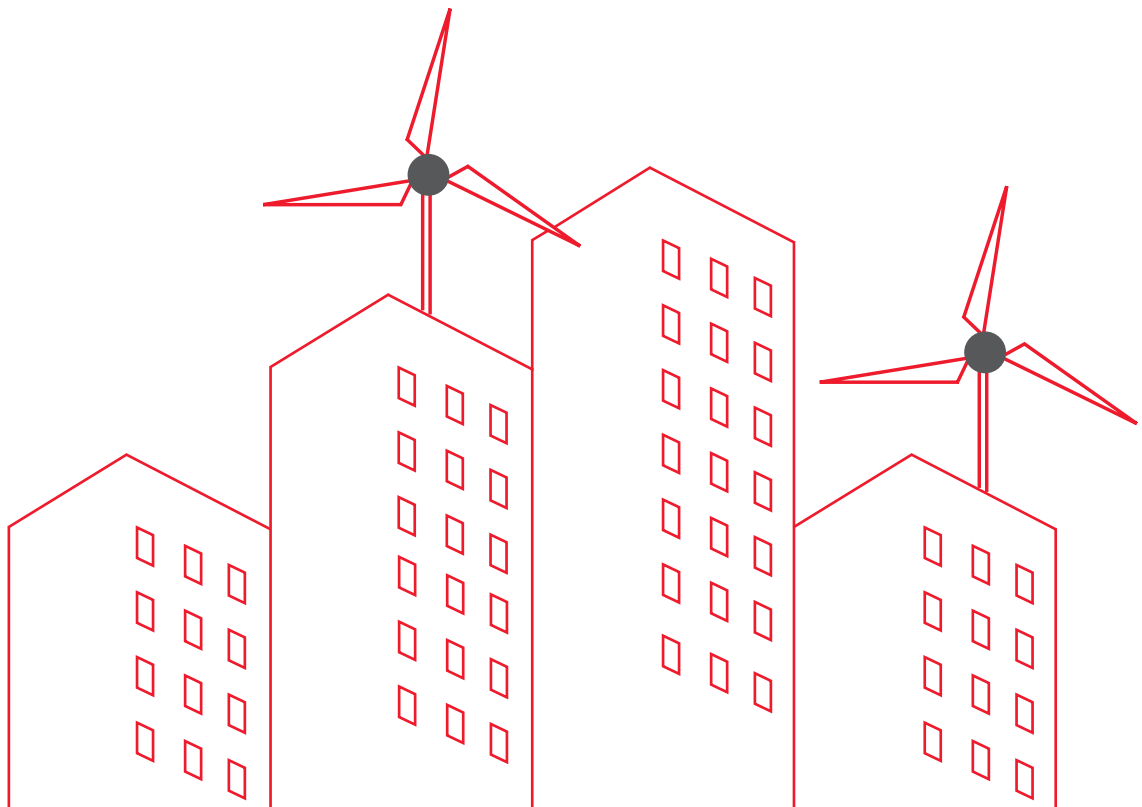


WINDENERGIE

Anlagen auf

Dächern

Planungsrechtliche
Grundlagen





Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Kolleginnen und Kollegen des Landes Berlin,

mit Blick auf eine sichere und bezahlbare Energieversorgung und den Klimaschutz liegt es auf der Hand, dass wir den Einsatz erneuerbarer Energien in den nächsten Jahren deutlich steigern müssen. Mit dem Wind-an-Land-Gesetz hat der Bundesgesetzgeber Ausbauziele für die Windenergie in ganz Deutschland vorgegeben. Allerdings sind die Rahmenbedingungen für den Ausbau der Windenergie in einer Stadt wie Berlin aufgrund der begrenzten Flächen deutlich ungünstiger als in anderen Bundesländern. Trotz dieser unterschiedlichen Voraussetzungen ist sich Berlin seiner Verantwortung bewusst und nimmt sie wahr. Wir wollen deshalb einen signifikanten Beitrag leisten und dafür innovative Wege gehen.

Ein wichtiger Baustein für den Ausbau der Erneuerbaren Energien ist das Solargesetz Berlin, das bei Neu- und Umbauten einen Anteil Photovoltaik auf Dachflächen vorschreibt. Um auch im Bereich der Windenergie einen Beitrag zu leisten, wollen wir den Ausbau von Windenergieanlagen auf Dächern voranbringen. Das Windkraft-Potenzial auf Neubauten oder im Bestand ist sehr hoch.

Vorhabenträger, Architekten und Ingenieure sowie die beteiligten Planungs- und

Genehmigungsbehörden betreten hierbei Neuland, da vergleichbare Projekte in Deutschland bislang nur als Nebenanlagen zu Wohngebäuden genehmigt wurden, nicht jedoch auf mehrgeschossigen Gebäuden oder gar Hochhäusern.

Mit diesen planungsrechtlichen Grundlagen möchten wir Ihnen als Vertreterinnen und Vertreter der Genehmigungsbehörden eine Handreichung zur Verfügung stellen, die Ihnen aufzeigt, welche Prüfschritte insbesondere mit Blick auf das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht zu beachten sind.

Begreifen Sie die folgenden Seiten bitte als den Anfang eines gemeinsamen Weges. Je mehr Erfahrung wir sammeln desto besser können wir die zukünftigen Prozesse optimieren. Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, dass wir mit den Dächern Berlins zur Windenergie-Hauptstadt und damit zu einem Vorbild für viele andere Städte werden.

Andreas Geisel
Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Baurechtliche Zulässigkeit von Windenergieanlagen auf Dächern

Berlin hat sich das Ziel gesetzt, bis 2045 zu einer klimaneutralen Stadt zu werden und reagiert damit, wie andere Metropolen weltweit, auf die Herausforderungen des globalen Klimawandels. Einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz kann der Ausbau der erneuerbaren Energien leisten. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im Außenbereich gibt es bislang nur wenige „große“ Windenergieanlagen im Stadtgebiet. Ein größeres Potenzial im Siedlungsbereich bieten neben der Fotovoltaik auf Dächern oder an Gebäuden auch Kleinwindenergieanlagen. Im Hinblick auf die hohen Energiepreise sowie die notwendige Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien dürften künftig sowohl bei Neubauvorhaben als auch im Bestand Anlagen zur Erzeugung von Strom z.B. in Form von Kleinwindenergieanlagen auf Dächern eine größere Rolle spielen. Aus diesem Grund wurde eine Übersicht der zu beachtenden Rechtslage für solche Anlagen im Hinblick auf das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht zusammengestellt. Technische oder wirtschaftliche Aspekte werden hierbei nicht betrachtet.

I. Bauplanungsrecht

1. Rechtliche Einordnung von Windenergieanlagen

Bei einer Windenergieanlage (WEA) kann es sich entweder um einen eigenständigen Gewerbebetrieb handeln, wenn die erzeugte Energie überwiegend oder ausschließlich in das öffentliche Netz eingespeist wird, oder aber um eine der Hauptnutzung (z.B. Wohn- oder Bürogebäude) dienende Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 S. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sofern die erzeugte Energie überwiegend dem Gebäude zunutze kommt. Bei der zweiten Variante muss die Nebenanlage der Hauptanlage zudem räumlich-gegenständlich untergeordnet sein (optische Wahrnehmung). Unabhängig von der Einordnung als Gewerbebetrieb oder Neben-

anlage sind WEA im Einzelfall hinsichtlich ihres Störpotenzials zu prüfen (z.B. Schallimmissionen, Schattenwurf).

2. Zulässigkeit von WEA im Bebauungsplan

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. WEA sind als gewerbliche Hauptanlagen in folgenden Gebietskategorien der BauNVO allgemein zulässig:

- Besondere Wohngebiete
- Dorfgebiete und dörfliche Wohngebiete
- Mischgebiete
- Urbane Gebiete
- Kerngebiete
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete

In Allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten sind WEA als eigenständige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Grundsätzlich unzulässig sind WEA im reinen Wohngebiet sowie in Wochenendhausgebieten.

Widerspricht eine WEA den Festsetzungen eines Bebauungsplans, so kann diese dennoch zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) oder einer Befreiung nach § 31 BauGB Abs. 2 BauGB vorliegen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu beachten, dass eine WEA auf dem Dach u. U. Baugrenzen oder Baulinien überschreiten bzw. die überbaubare Grundstücksfläche verlassen kann, wenn die Rotorblätter über die Gebäudekanten hinausragen. Dann ist zu prüfen, ob es sich um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie handelt (vgl. § 23 Abs. 3 und 4 BauNVO), oder ob eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich wird.

Ist die Höhe einer baulichen Anlage zwingend festgesetzt, ist ebenfalls zu prüfen, ob eine Überschreitung lediglich geringfügig ist (§ 18 Abs. 2 BauNVO) oder ob die WEA als technische Aufbauten die zulässige Gebäudeoberkante ausnahmsweise überschreiten dürfen. Falls die Gebäudehöhe nicht zwingend festgesetzt ist, wird, sofern der Bebauungsplan auch keine Ausnahme vorsieht, eine Befreiung erforderlich.

Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 S. 1 BauNVO sind Windenergieanlagen in allen Baugebieten zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und nicht im Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets stehen. Windenergieanlagen dienen dem primären Nutzungszweck von Grundstücken, wenn die erzeugte Energie überwiegend oder ausschließlich für den Eigenbedarf genutzt wird (nicht mehr als 50% Einspeisung in das öffentliche Stromnetz).

Gemäß § 14 Abs. 2 S. 2 i. V. m. S. 1 BauNVO können Anlagen für erneuerbare Energien in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind und nicht bereits die Regelung des § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO greift.

Nach § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO kann die Gemeinde in Bebauungsplänen die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausschließen oder einschränken.

Schließlich sind auch die Zulassungsschranken des § 15 BauNVO zu prüfen.

Danach kann eine WEA auf dem Dach im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie der Eigenart des Baugebietes widerspricht (Wahrung des Gebietscharakters) und/oder von ihr unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen bzw. sie unzumutbaren Störungen oder Belästigungen ausgesetzt wird (Wahrung des Rücksichtnahmegebotes).

3. Zulässigkeit von WEA im unbeplanten Innenbereich

Existiert kein Bebauungsplan, so richtet sich die Bebaubarkeit im Innenbereich, also innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, nach § 34 BauGB.

Danach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen (vgl. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Entspricht die vorhandene Bebauung einem der in der BauNVO bezeichneten Gebiete, richtet sich die erlaubte Art der Nutzung nach den für den entsprechenden Gebietstypus in der BauNVO geltenden Vorschriften (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB). An dieser Stelle wird auf die Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung unter Punkt II.2) verwiesen. Ausnahmen und Befreiungen sind auch hier grundsätzlich möglich (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB a. E.).

Für das Einfügen stellt die nähere Umgebung den Bereich dar, der in der Nachbarschaft des Baugrundstücks liegt, auf den sich das geplante Vorhaben in städtebaulicher Hinsicht auswirken kann und der das Grundstück prägt. Die Windenergieanlage muss sich nach Art und Maß der baulichen

4. Zulässigkeit von WEA im Außenbereich

Da eine Installation von WEA auf Dächern in Berlin regelmäßig nicht im Außenbereich stattfinden dürfte, ist dieser Abschnitt entsprechend kurzgehalten.

Als eigenständiger Gewerbebetrieb ist eine WEA, die ausschließlich oder überwiegend die von ihr erzeugte Energie in das öffent-

Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in dem Rahmen halten, der durch die vorhandene Bebauung vorgegeben wird. Aber auch wenn dieser Rahmen überschritten wird, kann sich das Vorhaben einfügen, sofern bodenrechtlich beachtliche Spannungen nicht zu befürchten sind.

Ferner müssen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Rücksichtnahmegebot gewahrt werden. An diesem Punkt ist insbesondere der Immissionschutz (Schattenwurf, Schallimmissionen) zu prüfen.

Darüber hinaus darf die WEA das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dürfte insbesondere dann nicht vorliegen, wenn in der Umgebung bereits zahlreiche mastenähnliche Anlagen vorhanden sind, die dem Vorhaben hinsichtlich der Kubatur vergleichbar sind. Ferner sind die technische Neuartigkeit einer Anlage und die dadurch bedingte optische Gewöhnungsbedürftigkeit allein nicht geeignet, das Ortsbild zu beeinträchtigen (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.02.1983 - Az. 4 C 18.81).

Schließlich muss auch die Erschließung gesichert sein.

liche Netz einspeist, unter § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zu subsumieren und zulässig, wenn öffentliche Belange (bspw. Darstellungen des FNP; regelmäßig wohl nicht einschlägig, wenn eine WEA lediglich auf einem Dach installiert wird) nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus kommt eine Zulassung als sonstiges

Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB in Betracht, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Darüber hinaus sind Windenergieanlagen im Außenbereich als unselbständige Nebenanlagen eines privilegierten Betriebs privilegiert. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Voraussetzung für eine Privilegierung als unselbständige Nebenanlage ist, dass die Windenergieanlage dem privilegierten Betrieb der Hauptanlage unmittelbar zu- und untergeordnet ist und bei landwirtschaftlichen Betrieben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Das Kriterium der räumlichen Zuordnung dürfte bei einer WEA auf einem Dach stets erfüllt sein. Zudem muss der überwiegende Teil der erzeugten Energie dem privilegierten Vorhaben zu Gute kommen.

II. Luftfahrtrecht

Ist der Bauschutzbereich des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) betroffen, ist eine Zustimmung bzw. Genehmigung der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg erforderlich.

Außerhalb des Bauschutzbereichs ist eine Zustimmung bzw. Genehmigung bei Vorhaben ab einer Höhe von 100 Metern über der Erdoberfläche durch die Oberste Luftfahrt- und Luftsicherheitsbehörde bei der für Mobilität zuständigen Senatsverwaltung erforderlich.

Vorhaben im Nahbereich von Landeplätzen und Landeflächen bspw. an Krankenhäusern sind der Obersten Luftfahrt- und Luftsicherheitsbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Grundsätzlich gilt, dass Bauwerke nicht errichtet werden dürfen, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Bedarf es für die Errichtung einer Genehmigung, erfolgt eine Einbeziehung des zuständigen Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung (BAF) im jeweiligen Verfahren der Fachbehörde. Anderenfalls ist eine Einbeziehung des BAF durch die Vorhabenträgerschaft selbst sicherzustellen.

Militärische Radaranlagen des Einsatzführungsdienstes (stationäre militärische Einrichtungen zur Kontrolle des Flugbetriebs) sind gesondert zu betrachten und unterliegen der Zuständigkeit des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.

Es wird auf die Lfd.Nr. 5.13. bis 5.16. des Leitfadens zum Baunebenrecht verwiesen.

III. Bauordnungsrecht

a) Materiell-rechtliche Prüfkriterien
Materiell-rechtliche Prüfkriterien im Rahmen des Bauordnungsrechts sind:

- Abstandsflächen
- Brandschutz
- Standsicherheit
- Schallschutz
- Eisabfall/-abwurf

Die durch die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) eingeführten Baubestimmungen sind einzuhalten.

b) Verfahrensrecht

Windenergieanlagen sind bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Sie sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

aa) § 61 Bauordnung Berlin

(Verfahrensfreie Bauvorhaben)

Gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 3c) der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) sind folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien verfahrensfrei:

Windenergieanlagen bis zu 10 Meter Höhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu 3 Meter außer in reinen Wohngebieten.

Das bedeutet, dass Windenergieanlagen auf Dächern (da sie meist höher als 10 Meter sein dürften) in der Regel nicht mehr verfahrensfrei sind. Hier gilt es, zwischen

drei unterschiedlichen Verfahren zu unterscheiden:

bb) § 62 BauO Bln (Genehmigungsfreistellung)

Sofern die Errichtung der WEA im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt und diesem nicht widerspricht, kann das Vorhaben nach § 62 BauO Bln unter die Genehmigungsfreistellung fallen und bedarf damit keiner Genehmigung.

cc) § 63 BauO Bln (Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)

Außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterliegt sie dem Anwendungsbereich des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 BauO Bln mit eingeschränktem Prüfumfang.

dd) § 64 BauO Bln (Baugenehmigungsverfahren)

Sonderbauten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 BauO Bln umfassend planungs- und bauordnungsrechtlich geprüft.

Auch wenn das Vorhaben nach Bauordnungsrecht verfahrensfrei oder genehmigungsfrei ist oder einer eingeschränkten Prüfung unterliegt, muss das geltende Recht vollumfänglich eingehalten werden, sodass teilweise auch besondere Fachverfahren durchzuführen sind, etwa im Bereich des Denkmalschutzes.

IMPRESSUM

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

I C - Verbindliche Bauleitplanung

Stand 01.02.2023

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN

