Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
139/26

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Clausen, Andreas	82-2290	13.10.2026

1. Betreff: Solaranlagen auf Dächern in der Altstadt - Ergänzung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

2. Beratungsfolge:

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungs- und Umweltausschuss	18.11.2026	öffentlich
2. Gemeinderat	14.12.2026	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1) Die Satzung zur 2. Änderung zur Satzung der Stadt Offenburg zum Schutz des Stadtbildes und zum Erhalt baulicher Anlagen im Altstadtbereich (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) gemäß § 74 LBO wird beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
139/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Clausen, Andreas	82-2290	13.10.2026

Betreff: Solaranlagen auf Dächern in der Altstadt - Ergänzung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Sachverhalt/Begründung:

Zusammenfassung

Die bestehende Satzung zum Schutz des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich („Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“) soll durch eine Regelung zur Errichtung von stadtbildverträglichen Solaranlagen in der Altstadt ergänzt werden. Hierzu wurde von der Verwaltung ein Vorschlag erarbeitet (siehe Drucksache 155/25). Der Gemeinderat hat am 24.11.2025 den Vorschlag gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Mit dieser Vorlage informiert die Verwaltung über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und schlägt dem Gemeinderat den Beschluss über die Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Stadt Offenburg zum Schutz des Stadtbildes und zum Erhalt baulicher Anlagen im Altstadtbereich vor.

Strategische Ziele

Ziel A2

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

Ziel E3

Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik sowie die Anpassung an den Klimawandel und strebt Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 an.

Anlass und Begründung

Insbesondere bei historischen Gebäuden mit geneigten Dächern bilden die Dachflächen eine Art „fünfte Fassade“. Häufig sind sie nicht nur wesentlicher Bestandteil des Erscheinungsbildes einzelner Gebäude, sondern prägen darüber hinaus, als „Dachlandschaft“ (siehe Abb.1) im Kontext mit anderen Gebäuden, auch das Stadtbild insgesamt.

Zum „Schutz des Stadtbildes und zum Erhalt baulicher Anlagen innerhalb der Altstadt“ hat der Offenburger Gemeinderat 1982 eine Satzung beschlossen. Diese, zumeist als „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ bezeichnete Bauvorschrift, gilt für die Altstadt innerhalb des Rings der ehemaligen bzw. noch bestehenden Stadtmauer und der an diese angrenzenden öffentlichen und privaten Grünanlagen und Grundstücke. Zum Zeitpunkt der Einführung der Satzung war die Nutzung von Dachflächen für Solaranlagen noch kein relevantes Thema. So sind weder Photovoltaik- noch thermische Solaranlagen in der Satzung erwähnt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
139/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Clausen, Andreas	82-2290	13.10.2026

Betreff: Solaranlagen auf Dächern in der Altstadt - Ergänzung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen auf Dachflächen werden in den letzten Jahren stark zunehmend auch in der Altstadt beantragt, bzw. montiert. Bisher wurden diese durch die Verwaltung entsprechend § 6 Dachgestaltung (4) der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ als „größere Glasflächen im Dach“ behandelt und somit in der Altstadt nur auf nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Dachflächen zugelassen.

In der Folge der politischen Diskussion um die Abwägung von Klimaschutz und gestalterischen Anforderungen an Gebäude hat die Landesregierung die Landesbauordnung (LBO) angepasst. Ziel dabei war, gestalterische Einschränkungen für die Montage von Photovoltaikanlagen deutlich abzubauen. Dazu wurde die LBO in § 74 (Örtliche Bauvorschriften) ergänzt. Entsprechend der am 28.09.2025 in Kraft getretenen Fassung von § 74 Abs. 1 Satz 2 f. sind Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. Anforderungen in bereits bestehenden Satzungen, die dem Satz 2 widersprechende Anforderungen enthalten, werden unwirksam.

Mit der Ergänzung der „Satzung zum Schutz des Stadtbildes und zum Erhalt baulicher Anlagen innerhalb der Altstadt“ um den § 6 (Abs. 8) Solaranlagen wird den oben genannten, geänderten rechtlichen Rahmenbedingen Rechnung getragen und der Schutz der historischen Dachlandschaft der Offenburger Altstadt weiterhin im rechtlich zulässigen Rahmen gesichert und gleichzeitig die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht.

Die getroffene Regelung baut auf der am 03.04.2023 veröffentlichten Leitlinien zur Errichtung von Solaranlagen auf Kulturdenkmalen des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen als oberster Denkmalschutzbehörde auf.

Gleichzeitig wird in § 9a der Satzung klargestellt, dass die Vorschriften dieser Satzung nur anzuwenden sind, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

12.11.2025	PUA: Vorberatung zur Ergänzung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und zum Offenlagebeschluss
24.11.2025	GR: Beschluss zur Ergänzung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und zu deren Offenlage
08.12.2025 bis einschließlich 16.01.2026	Öffentliche Auslegung gemäß § 74 LBO (Landesbauordnung) i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
139/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Clausen, Andreas	82-2290	13.10.2026

Betreff: Solaranlagen auf Dächern in der Altstadt - Ergänzung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wurden durch die Verwaltung geprüft. Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Einwendung erhoben.

Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend der Stellungnahme in Anlage 3 vorzunehmen.

Weiteres Verfahren

Die Satzung zur 2. Änderung zur Satzung der Stadt Offenburg zum Schutz des Stadtbildes und zum Erhalt baulicher Anlagen im Altstadtbereich tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Diese soll unmittelbar nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgen.

Anlagen

1. Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Stadt Offenburg zum Schutz des Stadtbildes und zum Erhalt baulicher Anlagen im Altstadtbereich
2. Begründung zur Ergänzung der Satzung Stadt Offenburg zum Schutz des Stadtbildes und zum Erhalt baulicher Anlagen im Altstadtbereich
3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen