

Aktennotiz

Abklärungsauftrag der Bau- und Planungskommission zum Bebauungsplan Meissenberg BPK-Sitzung vom 23. Mai 2023

Frage

Im Rahmen der Beratung des BBP Meissenberg, eine sogenannte Perle, das heisst mit erhöhten Anforderungen an die Gestaltung, ist seitens Kommission die Frage aufgeworfen worden, ob die strenger gestalterischen Bestimmungen die Erleichterungen für Solaranlagen gemäss eidgenössischem Recht (RPG/RPV) übersteuern.

Ausgangslage

Im Bebauungsplanperimeter Meissenberg befinden sich keine ISOS-Objekte (VISOS, SR 451.12). Der BBP Meissenberg ist der Umgebungsrichtung VIII (U-Ri VIII) – grossflächig überbauter Hang, Ein- und Mehrfamilienhäuser, zugewiesen und mit dem **Erhaltungsziel b** im ISOS verzeichnet.

Im **Denkmalverzeichnis bzw. Inventar des Kantons Zug** ist innerhalb des BBP Meissenberg die **ehemalige Villa Freudenberg an der Meisenbergstrasse 17** als schützenswert eingetragen. Westlich des Bebauungsplanperimeters und somit ausserhalb des Planungsperimeters befindet sich zudem das **Haus Paracelsus**, das auch als schützenswert eingestuft wird.

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftiger Bauordnung vollumfänglich in der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV). Im Rahmen der Bauordnung hat die Stadt Zug in § 54 BO die erforderlichen Vorschriften zur Erhaltung der Eigenart und der Schönheit schützenswerter Siedlungsgebiete im Sinne des kantonalen Richtplanes erlassen.

- § 54 Abs. 1 BO: Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Meissenberg ist für Kliniknutzungen, Bauten für Altersvorsorge und Wohnen bestimmt.
- § 54 Abs. 2 BO: Der Meisenberg soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild mit Klinik und Parkanlage erhalten bleiben. Die Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen ist gestattet. Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.

Zusammenfassung/Stellungnahme

Solaranlagen, die auf Kultur- und Naturdenkmälern von lediglich kommunaler/lokaler Bedeutung montiert werden, sind Solaranlagen auf Gebäuden ohne Schutzstatus gleichgestellt und dürfen nicht strenger beurteilt werden. Bei Denkmälern von regionaler Bedeutung muss somit genauer geprüft werden, ob es sich um ein kantonal bedeutsames Schutzobjekt handelt (dann Baubewilligungsverfahren) oder nicht (dann Meldeverfahren).

Solaranlagen im Bebauungsplangebiet Meissenberg fallen **grundsätzlich** nicht unter die Bewilligungspflicht

- nach Art. 18a Abs. 3 RPG i.V.m. Art. 32b RPV: Solaranlagen auf nationalen oder kantonalen Kultur- und Naturdenkmälern.
- nach Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG: klar umschriebenen Typen von Schutzzonen mit Baubewilligungspflicht gemäss kantonalem Recht.

sondern lediglich unter die Meldepflicht. Ohne Unterschutzstellung eines Gebäudes sind Solaranlagen unabhängig von kantonalen/kommunalen Gestaltungsvorschriften von Bundesrechts wegen stets zu bewilligen. Die genügende Anpassung auf dem Dach/Flachdach wird im Rahmen der RPV abschliessend konkretisiert. (vgl. Art. 32 Abs. 1 «Solaranlagen auf einem Dach» und Art. 32 Abs. 1^{bis} RPV «Solaranlagen auf einem Flachdach»).

Die Swissolar (Schweizerischer Verband für Sonnenenergie) hält folgendes fest: Meldepflichtige Solaranlagen müssen gemäss Gesetz «genügend angepasst» sein. Art. 32a Abs. 1 RPV konkretisiert diesen unbestimmten Begriff. Die dort enthaltenen Gestaltungsvorgaben sind einerseits Bedingungen für die Befreiung von der Baubewilligungspflicht. Gleichzeitig sind sie auch Anforderungen an die Gestaltung und Anordnung der Solaranlage auf dem Dach. Die Gestaltung/Ästhetik ist bei solchen Anlagen bundesrechtlich abschliessend und schweizweit einheitlich definiert. Die kantonalen oder kommunalen Ästhetikvorschriften sind insoweit nicht mehr anwendbar; es dürften keine strengeren oder zusätzlichen Auflagen gemacht werden. Sinngemäss geht aus Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a Abs. 1 RPV zudem auch hervor, dass nach diesen Vorgaben gestaltete Solaranlagen in Bau- und Landwirtschaftszonen zonenkonform sind.

Zwischenfazit

Die strengeren gestalterischen Bestimmungen von § 54 BO können die Erleichterungen für Solaranlagen gemäss eidgenössischem Recht (RPG/RPV) nicht übersteuern.

Gemäss Art. 18a Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

Der Kanton Zug kennt eine analoge Regelung wie der Kanton Zürich, welcher für folgende Schutzobjekte und Schutzzonen stets eine Baubewilligungspflicht statuiert (§ 28 PBG i.V.m. § 4 ff. DMSG):

- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar)
- Kommunale Denkmalschutzinventare

Bei bewilligungspflichtigen Solaranlagen sind ausnahmsweise – aus sachlichen Gründen – Auflagen zur Verbesserung der Gestaltung (Erscheinungsbild) zulässig. Solche bedürfen aber einer besonderen Begründung (Interessenabwägung) und der Förderzweck von Art. 18a RPG darf nicht missachtet werden.

Zu prüfen

Unterstellen der Solaranlagen unter Bewilligungspflicht?

Im Denkmalverzeichnis bzw. Inventar des Kantons Zug ist innerhalb des Bebauungsplangebiets Meissenberg die ehemalige Villa Freudenberg an der Meissenbergstrasse 17 als schützenswert eingetragen.

- Solaranlagen, die auf Kultur- und Naturdenkmälern von lediglich kommunaler/lokaler Bedeutung montiert werden, sind Solaranlagen auf Gebäuden ohne Schutzstatus gleichgestellt und dürfen nicht strenger beurteilt werden.
- Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen (Art. 18a Abs. 3 RPG). Die Villa Freudenberg fällt auch nicht unter die Aufzählung nach Art. 32b RPV.

Ich empfehle die Aufnahme in das Inventar des Kantons bzw. die daraus abzuleitenden Folgen – Bewilligungspflicht in Bezug auf die Villa - mit dem Kanton näher abzuklären (zur Information: keine Aufnahme im Richtplan 2004 noch im Richtplan 2023 unter Spezialzone S 6.1).

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftiger Bauordnung vollumfänglich in der **Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV)**.

- Die BsV kann nicht als reine Schutzzonen, d.h. Zonen nach Art. 17 Abs. 1 RPG oder auch gestützt auf Art. 18a Abs. 2 Bst.b RPG erlassene kantonale und kommunale Zone mit Charakter einer Schutzzone (Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutzzone) qualifiziert werden (§ 28 PBG i.V.m. § 61 ff. BO). Sie wird auch nicht unter Spezialzone gemäss S 6.1 kantonalen Richtplan 2004 (und auch Richtplan 2023) aufgenommen.
- Die Kantone und allenfalls die Gemeinden dürfen kantonalen, regionalen oder lokalen Eigenheiten Rechnung tragen und alternative, abweichende Gestaltungsanforderungen erlassen (Art. 32a Abs. 2 RPV). – Solche liegen aktuell nicht vor.

Ich empfehle folglich, vorgängig mit dem Kanton abzuklären, ob aufgrund der Zweckbestimmung der BsV folgendes abgeleitet werden kann: Die BsV erfüllt teils die Funktion von Schutzzonen gemäss Art. 17 RPG, teils handle es sich um Zonen für bestimmte Nutzung, die in ihrem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten ist (analog Urteil BGer 1C_311/2012 vom 28. August 2013, Erw. 3.3).

Öznur Üzmez
Baujuristin

Geht an
– Beilage zum Protokoll der BPK-Sitzung vom 23. Mai 2023)

Ich empfehle, vorgängig mit dem Kanton abzuklären, welches Verfahren

Baubewilligungs- oder Meldepflicht?

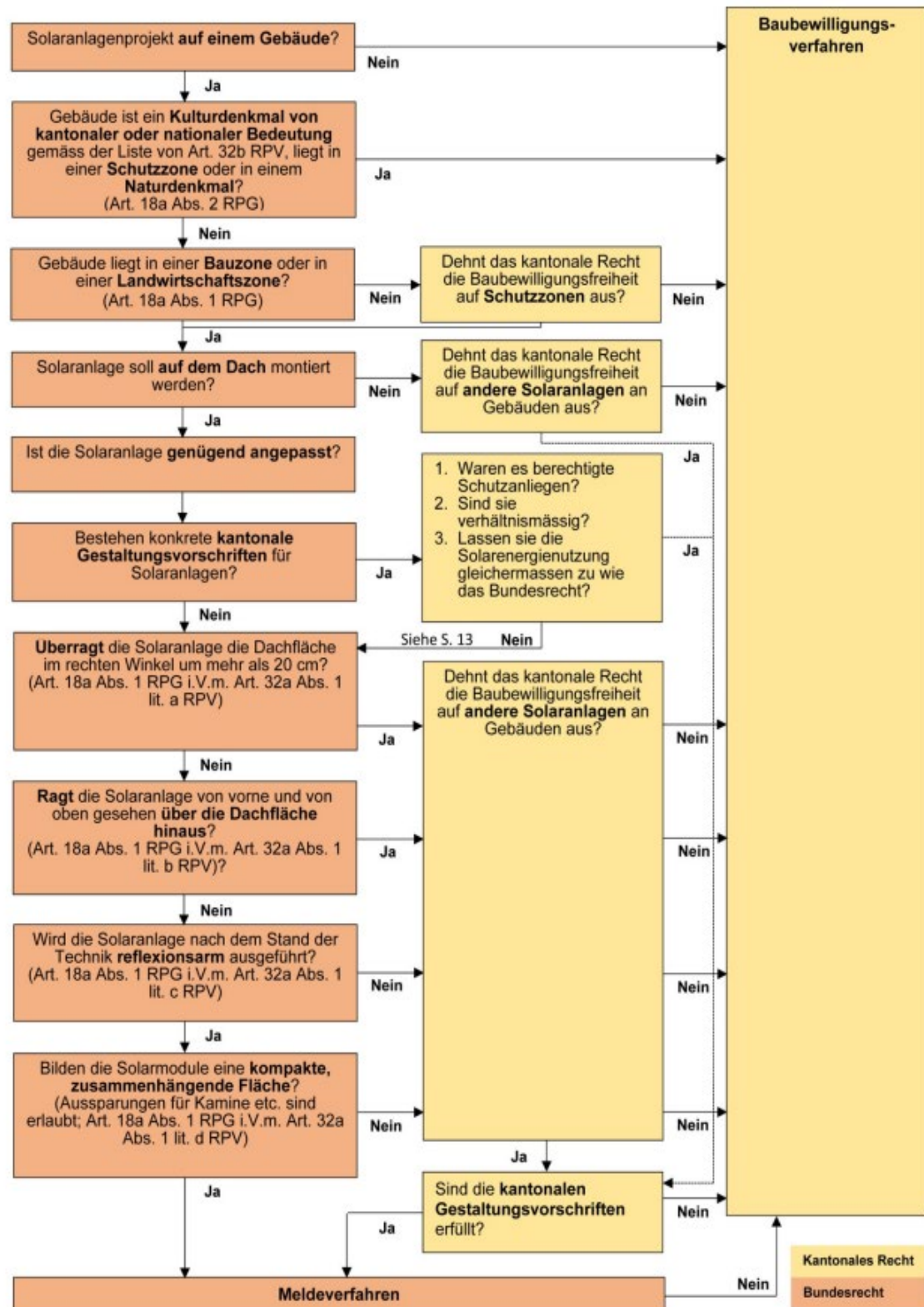


Abb. 1: Flussdiagramm Baubewilligungs- oder Meldepflicht.