



**Lenz und Johlen**  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

# Newsletter

## *Klima und Energie*

**Wasserkraft | Green Lease | Denkmalschutz | Photovoltaik | ESG | EU-Taxonomie**

Der umweltpolitische Zielkonflikt der Wasserkraftnutzung	Seite 2
Green Lease – Der grüne Mietvertrag	Seite 3
Klimaschutz vs. Denkmalschutz – Photovoltaik auf Denkmälern	Seite 4
Neuerungen für die Freiflächen-Photovoltaik im Landesentwicklungsplan	Seite 5
ESG in der Immobilienbranche	Seite 6
EU-Taxonomie – neue Vorgaben für das Planen und Bauen	Seite 7
Wind-an-Land-Gesetz	Seite 9

# Newsletter

## *Klima und Energie*

### Der umweltpolitische Zielkonflikt der Wasserkraftnutzung

Die Nutzung von Wasserkraft spielt bei dem Ausbau erneuerbarer Energien eine besondere Rolle. Wasserkraft ist planbar, grundlastfähig und marktfähig. Mit Wasserkraft wird nach der Nutzung von Biomasse weltweit der höchste Anteil erneuerbarer Energien erzeugt. In Deutschland wird mit Wasserkraft fast ausschließlich elektrischer Strom erzeugt.

Wasserkraft entsteht, wenn Wasser aufgrund eines natürlichen Gefälles oder nach künstlicher Hebung (z.B. in Mühlen und Kraftwerken) hinabfließt. Regelmäßig ist hiermit die Inanspruchnahme eines Gewässers durch Benutzung oder Ausbau des Gewässers verbunden.

Den positiven Wirkungen der Wasserkraftnutzung für den Klimaschutz stehen potenzielle gewässerökologische Beeinträchtigungen gegenüber. In der Wasserkraftnutzung ist damit ein umweltrechtlicher Zielkonflikt angelegt.

Das Wasserhaushaltsgesetz enthält mit § 35 WHG einen eigenen Zulassungstatbestand für die Wasserkraftnutzung. Hiernach darf die Nutzung von Wasserkraft nur zugelassen werden, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der Fischpopulation ergriffen werden. Dies können Fischaufstiegshilfen sein. Eine absolute Vermeidung von Schädigungen ist gesetzlich nicht vorgegeben. Neben § 35 WHG kommen die allgemeinen wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen zur Anwendung.

Ist mit der Wasserkraftnutzung das Aufstauen eines oberirdischen Gewässers oder das Entnehmen oder Ableiten von Wasser aus einem oberirdischen Gewässer verbunden, muss nach § 33 WHG eine bestimmte Abflussmenge erhalten bleiben. § 33 WHG enthält damit ein echtes Verbot, soweit die Mindestwasserführung nicht erhalten bleibt. Eine Abwägung mit anderen Belangen ist nicht vorgesehen. Dem Versagungsgrund

kann jedoch durch die Wertungsoffenheit der Bewirtschaftungsziele des § 6 WHG und die Möglichkeit einer Ausnahme von den Bewirtschaftungszielen nach § 31 WHG abgeholfen werden. Im Rahmen der Ausnahmen nach § 31 WHG ist § 2 EEG zu berücksichtigen. Nach § 2 S. 2 EEG sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

§ 34 WHG enthält Anforderungen zur Durchgängigkeit des Gewässers. Ebenso wie § 33 WHG enthält § 34 WHG einen ausdrücklichen Versagungsgrund, der einer Abwägung mit anderen Belangen nicht zugänglich ist. Auch den Anforderungen des § 34 WHG kann mit der Offenheit der Bewirtschaftungsziele und den Ausnahmemöglichkeiten von diesen begegnet werden.

#### PRAXISHINWEIS

Die Zulassung von Wasserkraftnutzung dient dem Ausbau erneuerbarer Energien. Mit der Wasserkraftnutzung sind jedoch auch gewässerökologische Beeinträchtigungen zu erwarten. Diesen Belangen ist im Rahmen des Zulassungsverfahrens zu begegnen.



Dr. Inga Schwertner  
 Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
 Telefon: 0221 - 97 30 02-18  
 i.schwertner@lenz-johlen.de



## Green Lease – Der grüne Mietvertrag

Der Immobiliensektor trägt nicht unerheblich zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei. Der Betrieb von Gebäuden verursacht ungefähr 30 % des bundesweiten Gesamt-CO<sub>2</sub>-Ausstoßes; der Anteil am Endenergieverbrauch liegt bei ca. 35 %. Die Immobilienwirtschaft hat sich deshalb schon vor längerer Zeit Gedanken dazu gemacht, wie Mietverträge nachhaltig und energiesparend gestaltet werden können. Die Mehrzahl der gewerblich genutzten Gebäude wird nicht vom Eigentümer selbst genutzt, sondern vermietet. Eine ganz aktuelle und akute Brisanz hat die Thematik vor dem Hintergrund der drastisch gestiegenen Energiekosten erhalten, die jeden Mieter betreffen.



Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hat bereits im Jahr 2018 einen Handlungsleitfaden mit Empfehlungen zum Abschluss eines grünen Mietvertrags formuliert (Das Projekt wurde von der Kanzlei Lenz und Johlen unterstützt). Die Empfehlungen beziehen sich auf drei Regelungsbereiche: 1) Die nachhaltige Nutzung/Bewirtschaftung der Immobilie im laufenden Betrieb, 2) den Verbrauch und Emissionen durch den Mieter, und 3) Erhaltungs- und sonstige Baumaßnahmen inklusive Ersterrichtung des Mietobjekts.

Ein Zertifikat mit festen Kriterien für einen grünen Mietvertrag gibt es in Deutschland allerdings nicht. Es gibt also keine Standards, an die sich die Parteien halten müssen, um einen Grünen Mietvertrag abzuschließen, wie man dies aus dem Bauwesen kennt (z.B. DGNB-Zertifizierungen). Mittelbar wirken sich die für die Gebäudeerrichtung erreichten Zertifikate allerdings auch auf die Vermietung des Gebäudes aus, da eine auf Nachhaltigkeit ausgelegte Gebäudeplanung und -errichtung die (maßgebliche) Grundlage für einen wirtschaftlichen Mieterbetrieb darstellt.

Der Mietvertrag bei Ersterrichtung bzw. einer größeren Sanierung eines Gebäudes wird der Hauptanwendungsfall für „grüne“ Regelungen in einem Mietvertrag sein. Die Stellschrauben für eine energieschonende Nutzung werden bei der Gebäudeerrichtung gesetzt und sind im Anschluss nicht mehr ohne weiteres änderbar. Eine bei Errichtung gewählte Lüftungs- und Klimatechnik oder Gebäudedämmung lässt sich nicht ohne größeren Aufwand später umgestalten. Für den laufenden Betrieb sehen die ZIA-Empfehlungen mögliche Verpflichtungen der Parteien zum Bezeug erneuerbarer Energien, zur Verwendung ökologischer Reinigungsmittel, zur Vermeidung von Abfall oder gemeinsame Maßnahmen zur Energieeinsparung (Energie monitoring) vor.

Angesichts der herausragenden Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit für alle Marktteilnehmer wird der grüne Mietvertrag in Zukunft an Bedeutung gewinnen.



Dr. Philipp Libert  
Rechtsanwalt  
Telefon: 0221 - 97 30 02-39  
p.libert@lenz-johlen.de

# Newsletter

## *Klima und Energie*

### **Klimaschutz vs. Denkmalschutz – Photovoltaik auf Denkmälern**

Das neue nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz vom 1. Juni 2022 sollte auch dem fortschreitenden Klimawandel und der Sicherstellung der Energieversorgung eine besondere Bedeutung zuschreiben. Nun folgte im November durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen ein Erlass mit „Entscheidungsleitlinien für Solaranlagen auf Denkmälern“.

Die Leitlinien bestätigen, dass die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes NRW die zunehmende Bedeutung erneuerbarer Energien in Bezug auf die Erlaubnis zur Anbringung klimaschützender Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an Denkmälern Rechnung tragen möchte. Die Anbringung einer Solaranlage stellt an einem Denkmal eine erlaubnispflichtige Veränderung gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 3 Satz 2 DSchG NRW dar. Die Entscheidungsleitlinien sollen nun ergänzend zur Vereinbarung des Klimaschutzes mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege beitragen. Im Konfliktfall sollen Klima- und Denkmalschutz in Einklang gebracht werden.

Grundsätzlich hat jeder Eigentümer/jede Eigentümerin eines Denkmals einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Erlaubnis. Die Erlaubniserteilung obliegt der zuständigen unteren Denkmalbehörde, sie liegt nicht in ihrem Ermessen. Die Denkmalfachämter werden im Erlaubnisverfahren angehört und geben eine Stellungnahme ab. Die Denkmalbehörden sollen die Umsetzung der klimaschützenden Maßnahmen durch das Aufzeigen von denkmalgerechten Möglichkeiten unterstützen. Hierbei wird grundsätzlich jedes Denkmal für sich betrachtet und bewertet. Um den Behörden – aber auch Eigentümern/Eigentümerinnen – eine Bewertung des Einzelfalls zu erleichtern, ist in den Entscheidungsleitlinien nun festgelegt, unter welchen Bedingungen die Errichtung einer Solaranlage ermöglicht werden kann. Hierbei spielen

das „Wo“ und „Wie“ eine wichtige Rolle. Durch eine genaue Betrachtung des Objektes und seiner Umgebung ist zunächst zu prüfen, ob sich Alternativstandorte (z.B. nachrangige Nebengebäude) besser für die Errichtung von Solaranlagen eignen. Um die Beeinträchtigung des Denkmals zu überprüfen, ist eine kategorienadäquate (an den für die Denkmalwürdigkeit maßgeblichen Kriterien orientierte) Betrachtung maßgeblich. So ist bei der Beurteilung danach zu differenzieren, aus welchen Gründen das betreffende Objekt einen Denkmalwert hat. Dies kann dem Eintragungstext in



der Denkmalliste entnommen werden. Sofern Solaranlagen keine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals darstellen und vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, sind diese regelmäßig zu erlauben. Sind Solaranlagen vom öffentlichen Raum hingegen einsehbar, ist weiter festzustellen, ob das Erscheinungsbild durch die Anbringung der Solaranlagen nur geringfügig beeinträchtigt wird. Sie müssen reversibel sein und dürfen nur marginal in die Substanz eingreifen. Hierbei ist von besonderer Wichtigkeit, dass sich die Solaranlage in die optische Gestaltung der Dachfläche einfügt. Aus diesem Grunde ist eine Überformung und Veränderung der Dachkontur zu vermeiden und auf eine optisch geschlossene Anbringung zu achten. Verwendete Paneelen,



Solarziegel oder Solarfolien sollen sich farblich und optisch an der Dacheindeckung und der Dachoberfläche orientieren.

## PRAXISHINWEIS

Die Erfolgsaussicht für die Zulassung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Denkmälern in Nordrhein-Westfalen ist durch die neuen ministeriellen Leitlinien erheblich verbessert worden. Es ist zu empfehlen, neue Erlaubnisansträge auf den Weg zu bringen oder in laufenden Verfahren eine Umstellung auf das neue Recht zu beantragen. Es sollte dabei darauf geachtet werden, dass die Antragsunterlagen vollständig und prüffähig sind d.h., sie sollten insbesondere auch Angaben und Unterlagen zu den Punkten enthalten, die in den Leitlinien für die erleichterte Zulassung genannt werden.



Dr. Alexander Beutling  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-74  
a.beutling@lenz-johlen.de

## Neuerungen für die Freiflächen-Photovoltaik im Landesentwicklungsplan

Die Landesregierung hat eine Änderung des Landesentwicklungsplans (LEP) angestoßen, mit der unter anderem die Flächenkulisse für Freiflächen-Photovoltaik „maßvoll erweitert“ werden soll.

Photovoltaikanlagen lassen sich nach ihrem Errichtungsort in Anlagen an, auf oder in baulichen Anlagen und „gebäudeunabhängige“ Anlagen unterteilen. Zur letztgenannten Gruppe gehören die Anlagen auf Freiflächen (PV-FFA). Eine besondere Form der PV-FFA sind Agri-Photovoltaikanlagen (Agri-PV), bei denen durch hohe Aufständigung oder eine senkrechte Montage eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche möglich bleibt. Floating-PV-Anlagen sind solche auf Gewässern, z.B. Baggerseen.

Die Anlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind privilegiert zulässig (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). PV-FFA hingegen sind im Außenbereich nicht privilegiert und dort grundsätzlich unzulässig. Sie widersprechen i.d.R. den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Errichtung einer PV-FFA setzt daher regelmäßig einen Bebauungsplan voraus, der ein entsprechendes Sondergebiet festsetzt.

Der Bebauungsplan muss an die Ziele der Raumordnung angepasst sein (§ 1 Abs. 4 BauGB). Wenn die PV-FFA raumbedeutsam ist, darf sie den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen (§ 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Flächenkulisse für raumbedeutsame PV-FFA ist derzeit sehr beschränkt. Der aktuelle LEP IV (Plansatz 10.2-5) sieht vor, dass eine raumbedeutsame Nutzung der Solarenergie möglich ist, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von bestimmten Brachflächen, militärischen Konversionsflächen, Aufschüttungen oder bestimmte Standorte entlang von Bundesfernstraßen handelt und der Standort mit der „Schutz- und Nutzfunktion der jeweiligen Festlegung im Regionalplan vereinbar ist“.

# Newsletter

## Klima und Energie

Diese enge Flächenkulisse soll jetzt erweitert werden. So sollen Vorgaben für Agri-PV und Floating-PV aufgenommen werden und PV-FFA in „benachteiligten Gebieten“ (vgl. § 3 Nr. 7 EEG 2021) und in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sein. Hochwertige Ackerböden und Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Biodiversität sollen für PV-FFA nicht in Betracht kommen.

Als nächster Verfahrensschritt der LEP-Änderung steht die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an.

Mit der Photovoltaik-Freiflächenverordnung vom 16.08.2022 hat der Landesgesetzgeber bereits ermöglicht, dass PV-FFA auf Acker- oder Grünland in benachteiligten Gebieten an den Ausschreibungen nach dem EEG teilnehmen und eine Einspeisevergütung erhalten können.

### PRAXISHINWEIS

Gemeinden, Flächeneigentümer und Vorhabenträger sollten verfolgen, welche konkreten Änderungen im LEP erfolgen werden. Hier ergeben sich Potenziale für den Ausbau der erneuerbaren Energien und die regionale Wertschöpfung.



Mats Hagemann  
Rechtsanwalt  
Telefon: 0221 - 97 30 02-54  
m.hagemann@lenz-johlen.de

### ESG in der Immobilienbranche

Die englische Abkürzung ESG steht für Environment Social Governance, im Deutschen also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. ESG und nachhaltiges Investieren stehen auf der Agenda der Immobilienbranche weit oben. Die Auswirkungen auf Immobilienakteure sind erheblich und reichen von regulatorischen und rechtlichen Themen bis hin zur strategischen Planung und Unternehmenssteuerung.

Die Umsetzung von ESG in der Immobilienbranche ist sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsgebäuden gefragt. Vor dem Hintergrund, dass rund 35 % des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs auf Gebäude entfallen, steht das Schlagwort **„Environmental“** insb. für das Ziel, sämtliche Gebäude in Europa klimaneutral zu gestalten. Praktisch erfordert dies insbesondere, dass möglichst CO<sub>2</sub>-neutral gebaut wird, Ressourcen geschont und erneuerbare Energien eingesetzt werden. Auch das Vermeiden von Müll und die Verwendung von Baustoffen aus einer Kreislaufwirtschaft sowie der sparsame Umgang mit Wasser sind zu beachten. Dies werden zukünftig auch für die Bewertung von Immobilien maßgebende Faktoren sein.

Der Aspekt der sozialen Verantwortung (**„Social“**) ist geprägt durch die Einhaltung ethischer Standards. In der Immobilienbranche kann sich dies z.B. in Berücksichtigung bei der Auswahl von Vertragspartnern niederschlagen, indem etwa solche Unternehmen gemieden werden, die mit ethisch bedenklichen Geschäften in Verbindung stehen. Das kann etwa bei der Auswahl der Käufer und Mieter von Immobilien durch einen Makler relevant werden. Daneben spielen unternehmensintern z.B. die Punkte Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter, faire Bedingungen am Arbeitsplatz, Versammlungs- und Gewerkschaftsfreiheit eine wichtige Rolle.

Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung (**„Governance“**) zeichnet sich durch Transparenz aus. In der Immobilienbranche



kann das z.B. die transparente Planung von Vorhaben unter Einbeziehung der Öffentlichkeit, insb. der Nachbarschaft sein. Allgemein sind etwa transparente Maßnahmen gegen Korruption, eine Verknüpfung der Vorstandsvergütung mit dem Erreichen von Nachhaltigkeitszielen, eine offene Kommunikation und externe Qualitätssicherung wesentliche Merkmale verantwortungsvoller Unternehmensführung.

#### PRAXISHINWEIS

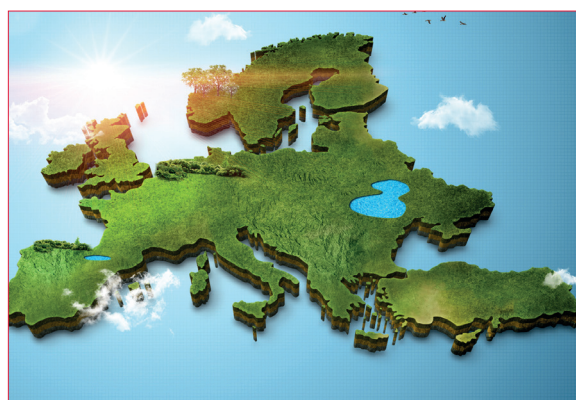
Auch für die Immobilienwirtschaft wird es in Zukunft immer wichtiger werden, ESG-Kriterien in ihr Geschäftsmodell zu integrieren sowie Prozesse und Strategien an diesen Gesichtspunkten auszurichten. Dabei spielt gerade das Instandhaltungsmanagement eine entscheidende Rolle. Aus ökologischer Sicht kann es sinnvoll sein, den Gebäudebestand so lange wie möglich zu nutzen. Also Immobilien nachhaltig in Stand zu halten oder zu revitalisieren, statt ihren Abriss und Neubau zu planen. Unerlässlich wird auch ein ESG-konformes nachhaltiges Vertragsmanagement bei Projektsteuerungs-, Planer- und Bauträgerverträgen sowie gewerblichen Mietverträgen sein.



Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-17  
c.giesecke@lenz-johlen.de

## EU-Taxonomie – neue Vorgaben für das Planen und Bauen

Ziel des „European Green Deal“ ist es, bis spätestens 2050 in der Europäischen Union weitgehend auf den Ausstoß von Treibhausgasen zu verzichten. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, sind erhebliche Investitionen von öffentlicher Hand und Unternehmen in ökologisch nachhaltige Aktivitäten erforderlich. Um diese auf die angestrebte Klimaneutralität zu lenken und transparent zu machen, hat die EU ein Klassifizierungssystem geschaffen – die EU-Taxonomie. Geregelt ist sie in der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen, kurz: Taxonomie-VO .



Die Taxonomie-VO setzt die ökologischen, sozialen und die Unternehmensführung betreffenden Faktoren („ESG-Faktoren“) konkret um. Sie bestimmt den Rechtsrahmen, d.h. insbesondere den sachlichen und zeitlichen Anwendungsbereich, Berichtspflichten, Taxonomie-Systematik und Umweltziele und gibt damit genaue Kriterien vor, was ökologisch nachhaltiges Wirtschaften ist. Außerdem geht es um Berichtspflichten für Unternehmen. Hier steht im Fokus, Informationen über die Nachhaltigkeit der Aktivitäten vergleichbarer zu machen. Die neuen Berichts- und Informationspflichten sollen Anlegern den Überblick erleichtern.

# Newsletter

## *Klima und Energie*

Die EU-Kommission hat sechs Umweltziele in der Taxonomie-VO aufgestellt, wobei vor allem die ersten beiden besonders wichtig sind: Verhinderung des Klimawandels, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen, Wandel zu einer Kreislaufwirtschaft, die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Unter anderem müssen Unternehmen ihre wirtschaftlichen Aktivitäten in Zukunft deshalb mit mindestens einem von sechs Umweltzielen der EU in Einklang bringen, ohne eines oder mehrere andere Umweltziele zu beeinträchtigen, das sogenannte DNSH-Prinzip (Do No Significant Harm).

Was bedeutet die EU-Taxonomie für Immobilien? Mit der EU-Taxonomie wurde ein Instrument geschaffen, das Investoren, Unternehmen, Kommunen und Projektentwickler dazu anhält und dabei hilft, ihre Immobilien bzw. wirtschaftlichen Aktivitäten an den Kriterien der Nachhaltigkeit auszurichten. Mit der EU-Taxonomie liegt auch ein Klassifizierungssystem für die Bewertung nachhaltiger Gebäude vor. Die Vorgaben der Taxonomie-Verordnung betreffen u. a. die Energiebilanz von Bauwerken, das Auslaufen von Fördermöglichkeiten für Heizungsanlagen, die auf Basis fossiler Brennstoffe arbeiten, sowie Vorgaben für Baustoffe und die angestrebte Kreislaufwirtschaft. Eine Konkretisierung der Taxonomie-VO erfolgt u.a. bereits durch die Verordnung (EU) 2021/2139 (Climate Delegated Act). Sie enthält eine Liste der Wirtschaftstätigkeiten, die im Sinne der Taxonomie-VO zur Erreichung der ersten beiden Umweltziele, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, ökologisch nachhaltig sind. In Anhang I zu dieser Verordnung finden sich Vorgaben für das Baugewerbe und Immobilien. Sind die dortigen technischen Bewertungskriterien erfüllt, gelten die Wirtschaftstätigkeiten als Taxonomiekonform.

### PRAXISHINWEIS

Nachhaltigkeit war auch vor dem Inkrafttreten der EU-Verordnung ein wichtiges Thema für das Bauen und Planen, sie hat aber inzwischen eine wichtige politische Dimension bekommen. In Zukunft wird die Nachhaltigkeit eines Projektes auch für den wirtschaftlichen Erfolg von Investitionen mitentscheidend sein. Sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei künftigen Planungen werden die Vorgaben der EU-Taxonomie zu berücksichtigen sein.



Béla Gehrken  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-84  
b.gehrken@lenz-johlen.de





## Wind-an-Land-Gesetz

Das Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.07.2022, das am 01.02.2023 in Kraft tritt, enthält erstmalig eine vom Gesetzgeber vorgegebene Bedarfsfestlegung für die planerische Ausweisung von Windenergiegebieten (§ 3 Abs. 1 WindBG). Diese Verpflichtung richtet sich an die Länder, die die Möglichkeit haben, die zur Erreichung der Flächenbeitragswerte notwendigen Flächen entweder selbst in landesweiten oder regionalen Raumordnungsplänen auszuweisen oder eine entsprechende Ausweisung durch von ihnen abweichende regionale oder kommunale Planungsträger sicherzustellen (§ 3 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 WindBG).



Zur Integration der gesetzlichen Bedarfsfestlegung nach WindBG in das Planungsrecht enthält das Gesetz grundlegende Änderungen des Bauplanungsrechts betreffend die Windenergie an Land. So entfällt künftig die bislang in § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB vorgesehene Konzentrationszonenplanung mit Ausschlusswirkung (§ 249 Abs. 1 BauGB). Stattdessen erfolgt die Ausweisung der Windenergiegebiete künftig im Wege der Positivplanung.

Geltende Raumordnungs- oder Flächennutzungspläne mit Ausschlusswirkung oder solche, die sich derzeit in Aufstellung befinden und spätestens bis zum 01.02.2024 wirksam geworden sind, entfalten eine Ausschlusswirkung nur noch für einen Über-

gangszeitraum (§ 245e Abs. 1 S. 1 BauGB). Der Übergangszeitraum endet und damit entfällt die Ausschlusswirkung eines Plans gem. § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB, sobald für den Geltungsbereich des Plans das Erreichen des Flächenbeitragswerts/Teilflächenziels festgestellt wird, spätestens aber mit Ablauf des 31.12.2027 (§ 245e Abs. 1 S. 2 BauGB).

Gesetzliche Folge der Feststellung des Erreichens der Flächenziele ist, dass außerhalb der Windenergiegebiete die Privilegierung erlischt und Windenergieanlagen als „sonstige“ Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen und damit grundsätzlich nicht mehr genehmigungsfähig sind (§ 249 Abs. 2 BauGB).

### PRAXISHINWEIS

Künftig besteht auch in den Ländern, in denen die Regionalplanung für das Erreichen der Flächenziele zuständig ist, weiterhin die Möglichkeit, im Wege der bauleitplanerischen Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines Sondergebiets durch die Kommune die Privilegierung der Windenergie innerhalb dieser Flächen aufrechtzuerhalten. Dabei gilt zum einen, dass bestehende Sonderbauflächen in Flächennutzungsplänen mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB auch nach Wegfall der Ausschlusswirkung im Grundsatz fortgelten, also die Positivausweisung Bestand hat und als Windenergiegebiet die Privilegierung sichert (§ 245e Abs. 1 S. 3 BauGB). Zudem haben Kommunen (ebenso wie Regionalplanungsträger) auch nach Feststellung des Erreichens der Flächenziele die Möglichkeit, zusätzliche Sonderbauflächen / Sondergebiete auszuweisen (§ 249 Abs. 4 BauGB).



Dr. Felix Pauli  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Telefon: 0221 - 97 30 02-54  
f.pauli@lenz-johlen.de



**Lenz und Johlen**  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV †</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>P</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PVA</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PB</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PVA</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>PF</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)<sup>PVL</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>  
Dr. Tanja Parthe<sup>PV</sup>  
Martin Hahn<sup>PG</sup>  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.<sup>PVE</sup>  
Nick Kockler<sup>PV</sup>  
Béla Gehrken<sup>PVD</sup>

Dr. Gerrit Krupp  
Markus Nettekoven  
Nima Rast<sup>V</sup>  
Dr. Elmar Loer, EMBA<sup>XG</sup>  
Dr. Jan D. Sommer  
Dr. Mahdad Mir Djawadi  
Thorsten Scheuren, LL.M.  
Mats Hagemann  
Stephan Helbig, LL.M.  
Dr. Benedikt Plesker  
Dr. Viviane McCreedy, LL.B.  
Dr. Sebastian Wies, LL.B.  
Falk Romberg  
Malte Reichel  
Maya Soethout  
Dr. Jan-Moritz Schanze  
Nils Höfer  
Steffen Ralle<sup>B</sup>  
Anja Löwenberg

Gustav - Heinemann - Ufer 88 • 50968 Köln  
Postfach 510940 • 50945 Köln  
Telefon: +49 221 97 30 02-0  
Telefax: +49 221 97 30 02-22



[www.lenz-johlen.de](http://www.lenz-johlen.de)

P Partner i. S. d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
G Fachanwalt für Vergaberecht  
A Anwalt/Mediator DAA/FU Hagen  
L Master of Laws (McGill University, Montreal, Kanada)  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)  
E Master of European Studies  
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)  
X Executive Master of Business Administration

