

Rechtliche Optionen zur Nutzung von PV-Potentialen in Kommunen

Prof. Dr. Gerhard Roller

Vortrag Im Rahmen der Veranstaltung “Photovoltaik-
Potentiale in Kommunen”

Wetteraukreis

8.12.2025

Übersicht

1. EU-rechtliche Rahmenbedingungen
2. Bundes- und Landesrechtliche Vorgaben
3. PV-Pflicht an/auf Gebäuden durch Bauleitplanung und Verträge
4. Rechtliche Anforderungen an die Errichtung von Freiflächen PV-Anlagen

Übersicht

1. EU-rechtliche Rahmenbedingungen
2. Bundes- und Landesrechtliche Vorgaben
3. PV-Pflicht an/auf Gebäuden durch Bauleitplanung und Verträge
4. Rechtliche Anforderungen an die Errichtung von Freiflächen PV-Anlagen

EU-rechtliche Rahmenbedingungen



Amtsblatt
der Europäischen Union

DE
Reihe L

2024/1275

8.5.2024

RICHTLINIE (EU) 2024/1275 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES

vom 24. April 2024

über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

(Neufassung)

(Text von Bedeutung für den EWR)

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, insbesondere auf Artikel 194 Absatz 2,

auf Vorschlag der Europäischen Kommission,

nach Zuleitung des Entwurfs des Gesetzgebungsakts an die nationalen Parlamente,

nach Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses ⁽¹⁾,

nach Stellungnahme des Ausschusses der Regionen ⁽²⁾,

gemäß dem ordentlichen Gesetzgebungsverfahren ⁽³⁾,

in Erwägung nachstehender Gründe:

EU-rechtliche Rahmenbedingungen

RICHTLINIE (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

- Anforderungen an neue und bestehende Gebäude nach einem abgestuften Zeitplan.
- Die Vorschrift ist bis zum 29. Mai 2026 in deutsches Recht umzusetzen.
- Zuständig hierfür ist der Bund

Art. 10

Solarenergie in Gebäuden

- (1) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass alle **neuen Gebäude** so konzipiert werden, dass ihr **Potenzial** zur Erzeugung von Solarenergie auf der Grundlage der Sonneneinstrahlung am Standort **optimiert** wird, um die anschließende kosteneffiziente Installation von Solartechnologien zu ermöglichen.
- (2) (...)
- (3) Die Mitgliedstaaten **stellen die Errichtung geeigneter Solarenergieanlagen**, (...) wie folgt **sicher**:
 - a) bis **31. Dezember 2026** auf allen **neuen öffentlichen Gebäuden** und auf allen **neuen Nichtwohngebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 250 m²**
 - b) auf **allen bestehenden öffentlichen Gebäuden** mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als
 - i) 2 000 m², bis **31. Dezember 2027**;
 - ii) 750 m², bis **31. Dezember 2028**;
 - iii) 250 m², bis **31. Dezember 2030**;

EU-rechtliche Rahmenbedingungen

- Anforderungen an bestehende Nichtwohngebäude →
- Neue Wohngebäude →
- Neue überdachte Parkplätze →
- Keine Anforderung für bestehende Wohngebäude

- c) bis **31. Dezember 2027** auf **bestehenden Nichtwohngebäuden** mit einer **Gesamtnutzfläche von mehr als 500 m²**, wenn das Gebäude einer **größeren Renovierung** oder einer Maßnahme unterzogen wird, die eine behördliche Genehmigung für Gebäuderenovierungen, Arbeiten auf dem Dach oder die Installation eines gebäudetechnischen Systems erfordert;
- d) bis **31. Dezember 2029** auf allen **neuen Wohngebäuden** und
- e) bis **31. Dezember 2029** auf allen **neuen überdachten Parkplätzen**, die **physisch an Gebäude angrenzen**.

Übersicht

1. EU-rechtliche Rahmenbedingungen
- 2. Bundes- und Landesrechtliche Vorgaben**
3. PV-Pflicht an/auf Gebäuden durch Bauleitplanung und Verträge
4. Rechtliche Anforderungen an die Errichtung von Freiflächen PV-Anlagen

Bundesrechtlicher Rahmen

- § 23 Abs. 1 GEG: Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien in *unmittelbaren Zusammenhang zu einem zu errichtenden Gebäude* auf Jahresprimärenergiebedarf → Anreiz
- Darüber hinaus (bislang) keine bundesrechtliche Verpflichtung zur Installation und Nutzung von PV
- Solange der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen Gebrauch macht, können die Länder in den Landesbauordnungen oder in speziellen Energiegesetzen entsprechende Regelungen treffen
- Für die Bauleitplanung eröffnet das Baugesetzbuch in § 9 Abs. 1 Nr. 23b eine Festsetzungsmöglichkeit

Landesrechtlicher Rahmen

Hessisches Energiegesetz

§ 9a Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen

(1) ¹Bei bestehenden landeseigenen Gebäuden sind ab dem 29. November 2024 anteilig auf den Dachflächen des Gebäudes Photovoltaikanlagen zu installieren, wenn die Nutzungsfläche des Gebäudes mehr als 50 Quadratmeter beträgt. ² Bei landeseigenen Neu- und Erweiterungsbauten sind anteilig auf den Dachflächen des Gebäudes Photovoltaikanlagen zu installieren und zu betreiben, wenn die Nutzungsfläche des Gebäudes mehr als 50 Quadratmeter beträgt und nach dem 29. November 2023 mit der Errichtung des Gebäudes begonnen wird.

(2) ¹Bei Neubau eines für eine Photovoltaiknutzung geeigneten offenen landeseigenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge besteht die Verpflichtung, über der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben, wenn die im Baugenehmigungs-, Genehmigungs- freistellungs- oder Zustimmungsv erfahren erforderlichen Bauvorlagen nach dem 29. November 2023 bei der zuständigen Behörde eingehen.

Landesrechtlicher Rahmen

Landessolargesetz Rheinland-Pfalz

§ 4

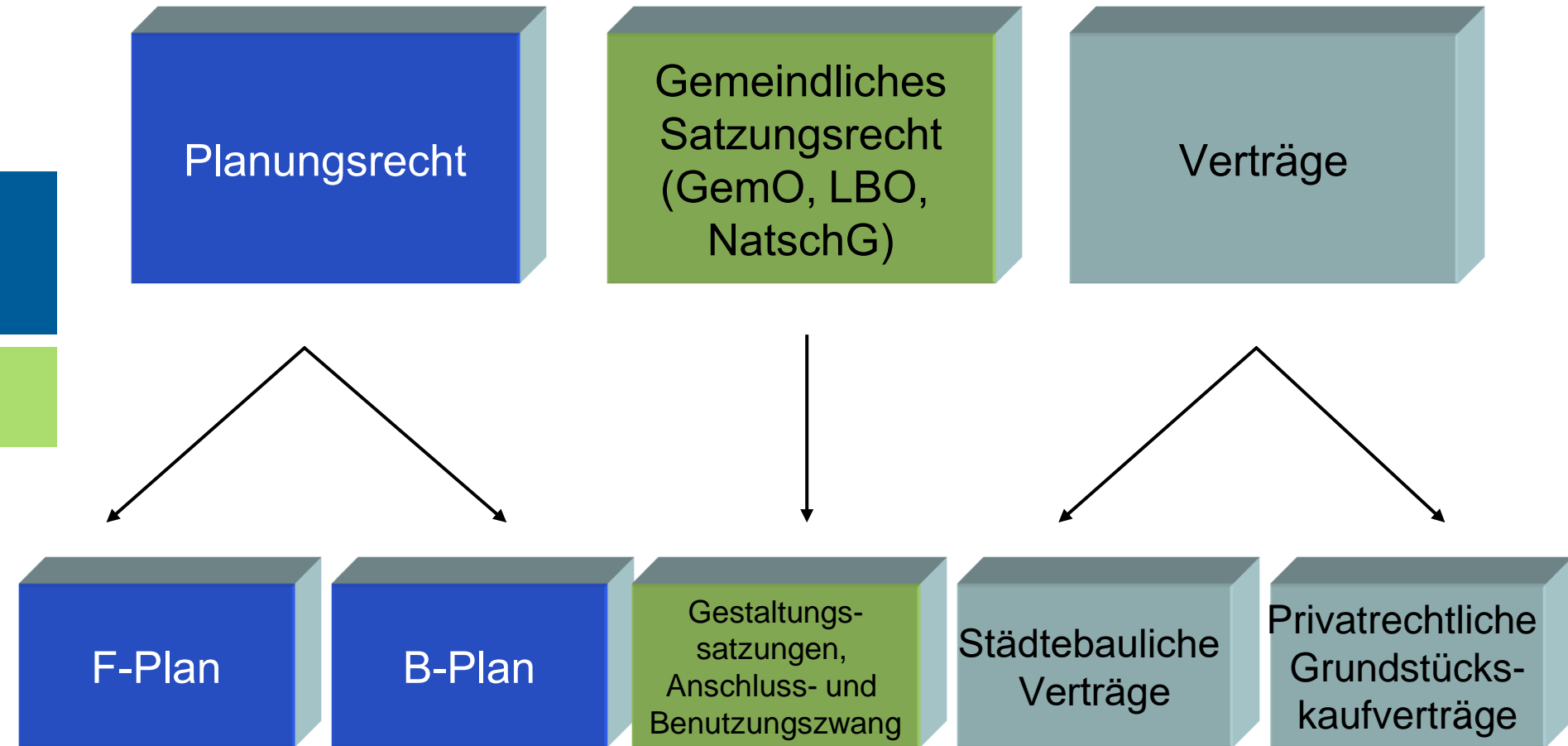
Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

(1) Bei Errichtung eines gewerblich genutzten Neubaus, bei Errichtung eines Neubaus eines öffentlichen Gebäudes und bei grundlegender Dachsanierung eines öffentlichen Gebäudes mit jeweils mehr als 100 m² Nutzfläche und einem bestehenden Anschluss an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung ist auf den Solarinstallations-Eignungsflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Übersicht

1. Übersicht: rechtliche Instrumente zur Nutzung von PV Potentialen
2. Landesrechtliche Vorgaben
3. **PV-Pflicht durch Bauleitplanung und Verträge**
4. Rechtliche Anforderungen an die Errichtung von Freiflächen PV Anlagen

Instrumente auf kommunaler Ebene



Klimaschutz im Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 5 BauGB:

(5)¹Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Klimaschutz im Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 5 BauGB:

(5)¹Die Bauleitpläne sollen eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung**, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen **auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen** miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

·
:
·

Klimaschutz im Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 5 BauGB:

(5) ²Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Klimaschutz im Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 5 BauGB:

- (5) ²Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie **den Klimaschutz und die Klimaanpassung**, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, **zu fördern**, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Klimaschutz im Baugesetzbuch

§ 1a Abs. 5 BauGB:

(5) **Den Erfordernissen des Klimaschutzes** soll sowohl durch Maßnahmen, die dem **Klimawandel entgegenwirken**, als auch durch solche, die der **Anpassung an den Klimawandel** dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der **Abwägung** nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Erneuerbare Energien

Rechtsgrundlagen

§ 9

(1) Im Bebauungsplan können **aus städtebaulichen Gründen** festgesetzt werden:

23. Gebiete, in denen

b) bei der Errichtung, von Gebäuden (..) bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen;

Beispiel

- *“Statik und Aufbau des Daches der neu zu errichtenden Gebäude sind so herzustellen, dass die auf dem extensiv begrünten Dach geplante Fotovoltaikanlage installiert werden kann”.*



Erneuerbare Energien

Rechtsgrundlagen

§ 9

(1) Im Bebauungsplan können **aus städtebaulichen Gründen** festgesetzt werden:

23. Gebiete, in denen

b) bei der Errichtung, von Gebäuden (..) bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen;

Beispiel

Solarfestsetzung

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). (...)

Auszug B-Plan Stadt Boppard/Buchholz, Auf der Folkendell und Teilaufhebung 1. Änderung "Casinostraße/Herrenstücke"
https://gis.rheinhunsrueck.de/bplandokumente/bplaene/boppard/BPlan.07140501.58_Auf_der_Folkendell_1Aend_Teilauhf_Casinostr_Herrenst/BPlan.07140501.58.0_Auf_der_Folkendell_1Aend_Teilauhf_Cas_Herr/BPlan.07140501.58.0.plan.pdf

Erneuerbare Energien

Rechtsgrundlagen

§ 9

(1) Im Bebauungsplan können **aus städtebaulichen Gründen** festgesetzt werden:

23. Gebiete, in denen

b) bei der Errichtung von Gebäuden (..) bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen;

Zu beachten

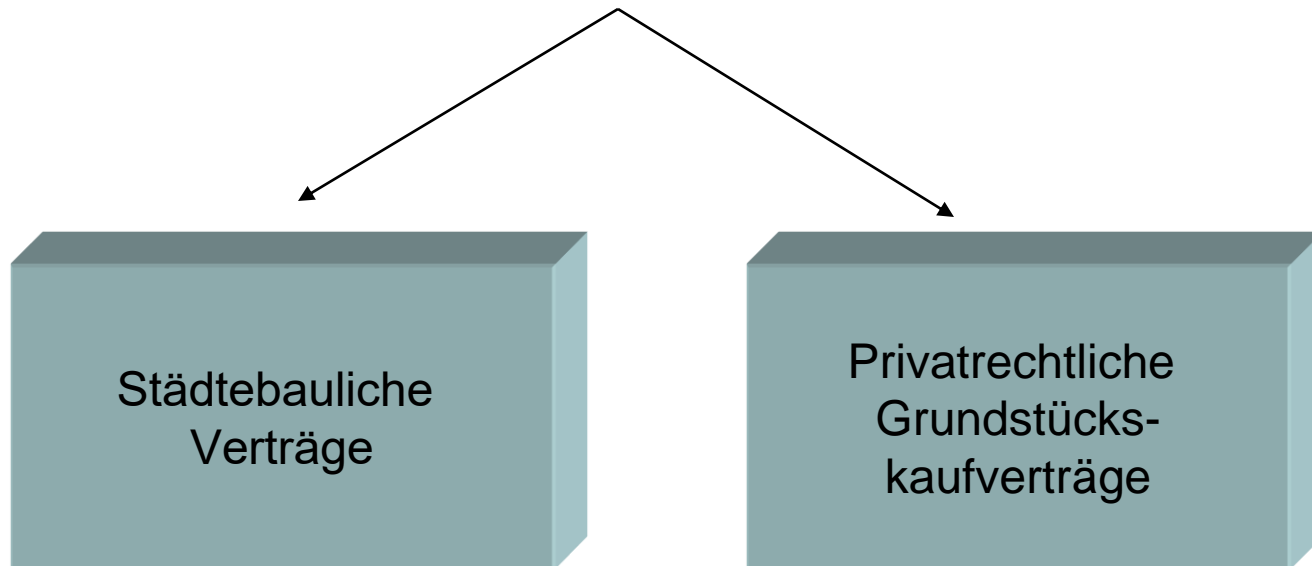
- Einbau von Anlagen und Einrichtungen kann vorgeschrieben werden
- Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen muss gegeben sein



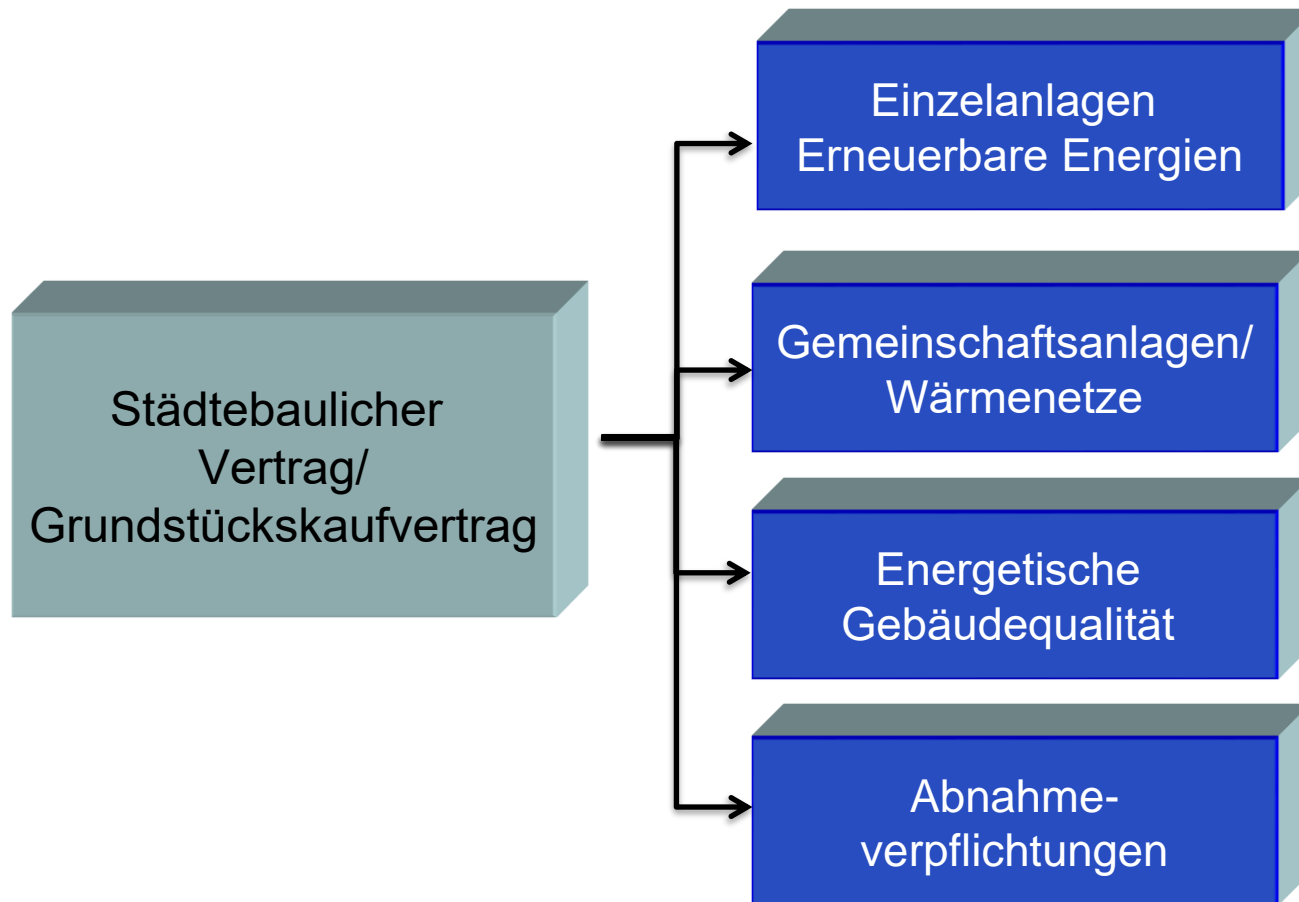
Was ist generell bei Festsetzungen im B-Plan zu beachten?

- Erfordernis einer Rechtsgrundlage → § 9 BauGB für B-Pläne
- Städtebauliche Rechtfertigung (z.B. Klimaschutzkonzept)
- Beachtung des Abwägungsgebots (Ermittlung und Bewertung der betroffenen Belange)
- Verhältnismäßigkeit

Vertragliche Vereinbarungen



Vertragliche Vereinbarungen zum Klimaschutz



Städtebauliche Verträge

- Verträge zur Übertragung von städtebaulichen Maßnahmen und Planungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Verträge zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (Bindungsverträge, § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Verträge über (Folge)kostentragung (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Verträge über die Errichtung und Nutzung von Regenerativen Energieanlagen (§ 11 Abs. 1 Nr. 4)
- Verträge über die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden (§ 11 Abs. 1 Nr. 5).

Städtebauliche Verträge

- Verträge zur Übertragung von städtebaulichen Maßnahmen und Planungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Verträge zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (Bindungsverträge, § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Verträge über (Folge)kostentragung (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Verträge über die Errichtung und Nutzung von Regenerativen Energieanlagen (§ 11 Abs. 1 Nr. 4)
- Verträge über die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden (§ 11 Abs. 1 Nr. 5).

Verträge zu erneuerbaren Energien

§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

„(...) Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein: (...)

4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die **Errichtung und Nutzung von Anlagen** und Einrichtungen **zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**“.

Beispiel

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb der Frist nach Ziffer 1 auf mind. 50 % der geeigneten Dachfläche des von ihm zur errichtenden Wohngebäudes solar-energetische Anlagen, zur Nutzung von Solarenergie (Wasser und/oder Strom) zu errichten und für die Dauer zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Geeignet sind Dachflächen, die nach Süden bis nach Westen ausgerichtet sind, da die Anlage dort einen größeren Prozentsatz des Energieertrags erbringt.

Grundstückskaufvertrag Waiblingen,
<https://www.waiblingen.de/ceasy/resource/?id=13924&download=1>

Sicherungsmittel im Vertrag

Formulierungsbeispiele

- Die Gemeinde x verfolgt das Ziel, die lokale Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien sicherzustellen. Entsprechend dieser Zielsetzung sind die Dachflächen der Gebäude im Plangebiet zu einem Anteil von mindestens 50 Prozent mit Solaranlagen zur dezentralen Erzeugung von Strom und/oder Wärme auszustatten.
- Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von mind. 5 kWp zu installieren. Es wird empfohlen, einen Batteriespeicher zu installieren.

Sicherungsmittel:

- Vertragsstrafen
- Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung
- Dingliche Sicherungsmittel (Eintragungen im Grundbuch)



Übersicht

1. Übersicht: rechtliche Instrumente zur Nutzung von PV Potentialen
2. Landesrechtliche Vorgaben
3. PV-Pflicht durch Bauleitplanung und Verträge
4. **Rechtliche Anforderungen an die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen**

PV-Freiflächenanlagen

- Neue Privilegierungstatbestände im Außenbereich
 - Flächen längs von Infrastrukturtrassen
 - Agri-PV
- Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB?
- Ansonsten: B-Plan erforderlich
- Biodiversitätsförderung durch PV-Freiflächenanlagen →



https://sonne-sammeln.de/wp-content/uploads/2025_bne_Studie_Artenvielfalt_PVA.pdf

PV-Freiflächenanlagen

Solarpark Lauterbach

Der Solarpark Lauterbach der ENERPARC AG befindet sich etwa 0,5 Kilometer südlich von Frischborn und 1,5 Kilometer nördlich von Rixfeld. Mit einer Fläche von 46,4 Hektar zählt er zu den größeren Anlagen in unserer Studie. Der erste Bauabschnitt wurde im Januar 2022 in Betrieb genommen, der zweite folgte im Mai desselben Jahres.

Der relativ junge Solarpark wird durch mitunter breite Schotterwege sowie ausgedehnte, dichte Ruderalfluren charakterisiert. Ebenfalls besonders sind Stauwasserbereiche (Regenwasser) unterhalb mancher Modulreihen, angelegte Steinriegel, Stein- und Sandhaufen sowie sukzessiv gewachsene Staudenflure.



Detailansicht der Modulreihenzwischenräume am 15.05.2024

<https://sonne-sammeln.de/solarparks/>

Welche Flächen sind geeignet?

Planungsrechtliche Anforderungen an PV- Freiflächenanlagen Eine Checkliste zur Priorisierung geeigneter Standorte

Im Rahmen der Potentialstudie der Transferstelle Bingen
für den LBB – solare Freiflächenanlagen

Prof. Dr. Gerhard Roller

E n t w u r f

17.4.2025

Flächeneignung aus planungsrechtlicher Sicht

Fläche befindet sich im

Innenbereich
§ 34 BauGB

In der Regel
ungeeignet

Außenbereich
§ 35 BauGB

Es handelt sich um
ein privilegiertes
Vorhaben nach:

Das Vorhaben ist nicht
privilegiert + kein Fall
des § 35 Abs. 2

Planbereich
§ 30 BauGB

Es liegt ein gültiger B-
Plan vor. Die Zulässig-
keit des Vorhabens
richtet sich nach den
Festsetzungen des
Plans.

§ 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB

§ 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

B-Plan Verfahren

Voraussetzungen:

- Fläche längs einer Autobahn oder
 - Schienenweg des übergeordneten Netzes i.S.d. § 2b AEG mit mind. 2 Hauptgleisen
- und
- Entfernung der Anlage von max. 200 m zum äußeren Rand der Fahrbahn

Voraussetzungen:

- Besondere Solaranlage nach § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 EEG
- Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder der gartenbaulichen Erzeugung
- Grundfläche der Anlage max. 2,5 ha
- Je Hofstelle nur eine Anlage

Ein Bebauungsplan
ist erforderlich

- Förmliches Verfahren nach BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, Umweltprüfung)
- Zuständig: Gemeinde
- Vorhabenbezogener B-Plan möglich

- Ziele der Raumordnung beachten
- Vereinbarkeit mit Flächennutzungsplan
- Zwingendes entgegenstehendes Recht (Artenschutz, FFH-Verträglichkeitsprüfung)
- Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen erforderlich

Formelle
Anforderungen

Inhaltliche
Anforderungen

Vorhaben zulässig, wenn **keine öffentlichen Belange** nach § 35 Abs. 3 BauGB **entgegenstehen**, beispielsweise:

- Darstellungen des F-Plans oder eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans
- Schädliche Umwelteinwirkungen
- Belange des Naturschutzes/Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz
- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur
- Ziele der Raumordnung, wenn es sich um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt (In der Regel bei Vorhaben > 5ha, darunter einzelfallabhängig)

Batteriespeicher

Neuer Privilegierungstatbestand

- § 35 Abs. 1 BauGB Nr. 11 neu:
Ein Vorhaben ist privilegiert, wenn es „der Speicherung von elektrischer Energie in einer Batteriespeichieranlage mit einer Speicherkapazität von mindestens 1 Megawattstunde dient.“