



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

**Döring · Spieß**

RECHTSANWÄLTE

# **Photovoltaik-Freiflächenanlagen**

## **Rechtliche Planungsgrundlagen Praktische Umsetzungen und Vertragsgestaltung**

München, 14. Juli 2022

Dr. Gerhard Spieß (Döring Spieß)

# Erforderlichkeit einer Bauleitplanung

- (Noch) keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB
  - ➔ Bebauungsplan erforderlich
- Anpassung FNP-Darstellung: „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“
- Empfehlung: vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
- Bebauungsplan:
  - sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Nebenanlagen (z. B. Einzäunung, Einspeisegebäude)
  - Zwischenspeicher (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB)
- Ausgleichsflächen
- Alternativenprüfung
- Vorgabe eines Bürgerbeteiligungsmodells zulässig
- Umweltprüfung

# Baugenehmigungsverfahren

- Verfahrensfreiheit: Art. 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO (in Ergänzung von Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 lit. a BayBO)

# Standortkonzepte

- Grundsätzlich sinnvoll
- Einbindung in ein Energiekonzept der Gemeinde
- Ermittlung geeigneter Standorte
  - Ausschlussflächen
  - Restriktionsflächen
  - Geeignete Standorte
    - ➔ Kriterienkatalog zur Standortauswahl
- Auch interkommunale Entwicklungskonzepte sinnvoll (gemeinsame Flächennutzungspläne, interkommunale Vereinbarungen)

# Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP)

- Grundsatz 1.3.1 LEP Klimaschutz
- Grundsatz 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
- Ziel 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
- Grundsatz 6.2.3 Photovoltaik (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in Regionalplänen)
- Grundsatz 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

# Sonstige Anforderungen an die Bauleitplanung

- Es bleibt bei den sonstigen allgemeinen Anforderungen
- Artenschutz und sonstige naturschutzrechtliche Verbotstatbestände
- Landschaftsschutzgebiete
- Gesetzlich geschützte Biotope

# Rückbau von PV-Freiflächenanlagen

- Nutzungsdauer in der Regel mindestens 20 Jahre
- Absicherung des Rückbaus
- Möglichst über vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zu steuern (vgl. dazu unten)
- Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB: zeitliche Befristung und Nachfolgenutzung
  - Keine Rückbauverpflichtung!
  - Gesonderte Anordnung erforderlich
  - Rechtsschutz- und Entschädigungsproblematik (§ 179 BauGB)
    - ➔ Absicherung möglichst in städtebaulichen Verträgen
- Problem: artenschutzrechtliche Verbote bei entwickeltem arten- und strukturreichen Dauergrünland unter den PV-Modulen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

- Drei Teile: Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag
- VEP wird Bestandteil des Planungsrechts (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
- Keine Bindung an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB
- Übertragung der Planungskosten
- Städtebauliche Verpflichtungen im Durchführungsvertrag
  - Rückbau
- Problem: Absicherung der Rückbauverpflichtung
  - Bürgschaften
  - Dienstbarkeiten
  - Anwachsendes Rückbaukonto zugunsten der Gemeinde
  - Grundschuld
- Flächenverfügbarkeit: ausnahmsweise reichen langfristige Pachtverträge aus (gesicherte Grundstücksverfügbarkeit)
- Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (§ 12 Abs. 1 BauGB) „bereit und in der Lage“

# Hinweise für praktische Umsetzung

- Kostenübernahmevertrag
- Frühzeitige Einbindung der UNB
- Frühzeitiger Nachweis der Flächenverfügbarkeit
- Bemessung der Grundfläche für die PV-Module aus Vogelperspektive (§ 9 Abs. 1 und 2 BauNVO)
  - Unerheblich ist konkrete Versiegelung durch Fundamente
  - PV-Module sind Hauptanlagen, keine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
  - Besonderheit bei „Agri-PV-Anlagen“?

# Besondere PV-Anlagen

- PV-Freiflächenanlagen auf Straßengrundstücken
  - Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB gilt nicht
  - Zivilrechtlicher Vertrag zur Flächensicherung mit dem Eigentümer des Straßengrundes
  - Anbauverbotszonen/Anbaubeschränkungszone abwägend zu berücksichtigen, Abstimmung mit Straßenbaulastträger
- Schwimmende PV-Freiflächenanlagen
  - Neue Entwicklung, insbesondere auf Nassauskiesungsflächen
  - Auswirkung auf Natur und Landschaft, insbesondere der Gewässer
- Erlaubnispflichtiger Gewässerbenutzungstatbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG)
  - Baurechtliche Relevanz durch dauerhafte Verbindung mit dem Erdboden (Vertäuerung)
  - Bebauungsplan bleibt in der Regel erforderlich
- Agri-PV-Anlagen
  - Solaranlagen auf Ackerflächen bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung
  - Innovationsausschreibung Bundesnetzagentur
  - Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB?
  - „Dienen“, in der Regel zu verneinen

➔ Bauleitplanung bleibt erforderlich

# Ansprechpartner

Dr. Gerhard Spieß  
Rechtsanwalt

Döring Spieß Rechtsanwälte  
Montenstraße 3  
80639 München  
Telefon 089 1433239-0  
[spiess@doering-spiess.de](mailto:spiess@doering-spiess.de)  
[www.doering-spiess.de](http://www.doering-spiess.de)