



► 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



Solarleitfaden der Hansestadt Lübeck



Tiefen: Adobe Stock, Alessa

Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen im Lübecker Stadtgebiet

Hansestadt LÜBECK

Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
Klimaleitstelle – Klimaschutz & Klimaanpassung
Kronsforder Allee 2-6
klimaleitstelle@luebeck.de

Bereich Archäologie und Denkmalpflege
Abteilung Denkmalpflege
Königstraße 21
23552 Lübeck
denkmalpflege@luebeck.de

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Abteilung Altstadt/ Weiterbe/ Stadtteilplanung
Mühlendamm 12
23552 Lübeck
stadtbildpflege@luebeck.de

CD und Layout: Grafik Kontor Lübeck
Grafik: TMH Architekten Lübeck
Druck: Menne, Lübeck



Wir verpflichten uns zur Nachhaltigkeit
Dieses Produkt wurde auf mit dem Blauen Engel
zertifizierten 100 % Altpapier gedruckt.



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1 Vorwort | Seite 3 |
| 2 Serviceangebot und Ihre Ansprechpartner:innen | Seite 4 |
| 3 Solarenergie auf Denkmälern und auf Gebäuden in Erhaltungs- und Gestaltungssatzungsgebieten | Seite 6 |
| 4 Zuständige Behörden und gesetzliche Grundlagen | Seite 6 |
| 5 Aktuelle zusätzliche Grundlage für die Beurteilung | Seite 7 |
| 6 Warum sind die Dächer von Denkmälern und Gebäuden in Erhaltungs- und Gestaltungssatzungsgebieten so wichtig? | Seite 8 |
| 7 Das Lübecker Stadtgebiet im Einzelnen erläutert | Seite 9 |
| A – Altstadt UNESCO-Welterbe „Hansestadt Lübeck“ | Seite 10 |
| B und C – Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen (vom öffentlichen Raum aus einsehbar) | Seite 13 |
| B – Altstadt | Seite 14 |
| C – Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen (vom nichtöffentlichen Raum aus einsehbar) | Seite 15 |
| D – Denkmale | Seite 17 |
| 8 Zusammenfassendes Prüfschema | Seite 18 |
| 9 Weiterführende Informationen | Seite 19 |

Vorwort

Sehr geehrte Gebäudeeigentümer:innen,
liebe Lübecker:innen,

die Hansestadt Lübeck setzt sich aktiv für den Klimaschutz und die Energiewende ein. Die Nutzung erneuerbarer Energien spielt dabei eine zentrale Rolle.

Auch die Solarenergie bietet ein wesentliches Potenzial, um nachhaltige Energie vor Ort zu gewinnen und so aktiv zum Klimaschutz beizutragen. Als UNESCO-Welterbestadt stehen wir vor der Aufgabe, unser historisch einzigartiges Stadtbild mit seiner einzigartigen Dachlandschaft zu bewahren und gleichzeitig den Ausbau von Solarenergie zu unterstützen. Mit diesem Solarleitfaden möchten wir Ihnen zeigen, dass beides miteinander vereinbar ist.

In enger Zusammenarbeit zwischen der Klimaleitstelle, der Denkmalpflege, der Welterbekoordination und der Stadtbildpflege haben wir Lösungen erarbeitet, die den Einsatz von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ermöglichen, ohne das Stadtbild negativ zu beeinflussen. Ziel bleibt es, den charakteristischen Charme unserer Stadt zu bewahren.

Der Leitfaden gibt Ihnen praxisnahe Empfehlungen und zeigt Wege auf, wie die Klimaanpassung in Lübeck nachhaltig gestaltet werden kann.

Lassen Sie uns gemeinsam diese Herausforderung annehmen. Ich lade Sie herzlich ein, diesen Leitfaden als Hilfestellung zu nutzen und gemeinsam mit uns die Energiewende aktiv mitzugestalten. Die Kolleg:innen der Fachbehörden der Hansestadt Lübeck stehen Ihnen mit Rat und Unterstützung gerne zur Verfügung.



Freundliche Grüße

Jan Lindenau, Bürgermeister
der Hansestadt Lübeck

2. Serviceangebot und Ihre Ansprechpartner:innen

Beratungsangebot für Erneuerbare Energien und Gründächer

Die Hansestadt Lübeck bietet regelmäßig einen kostenlosen Beratungstermin für Bürger:innen an, die planen, an geschützten Gebäuden oder in geschützten Quartieren erneuerbare Energien und/oder Gründächer umzusetzen. Bei diesem unverbindlichen Beratungstermin sind Kolleg:innen der Klimaleitstelle, der Abteilung Stadtbildpflege und der Abteilung Denkmalpflege anwesend.

In Vorbereitung der Bauberatung empfehlen wir eine Zusammenstellung von Unterlagen, aus denen die geplante Anlage auch hinsichtlich der Erscheinung ersichtlich wird (Fotos, Lageplan, Ansichten und Aufsichten evtl. in Skizzenform).

Diese Termine bieten wir Ihnen nach Reservierung unter stadtbildpflege@luebeck.de sowie einer entsprechenden Terminbestätigung an.

Wir beantworten gerne Ihre Fragen: Richten Sie diese bitte direkt an die jeweiligen Fachbehörden. Ihre Anfrage wird intern an die:den zuständige:n Sachbearbeiter:in weitergeleitet.

Klimaleitstelle – Klimaschutz & Klimaanpassung

- Fragen zu Klimaschutz und Klimaanpassung
- Solar- und Gründachpotenzialkataster

klimaleitstelle@luebeck.de

Abteilung Denkmalpflege

- Fragen zu Denkmalschutz und -pflege
- kostenfreie Beratung von Maßnahmen an Denkmälern oder deren Umgebungsbereich sowie im UNESCO-Welterbe „Hansestadt Lübeck“

denkmalpflege@luebeck.de

Abteilung Altstadt/Welterbe/Stadtteilplanung

- Fragen zu Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen
- UNESCO-Welterbe „Hansestadt Lübeck“

stadtbildpflege@luebeck.de

Servicetelefon unter (0451) 115

Die Hansestadt Lübeck bietet mit ihrem Servicecenter Auskunftsdienstleistungen über die deutschlandweite einheitliche Behördenrufnummer (0451) 115 an.

Die Behördenrufnummer ist montags bis freitags von 07:00 bis 19:00 Uhr erreichbar.

Die Servicemitarbeiter bemühen sich um eine direkte Auskunft zu der Anfrage der Bürgerinnen und Bürger.

Wenn eine Anfrage nicht sofort beantwortet werden kann, erhält der Anrufer innerhalb von 24 Stunden während der Servicezeiten eine Rückmeldung – je nach Wunsch per Mail, Fax oder Rückruf.

3. Solarenergie auf Denkmälern und auf Gebäuden in Erhaltungs- und Gestaltungssatzungsgebieten

Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen (im Folgenden zusammengefasst als Anlagen) stellen eine gute Möglichkeit der Nutzung von Sonnenenergie auf und an Gebäuden dar. Die Anbringung einer solchen Anlage ist auf denkmalgeschützten Gebäuden und Gebäuden in Erhaltungs- und Gestaltungssatzungsgebieten nicht grundsätzlich ausgeschlossen, es muss jedoch auf die Eigenarten eines solchen Objekts Rücksicht genommen werden.

Bevor die Entscheidung für eine Anlage getroffen wird, empfiehlt sich daher neben der frühzeitigen Kontaktaufnahme zur zuständigen Behörde der Hansestadt Lübeck die Hinzuziehung eines Energieberatungsbüros, das auf historische und insbesondere denkmalgeschützte Gebäude spezialisiert ist (siehe „Weiterführende Informationen“, Nrn. 1, 2, 3 und 4), um die bestmögliche Lösung für ein Gebäude herauszuarbeiten.

Dieser Leitfaden stellt kein rechtlich bindendes oder abschließendes Dokument dar, sondern fungiert als Orientierungshilfe sowohl für die Antragsteller:innen als auch die beteiligten Behörden. Außerdem soll es über potenzielle Möglichkeiten und die Besonderheiten von Genehmigungen informieren.

Die Abteilung Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck hat als Grundlage und Vorgabe für ihre Beratung und Entscheidung das schleswig-holsteinische Denkmalschutzgesetz zu beachten, dessen Kernaussagen in diesem Solarleitfaden aufbereitet sind. Es gilt bei der Prüfung durch die Behörde, alle öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Die Abteilung Altstadt/ Welterbe/ Stadtteilplanung der Hansestadt Lübeck ist zuständig für städtische Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen. Diese Satzungen führen in dem betreffenden Gebiet einen Genehmigungsvorbehalt für die im Gesetz bezeichneten Vorhaben ein. Die Satzungen sind geeignet, auf deren Grundlage Anlagen rechtlich zu beurteilen.

4. Zuständige Behörden und gesetzliche Grundlagen

5. Aktuelle zusätzliche Grundlage für die Beurteilung

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) eine Festlegung getroffen, wie die verschiedenen Belange bei der Beurteilung einer Solaranlage zu bewerten sind:

„Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“
(§ 2 EEG 2023)

*„Konkret sollen die erneuerbaren Energien damit im Rahmen von Abwägungsentscheidungen [...] **nur in Ausnahmefällen** überwunden werden.“*

Der Gesetzgeber benennt an dieser Stelle beispielhaft u. a. den Denkmalschutz. Das genannte Vorgehen ist im Sinne des Gesetzes auf alle anderen Rechtgebiete, etwa die Erhaltungssatzungen, entsprechend anzuwenden.

Dabei darf die grundlegende Entscheidung zugunsten einer Photovoltaikanlage nicht durch für den Anlagenbetreiber – insbesondere wirtschaftlich – unzumutbare Ausgestaltung konterkariert werden. Aufwändige und mit hohen Kosten verbundene technische Sonderlösungen können daher, ebenso wie eine Installation in ertragschwacher Lage, in aller Regel nicht verlangt werden.

Grundsätzlich ist eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes von Denkmälern, von Gebäuden in Erhaltungs- und Gestaltungssatzungsgebieten und der Welterbestätte unter Berücksichtigung dieser Vorgaben im Einzelfall zu prüfen. Bei Denkmälern muss darüber hinaus der Verlust und die Gefährdung von geschützter Substanz betrachtet werden.

6. Warum sind die Dächer von Denkmälern sowie Gebäuden in Erhaltungs- und Gestaltungssatzungsgebieten so wichtig?

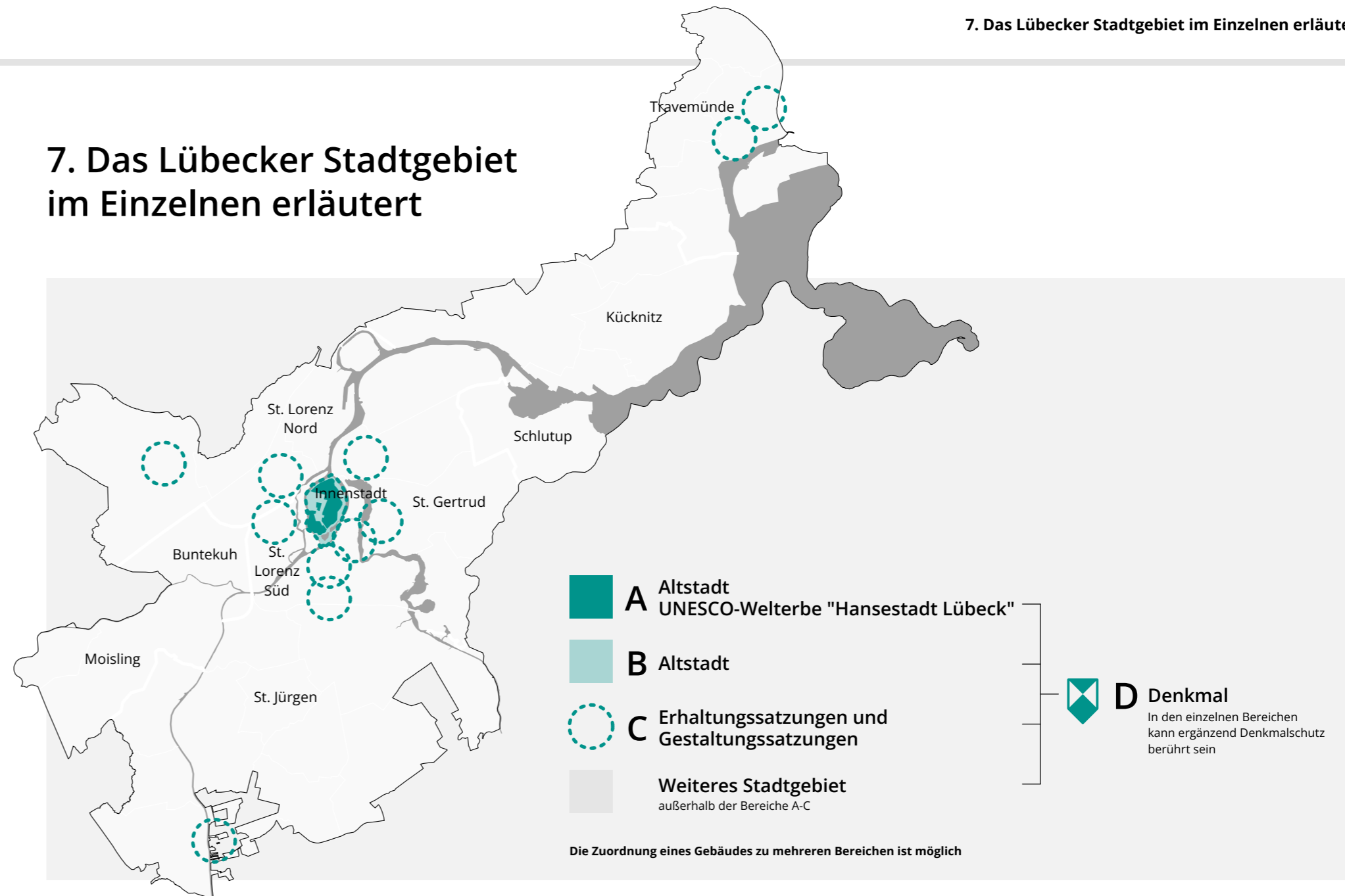


Marianne Lutter, 2023

„Als oberer Abschluss eines Gebäudes, flach oder geneigt, stellt das Dach einen wichtigen Bestandteil eines jeden Bauwerks dar. [...] Der Neigungswinkel der Dachfläche und die Ausrichtung des Dachfirstes (giebel- oder traufständig) tragen zusammen mit den vielschichtigen Informationen der Dachdeckung zur besonderen Aussagekraft eines Daches bei. Dazu ist zu beachten, dass sich das Dach aus Dachhaut (der außen sichtbaren Deckung) und tragender Konstruktion zusammensetzt. Neben dem äußeren Erscheinungsbild ist somit auch immer das Tragwerk beziehungsweise die Dachkonstruktion Teil des Zeugnis- und Anschauungswertes des Denkmals.“

(Zitat siehe „Weiterführende Informationen“, Nr. 5, S. 9.)

7. Das Lübecker Stadtgebiet im Einzelnen erläutert



Wodurch ist der Schutzstatus des UNESCO-Welterbes „Hansestadt Lübeck“ begründet und was bedeutet er?

Der „außergewöhnliche universelle Wert“ (Outstanding Universal Value, kurz: OUV) der Lübecker Welterbestätte wird durch die Authentizität und die Integrität des Kulturgutes begründet.

Die Lübecker Welterbestätte erfüllt das Aufnahmekriterium „iv“ der UNESCO als „ein herausragender Typus von Gebäuden, welche einen bedeutsamen Abschnitt der Menschheitsgeschichte versinnbildlichen, was auf die erhaltenen (authentischsten) Quartiere einer Stadt zutrifft, die mehr als jede andere die Macht und historische Rolle der Hanse veranschaulicht.“

Die Bedeutung der Lübecker Welterbestätte – ihr außergewöhnlicher universeller Wert – ist maßgeblich für alles, was an diesem Ort geschieht und geschehen darf. Es gilt, die Lübecker Welterbestätte in besonderem Maße zu schützen und zu pflegen (siehe „Weiterführende Informationen“, Nr. 8).

Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen haben verschiedene Auswirkungen auf die nähere und zum Teil weitere Umgebung. Wenn die Lübecker Welterbestätte in ihrem Erscheinungsbild betroffen ist, müssen diese Auswirkungen und die Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung oder erhaltungsrechtlichen Genehmigung geprüft werden.

A – Altstadt UNESCO-Welterbe „Hansestadt Lübeck“

Welche Charakteristika zeichnen das UNESCO-Welterbe „Hansestadt Lübeck“ als Flächendenkmal besonders aus?

- **Stadtbesetzung** (Wallanlagen und Bastionen)
- **Bauwerke und Typologien** (Sakralgebäude, öffentliche Großbauten, Wohnspeicherhaus, Kontorhaus, Domherrenkurien, Höfe und Stiftungen; giebel- und traufständige Bürgerhäuser, Handels- und Kaufkeller)
- **Dachlandschaft** (giebel- und traufständige Satteldächer, mit roten Pfannen bei Bürgerhäusern,



Elias Diebel,
Lübecker Stadtansicht mit Stadtsilhouette,
Holzschnitt 1552,
Archiv der Hansestadt Lübeck,
8.10 Audiovisuelle Sammlung 52

Kupferdeckung bei Kirchen, Schieferdeckung bei öffentlichen Großbauten wie dem Rathaus)

- **Materialien sowie Techniken** (Backstein, Naturstein, Tondachpfannen, Kupfer, Fachwerk; Winden)
- **Infrastruktur** (Salzspeicher, Hafengebiete)
- **Grundriss** Altstadtinsel mit städtebaulicher Struktur (Straßennetze, Gefüge von Straßen- und Platzräumen, Quartier- und Parzellenstrukturen, Gänge, Höfe, private und öffentliche Räume)
- **Parzellierung** (Stellung Haupthäuser, Hinterhöfe und Nebengebäude, Brandwände)
- **Silhouette** (Stadtsilhouette mit sieben Kirchtürmen, Stadthügel) und Sichtbeziehungen

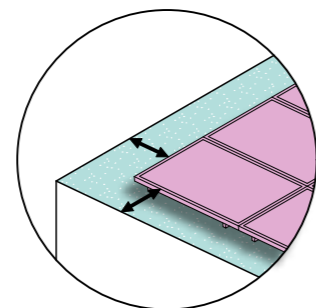
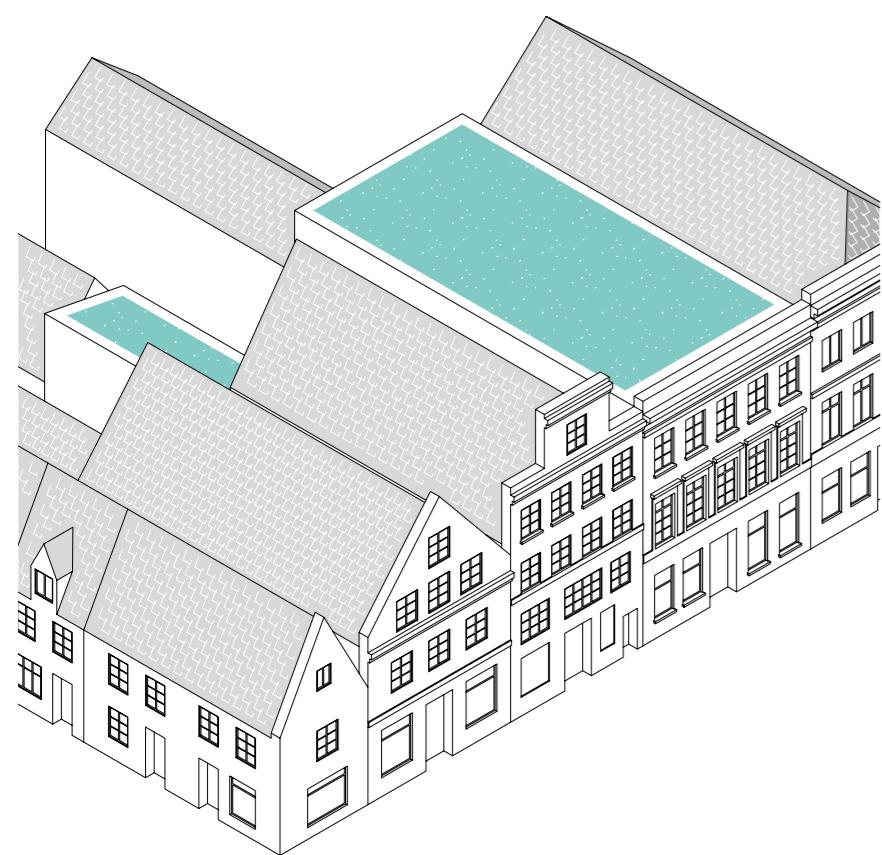
Warum ist die Dachlandschaft des UNESCO-Welterbes „Hansestadt Lübeck“ besonders schützenswert?

Die Dächer der Sakralbauten, der städtischen Großbauten sowie der giebel- und traufständigen Bürgerhäuser und Gänge besitzen einen wertgebenden Charakter für die Lübecker Welterbestätte. Hierin miteinbezogen sind auch Dachflächen, die nicht zum originären Denkmalbestand der Welterbestätte gehören, sich aber in das Gesamterscheinungsbild einpassen.

Die Dachlandschaft in der Lübecker Innenstadt ist geprägt durch die topographischen Gegebenheiten sowie durch die charakteristische Bebauung. Sie ergibt sich aus den schmalen Grundstückszuschnitten (Parzellen) mit begrenzenden Brandwänden sowie steil aufragenden Satteldächern, gedeckt mit roten Ziegeln und durch die Geschossigkeit der Gebäude.

Gebäude, die in ihrer Kubatur (Gestalt des Baukörpers) dem ursprünglichen Parzellenraster entsprechen, weisen steile Satteldächer auf und gelten nach o. g. Definition als „originär“. Sie sind deshalb im Kontext der Lübecker Welterbestätte besonders schützenswert, unabhängig davon, wann das Dach zuletzt eingedeckt wurde.

A – Altstadt UNESCO-Welterbe „Hansestadt Lübeck“



Flache und leicht geneigte Dachflächen:
Mögliche Anordnung von Modulen/Anlagen auf Dachflächen; Respektabstand zu Dachkanten ist einzuhalten.

Gebäude oder andere bauliche Anlagen können mit Auflagen für die Energiegewinnung genutzt werden:

- Anlagen inkl. Unterkonstruktion sind in matt und annähernd in der Farbe der Dacheindeckung auszuführen.
- Anlagen sind annähernd parallel zur Dachneigung anzuordnen.
- Anlagen haben einen Respektabstand zu Dachkanten (Attika, Traufe usw.) einzuhalten.
- Anlagen sind nach gestalterischen Prinzipien unter Berücksichtigung der Dach- und Gebäudemerkmale anzuordnen.

Voraussetzung:

Nicht einsehbar von einer öffentlich zugänglichen Stelle sowie einer Stelle, die einem größeren Personenkreis zugänglich ist.

Ziel:

Erhalt der weitgehend ungestörten Dachlandschaft im UNESCO-Welterbe „Hansestadt Lübeck“.

Was kann zusätzlich betroffen sein? Denkmalschutz baulicher Anlagen

B und C – Erhaltungs- satzungen und Gestaltungssatzungen

Was ist bei den Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen zu be- rücksichtigen?

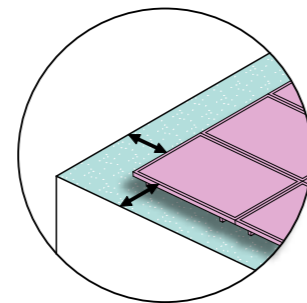
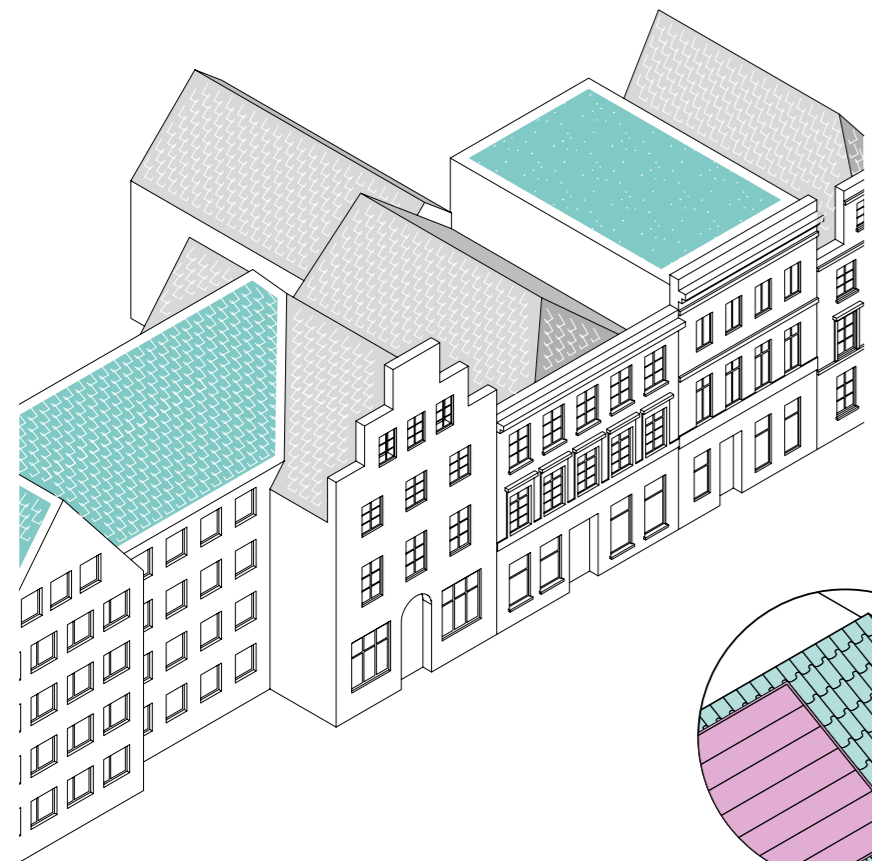
In Geltungsbereichen von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen kann die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen verschiedene Auswirkungen auf die nähere und zum Teil weitere Umgebung haben. Wenn das jeweilige Erhaltungsziel betroffen ist muss die Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung geprüft werden.

In Geltungsbereichen von Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen darf die erhaltungsrechtliche Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Grundsätzlich ist es möglich, dass alle denkbaren Standorte unabhängig davon, ob sie öffentlich zugänglich sind oder nicht, relevant für das konkrete Ortsbild sein und somit prägend sein können.

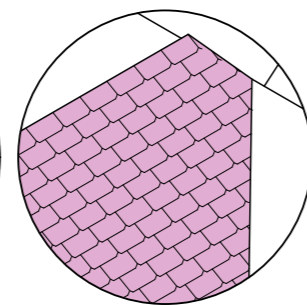
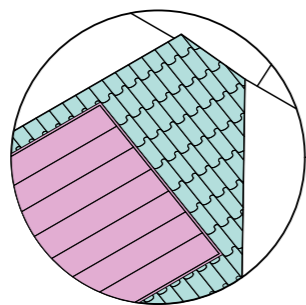
Der folgende Leitfaden stellt somit als Orientierungshilfe dar, was eine unwesentliche und damit hinzunehmende Beeinträchtigung sein kann. Erst in dem nach Maßgabe der jeweiligen Erhaltungssatzung zwingend durchzuführenden Genehmigungsverfahren für ein konkret geplantes Vorhaben wird die Erhaltungswürdigkeit einer baulichen Anlage am Maßstab des jeweils einschlägigen Versagungsgrundes geprüft. Obgleich erneuerbare Energien im Rahmen von Abwägungsentscheidungen nach den gesetzlichen Bestimmungen des EEG künftig grundsätzlich Vorrang haben sollen und der Leitfaden diese Wertung berücksichtigt, kann dieser kein konkretes Genehmigungsverfahren bzw. die in diesem Zusammenhang durchzuführende Einzelfallprüfung ersetzen, sondern allenfalls einen Rahmen vorgeben.

Siehe „Weiterführende Informationen“, Nr. 9 und 10

B – Lübecker Altstadt



Flache und leicht geneigte Dachflächen:
Mögliche Anordnung von Modulen/Anlagen auf Dachflächen;
Respektabstand zu Dachkanten ist einzuhalten.



Geneigte Dachflächen nicht-"originärer" Gebäude:
Mögliche Anordnung von Modulen/Anlagen in Dachflächen

Gebäude oder andere bauliche Anlagen können mit Auflagen für die Energiegewinnung genutzt werden:

- Anlagen haben sich farblich und strukturell dem Dach anzugleichen, z.B. durch Solardachziegel die sich neuzeitlich und zugleich gestalterisch als integratives Teil des Daches zeigen.
- Auf Schrägdächern sind Module **innerhalb** der Dachfläche, nicht **auf** der Dachfläche anzuordnen.
- Auf Flachdächern sind Anlagen annähernd parallel zum Dach auszuführen.
- Anlagen sind nach gestalterischen Prinzipien unter Berücksichtigung der Dach- und Gebäudemerkmale anzuordnen.

Voraussetzung bei originären steilen Satteldächern:

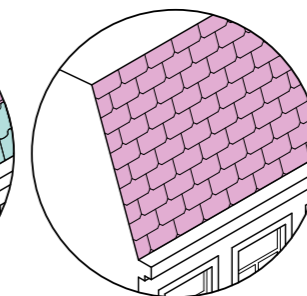
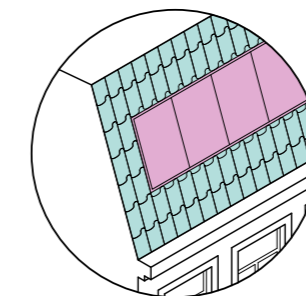
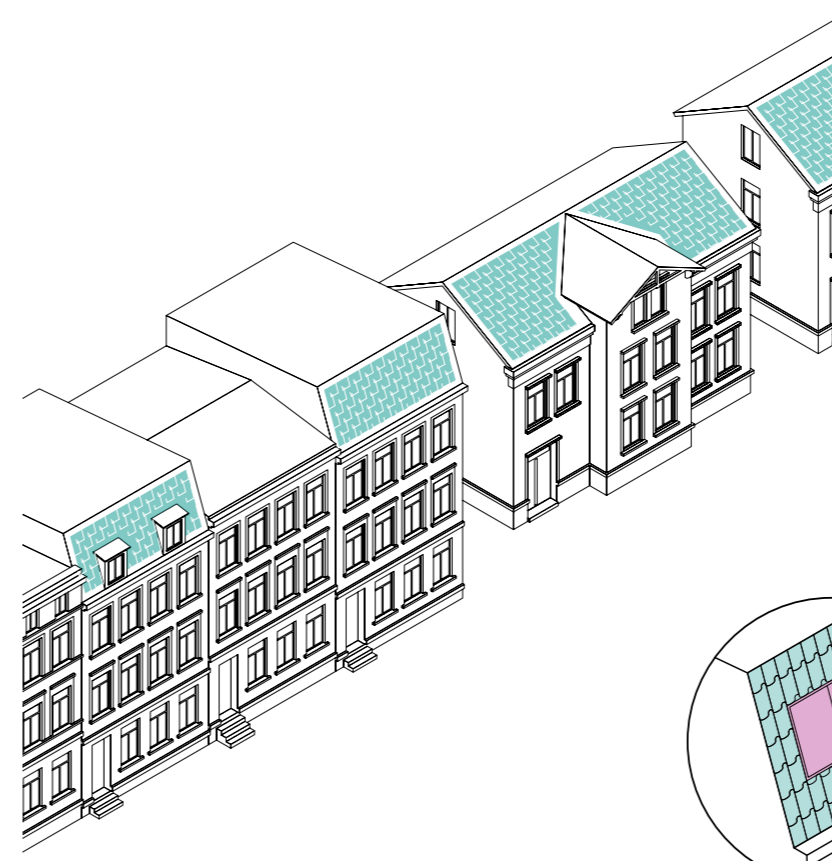
Nicht einsehbar von einer öffentlich zugänglichen Stelle sowie einer Stelle, die einem größeren Personenkreis zugänglich ist.

Ziel bei originären steilen Satteldächern:

Erlebbarkeit und Ablesbarkeit des gestalterischen Zusammenhangs der Lübecker Altstadt.

Was kann zusätzlich betroffen sein? Denkmalschutz

C – Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen (vom öffentlichen Raum aus einsehbar)



Vom öffentlichen Raum aus einsehbare, geneigte Dachflächen:
Mögliche Anordnung von Modulen/Anlagen in Dachflächen

Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Anlagen können unter folgenden Voraussetzungen angeordnet werden:

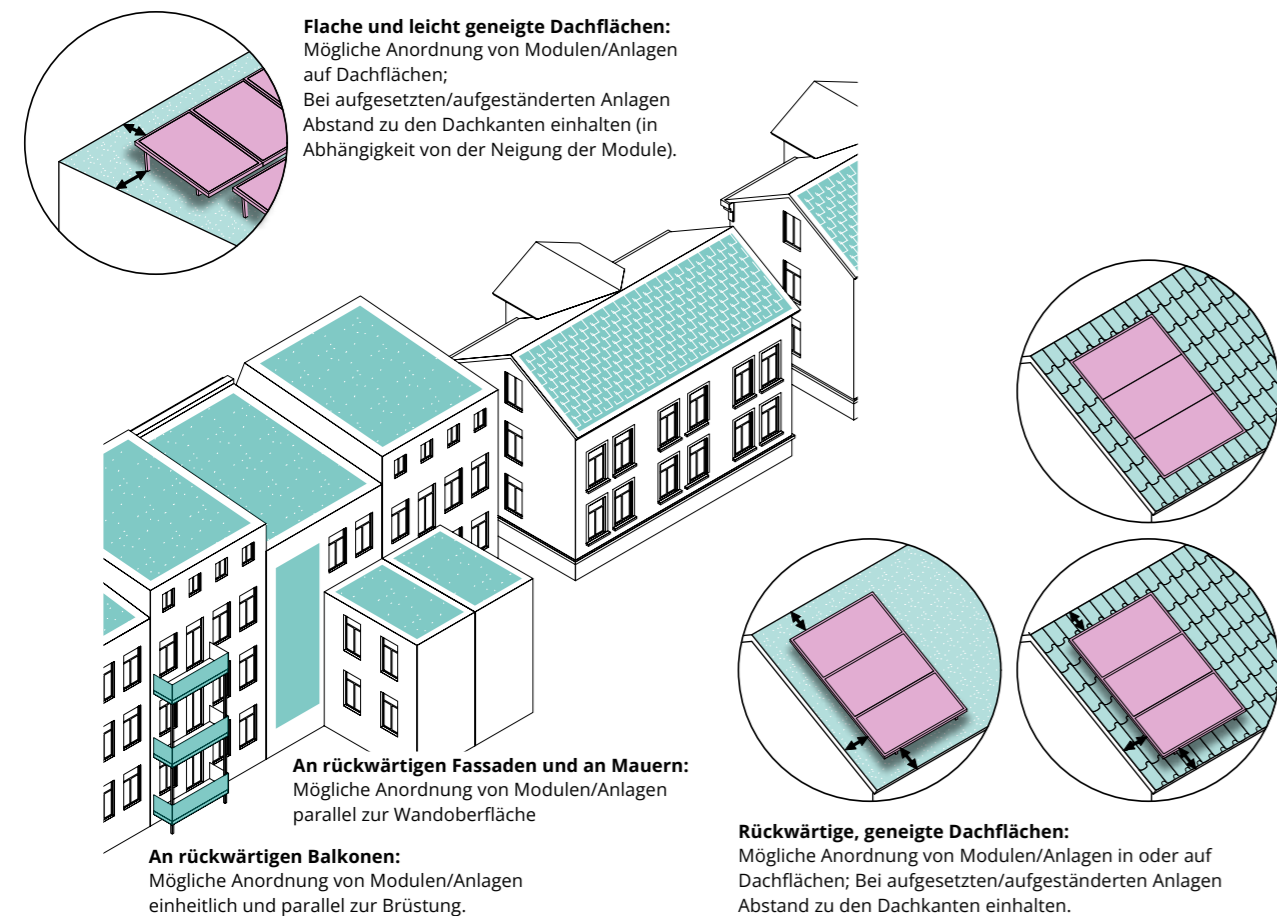
- Es ist nach Haustypen, Dachtypen und vorhandener Eindeckung genauer zu unterscheiden: Anlagen auf Nebengebäuden sind eher zulässig, als an oder auf Gebäuden, die das Ortsbild positiv prägen.
- Gestalterische Einfügung in die Dachlandschaft durch unauffällige Integration, bspw. durch matte, flach aufliegende Anlagen.

Ziel:

Bewahrung der einheitlichen Dachlandschaft als Teil des Straßen- und Gebietscharakters.

Fortsetzung auf der nächsten Seite

C – Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen (vom nichtöffentlichen Raum aus einsehbar)



Fortsetzung von vorangehender Seite

Von einem nichtöffentlichen Raum aus, in dem Anlagen für einen größeren Personenkreis einsehbar sind, gelten folgende Voraussetzungen:

- Anlagen sind nach gestalterischen Prinzipien unter Berücksichtigung der Dach- und Gebäudemerkmale anzuordnen.
- Anlagen an Balkonen sind zulässig, wenn diese für ein Gebäude einheitlich ausgeführt werden.
- Balkonmodule sind parallel zur Brüstung anzuordnen.
- Anlagen an Fassaden oder Mauern sind parallel zur Wandoberfläche anzuordnen.
- Aufgesetzte Anlagen haben einen Respektabstand zu Dachkanten (Attika, Traufe, usw.) einzuhalten.

Ziel:

Bewahrung der einheitlichen Dachlandschaft sowie der charakteristischen Gebäudemerkmale, die Teil des Ortsbildes sind – ohne Anlagen, die als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Was kann zusätzlich betroffen sein? Denkmalschutz

D – Denkmale

vgl. auch Kapitel A bis C (Denkmale sind auf das gesamte Lübecker Stadtgebiet verteilt)

Was ist gemäß Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein zu beachten?

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen haben verschiedene Auswirkungen auf die nähere und zum Teil weitere Umgebung. Wenn Denkmale in ihrer Substanz und/oder ihrem Erscheinungsbild betroffen sind, müssen diese Auswirkungen und die Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung geprüft werden.

Dabei werden die aktuellen Belange des Klimaschutzes, des Denkmalschutzes und die privaten Belange der Eigentümer:innen gegeneinander abgewogen (siehe „Weiterführende Informationen“, Nrn. 5, 6 und 7). Die erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung wird in der Regel erteilt (siehe „Weiterführende Informationen“, Nr. 11). Ausnahmen werden im folgenden Absatz beschrieben.

Wesentlich ist bei der Beurteilung immer das Maß der Einsehbarkeit von einer öffentlich zugänglichen Stelle sowie einer Stelle, die einem größeren Personenkreis zugänglich ist (siehe „Weiterführende Informationen“, Nrn. 12a-c).

Das Denkmalschutzgesetz nimmt keine Hierarchisierung von Denkmalen vor. Im Einzelfall kann aber eine besondere „Empfindlichkeit“ gegeben sein.

Gebäude, Gebäudegruppen und Gartenanlagen, die wegen ihres besonderen **künstlerischen, städtebaulichen oder/und die Kulturlandschaft prägenden Wertes** geschützt sind, weisen hinsichtlich des Erscheinungsbildes eine hohe Sensibilität des Schutzguts auf. Sie können einen Ausnahmefall im Sinne des EEG 2023 darstellen.

Eine weitere Ausnahme können Denkmale sein, die aufgrund ihres besonderen Werts eine **öffentliche Förderung** erhalten haben (z.B. im Förderprogramm „National wertvolle Denkmale“).

Eine besondere Stellung hat in Lübeck auch das im Kapitel A beschriebene Denkmal **UNESCO-Welterbe „Hansestadt Lübeck“**.

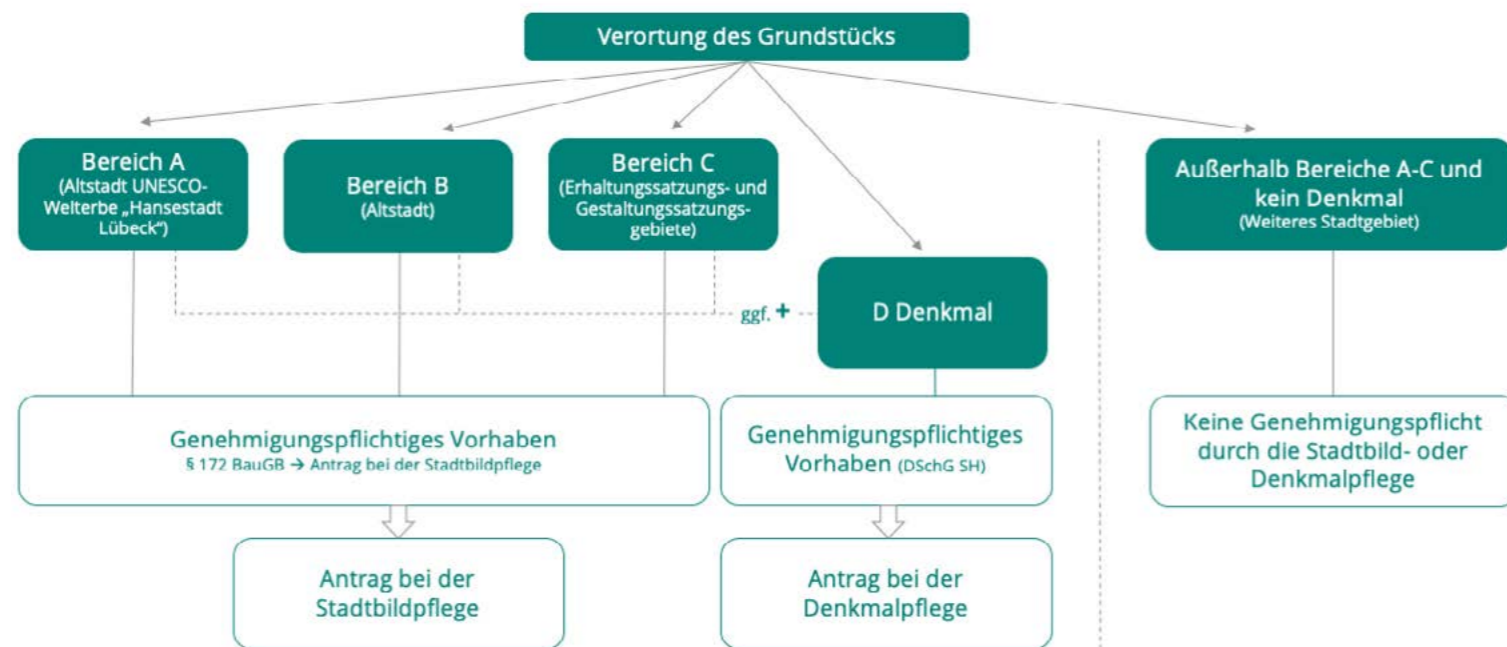
8. Zusammenfassendes Prüfschema für Solaranlagen in Lübeck

Baugenehmigung

Wenn für die Anlage oder ein Bauvorhaben mit vorgesehener Anlage eine Baugenehmigung entsprechend der Landesbauordnung erforderlich ist, muss dies bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt werden. Diese holt dann erforderliche andere Genehmigungen und Stellungnahmen ein und händigt diese mit der Baugenehmigung aus. Auch wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist, müssen dennoch alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere auch solche nach der Landesbauordnung, eingehalten werden.

Falls keine Baugenehmigung erforderlich

Abhängig von der Lage des Gebäudes und seines Denkmalstatus können andere Genehmigungen gemäß folgendem Schaubild erforderlich sein.



Prüfschema Solarmodule im Kontext historischer Bausubstanz

9. Weiterführende Informationen

Energieberater für Denkmale

(auch für andere Bestandsgebäude zu empfehlen)

- 1 Wissenschaftlich-Technische Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege GmbH (WTA), Koordinierungsstelle für „Energieberater im Baudenkmal“
<https://www.wta-gmbh.de/de/energieberater/>
- 2 Bundesarchitektenkammer
<https://bak.de/qualitaet-und-baukultur/bauen/energieberatung-lohnt-sich/>
- 3 Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) (die Suchergebnisse können nach Denkmalqualifizierung gefiltert werden)
<https://www.energie-effizienz-experten.de/>

Förderung für Energieberatung

- 4 Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
https://www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/Energieberatung_Wohngebaeude/energieberatung_wohngebaeude_node.html

Hinweise

- 5 Solaranlagen am Baudenkmal. Hinweise zum denkmalpflegerischen Umgang (Schriftenreihe der VDL, Bd. 4), hg. von der Vereinigung der Denkmalfachämter in den Ländern. Wiesbaden 2024.
https://www.vdl-denkmalpflege.de/fileadmin/dateien/Arbeitshefte/VdL_Arbeitsheft_04_2024_03_20.pdf
- 6 <https://www.vdl-denkmalpflege.de/klimaschutz>
- 7 <https://www.denkmalschutz.de/ueber-uns/die-deutsche-stiftung-denkmalschutz/nachhaltigkeit/solaranlagen-auf-denkmalen.html>

Managementplan

- 8 Managementplan UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“, (Heft 107, Lübeck plant und baut), hrsg. von Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, 2011 Lübeck.
www.luebeck.de/managementplan

Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen in Lübeck

- 9 Städtebauliche Erhaltungssatzungen in Lübeck. Stadt Lübeck Stand 2025.
Abrufbar unter:
www.luebeck.de/erhaltungssatzungen
- 10 Gestaltungssatzungen in Lübeck. Stadt Lübeck Stand 2025.
Abrufbar unter:
www.luebeck.de/gestaltungssatzungen

Checkliste Denkmalpflege

- 11 www.luebeck.de/denkmalpflege

Maß der Einsehbarkeit (im Einzelfall zu prüfen)

- 12a Von einer öffentlich zugänglichen Stelle (z. B. Straße, Platz, Durchgang, ...)
- 12b Eine Stelle, die einem großen Personenkreis zugänglich ist (z. B. Schulhof, Turm von St. Petri, Höfe und Gänge)
- 12c Von privaten Bereichen (z. B. Innenhof, Garten, ...)