



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Frau Welz

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	23.06.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

**Reichelstraße 22; Errichtung eines Balkonkraftwerks auf einem Nebengebäude;
Befreiung von der Solaranlagenatzung; Beschluss**

Anlagen:

**Fotos Einsehbarkeit
Lageplan**

Sachverhalt:

Geplant ist die Errichtung eines Balkonkraftwerkes auf dem Pultdach eines bestehenden Nebengebäudes in der Reichelstraße.

Das Vorhaben ist grundsätzlich verfahrensfrei möglich (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BayBO), es fällt jedoch unter den Ensembleschutz der Altstadt (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Alternative 2 DSchG) sowie die Solaranlagenatzung der Stadt Schongau.

Standardmodule sind nach der Solaranlagenatzung der Stadt Schongau nur im nichteinsehbaren Dachflächenbereich zulässig. Die vorliegende Dachfläche ist im Übersichtsplan der Satzung als einsehbarer Dachbereich hinterlegt.

Die Photovoltaikmodule sollen ohne Aufständigung direkt auf dem Pultdach des Nebengebäudes montiert werden. Das Dach des Nebengebäudes besteht aus einem Bereich mit neueren Dachplatten, welcher von der Bauerngasse aus eingesehen werden kann und einem dahinterliegenden Bereich mit etwas älteren Dachplatten. Der ältere Bereich ist zudem etwas niedriger als der neuere Bereich. Das Balkonkraftwerk soll auf dem älteren Bereich errichtet werden.

Hier ist die Einsehbarkeit nicht ganz eindeutig beurteilbar. Aktuell sieht man von der öffentlichen Verkehrsfläche der Bauerngasse aus nur den unteren Bereich der Dachfläche, da der obere Firstbereich von der vorhandenen Bepflanzung auf dem Nachbargrundstück verdeckt wird. Allerdings ist nicht gewährleistet, dass die Bepflanzung dauerhaft bestehen bleibt und im Winter könnte die Einsehbarkeit entsprechend auch wieder anders aussehen.

Zudem befinden sich auf dem Nachbargrundstück auch Stellplätze, welche zwar privat, aber öffentlich zugänglich sind. Wenn man auf diesen Stellplätzen steht, dann ist die betroffene Dachfläche vollständig einsehbar.

Gemäß § 5 der Solaranlagenatzung i. V. m. Art. 63 BayBO könnte eine Abweichung von der Festsetzung der einsehbaren Bereiche erteilt werden, sofern das Ziel der Satzung, nämlich das charakteristische Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird. Ein entsprechender Antrag liegt vor.

Ein zudem erforderlicher Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wäre noch zu stellen.

Es ist nun grundsätzlich zu entscheiden, wie damit umgegangen werden soll, wenn die Dachfläche lediglich wegen Bepflanzungen nicht einsehbar ist.

Gerne können sich die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses im Vorfeld der Sitzung auch vor Ort selbst ein Bild der Situation machen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Beschlussvorschlag folgt in der Sitzung.