

Bauordnungs- und Bauplanungsrechtliche Hinweise für Solaranlagen

1 Generelles

Grundsätzlich sind alle Baumaßnahmen genehmigungs-, bzw. verfahrenspflichtig, es sei denn, sie sind ausdrücklich in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) davon ausgenommen. Eine Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden (Art. 55 Abs. 1 + 2 BayBO).

2 Verfahrensfreie Bauvorhaben

Verfahrensfrei sind nach Art. 57 BayBO Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren unter folgenden Voraussetzungen:

(1) „Verfahrensfrei sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

- in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie,
- soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,
- gebäudeunabhängig (nicht in, auf und an Dach- und Außenwandflächen, sondern z. B. auf dem Grundstück) mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m.

(2) Unbeschadet des Abs. 1 sind verfahrensfrei Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht.“

Dabei ist zu beachten:

- Auch wenn kein Verfahren bei der Behörde erforderlich ist, müssen alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Verfahrensfrei im baurechtlichen Sinn bedeutet zudem nicht, dass das Vorhaben auch nach anderen Vorschriften genehmigungsfrei ist.
- Ein Bauvorhaben, das kein Sonderbau ist, kann außerdem nach Art. 58 BayBO genehmigungsfrei sein, wenn es unter anderem im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt, es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nicht widerspricht, sowie die Erschließung gesichert ist. Es ist jedoch ein Genehmigungsfreistellungsverfahren durchzuführen.
- Ein Vorhaben kann zwar genehmigungsfrei, aber trotzdem nicht zulässig sein.
- Notwendige Abstandsflächen und die nachbarlichen Interessen sind zu beachten (z.B. Verschattung, Blendwirkung, etc.). Auch verfahrensfrei errichtete Solarkollektoren können Abstandsflächenprobleme auslösen. Gebäudeunabhängige Solaranlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a bb BayBO sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes und ohne eigene Abstandsflächen zulässig (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BayBO).
- Es liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn, zu prüfen und sicherzustellen, ob die

geplanten Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren verfahrensfrei sind und alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

3 Bebauungsplan – Festsetzungen

- Auf vielen Grundstücken sind Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt, die beachtet werden müssen.
- In Bebauungsplänen können besondere Festsetzungen zur Errichtung von Solaranlagen enthalten sein (z.B. „Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind technische Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie“). Außerdem sind teilweise die maximale Höhe und der notwendige Abstand von Solaranlage zur Dachkante geregelt. Weitere Regelungen sind unter Punkt 8 aufgeführt.

4 Erhaltungssatzung

- Ziel der Erhaltungssatzung ist die Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung zu verhindern.
- Im Bereich einer Erhaltungssatzung müssen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch das Amt für Wohnen und Migration genehmigt werden, also auch Maßnahmen zur Energieerzeugung.

5 Sondernutzung von öffentlichem Grund

- Für die Überbauung von öffentlichem Grund ist in der Regel eine Sondernutzungserlaubnis der Gemeinde erforderlich. Bei Gebäuden, die z. B. direkt an einem öffentlichen Gehweg gebaut sind, muss z.B. für eine Solarenergieanlagen, die als Vordach über dem Eingangsbereich montiert werden soll, auch ein Antrag auf Sondernutzungserlaubnis gestellt werden.
- Neben der Sondernutzungserlaubnis kann auch eine Befreiung für die Überschreitung der Baulinien erforderlich werden.
- Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben wird die Sondernutzungserlaubnis zusammen mit der Baugenehmigung erteilt.

6 Denkmalschutz

- Generell müssen alle aufzubringenden Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren im Bereich von Einzelbaudenkmälern, Ensembles, in der Nähe von Einzelbaudenkmälern und über bisher unbebauten Bodendenkmälern mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.
- Für Solaranlagen auf Baudenkmalen, im Ensemble und im Nähebereich von Baudenkmalen besteht eine Erlaubnispflicht nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Der Erlaubnisantrag ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die Erlaubnis kann nach Art. 6 Absatz 2 Satz 1 BayDSchG versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes dagegen sprechen.
- Entscheidend sind die Umstände des jeweiligen Einzelfalls. Eine Erlaubnis ist auch

notwendig, wenn, etwa bei Freiflächensolaranlagen, bodendenkmalpflegerische Belange betroffen sind (Art. 7 BayDSchG). Darüber hinaus sind die jeweiligen Orts- und Gestaltungssatzungen der Städte und Gemeinden im denkmalgeschützten Bereich zu beachten.

- Gesetzliche Grundlage zur Frage der Nähe ist der Art. 6 Absatz 1 Satz 2 DSchG, wo es heißt: „Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalern auswirken kann.“
- Weiter heißt es in Art. 6 Absatz 2 Satz 2 DSchG: „Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalers führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.“
- Für die Errichtung von Solaranlagen auf Baudenkmalern, im Bereich von Ensembles, in der Nähe von Einzelbaudenkmalern und über bisher unbebauten Bodendenkmalern ist in jedem Fall ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich.

7 Artenschutz

- Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie deren Nist- und Zufluchtstätten sind besonders streng geschützt.
- Bauarbeiten während der Brutzeit und der Jungenaufzucht sind unzulässig.
- Ist eine Erhaltung der Nistplätze nicht möglich, muss eine Ausnahmegenehmigung von § 45 Bundesnaturschutzgesetz bei der höheren Naturschutzbehörde beantragt werden.
- Die Ausnahmegenehmigung wird in der Regel mit Auflagen versehen, wie z.B. die Schaffung von Ersatzquartieren.

8 Naturschutz und Freiflächengestaltung

Der Baugenehmigungsbescheid für einen Neubau sollte hinsichtlich zu beachtender Auflagen geprüft werden, z.B. kann eine Auflage der Unteren Naturschutzbehörde wie folgt lauten: "Flachdächer von Garagen und von Tiefgaragenzufahrten sowie Kiespressdächer und vergleichbar geneigte Dächer sind flächig und dauerhaft zu begrünen (§ 6 und § 4 Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München vom 08.05.1996). In der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München vom 08.05.1996 steht u.a. in § 4 Absatz 1 zur Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden:

„Kiespressdächer und vergleichbar geeignete Dächer sollen ab einer Gesamtfläche von 100 m² flächig und dauerhaft begrünt werden. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.“

Auch in den Bebauungsplänen der Landeshauptstadt München ist eine Begrünungspflicht von Flachdächern ab 100 m² enthalten. Zusätzlich wird die Errichtung von Solaranlagen ermöglicht. In den Satzungen neuerer Bebauungspläne ist die Kombination bzw. das Nebeneinander von Dachbegrünung und Solaranlage auf Flachdächern im Detail geregelt.

Wenn Bäume Solaranlagen verschatten, dürfen diese nur gefällt oder zugeschnitten werden, wenn dies durch die untere Naturschutzbehörde genehmigt wurde. Die Untere Naturschutzbehörde wägt

bei ihrer Entscheidung das öffentliche Interesse an dem Erhalt des Baumes und das private Interesse des Hauseigentümers an umweltfreundlicher Energieerzeugung ab.

9 Statik

- Generell sind bei der Aufbringung oder der Veränderung von Lasten bei Gebäuden auch statische Belange zu berücksichtigen, zu prüfen und gegebenenfalls Anpassungen / Änderungen vorzunehmen und gegebenenfalls genehmigen zu lassen.

10 Brandschutz

- Brandschutzrechtliche Aspekte sind ebenfalls zu beachten (Brandwände, Brandabschnitte, brandschutztechnische Qualität der Baustoffe / Anlagen, etc.). So heißt es in der Bayerischen Bauordnung unter anderem zum Brandschutz:

Außenwände: Art. 26 Abs. 3 BayBO:

„Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sein; Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Abs. 1 erfüllt sind. Balkonbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden, und mehr als zwei Geschosse überbrückende Solaranlagen an Außenwänden müssen schwerentflammbar sein. Baustoffe, die schwerentflammbar sein müssen, in Bauteilen nach Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 2 dürfen nicht brennend abfallen oder abtropfen.“

Brandwände: Art. 28 Abs. 5 BayBO:

„Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Dachs nicht hinweg geführt werden.

- Brandwände: Art. 28 Abs. 7 BayBO:

„Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweg geführt werden. Bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können, wie hinterlüfteten Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, sind gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen. Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein. Bauteile dürfen in Brandwände nur so weit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Kamine gilt dies entsprechend.“

11 Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften

- Auch wenn kein Verfahren bei der Behörde erforderlich ist, müssen alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden!
- Können Abstandsflächen nicht eingehalten werden, kann der Nachbar diese auch auf seinem Grundstück übernehmen, wenn dort ausreichend Platz vorhanden ist. Dazu gibt es ein eigenes Formular „Abstandsflächenübernahme“. Diese übernommene Abstandsfläche muss der Nachbar mit einer eigenen späteren Bebauung zusätzlich berücksichtigen.

- Können Vorschriften des Baurechts nicht eingehalten werden, kann bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde formlos ein Antrag auf Abweichung (von den Vorschriften der BayBO) bzw. Befreiung (von den planungsrechtlichen Vorschriften wie Bebauungsplan, Baulinien, etc.) gestellt werden. Dies gilt auch für Abweichungen, die im vereinfachten Verfahren von der Bauaufsichtsbehörde sonst nicht geprüft werden. Diese Abweichungen sind kostenpflichtig.

12 Fazit

- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in der Regel verfahrensfrei nach Art. 57 BayBO.
- Nach Art. 55 BayBO entbindet dies nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse bleiben davon unberührt (Abstandsflächen, Bebauungsplan-Festsetzungen, örtliche Satzungen, Denkmalschutz, Artenschutz, Naturschutz, etc.).

Herausgeber:

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, Zentrale Dienste, Blumenstr.
28b, 80331 München

Stand: 05.11.2019