

Allgemeine baurechtliche Hinweise zur Zulässigkeit von Solaranlagen (Stand März 2025)

Die im Solarpotenzialkataster zur Verfügung gestellten Informationen befassen sich lediglich mit den technischen Voraussetzungen für Wirkungsgrad und Wirtschaftlichkeit von Solaranlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass hieraus keine konkreten Zulässigkeiten oder Genehmigungen abgeleitet werden.

Genehmigungs- bzw. Erlaubnispflichten sowie Regelungen zur Zulässigkeit, Ausführung und Gestaltung solcher Anlagen können sich aus verschiedenen Gebieten des Bau- und Denkmalrechtes ergeben.

Neben dem

- Bauordnungsrecht und
- dem Denkmalrecht sind
- planungsrechtliche Regelungen und
- kommunale Satzungen (Bebauungspläne, Erhaltungssatzungen, Gestaltungssatzungen)

zu beachten.

Wichtig: Darf eine Anlage baugenehmigungsfrei errichtet werden, entbindet dies den Bauherren nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung (anderer) öffentlich-rechtlicher Vorschriften und deren Genehmigungspflichten.

Bauordnung

Eine mögliche Baugenehmigungsfreiheit für Solaranlagen regelt die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO). Nach § 61 (1) Nr. 3 a) BbgBO bedürfen „Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Umwehungen, ausgenommen bei Hochhäusern, sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes“ keiner Baugenehmigung.

Unter anderen ist jedoch die technische Ausführungsbestimmung des § 32 (5) BbgBO zu beachten. Danach dürfen Solaranlagen ohne Abstand zu Brandwänden (oder Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind) errichtet werden, wenn diese Brandwände mind. 30 cm über Dach geführt werden.

Wenn Brandwände (oder Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind) nur bis unter die Dachhaut geführt sind (z.B. bei Reihenhäusern), können Solaranlagen mit maximal 30 cm Bauhöhe über der Dachhaut mit einem Mindestabstand von 50 cm zur Innenkante der Brandwand (oder Wand, die anstelle von Brandwänden zulässig ist) errichtet werden. Für alle anderen Fälle, zum Beispiel schräg aufgeständerte Solaranlagen mit einer Bauhöhe über 30 cm, wäre ein Abstand von 1,25 m zu Brandwänden (oder Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind) einzuhalten.

Ansprechpartner ist der Bereich Bauaufsicht der Stadtverwaltung (untere Bauaufsichtsbehörde) E-Mail: Bauaufsicht@rathaus.potsdam.de

Satzungsrecht

Neben den Regularien aus der Brandenburgischen Bauordnung sind Genehmigungspflichten und Belange aus dem Denkmal-, dem Satzungs- und dem Planungsrecht zu beachten.

Für viele Bereiche der Stadt Potsdam sind gleichzeitig mehrere Satzungen zu beachten. So existieren für die historischen Stadtkerne von Potsdam und Babelsberg sowie die historischen Vorstädte und Stadtviertel sowohl Denkmalbereichs- wie auch Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen sowie Bebauungspläne.

Sollte die geplante Solaranlage einem der im folgenden genannten Fälle entsprechen, bei dem eine Beantragung erforderlich ist, ist jeweils eine Einzelfallprüfung anhand konkreter Unterlagen durch die zuständige Stelle der Bauverwaltung erforderlich. In der Prüfung werden die Interessen des Eigentümers und die Belange von Ökologie, Klima- und Denkmalschutz, des Stadtbildes und der architektonischen bzw. gestalterischen Qualität sowie rechtliche Aspekte abgewogen.

Einzeldenkmal oder Denkmalbereich

Handelt es sich bei dem Objekt um ein eingetragenes Einzeldenkmal oder befindet sich das Objekt im Geltungsbereich einer Denkmalbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine vorherige Kontaktaufnahme und Beratung mit dem Bereich untere Denkmalschutzbehörde wird empfohlen (denkmalpflege@rathaus.potsdam.de).

Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung

Befindet sich das Objekt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§§ 172/173 BauGB) oder einer Sanierungssatzung (§§ 144/145 BauGB) besteht eine gesonderte Genehmigungspflicht. Hierbei erfolgt eine Einzelfallprüfung anhand konkreter Unterlagen, bei der die Vereinbarkeit der geplanten Anlage mit den Schutzziele der jeweiligen Erhaltungssatzung oder den gestalterischen Zielen der Sanierungssatzung beurteilt wird. Maßgebliches Prüfkriterium sind die Auswirkungen auf Stadtgestalt und Erscheinungsbild.

In der Regel besitzen die von öffentlichen Raum aus einsehbaren Gebäude bzw. Dachflächen dabei eine höhere Sensibilität als nicht einsehbare Hof- oder Binnenräume. Rückwärtige Dachflächen sind einer Belegung mit Solarmodulen eher zugänglich als straßenseitige Schrägdachflächen. Die Beantragung erfolgt formlos und ist mit aussagefähigen und konkreten Unterlagen zu unterstützen (Lageplan mit Verortung der Anlagen, Beschreibung, Fotos der örtlichen Situation, Verlegeplan der Module, Produktblatt u.ä.).

Entwicklungssatzung

Befindet sich das Objekt im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung (§§ 165 BauGB) besteht ebenfalls eine Genehmigungspflicht. In den meisten Fällen sind Regelungen zur Zulässigkeit den für diese Bereiche aufgestellten Bebauungsplänen zu entnehmen. Wir empfehlen eine vorherige Kontaktaufnahme mit der zuständigen Stelle.

Gestaltungssatzung oder Bebauungsplan

Befindet sich das Objekt im Bereich einer Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschrift auf Grundlage des § 87 BbgBO) oder eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) sind die dort getroffenen **Festsetzungen** zu beachten. Relevant können besonders Regelungen zu Dachhöhen, -formen und -deckungen sowie konkret zu Solaranlagen und technischen Aufbauten sein. Es besteht keine Genehmigungspflicht bei regelkonformer Ausführung. Im Zweifelsfall fragen Sie bitte nach.

Von den Regelungen abweichende Solaranlagen bedürfen dagegen der schriftlichen Zulassung nach entsprechender Antragstellung (*Abweichung nach § 67 BbgBO von der Gestaltungssatzung; Befreiung nach § 31 (2) BauGB vom Bebauungsplan*).

Bebauungspläne und Satzungen aus dem Bau- und Planungsbereich finden Sie unter www.potsdam.de/baurecht.

Bitte informieren Sie sich bei Verständnis-, Auslegungs- oder Verfahrensfragen vorab bei der Arbeitsgruppe Planungsrecht der unteren Bauaufsichtsbehörde (planungsrecht@rathaus.potsdam.de oder bauaufsicht@rathaus.potsdam.de).

Bezüglich der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete erhalten Sie Auskunft beim Fachbereich Stadtplanung (stadtplanung@rathaus.potsdam.de).

Bei schriftlichen Anfragen bitten wir Sie, das Anliegen möglichst konkret unter Benennung der Grundstücksadresse zu beschreiben sowie – wenn möglich – mit Anlagen zu untersetzen. Wir bemühen uns, Ihnen zeitnah weiterhelfen zu können.

Landeshauptstadt Potsdam
Untere Bauaufsichtsbehörde