

Anforderungen zum Einsatz erneuerbarer Energien bzw. Solarpflicht aus dem Baurecht

Beitrag FB 2 zum Beschluss der SDG + Klimaschutzprinzipien

Landessolargesetz (LSolarG)



- Ab 01. Januar 2023 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf **gewerblich** genutzten Neubauten und **gewerblich** genutzten Parkplätzen.
- Geltungsbereich: Gewerblich genutzte Neubauten – § 3 Nr. 3 LSolarG
„Im Sinne dieses Gesetzes ist die gewerbliche Nutzung die Nutzung durch alle Unternehmen des Handels (Handelsgewerbe), des Handwerks, der Industrie und des Verkehrs.“
- Dimensionierung/Anforderung
Bei Neubauten > 100 m² Nutzfläche sind mind. 60% der Solareignungsfläche mit Photovoltaik zu versehen.
- Ausnahme aus Eignungsfläche: Dächer mit Ausrichtung Ostnordost + Westnordwest.
Ersatz: andere Außenflächen (z. B. Fassade) oder Gebäuden in unmittelbarer Nähe.
Alternative: Anlage zur solaren Wärmeerzeugung
Nachweis durch schriftliche Bestätigung der Bundesnetzagentur bis 3 Monaten nach Baufertigstellung.

Landessolargesetz (LSolarG)



- Geltungsbereich: Neue Parkplätze – § 3 Nr. 3 LSolarG

„Im Sinne dieses Gesetzes sind neue Parkplätze die notwendigen Stellplätze [...] für gewerblich genutzte Gebäude [...]. Bei Erweiterung oder Umwidmung von bestehenden Parkplätzen sind nur die Parkplätze zu berücksichtigen, die durch bauliche Maßnahmen neu errichtet werden.“

- Dimensionierung/Anforderung
Bei der Errichtung neuer offener Stellplätze > 50 STP ist über mind. 60 % der für eine Solarnutzung geeigneten STP-Fläche eine Photovoltaikanlagen zu installieren.
- Ausnahme: STP entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen
Nachweis durch schriftliche Bestätigung der Bundesnetzagentur bis 3 Monaten nach Baufertigstellung.

Landessolargesetz (LsolarG)



- Befreiungen auf Antrag bei
 - > unbilliger Härte wegen technischer oder wirtschaftlicher Unzumutbarkeit,
 - > besondere Umstände durch unangemessenen Aufwand etc.
- Insbesondere wenn erforderliche Aufwendungen nicht innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch Erlöse erwirtschaftet werden können.
- Private Bauvorhaben:
Für alle privaten Bauvorhaben besteht aus dem Baurecht weiterhin keine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen.
Diese Pflicht zur Einhaltung könnte nur über eine „neue“ Satzung eingefordert werden.

Wärmeschutznachweis nach GEG

- Seit 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz GEG in Kraft
 - > Vorgaben zur Heizungs- + Klimatechnik
 - > Wärmedämmstandard + Hitzeschutz von Gebäuden
- Energetische Mindestanforderungen an Neubauten sind nochmals geringer, als in der Energieeinsparverordnung (EnEV).
- Nachrüst- + Austauschpflichten für Bestandsgebäude
- Bei Neubau Vorgabe bestimmter Anteile an regenerativen Energien (für Heizung + Kühlung)
 - > Die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes GEG wird in sämtlichen Verfahren durch die Landesbauordnung gefordert, siehe § 65 bis 67 LBauO.
- -> Eine Überprüfung der Einhaltung gemäß GEG ist in RLP nicht vorgesehen.

Genehmigungsfähigkeit von Solaranlagen im Baurecht

- Hinsichtlich der LBauO sind die Hürden für die Errichtung von PV-Anlagen gegenwärtig schon sehr niedrig gehalten.
- Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 2 e) LBauO ist die Installation von PV-Anlagen nur bei Hochhäusern und bei freistehenden Anlagen, die höher als 3 m und länger als 9 m sind und in Gewerbe-/Industriegebieten liegen, genehmigungspflichtig.
- Eine Änderung dieser Regelung wird laut Oberster Bauaufsichtsbehörde nicht angestrebt.

Rahmenbedingungen für Zulässigkeit von Solaranlagen und Denkmalschutz



Einzeldenkmale

Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

- Keine grundsätzliche Zustimmung zur Errichtung von PV-Anlagen, aber auch keine grundsätzliche Ablehnung mehr geben.
- Jeder Einzelfall wird kategorienadäquat geprüft, d. h. die Gründe, weshalb ein Gebäude zum Einzeldenkmal wurde, sind heranzuziehen.
- Veränderung der Gestalt + Einsehbarkeit vom öff. Raum bleiben maßgebliche Kriterien.
- denkmalrechtliche Genehmigungen werden mit Auflagen versehen werden, wie:
 - Farbfestlegung der PV-Module (rot statt schwarz/blau; matte Module bevorzugt; unauffälligere Eindeckrahmen der PV-Module))
 - Reduktion der beantragten Fläche
 - Alternativstandorte
 - Vermehrte Einforderung von Brandschutzkonzepten

Rahmenbedingungen für Zulässigkeit von Solaranlagen und Denkmalschutz



Einzeldenkmale

Solarthermieranlagen (ST-Anlagen)

- Keine grundsätzliche Zustimmung zur Errichtung von PV-Anlagen, aber auch keine grundsätzliche Ablehnung mehr geben.
- Jeder Einzelfall wird kategorienadäquat geprüft, d. h. die Gründe, weshalb ein Gebäude zum Einzeldenkmal wurde, sind heranzuziehen.
- Veränderung der Gestalt + Einsehbarkeit vom öff. Raum bleiben maßgebliche Kriterien.
- Da ST-Anlagen in der Regel deutlich geringere Dimensionen aufweisen, wird die von ihnen ausgehende optische Beeinträchtigung grundsätzlich als geringer eingestuft. Daher wird deren Genehmigung gewöhnlich unproblematischer sein.

Rahmenbedingungen für Zulässigkeit von Solaranlagen und Denkmalschutz



Denkmalzonen

Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

- Keine grundsätzliche Zustimmung zur Errichtung von PV-Anlagen, aber auch keine grundsätzliche Ablehnung mehr geben.
- Jeder Einzelfall wird kategorienadäquat geprüft, d. h. die Gründe, weshalb eine Denkmalzone eingerichtet wurde, sind heranzuziehen.
- Veränderung der Gestalt + Einsehbarkeit vom öff. Raum bleiben maßgebliche Kriterien.
- Erleichterung bei Gebäuden, die nicht prägender Teil der Denkmalzone.
- denkmalrechtliche Genehmigungen werden mit Auflagen versehen werden

Rahmenbedingungen für Zulässigkeit von Solaranlagen und Denkmalschutz

Denkmalzonen

Solarthermieranlagen (ST-Anlagen)

- Keine grundsätzliche Zustimmung zur Errichtung von PV-Anlagen, aber auch keine grundsätzliche Ablehnung mehr geben.
- Jeder Einzelfall wird kategorienadäquat geprüft, d. h. die Gründe, weshalb eine Denkmalzone eingerichtet wurde, sind heranzuziehen.
- Veränderung der Gestalt + Einsehbarkeit vom öff. Raum bleiben maßgebliche Kriterien.
- Da ST-Anlagen in der Regel deutlich geringere Dimensionen aufweisen, wird die von ihnen ausgehende optische Beeinträchtigung für die gesamte Denkmalzone grundsätzlich als sehr gering eingestuft. Daher wird deren Genehmigung gewöhnlich unproblematisch sein.

Weitere Instrumente zur Umsetzung



Kaufverträge

Grundsätzlich mögliche Vorgaben für **Solarnutzung/Nutzung EE**:

- > Verpflichtung, PV zu installieren; (Flächenanteil + Ausrichtung (= Eignung der Fläche))
- > Orientierung am Solarkataster
- > Prüfung: Sittenwidrigkeit, Gleichheitsgrundsatz, Niederlassungsfreiheit

Aber:

- > Aktuell absehbar keine Verkäufe.
- > Offenheit für neue Technologien eingeschränkt.
- > Zukunft des Bauens entwickelt sich Richtung Effizienzklassen KfW 40 und KfW 40 Plus; hierzu gehören bei den meisten „Bauherren“ auch die freiwillige Nutzung von PV.

Privatrechtliche Verträge können sehr flexibel und kurzfristig gestaltet werden. Ein Gremien-Beschluss über den jeweiligen Inhalt kann zeitnah erfolgen und sollte dann gefasst werden, wenn die jeweiligen Rahmenbedingungen bekannt sind.

Weitere Instrumente zur Umsetzung

Städtebauliche Verträge

- Regelungen zu Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme, Kälte möglich, sofern diese Vorgaben den mit städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen entsprechen.
- Städtebauliche Verträge kommen auch heute schon regelmäßig bei z.B. sog. Investorenprojekten zur Anwendung, insofern könnte ein entsprechender Regelungsinhalt zur Anwendung kommen.

Bebauungspläne

- Festsetzung gem. § 9 (1)23b BauGB zur Durchführung (= Montage) konkreter baulicher und technischer Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.
- Damit ist zunächst nur der Bau geregelt, eine tatsächliche Nutzung muss damit noch nicht erfolgen (ist aber dann natürlich sehr wahrscheinlich).

Fazit

- Gesetzliche Rahmenbedingungen + rechtliche Vorgaben haben sich erheblich zu Gunsten des Einsatzes von EE im Neubau entwickelt.
- Maßgebliche Herausforderung stellt der Bestand dar, der im Vergleich zum Neubau deutlich überwiegt.
- Hier können im Moment nur sehr begrenzt Anforderungen durchgesetzt werden. (Handlungsbedarf bei gesetzlichen Vorgaben + Förderkulissen)
- Bei Neu-Entwicklungen (Bebauungsplänen, städtebaulichen Verträgen, Projektentwicklungen etc.) werden wir weitergehende Standards prüfen.