



► Nr. VO/2025/14207
öffentlich

Lübeck, 22.04.2025

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:

5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

4.491 - Archäologie und Denkmalpflege

3.390 - Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz

Bearbeitung: Catharina Vogel (E-Mail: catharina.vogel@luebeck.de Telefon: 122-6139)

Solarleitfaden

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.05.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.06.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
17.06.2025	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
14.07.2025	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	

Anlass:

1. Solarleitfaden

Die gegenwärtige Priorisierung der klimapolitisch gesetzten Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien und den damit zu bevorzugenden Einsatz stellt nicht nur Eigentümer und Eigentümerinnen vor neue Herausforderungen, insbesondere in einer Stadt wie der Hansestadt Lübeck mit ihrem flächenhaften UNESCO Welterbe und der Denkmallandschaft ergeben sich dadurch viele Fragestellungen hinsichtlich des Umgangs, da unterschiedliche Interessen miteinander verknüpft und in Einklang gebracht werden müssen.

Im Zuge der nachhaltigen Stadtentwicklung und der Klimaschutzziele der Hansestadt Lübeck wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der Klimaleitstelle, der Denkmalpflege, der Welt-erbekoordination sowie der Stadtbildpflege ein umfassender Solarleitfaden entwickelt. Ziel dieses Leitfadens ist es, eine klare Orientierung für die Installation von Solaranlagen zu bieten, die sowohl die denkmalgeschützten und durch Erhaltungssatzungen geschützten Strukturen als auch die Anforderungen an den Klimaschutz und die nachhaltige Energiegewinnung berücksichtigt.

Mit diesem Bericht wird außerdem auf folgende Beschlüsse reagiert, die in diesem Spannungsfeld in den Gremien gefasst wurden:

2. **Beschluss der Bürgerschaft am 28.09.2023 unter TOP 10.5 (VO/2023/12449):**

Der Bürgermeister wird aufgefordert, unverzüglich dafür zu sorgen, dass Einrichtungen zur Gewinnung regenerativer Energie auf Dächern wie Photovoltaik, Solarthermie und weitere sowie zukünftige Verfahren - zumindest auf den Flächen, die nicht zum Weltkulturerbe zählen - nicht mehr durch ästhetisch bedingte, antikierte Bauvorschriften verhindert werden.

3. Beschluss des Bauausschusses am 09.10.2023 unter TOP 4.1 (VO/2023/11897-02):

Die Verwaltung wird aufgefordert bis April 2024 Vorschläge zu unterbreiten, mit dem Ziel die Erhaltungssatzungen zu überarbeiten, um in den jeweiligen Geltungsbereichen, Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden leichter zu ermöglichen.

4. Beschluss des Bauausschusses am 09.10.2023 unter TOP 4.2 (VO/2023/11897-03):

Die Bürgerschaft möge den Antrag VO/2023/11897 in folgender geänderten Fassung beschließen:

Der Bürgermeister wird gebeten, alle Erhaltungssatzungen zu evaluieren, ob

- a) der mit ihrem Erlass verbundene Zweck erreicht bzw. noch aktuell ist,
- b) Bestimmungen für Gebäude-Investitionen hinderlich sind, seien sie für die Einhaltung der Klimaziele oder auch aus anderen Gründen (z. B. Aufwertung des Immobilienbestandes) zweckdienlich,
- c) Vorschriften zur Verschlankung oder Reduzierung von Verwaltungsvorgängen entfallen können.

Der Bürgerschaft ist über das Ergebnis der Evaluierung in der Sitzung der Bürgerschaft im September 2023 zu berichten.

5. Anfrage des AM Wisotzki aus der Sitzung des Bauausschusses am 06.05.2024 unter TOP 6.2.8 (VO/2024/13246):

Wie ist der Stand zu VO/2023/11897. Dazu sollten bis April 2024 Vorschläge vorgelegt werden. Die Vorlage zielt auch auf die hier vorliegende Thematik und soll Auskunft darüber geben.

1. Wie viele PV-Anlagen sind seit 2020 pro Gebiet mit Erhaltungssatzung beantragt worden?
2. Wie viele davon wurden genehmigt?
3. Gibt es verwaltungsinterne Kriterien zur Genehmigung/Ablehnung von PV-Anlagen, da die Erhaltungssatzungen sehr allgemein formuliert sind?
4. Wenn ja, wie lauten diese?
5. Wenn ja, sind diese Kriterien seit Inkrafttreten des § 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023 ("EEG") angepasst worden?
Der Gesetzgeber hat der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ein überragendes öffentliches Interesse zugewiesen
6. Wenn nein, wie wird die Gleichbehandlung der Antragsteller sichergestellt?
7. Wenn nein, sind die Mitarbeiter geschult worden oder ist es geplant, um die neue Gesetzeslage richtig anzuwenden?

6. Anfrage des AM Wisotzki aus der Sitzung des Bauausschusses am 02.09.2024 unter TOP 6.2.3:

AM Wisotzki weist auf eine Anfrage zur Veränderung von B-Plänen, die die Errichtung von PV-Anlagen negieren hin, und bittet um eine Information zum Sachstand.

7. Anfrage des AM Meyer aus der Sitzung des Bauausschusses am 07.10.2024 unter TOP 6.2.1 (VO/2024/13602):

Wie ist der Stand zu VO/2023/11897? Dazu sollten bis April 2024 Vorschläge für Entwürfe der Erhaltungssatzungen vorgelegt werden.

Die Vorlage VO/2023/11897 zielt auch auf die Vereinfachung von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Im Zusammenhang hiermit liegt in manchen Stadtgebieten auch der Be-

schluss VO/2023/12449, nach den Maßnahmen ergriffen werden sollen, die in diesem Sinne einen erweiterten Ausbau oder Nutzung der regenerativen Energien ermöglichen sollen.

1. Wie viele PV-Anlagen sind seit 2020 pro Gebiet mit bestehender Erhaltungssatzung beantragt worden?
2. Wie viele davon wurden genehmigt?
3. Gibt es verwaltungsinterne Kriterien zur Genehmigung/Ablehnung von PV-Anlagen, da die Erhaltungssatzungen sehr allgemein formuliert sind?
 - a) Wenn ja, wie lauten diese?
 - b) Wenn ja, sind diese Kriterien seit Inkrafttreten des § 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023 ("EEG") angepasst worden?
Der Gesetzgeber hat der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ein überragendes öffentliches Interesse zugewiesen
 - c) Wenn nein, wie wird die Gleichbehandlung der Antragsteller sichergestellt?
 - d) Wenn nein, sind die Mitarbeiter geschult worden oder ist es geplant, um die neue Gesetzeslage umzusetzen?
4. Welche B-Pläne wurden nach dem Beschluss VO/2023/12449 aktiv überarbeitet?

8. Anfrage des BM Schulte-Ostermann aus der Sitzung der Bürgerschaft am 22.05.2025 unter TOP 6.6 (VO/2025/14272)

Wie wurde der Bürgerschaftsbeschluss vom 28.09.2023 der Vorlage VO/2023/12449 umgesetzt?

Bericht:

Punkt 1:

Bedeutung für die Hansestadt Lübeck:

Mit dem Solarleitfaden schafft die Hansestadt Lübeck eine praxisnahe und ausgewogene Grundlage, um den Ausbau der Solarenergie voranzutreiben, ohne das historische und kulturelle Erbe der Stadt zu gefährden. Er soll für Bauherr:innen, Eigentümer:innen denkmalgeschützter Immobilien, Planer:innen, Investor:innen sowie Mitarbeiter:innen der Stadtverwaltung als verbindliche Grundlage dienen, um nachhaltige und denkmalverträgliche Lösungen zu ermöglichen.

An der Erstellung waren die Bereiche 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz und 4.491 Archäologie und Denkmalpflege beteiligt.

Um den Solarleitfaden in der Stadtgesellschaft bekannt zu machen, ist geplant seine Veröffentlichung mit einer Pressemitteilung zu begleiten. Der Solarleitfaden soll vorrangig im Internet digital bereitgestellt und auch in einer kleineren Auflage gedruckt und ausgelegt werden. Außerdem wird ein Flyer erstellt, der kurz die Inhalte des Leitfadens, die Informationsmöglichkeiten und die zuständigen Ansprechpartner:innen bei der Hansestadt Lübeck darstellen wird. Dieser Flyer wird in der Verwaltung bereitgestellt und kann bei Bedarf auch als Wurfsendung in den betroffenen Gebieten verteilt werden.

Punkte 2 – 7:

Zu Bebauungsplänen (Nr. 6):

Sind in B-Plänen Einschränkungen zu Solaranlagen auf Dächern vorgenommen worden, wird hiervon in der Regel eine Befreiung erteilt. Bebauungsplanänderungsverfahren sind daher entbehrlich und werden nur dann aufgegriffen, wenn die personellen Kapazitäten vorhanden sind.

Zu Erhaltungssatzungen:

Erhaltungssatzungen sind Schutzinstrumente, die in den 1980er Jahren beschlossen wurden, z. B. aus der Erfahrung von Abrissen von qualitativ hochwertigen, nicht denkmalgeschützten Gebäuden in St. Jürgen und der Kaiserallee und der negativen Veränderungen durch sich nicht in die städtebaulich hochwertigen Gebiete einpassenden Neubauten. Der Impuls zur Sicherung der Quartiere kam ursprünglich aus der Stadtgesellschaft und der Politik, um ihren außergewöhnlichen und einmaligen Wert zu schützen und für nachfolgende Generationen zu sichern.

Der Zweck der Satzungen ist weiterhin aktuell und sie haben sich teilweise seit über 40 Jahren mit den unterschiedlichsten Anforderungen bewährt. Die Satzungen ermöglichen eine Steuerung, um die Prägung der Quartiere zu erhalten und gleichzeitig das qualitative Weiterbauen zu unterstützen. Aus diesem Grund haben die geschützten Quartiere auch bis heute einen hohen Wohnwert und gehören mit zu den beliebtesten Wohnlagen der Hansestadt.

Auch sind die Satzungen ein essentieller Bestandteil zum Erhalt des Welterbes, da diese den Schutz durch das Denkmalrecht ergänzen und auch zu einem sehr großen Teil Quartiere innerhalb oder angrenzend an die Pufferzone des Welterbes schützen.

Der Schutz der Quartiere und die Anforderungen an die sich verändernden Bedingungen und Anpassungen an die Klimaschutzmaßnahmen stehen dabei nicht im Widerspruch zueinander. Klimaschutz hat ein überragendes Interesse, so dass in der Regel immer nach einer verträglichen Lösung für Solarthermie- und PV-Anlagen sowie Wärmepumpen gesucht wird.

Alle Satzungen wurden inhaltlich geprüft und sind geeignet, um auf deren Grundlage Anlagen rechtlich beurteilen zu können. Gerade weil diese sehr allgemein formuliert sind, kann die Genehmigungspraxis den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden, ohne, dass die Satzungen geändert werden müssen.

Erhaltungssatzungen im Sinne von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Instrument des besonderen Städtebaurechts dienen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des jeweiligen Gebiets (sog. Ortsbildsatzung). Sie begründen für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einen gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt.

Das Gesetz enthält eine abschließende Auflistung von Gründen, die die Versagung einer Genehmigung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart rechtfertigen. Danach darf eine Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt (1. Fall) oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (2. Fall). Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Das Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteils bei einer Betrachtung sowohl von innen wie von außen, einschließlich der Ortsteilsilhouette. Dazu zählen auch das Straßenbild, mit seinen städtebaulichen sowie architektonischen Akzentuierungen. Die Stadtgestalt sowohl schließt die Baustruktur, als auch den Grundriss ein, und damit die städtebaulichen Strukturen inklusive Freiräumen. Die städtebauliche Bedeutung einer baulichen Anlage meint den Beitrag, den die Anlage in Bezug auf den Erhaltungszweck leistet, also wie sie die städtebauliche Eigenart eines Erhaltungsgebiets mitbestimmt. Schutzgüter hinsichtlich der Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets sind ebenfalls das Orts- oder

Landschaftsbild sowie die Stadtgestalt. Die städtebauliche Eigenart bzw. Gestalt des Gebiets ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung.

Erhaltungssatzungen sind wesentlich von Gestaltungssatzungen (örtliche Bauvorschriften) zu unterscheiden, die konkreter bzw. detaillierter durch die Ausformulierung architektonischer Aspekte (Vorschriften) auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen abzielen. Auch das DSchG-SH bildet einen eigenständigen Rechtsrahmen. Da die UNESCO-Welterbestätte „Hansestadt Lübeck“ als sogenannte Schutzzone Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein ist, sind die Anforderungen, die sich hieraus ergeben, ferner zu berücksichtigen.

Das Ablaufprogramm von Erhaltungssatzungen ist zweistufig angelegt: Mit der Satzung wird das Erhaltungsgebiet flächenmäßig abgegrenzt, insoweit bestimmt, dass das betreffende Gebiet städtebaulich erhaltungswürdig ist und dadurch ein Genehmigungsvorbehalt ausgelöst (erste Stufe) wird. Erst im Genehmigungsverfahren für ein geplantes Vorhaben wird die Entscheidung über die Erhaltung der konkreten Anlage getroffen (zweite Stufe): Hierzu wird geprüft, ob das beantragte Vorhaben im Sinne der o. g. Ziele allein oder im Zusammenhang prägend ist - ob die mit der Aufstellung der Satzung für das Gebiet vorgenommene Wertung also auch für das beantragte Vorhaben einschlägig ist - und darauf aufbauend beurteilt, ob ein Versagungsgrund vorliegt. Die Satzungen tragen wesentlich zum Erhalt der besonderen städtebaulichen Qualitäten bei und leisten damit einen bedeutenden Beitrag zur Identifikation mit dem Wohnort bzw. dem Quartier.

In Gebieten mit Erhaltungssatzungen besteht ein Anspruch auf die Genehmigung von PV-Anlagen, wenn diese keine wesentliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele darstellen. Hierzu bedarf es einer einzelfallbezogenen Prüfung (s. o.). Es kann für die Genehmigungsfähigkeit z. B. auf die Integration in das Ortsbild, z. B. die Dachlandschaft bzw. das konkrete Dach, ankommen, wobei u. a. die Wahl von Materialien, die Anordnung von bspw. Modulen als auch die Einsehbarkeit (insb. aus dem öffentlichen Raum) wichtige Aspekte darstellen.

Gesonderte verwaltungsinterne Kriterien zur Anwendung in Genehmigungsverfahren nach der Erhaltungssatzung gibt es aus den o. g. Gründen nicht. Dazu dient der nun vorgelegte Solarleitfaden, der als Praxishilfe auf der städtischen Website eingestellt werden soll und insoweit zukünftig nicht nur von der Verwaltung im Zuge der Bauberatung genutzt wird, sondern auch von (potentiellen) Antragstellenden einzusehen ist.

Die Hinweise berücksichtigen die Regelungen im EEG, d. h. die Prüf- und Befreiungspraxis aus den Satzungen wird entsprechend angepasst, so dass bei einer vorgelegten Planung für die Erzeugung von regenerativen Strom innerhalb der Dachfläche eine hinzunehmende Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes gesehen wird und gleichzeitig in Abwägung mit dem Schutzziel der Erhaltungssatzung ein entsprechender Umgang gesucht wird. Des Weiteren bilden sich die Sachbearbeiter:innen auch gemeinsam fort und besprechen sich im Team, um die neuen Regelungen in die praktische Umsetzung zu bringen und eine Gleichbehandlung der Antragstellenden sicherzustellen.

Zur Beratung von (potentiellen) Antragstellenden, Interessierten etc. wurde bereits in 2022 im monatlichen Turnus ein gemeinsames Angebot der o. g. Fachstellen der Hansestadt Lübeck eingerichtet, welches die allgemeine Bauberatung ergänzt und gut angenommen worden ist bzw. regelmäßig genutzt wird. Terminvereinbarungen für die Solarberatung können getroffen werden unter:

stadtbildpflege@luebeck.de

Darüber, für wie viele PV-Anlagen seit 2020 konkret pro Erhaltungssatzungsgebiet Genehmigungen beantragt worden sind und wie vielen Anträgen hiervon jeweils stattgegeben worden sind, sind mangels dienstlicher Veranlassung bis dato keine Statistiken geführt worden.

Anlagen:

Anlage 1 Broschüre Solarleitfaden

Senatorin Joanna Hagen

Senator Ludger Hinsen

Senatorin Monika Frank