassung an den Klimawandel für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung gefordert werden. Die Errichtung von Gründächern stellt insbesondere eine Maßnahme zur Vorbeugung von Hitzeinseleffekten, zur Verbesserung der Luftqualität sowie zur Niederschlagsrückhaltung dar, und sollte daher in den nicht einsehbaren Bereichen genehmigungsfähig sein.

#### **e. Steuerung von Wärmepumpen sowie Lüftungs- und Klimaanlage (§ 8 Abs. 8)**

In der Altstadtsatzung bestehen bereits Regelungen zu Warenautomaten, Werbeanlagen (vgl. § 8) oder andere technische Geräten wie Antennen- und Empfangsanlagen (vgl. § 6 Abs. 2). Diese technischen Anlagen haben bauhistorisch keine Anwendung gefunden und können vor diesem Hintergrund das historische Stadtbild stark beeinträchtigen.

Entsprechend wird empfohlen, auch die zunehmend zum Einsatz kommenden technischen Geräte wie Lüftungs- und Klimageräte oder Wärmepumpen sowie zugehörige Lüftungs- und Abgasrohre zu steuern, in dem sie im Grundsatz zunächst im vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereich nicht zugelassen werden sollen. Gerade Lüftungs- und Klimageräte sowie Luft-Wärmepumpen werden häufig aufgrund ihrer Schallemissionen durch die Bauherren an grundstücksabgewandten Gebäudeseiten oder auf Dächern aufgestellt. Dabei kann so durchaus das historische Erscheinungsbild der Altstadt Walldorfs gestört werden.

Über die vorgeschlagene Ausnahmeregelung besteht daher die Möglichkeit, sofern für die Aufstellung solcher Anlagen keine geeigneten Alternativstandorte bspw. aufgrund der zu erwartenden Schallimmissionen in Frage kommen, diese unter Vorgaben zur Gestaltung auch im einsehbaren Bereich aufzustellen. Die vorgeschlagene Regelung lässt insofern ausreichend Raum für die altstadtverträgliche Errichtung solche Anlagen.

#### **f. Minimierung der Versiegelung (§ 9)**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Wasserschutzzone Zone III-B des Wassergewinnungsgebietes „WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen“ (WSG-Nr. 226.210). Entsprechend ist die gültige Rechtsverordnung zu beachten. Im Satzungsgebiet sind bereits hohe Versiegelungs-

grade vorhanden. Mit der ergänzenden Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung soll in Zukunft der Eingriff in das Schutzgut Wasser vermindert werden, da die Neuversiegelung verringert und die Infiltration von Niederschlagswasser ermöglicht wird. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird insofern gemindert, als wasserdurchlässige Beläge einen Teil der Funktionserfüllung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe erhalten.

### **Verfahren und weiteres Vorgehen**

Eine Überarbeitung der Altstadtsatzung wird daher für die genannten Steuerungsansätze von Solar- und PV-Anlagen sowie der ergänzenden Aspekte in der Altstadtsatzung notwendig. Der Geltungsbereich der Satzung soll jedoch nicht verändert werden. 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 mit mindestens einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 18. Oktober die Änderung der Satzung mehrheitlich positiv vorberaten und die Änderung der Gestaltungssatzung dem Gemeinderat empfohlen. Der Satzungsentwurf wurde im Sinne von Hinweise und Anregungen aus dem Gremium nochmals, wie in der Vorlage dargestellt angepasst.

Ziel ist es, mit dem dargestellten Änderungsvorschlag möglichst noch in diesem Jahr in die Beteiligung zu gehen, um nach Möglichkeit Anfang nächsten Jahres, mit der Einführung der Solarpflicht für Dachsanierungen von Bestandgebäuden die Änderung der Altstadtsatzung beschließen zu können. Es wird daher darum gebeten, den vorliegenden Entwurf zu billigen und zu diesem die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Während des Änderungsverfahrens ist keine Sicherung der Planung im Wege einer Veränderungsperre der §§ 14 ff. BauGB möglich. Diese ist auch aufgrund der geltenden Regelung der bestehenden Altstadtsatzung nicht notwendig. Sobald man sich über die Grundsätze einer Regelung, im Sinne einer „Planreife“, die erkennbar die spätere Regelung aufzeigt, klar wäre, könnten im Sinne des § 33 BauGB Befreiungen in Baugenehmigungsverfahren vorab erteilt werden. Bauherren mit laufenden Anträgen würden über den Sachverhalt der Diskussion zu den Regelungen informiert, so dass ggf. geplante Anlagen entsprechend künftiger Regelungen in Folge angepasst werden könnten.

Mit der vorgeschlagenen Neufassung der Altstadtsatzung erfährt die Altstadtsatzung eine deutliche Öffnung für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen. 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 gerecht.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlagen