



**12.01.2023 – Fachgespräch:  
„Ausbau der Solarenergie: landschafts- und naturverträglich“  
- Baurechtliche Grundlagen für die Errichtung von FF-PVA -**

Rechtsanwalt Dr. Jan Thiele, Fachanwalt für Verwaltungsrecht

# Agenda

**Teil I: Planungsrechtliche Grundlagen**

**Teil II: (Agri-)PVA ohne B-Plan?**

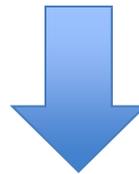
**Teil III: B-Plan, Rückbau und Nachnutzung**

# Teil I: Planungsrechtliche Grundlagen

# 1. Bauplanungsrecht als Genehmigungsvoraussetzung

- FF-PVA → **bauliche Anlage**, die Baugenehmigung bedarf

§ 72 Abs. 1 BbgBO: „Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben **keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.**“ → u.a. Bauplanungsrecht



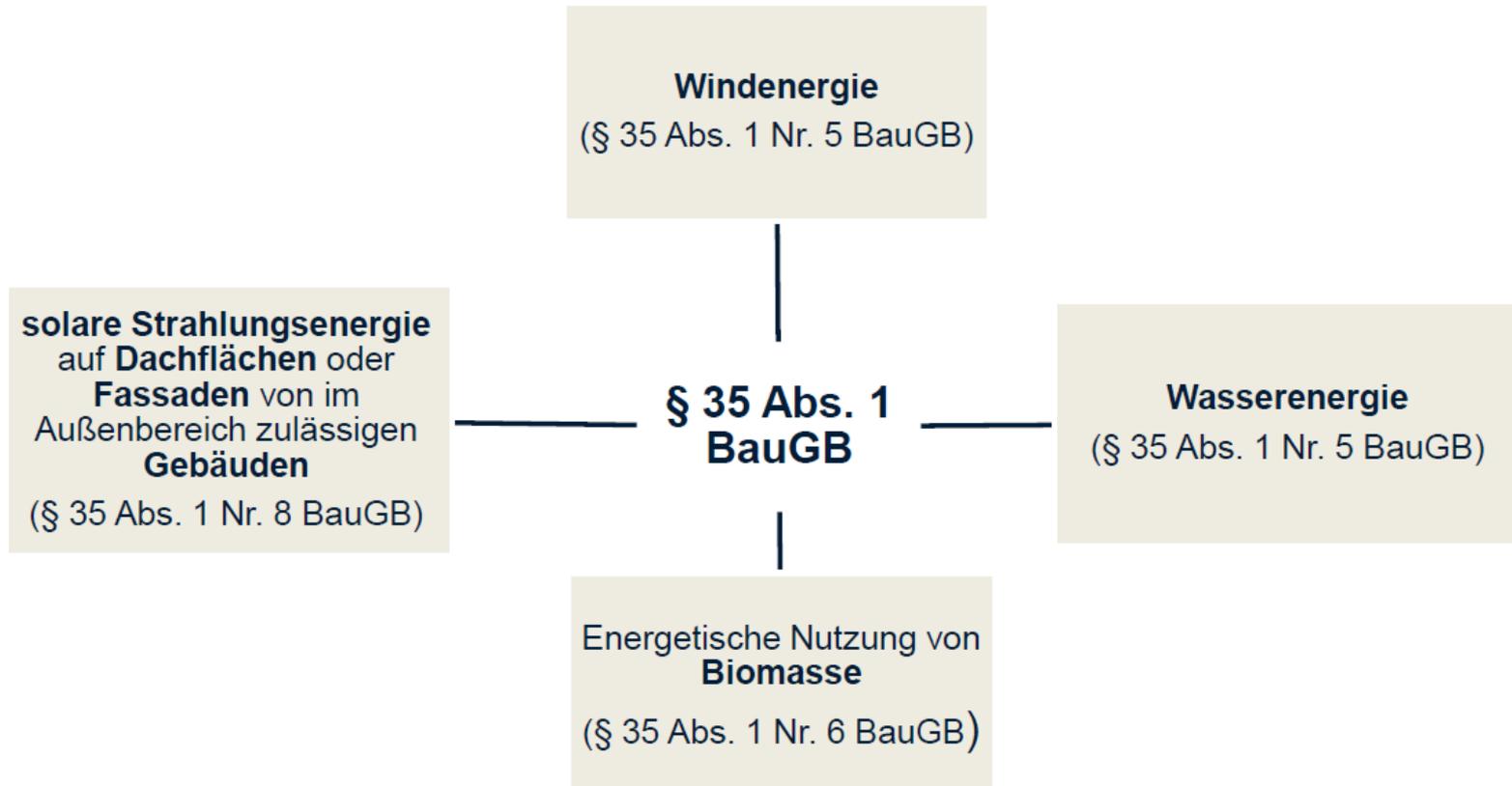
Planungsrechtliche Zulässigkeit nach §§ 29 ff. BauGB: „Für Vorhaben, die die Errichtung [...] von baulichen Anlagen zum Inhalt haben [...] gelten die **§§ 30 bis 37.**“

## 2. Erfordernis der Bauleitplanung

### a) planungsrechtlicher Grund

- Standort von FF-PVA liegt **in der Regel im Außenbereich** einer Gemeinde → planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach **§ 35 BauGB**
  - nur ausnahmsweise im Innenbereich nach § 34 BauGB (Konversionsfläche?)
- Grundsatz: **Freihaltung des Außenbereichs** von Bebauung
- zulässig sind dort nur
  - sog. „**privilegierte Vorhaben**“ gemäß § 35 Abs. 1 BauGB
  - sog. „sonstige Vorhaben“ im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB

## 2. Erfordernis der Bauleitplanung



**FF-PVA sind im Außenbereich idR nicht privilegiert**

**Neu:**

**„Gesetzes zur sofortigen  
Verbesserung der Rahmen-  
bedingungen für die erneuer-  
baren Energien im  
Städtebaurecht“  
(BR-Drs. 20/4704)**

**BRat 16.12.2022 (+) →  
tritt nach Bekanntmachung  
im BGBl. in Kraft**

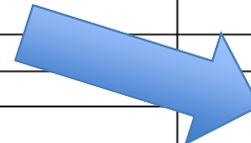
|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | 3. § 35 wird wie folgt geändert:                     |
|  | a) Absatz 1 Nummer 8 wird wie folgt gefasst:         |
|  | „8. der Nutzung solarer Strahlungs-<br>energie dient |

Deutscher Bundestag – 20. Wahlperiode

– 5 –

Drucksache 20/4704

| Entwurf | Beschlüsse des 24. Ausschusses                                                                                                                                                       |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | a) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder                                     |
|         | b) auf einer Fläche längs von                                                                                                                                                        |
|         | aa) Autobahnen oder                                                                                                                                                                  |
|         | bb) Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen                                                     |
|         | und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.“                                                                                    |
|         | b) In Absatz 5 Satz 2 erster Halbsatz und zweiter Halbsatz werden jeweils die Wörter „Absatz 1 Nummer 2 bis 6“ durch die Wörter „Absatz 1 Nummer 2 bis 6 und 8 Buchstabe b“ ersetzt. |



## 2. Erfordernis der Bauleitplanung

- Zulässigkeit als **sonstiges Vorhaben** gemäß **§ 35 Abs. 2 BauGB**?
- „*Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.*“
- **§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 8 BauGB**: Aufzählung **öffentlicher Belange**, u.a.
  - Nr. 1 Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans
  - Nr. 5 Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

 **in der Regel stehen öffentliche Belange einer FF-PVA entgegen**

 **in der Regel keine Zulässigkeit von FF-PVA als sonstiges Vorhaben**

## 2. Erfordernis der Bauleitplanung

### b) Fazit: Bauleitplanung ist erforderlich, weil:

- FF-PVA sind **nicht** im Außenbereich privilegiert
- FF-PVA sind im Außenbereich in der Regel **nicht** als sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig

➔ **planungsrechtliche Voraussetzungen müssen geschaffen werden**

➔ **Bauleitplanung ist erforderlich**

# **Teil II: (Agri-)PVA ohne B-Plan?**

# 1. Privilegierung im Außenbereich?

## ▪ § 35 Abs. 1 BauGB:

*„Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es*

*1. einem land- oder forstwirtschaftlichen **Betrieb dient** und nur einen **untergeordneten Teil der Betriebsfläche** einnimmt [...].“*



**auf Agri-PVA anwendbar?**

# 1. Privilegierung im Außenbereich?

## a) landwirtschaftlicher Betrieb

- **§ 201 BauGB:** *„Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“*
- Agri-PV ist **keine Landwirtschaft** sondern Stromerzeugung

# 1. Privilegierung im Außenbereich?

## b) einem landwirtschaftlichen Betrieb dienend

- (-) wenn der **gesamte** in der Agri-PVA erzeugte **Strom** ins öffentliche Netz **eingespeist** wird
- (+) wenn ein **deutlich überwiegender Teil** des in der Agri-PVA erzeugten **Stroms dem landwirtschaftlichen Betrieb** zugute kommt und die Anlage sich „**unterordnet**“

# 1. Privilegierung im Außenbereich?

- Was ist ein **deutlich überwiegender Teil**?

## **OVG Lüneburg, U. v. 29.10.2015 – 12 LC 73/15:**

- 33,33 % Einspeisung
- 66,66 % Eigenverbrauch

## **OVG Schleswig, U. v. 29.03.2017 – 1 LB 2/16:**

- 35 % Einspeisung
- 65 % Eigenverbrauch

# 1. Privilegierung im Außenbereich?

## b) untergeordneter Teil der Betriebsfläche

- Agri-PVA muss **dem landwirtschaftlichen Betrieb** unmittelbar **zu- und untergeordnet** sein, d.h.:
  - **Zu- und Unterordnung** muss **äußerlich erkennbar** sein
    - **räumliche Nähe**, die den Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb und den betrieblichen Abläufen erkennen lässt
    - Abweichung vom Erfordernis der räumlichen Nähe, wenn rechtliche Gründe Abstand erfordern, bspw. Abstand wegen Seuchenhygiene
  - **betriebliche Erfordernisse** müssen den Standort der Agri-PVA bestimmen
  - nur untergeordneter Teil der Betriebsfläche eingenommen

## 2. Fazit

- **Privilegierung** einer **Agri-PVA** im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB **grundsätzlich möglich, aber →**
- **hohe Anforderungen** v. a. an den **Eigenverbrauch →** eher für **kleine und weniger leistungsfähige Agri-PVA**, deren **Strom weit überwiegend im landwirtschaftlichen Betrieb verbraucht** werden kann

 **planungsrechtliche Voraussetzungen müssen geschaffen werden**

 **Bauleitplanung ist in der Regel erforderlich**

 **kein Unterschied zur FF-PVA**

# **Teil III: Inhalt B-Plan, Rückbau und Nachnutzung**

# 1. Rahmenbedingungen für Bebauungspläne

- **Bebauungsplan** enthält gemäß § 9 BauGB Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
  
- **Gemeinde setzt** mit Hilfe der Festsetzungen ihre **städtebaulichen Planungsvorstellungen** in Bebauungspläne **um durch:**
  
- **§ 30 BauGB:** „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans [...] ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

**TEIL B**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

SO - Sondergebiet - Photovoltaik - gem. § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Photovoltaik-Freilandanlagen zur Stromerzeugung sowie Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalteinrichtungen.

**2. Grünordnungsmaßnahmen**

2.1. Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen, insbesondere

|           |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bäume     | Acer campestre<br>Betula insignis<br>Sorbus aucuparia<br>Carpinus betulus                                                                                                                                         | Ahorn<br>Birke<br>Eberesche<br>Hainbuche                                                                                                                                                                         |
| Sträucher | Cornus alba<br>Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Crataegus monogyna<br>Euonymus europaea<br>Prunus spinosa<br>Rosa canina<br>Sambucus nigra<br>Sambucus racemosa<br>Viburnum opulus<br>Spiraea x vanhouttei | Weißer Hartriegel<br>Roter Hartriegel<br>Gewöhnliche Hasel<br>Eingrifflicher Weißdorn<br>Pfaffenhütchen<br>Schlehe<br>Hunds-Rose<br>Schwarzer Holunder<br>Traubenholunder<br>Gemeiner Schneeball<br>Spierstrauch |

2.2. Entlang der südlichen, östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine geschlossene Strauchhecke anzulegen.

2.3. Innerhalb des Grüngürtels wird eine maximal 5 m breite Zufahrt von Gehölzen frei gehalten.

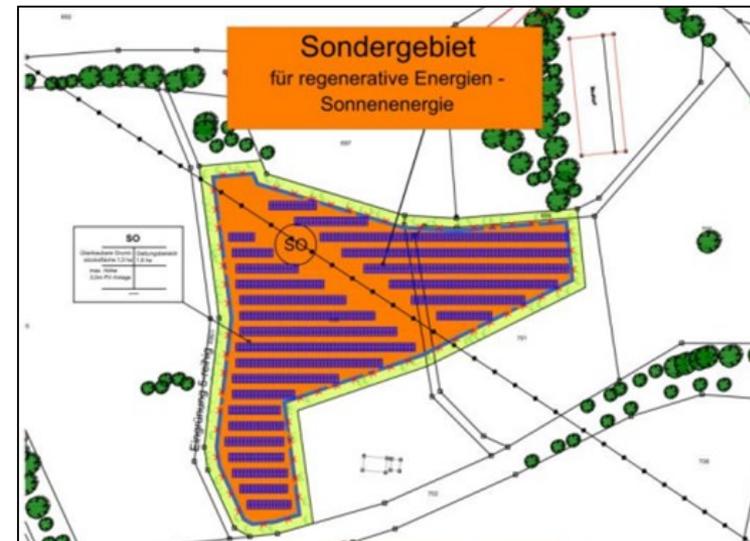
**Mutterboden**

2.4. Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, normgerecht zwischengelagert, in seiner Funktion erhalten und somit der weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB).

Hinweis:  
Die DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten. Dabei wird insbesondere auf die Bestimmungen der Nr. 7.2 zum Ausbau, Trennen und Zwischenlagern von Boden verwiesen.

## 2. Inhalt von Bebauungsplänen

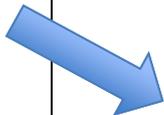
- **Festsetzung eines Gebiets für FF-PVA:**
  - § 9 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. BauGB: **abschließender Katalog** von Festsetzungen
  - FF-PVA in der Regel ein „**sonstiges Sondergebiet**“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO: „[...] *Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.*“ → **dort nur PVA zulässig**



## 2. Inhalt von Bebauungsplänen

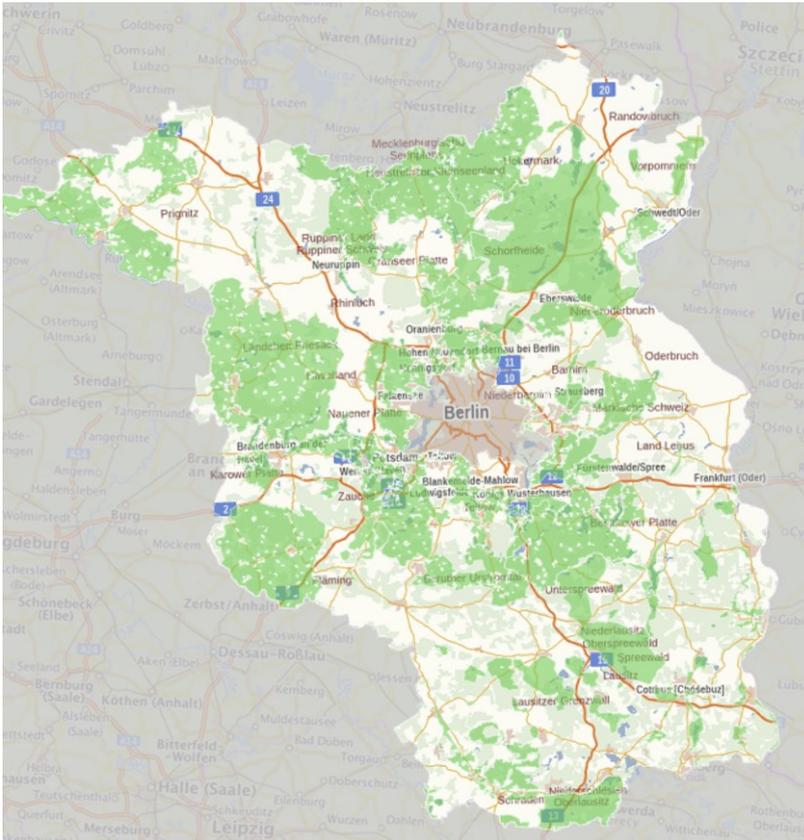
### ▪ Festsetzung eines Gebiets für Agri-PVA:

| BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK AGRI-PHOTOVOLTAIK"                                 |                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (04.04. - 06.05.2022) Seite - 3 - |                                                                                                                 |
| <b>1</b>                                                                                              | <b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                                                                         |
| <b>1.1</b>                                                                                            | <b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)</b>                                          |
|                                                                                                       | Es wird das „Sondergebiet für Solarenergienutzung“ nach § 11 BauNVO festgesetzt, das wie folgt gegliedert wird: |
|                                                                                                       | <b>Sondergebiet 1 (SO 1)</b>                                                                                    |
|                                                                                                       | Zulässig sind nur                                                                                               |
|                                                                                                       | 1. senkrecht stehende Solarmodule und Modultische mit mindestens 8,0 m Reihenabstand,                           |
|                                                                                                       | 2. die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (wie Wechselrichter, Verkabelung, Trafoanlagen),     |
|                                                                                                       | 3. Zufahrten, Wartungsflächen und Zaunanlagen,                                                                  |
|                                                                                                       | 4. Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von ca. 8,0 m.                                        |
|                                                                                                       | Im Bereich der 110-kV-Leitung sind die Beschränkungen nach Ziffer 3.2 zu beachten.                              |
|                                                                                                       | 5. Auf maximal 10% der Fläche sind die Nutzungen des Sondergebietes 2.                                          |



- Grds. auch „**sonstiges Sondergebiet**“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- Keine Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, da im GE auch andere Nutzung zulässig
- **Planerisch kein Unterschied zu FF-PVA**

# 3. Planung im LSG



LAND BRANDENBURG

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg  
Postfach 601150 | 14411 Potsdam

Untere Naturschutzbehörden  
gemäß Verteiler

Ministerium für Ländliche  
Entwicklung, Umwelt und  
Landwirtschaft

Henning-von-Tresckow-Str. 2-13  
14467 Potsdam

Bearb.: Frau Vagedes  
Gesch.Z.: MLUL-4-  
4612/442-6#186582/2017  
Hausruf: +49 331 866-7532  
Fax: +49 331 27548-7532  
Internet: www.mlul.brandenburg.de  
Carola.Vagedes@MLUL.Brandenburg.de

Potsdam, 22. September 2017

Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt  
und Klimaschutz des Landes Brandenburg

Potsdam, 19. März 2021

## Vorläufige Handlungsempfehlung des MLUK zur Unterstützung kommunaler Entscheidungen für großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA)

### 2.3 Ausschlusskriterien für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Errichtung von solchen Anlagen in folgenden Schutzgebieten ist ausgeschlossen, da das Vorhaben nicht mit dem Schutzzweck in Übereinstimmung steht oder gebracht werden kann:

- Naturschutzgebiete,
- FFH Gebiete,
- Europäische Vogelschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Gebiete nach § 30 BNatSchG und flächenhafte Naturdenkmale

Quelle: Umweltdaten Bbg

### 3. Planung im LSG

- LSG (§§ 20, 22, 26 BNatSchG): Gebiete, die rechtsverbindlich festgesetzt sind und in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft **erforderlich** ist ...

*„1. Zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,*

*2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder*

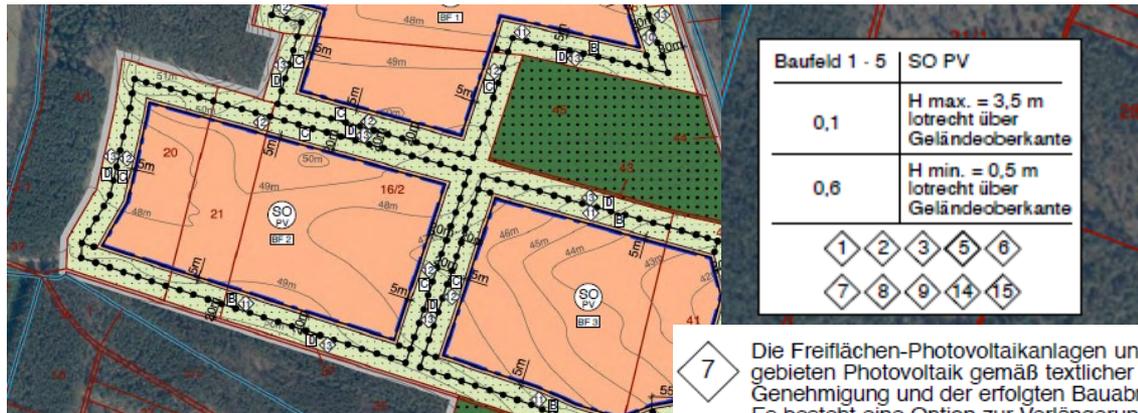
*3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.“*

### 3. Planung im LSG

- Umsetzung durch **Schutzgebietsverordnung** → idR mit allgemeinem **Bauverbot**, Einzelfallprüfung, ob **Befreiungs- und Ausnahmegesetze** vorliegen
- „**Planung in die Befreiungslage**“ (§ 67 BNatSchG) → wenn aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten oder das jeweilige Verbot im Einzelfall eine unzumutbare Belastung hervorrufen würde
- Abwägung des mit der VO verfolgten Schutzzwecks und den von der Anlage erwartbaren Auswirkungen auf diesen
- § 2 EEG: EE im **überragenden öffentlichen Interesse** und der Versorgungssicherheit dienend

## 4. Nachnutzung und Rückbau

- B-Plan gilt bis Aufhebung oder Änderung („unbegrenzt“)
- bei PVA Nachnutzung Landwirtschaft und Rückbau durch Festsetzungen im B-Plan sicherstellen, städtebaulicher Vertrag



Die Freiflächen-Photovoltaikanlagen und ihre Nebenanlagen sind in den Sondergebieten Photovoltaik gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 für 30 Jahre nach deren Genehmigung und der erfolgten Bauabnahme (Fristbeginn) zulässig. Es besteht eine Option zur Verlängerung der Nutzungsdauer um zwei mal 5 Jahre, wenn der Nutzer ein Jahr vor Ablauf der Frist einen entsprechenden Antrag stellt und er vor Ablauf der Frist von der Gemeindevertretung per Beschluss bestätigt wird. Nach Ablauf der Frist inkl. der ggf. beschlossenen Verlängerung sind die baulichen Anlagen binnen eines Jahres vollständig zurück zu bauen, zu recyceln oder sachgerecht zu entsorgen. Spätestens ein Jahr nach Fristablauf verlieren die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit den Kennbuchstaben A, B und C ihre festgesetzte Wirkung und gelten, wie auch die festgesetzten Sondergebiete Photovoltaik dann wieder als allgemeine landwirtschaftliche Nutzflächen. (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**POTSDAM**



Campus Jungfernsee  
Konrad-Zuse-Ring 12A  
14469 Potsdam

Tel. 0331 62042-70  
Fax 0331 62042-71  
E-Mail [potsdam@dombert.de](mailto:potsdam@dombert.de)

**DÜSSELDORF**



Design Offices Fürst & Friedrich  
Fürstenwall 172  
40217 Düsseldorf

Tel. 0211 159239-0  
Fax 0211 159239-29  
E-Mail [duesseldorf@dombert.de](mailto:duesseldorf@dombert.de)