

WISSENS WERTE



PRIVATES INSTITUT
WISSEN, DAS WERTE SCHAFFT



Wo sich Energie entwickelt Vom Konzept zum Baurecht – so planen helle Köpfe einen Solarpark

Vor der Energie kommt erst die Bürokratie: Damit der Bau eines Solarparks genehmigt wird, müssen viele Voraussetzungen erfüllt sein. Gefordert ist vor allem ein schlüssiges Konzept mit geografischer Flächenbewertung, Umweltgutachten und einem überzeugenden Anlagenlayout.

Zusammengestellt werden die Unterlagen von unserer Entwicklungsabteilung, einem Team aus spezialisierten Ingenieurinnen und Ingenieuren. Ihr Ziel ist die Baurechtschaffung und

möglichst reibungslose Genehmigung des Vorhabens. Sie kommen dann ins Spiel, wenn eine geeignete Fläche für den Solarpark gefunden und der Nutzungsvertrag mit dem Verpächter unterschrieben wurde. Während sich unsere vorherige Ausgabe von WISSENSWERTE mit der Flächensuche beschäftigt hat, stellen wir Ihnen jetzt die Projektentwicklung vor.

Lesen Sie bitte weiter auf der nächsten Seite... →

Auf das Konzept kommt es an

Der Bedarf an Solarkraftwerken ist nach wie vor hoch, doch die gesetzlichen Vorschriften sind alles andere als großzügig. Die Behörden achten sorgfältig darauf, dass Entwickler und Erbauer professionell vorgehen. In der Folge gleicht die Schaffung des Baurechts – als Voraussetzung für die Baugenehmigung – mitunter einem Ritt durch den Paragrafendschlingel. Bodengutachten, Blendgutachten, Versickerungsgutachten, Verschattungsgutachten, Umweltschutzgutachten und vieles mehr steht auf der Liste der Anforderungen. Je nach Komplexität sind bis zu 20 Behörden in den Genehmigungsprozess mit einbezogen.

PROJEKTSKIZZE UND PRE-DESIGN

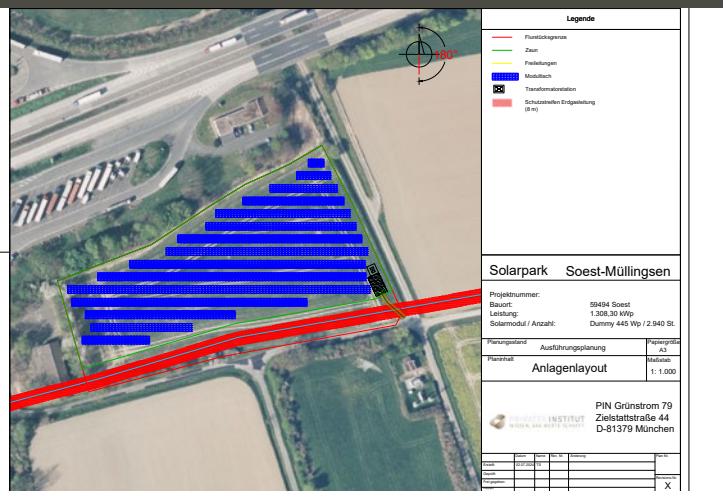
Grundsätzlich startet jede Baurechtschaffung mit einer Projektskizze, die das Konzept der PV-Anlage beschreibt. Sie entsteht auf Basis der ersten Machbarkeitsanalyse, die von den Flächenakquisiteuren zuvor erstellt wurde. Im Konzept ist eine Flächenbewertung in Hinblick auf geografische Gegebenheiten enthalten: Gibt es Zufahrtswege für Baufahrzeuge oder die Feuerwehr? Ist der Boden geeignet für die Konstruktion der Modulgestelle? Gibt es in der Nähe einen Netzverknüpfungspunkt, um den Strom einzuspeisen? Diese und weitere Fragen müssen im Vorfeld beantwortet werden. Zwingend ist auch die Untersuchung der Fläche auf eventuell vorhandene Biotop.

Sie werden von Biologen im Auftrag eines Planungsbüros kartiert und an die untere Naturschutzbehörde gemeldet. Das PV-Unternehmen ist in solchen Fällen verpflichtet, eine Ausgleichsfläche zu schaffen und die seltenen Arten dorthin umzusiedeln. Seien es bestimmte Pflanzen oder bedrohte Tierarten wie zum Beispiel Zauneidechsen.

Vervollständigt wird das Konzept durch ein sogenanntes Pre-Design. Hier sind die Ausmaße und die Zahl der Module bereits erkennbar. Allerdings wird das Anlagenlayout während der Planungsphase kontinuierlich neuen Gegebenheiten angepasst.



Im Sinne des Artenschutzes werden Biotop vor dem Bau eines Solarparks kartiert. Für seltene Tiere und Pflanzen muss das PV-Unternehmen Ausgleichsflächen schaffen.



Beispielhaftes Anlagenlayout – zu sehen ist der Solarpark Soest (rechts eine Luftaufnahme des fertigen Projekts).

Genehmigungsverfahren – im Labyrinth der Bürokratie

Das weitere Vorgehen bei der Baurechtschaffung ist abhängig vom rechtlichen Verfahren. Drei verschiedene Verfahrensarten sind möglich: erstens das Bauleitplanverfahren, zweitens eine einfache Baugenehmigung bei privilegierten Flächen und – als Sonderfall in Bayern, Baden-Württemberg und Hessen – ein privilegiertes Vorhaben mit Verfahrensfreiheit.

Im Folgenden stellen wir Ihnen die drei Verfahrensarten vor:

MÖGLICHKEIT 1: BAULEITPLANVERFAHREN



Die aufwändigste Verfahrensart kommt dann zum Einsatz, wenn es sich beim Standort des Solarkraftwerks nicht um eine sogenannte privilegierte Fläche handelt. Privilegierte Flächen zeichnen sich dadurch aus, dass sie in einem 200-Meter-Korridor neben Autobahnen oder zweigleisigen Schienenstrecken liegen. Bei allen anderen Flächen ist das Bauleitplanverfahren zwingend vorgeschrieben. Es beginnt zunächst mit einem ersten Gespräch mit dem Bürgermeister, um herauszufinden, ob das geplante PV-Projekt grundsätzlich auf Interesse stößt. Dazu wird ihm die oben beschriebene Projektskizze vorgelegt. Stimmt er prinzipiell zu, so ist das erst der Beginn eines aufwändigen Prozesses.

Aufstellungsbeschluss und Bebauungsplan

Im nächsten Schritt wird für die Bauleitplanung ein Architektur- oder Planungsbüro beauftragt. Es beantragt einen sogenannten Aufstellungsbeschluss mit einem Bebauungsplan und der Änderung des kommunalen Flächennutzungsplans. Es ist verpflichtend, die Pläne auf der Gemeindeseite der Kommune 30 Tage lang zu veröffentlichen, sodass **die Bevölkerung Stellung zu dem Vorhaben beziehen kann**. Eine frühzeitige Beteiligung ist wichtig, um auf berechtigte Einwände der Bürger einzugehen.



Mittergars in Oberbayern – ein Beispiel für einen Solarpark, bei dem ein Bauleitplanverfahren zum Einsatz kam.

Auf kommunaler Ebene erfolgt danach die nächste **Präsentation „zur förmlichen Beteiligung“**. Auch in dieser zweiten Runde können wieder Stellungnahmen und Widersprüche eingereicht werden. Wenn alle Fragen geklärt sind und die übergeordnete Umweltbehörde zugestimmt hat, wird vom Gemeinderat ein **Satzungsbeschluss** gefasst. Das bedeutet: Das Private Institut bekommt grünes Licht für den Bau. Mit der Kommune wird ein Vertrag geschlossen, in dem sich das Private Institut verpflichtet, die Anlage auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu errichten. Die zuständige Landesbehörde prüft vor dem Baustart noch einmal auf Rechtsgültigkeit und eventuelle Verfahrensfehler. Nach dieser weiteren Absicherung und einer gefühlten halben Ewigkeit – zwei bis drei Jahre Entwicklungszeit sind keine Seltenheit – ist das Bauleitplanverfahren abgeschlossen.



Sarah Langner ist
Diplom-Ingenieurin für
regenerative Energien.
Seit 2021 arbeitet sie beim
Privaten Institut als Senior-
Projektentwicklerin.



*Die Genehmigung
einer PV-Anlage ist immer
auch eine politische
Entscheidung. Im Kontakt
mit Bürgermeistern oder
Gemeinderäten zählen
daher Vertrauen und
Glaubwürdigkeit.*



FORTSETZUNG:

Genehmigungsverfahren – im Labyrinth der Bürokratie

**MÖGLICHKEIT 2:
BAUGENEHMIGUNG OHNE PLANVERFAHREN**



Etwas einfacher stellt sich die Sache bei privilegierten Flächen dar. Liegt die vorgesehene Fläche für den Solarpark neben einer Autobahn oder einer zweigleisigen Bahnstrecke, geht der Gesetzgeber davon aus, dass kaum öffentliche Belange berührt werden. Dementsprechend genügt eine **einfache Baugenehmigung** ohne Bebauungsplan, um das Kraftwerk zu errichten.

Größter Unterschied bei der einfachen Baugenehmigung ist, dass nicht die Kommune die Entscheidungsgewalt oder -hoheit hat, sondern die untere Bauaufsichtsbehörde im Landkreis. Sie erhält zunächst eine **Bauvoranfrage**, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen. Dann wird das Anlagenlayout von den Entwicklern des Privaten Instituts erstellt und ein **Bauantrag** eingereicht – komplett mit Projekt- und Baubeschreibung. Der erforderliche Detailgrad ist abhängig vom Bundesland, dem Landkreis und den Entscheidern im Bauaufsichtsamt. Verpflichtend ist in jedem Fall ein Artenschutzfachbeitrag, in dem

Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen beschrieben sind.

Wie bei allen anderen Verfahren der Baurechtschaffung ist die **Zusage eines Netzverknüpfungspunktes** in der Nähe der PV-Anlage besonders wichtig. Denn ohne gesicherte Einspeisemöglichkeit ist selbst das beste Projekt nichts wert. Ausschlaggebend ist hier vor allem die Wirtschaftlichkeit: Der Netzeinspeisepunkt sollte so nah wie möglich am Solarpark liegen, damit die Stromtrasse dazwischen nicht zu lang ist. Denn es gilt: Je weniger Meter zurückzulegen sind, umso besser.



Wirtschaftsingenieur
Thomas Sombory ist seit 2023 beim Privaten Institut als Senior-Projektentwickler tätig.



Baurechtschaffung ist in erster Linie Risikomanagement. In der Projektentwicklung minimieren wir rechtliche, ökologische, technische und wirtschaftliche Risiken so weit wie möglich.



Solarpark Kolenfeld – Beispiel für eine privilegierte Fläche neben einer Autobahn.

FORTSETZUNG:

Genehmigungsverfahren – im Labyrinth der Bürokratie

**MÖGLICHKEIT 3:
VERFAHRENSFREIHEIT**



Diese einfachere Variante der Baurechtschaffung gibt es bisher nur in Bayern, Baden-Württemberg und Hessen. Voraussetzung ist auch hier, dass es sich um eine **privilegierte Fläche** im 200-Meter-Korridor neben Bahntrassen oder Autobahnen handelt. Als Erleichterung gegenüber der zuvor beschriebenen Verfahrensart ist das Photovoltaik-Unternehmen nicht verpflichtet, eine Baugenehmigung beim Bauamt zu beantragen. Die Umsetzung des Vorhabens muss lediglich den Gemeinden angezeigt werden.

Die Verfahrensfreiheit entbindet aber nicht von der Verpflichtung zur **Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften**. So müssen ebenfalls Blendgutachten beim Fernstraßenbundesamt oder der Deutschen Bahn eingereicht werden, und auch die brandschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Vorgaben sind lückenlos zu erfüllen.

Vereinfacht gesagt gilt bei der Verfahrensfreiheit: Alle Arbeitsschritte, die bei einer Baugenehmigung das Bauamt übernimmt

oder prüft, müssen vom Privaten Institut selbst erbracht werden. Die Zeitersparnis durch den Wegfall der Baugenehmigung wird durch den höheren internen Aufwand wieder beinahe wieder ausgeglichen. Dennoch zeigen die jeweiligen Landesregierungen durch die Verfahrensfreiheit, dass sie die Bürokratie abbauen wollen und der Energiewende positiv gegenüberstehen.



Stefan Steurer hat Geografie studiert und einen Master in Immobilienwirtschaft. Seit 2024 ist er Projektentwickler beim Privaten Institut.



Die Baurechtschaffung für einen Solarpark ist äußerst kompliziert. Es müssen so viele Details berücksichtigt werden, dass nur erfahrene Profis dieser Aufgabe gewachsen sind.



Beispiel einer privilegierten Fläche des Solarparks Witzleshofen, der direkt an der Autobahn A9 errichtet wurde.

„Die Menschen im Ort wollen verstanden und ernst genommen werden.“

Matthias Bogk war von 2004 bis 2019 Bürgermeister im thüringischen Bilzingsleben und ab 2007 ebenso Kreisvorsitzender des Gemeinde- und Städtebundes Thüringen. In diesen Funktionen hat er die Entscheidungsprozesse bei der Genehmigung von Solarparks hautnah miterlebt. Heute bringt der gelernte Vermessungstechniker und Verwaltungsfachwirt seine Erfahrungen beim Privaten Institut als Sales Consultant ein. Im Interview erläutert Matthias Bogk, was Kommunen von Solarpark-Entwicklern konkret erwarten.



Herr Bogk, welche Rolle spielen Bürgermeister und Gemeinderäte bei der Genehmigung eines Solarparks?

Bei Planverfahren hat die Gemeinde die Planungshoheit. Das heißt, Bürgermeister und Gemeinderäte sind unsere wichtigsten Ansprechpartner. Sie müssen genauso an den Sinn eines Photovoltaik-Projekts glauben wie wir selbst.

Wie gelingt es Ihnen, die Kommunalpolitiker zu überzeugen?

Wenn es eine geeignete Fläche gibt, stelle ich den Erstkontakt her und fühle vor, ob Interesse an einem Solarpark besteht. Hier ist es sehr wichtig, die Stimmung in der Gemeinde aufzunehmen und zu wissen, ob es vielleicht Vorbehalte aufgrund von Erfahrungen mit unseriösen Anbietern gibt. Die Kompetenz des Privaten Instituts und vor allem die Tatsache, dass wir alle Gewerke in einem Unternehmen bündeln, spricht dabei für uns. Bürgermeister wollen einen zentralen Ansprechpartner und eine reibungslose Umsetzung des Projekts.

Welches sind Ihre wichtigsten Argumente bei einer Projektpräsentation?

An erster Stelle stehen natürlich die Einnahmen über die gesamte Laufzeit. Wir wissen ja alle, dass die meisten Kommunen in Deutschland finanziell klamm sind, und da sind die Abgaben des Betreibers an die Kommune und die Gewerbesteuer eine wichtige Einnahmequelle. Fast genauso wichtig ist es aber, Ängste zu nehmen und lokale Befindlichkeiten zu berücksichtigen. Wir sprechen hier immer auf Augenhöhe und sind bereit zu Kompromissen. Die Menschen im Ort wollen verstanden und ernst genommen werden.

Können Sie dafür ein Beispiel nennen?

Wenn es Kontra-Argumente im Gemeinderat gibt, zum Beispiel was die Größe der PV-Freifläche betrifft, sind wir bereit, über eine wirtschaftlich sinnvolle Verkleinerung nachzudenken. Oder wenn gefordert wird, aus optischen Gründen eine Sichtschutzhecke anzulegen, dann übernehmen wir auf eigene Kosten die Bepflanzung. Uns ist wichtig, dass am Ende alle glücklich mit der Lösung sind.

Lesen Sie weiter auf Seite 6...



DAS PRIVATE INSTITUT
IM GESPRÄCH

FORTSETZUNG INTERVIEW MATTHIAS BOGK

„Die Menschen im Ort wollen verstanden und ernst genommen werden.“



Wo liegen die häufigsten Kritikpunkte?

Wie gesagt geht es oft um die Größendimension oder optische Aspekte. Auch die Nähe zu Wäldern oder anderen landwirtschaftlichen Flächen kann eine Rolle spielen. Hier versuchen wir mit den Landbesitzern einvernehmliche Lösungen zu finden.

Welche Kriterien muss das Konzept für den Solarpark erfüllen?

Viele Gemeinden haben inzwischen einen Kriterienkatalog, in dem grundlegende Eckpunkte vorgegeben sind. Diesen müssen wir natürlich beachten. Dazu kommt, dass wir lückenlos alle Gutachten vorlegen, vom Naturschutz bis zum Brandschutz, und dass unsere Konzeptskizze klar verständlich ist.

Worauf sollten Projektentwickler noch achten?

Es ist sehr wichtig, als verlässlicher Partner wahrgenommen zu werden. Wir achten darauf, die Entscheider vor Ort proaktiv über den laufenden Stand der Entwicklung zu informieren. Es sollte zu keinem Zeitpunkt des Projekts Unklarheiten geben.

In welche Entscheidungsschritte ist die Gemeinde direkt einbezogen?

Der Prozess besteht im Wesentlichen aus vier Schritten: Nach der Vorstellung des Projekts folgt als zweites der Aufstellungsbeschluss. Unter Einbezug der Bürger wird dann der vorgelegte Projektentwurf beschlossen und nach eventuellen Änderungen folgt schließlich der endgültige Satzungsbeschluss mit städtebaulichem Vertrag.

Sind Kommunen aufgeschlossener für Solarparks als früher?

Prinzipiell ist Photovoltaik anerkannt, das Problem ist eher die Menge an Anbietern, die Gemeinden mit Anfragen überschwemmen. Da heißt es dann oft: „Nicht schon wieder einer!“ Das Private Institut ist hier klar im Vorteil – wenn der Bürgermeister hört, dass wir schon über 550 Anlagen erfolgreich umgesetzt haben, hat er schnell ein offenes Ohr.

Vielen Dank für das Gespräch!



DAS PRIVATE INSTITUT
IM GESPRÄCH

Zahlen und Fakten zum guten Schluss



2025 Rekordjahr für Solarstrom

Der in Deutschland erzeugte Strom kam im vergangenen Jahr zu 59 Prozent aus erneuerbaren Quellen. Der Anteil des Solarstroms lag bei einem Rekordwert von 17,4 Prozent gegenüber 16 Prozent im Jahr 2024. Der Aufwärtstrend setzte sich damit ungebrochen fort.

(Quelle: Der Spiegel)



Eindeutige Mehrheit für den Ausbau erneuerbarer Energien

In einer repräsentativen Umfrage des Deutschen Caritasverbands und der European Climate Foundation sprachen sich zwei Drittel der Befragten für einen schnelleren Ausbau der erneuerbaren Energien aus. Die Ergebnisse widersprechen damit eindeutig der Linie der Bundesregierung.

(Quelle: Frankfurter Rundschau vom 17.4.2026)



Irakrieg zwingt zum Umdenken

Die Zeiten, in denen der Liter Sprit zu moderaten Preisen angeboten wurde, scheinen vorerst vorbei zu sein. Kein Wunder, dass plötzlich wieder das Interesse an Elektroautos steigt. Mit knapp 71.000 Neuzulassungen im März 2026 konnten so viele Stromer verkauft werden wie in keinem Monat zuvor.

(Quelle: Auto, Motor, Sport vom 13.4.2026)

IMPRESSUM

WISSENSWERTE ist eine Publikation von:
 PRIVATES INSTITUT für Erneuerbare Energien GmbH
 Zielstattstraße 44, 81379 München

Herausgeber und V.i.S.d.P.:
 Hans Peter Hager,
 Thomas Schoy

Telefon:
 +49 (0) 89 74 28 00 - 0

E-Mail:
 info@privates-institut.com

Web:
 www.privates-institut.com

Creative Direction:
 xspace GmbH
 Thomas Heidenberger, München

Redaktion:
 Lothar Reusch

Fotografien:
 Portraits Seite 2 und 3
 Bernhard Haselbeck