

Berlin | 07.12.2022

LADEINFRASTRUKTUR BEIM HANDEL

Öffentlich-rechtliche Vorschriften bei Errichtung und Betrieb

Maik Hanken, Nationale Leitstelle Ladeinfrastruktur c/o NOW GmbH

BAURECHT

Anwendbarkeit des Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Entscheidend ist der **Standort** der Ladestation



Ladestationen auf Parkplätzen des Handels befinden sich auf privaten Grundstücken.
Das Baurecht findet Anwendung



Bei der Errichtung von Ladestationen müssen **bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Vorschriften** beachtet werden.

BAUORDNUNGSRECHT

Genehmigungspflichten

Errichtung von Ladestationen in der Regel verfahrensfrei:

- Explizit im Sinne der MBO (Tabelle rechts)
- Implizit mittels Einordnung als unbedeutende Anlage/Warenautomat

Nebenanlagen wie Trafos und Dächer derzeit noch **genehmigungspflichtig**.

Deren Genehmigungsfreistellung ist ein Vorhaben des **Masterplans Ladeinfrastruktur II**

Bundesland	Bauordnung	Vorschrift
Baden-Württemberg	LBO BW	Anhang zu § 50 I, Nr. 4 a)
Bayern	BayBO	Art. 57 I, Nr. 16 b)
Berlin	BauOBln	
Brandenburg	BbgBO	§ 61 I, Nr. 15 a)
Bremen	BremLBO	§ 61 I, Nr. 15 g)
Hamburg	HBauO	
Hessen	HBO	Anhang zu § 63, Nr. 4.8
Mecklenburg-Vorpommern	LBauO M-V	§ 61 I, Nr. 15 b)
Niedersachsen	NBauO	Anhang zu § 60, Nr. 14.3
Nordrhein-Westfalen	BauO NRW	
Rheinland-Pfalz	LBO R-P	§ 62 I, Nr. 3 g)
Saarland	LBO Saarland	§ 61 I, Nr. 13 h)
Sachsen	SächsBO	§ 61 I, Nr. 15 a)
Sachsen-Anhalt	BauO LSA	§ 60 I, Nr. 15 e)
Schleswig-Holstein	LBO SH	§ 61 I, Nr. 15 b))
Thüringen	ThürBO	§ 60 I, Nr. 15 b)

BAUPLANUNGSRECHT

Bebauungspläne und Zulässigkeit

- Unabhängig von der Genehmigungsfreiheit dürfen **Ladestationen** nicht im Widerspruch zu den **Festsetzungen** im **Bebauungsplan** stehen.
- **Baulandmobilisierungsgesetz** von 2021 ermöglicht die Vorhaltung von Flächen für Ladeinfrastruktur
- In **Abwesenheit** eines Bebauungsplans muss auf die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) zurückgegriffen werden.
- Ladesäulen zumeist **Nicht störende Nebenanlage** oder **Untergeordnete Nebenanlage**, was die Errichtung in den meisten Baugebieten ermöglicht.
- **Aber**: Mögliche **Differenzierung** bei **HPC-Ladestationen**!

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im **Bebauungsplan** können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: [...]

- Flächen für **Ladeinfrastruktur** elektrisch betriebener Fahrzeuge [...]

STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE & STELLPLATZSATZUNGEN

Kommunale Vorgaben

Städtebauliche Verträge

- **Bilaterale** Verträge zwischen Kommune und Handelsunternehmen
- Abschließende baurechtliche Regelungen u.a. zu **Öffnungszeiten des Parkplatzes**
- Kernbereich der **kommunalen Selbstverwaltung** (Art. 28 GG),
- keine Einflussmöglichkeit durch Bund oder Länder

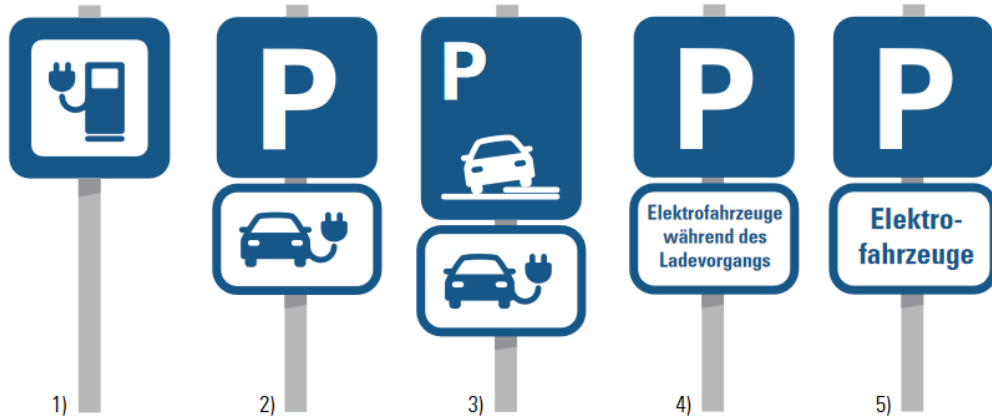
Stellplatzverordnungen bzw. -Satzungen

- Enthalten vielerorts Schlüssel zur Vorhaltung einer gewissen **Anzahl an Stellplätzen** an Gebäuden
- Stellplätze für **elektrisch betriebene Fahrzeuge** mit Ladepunkten werden vielerorts **nicht** auf die Erfüllung **angerechnet**
- Bei Verstoß droht Entzug der **Betriebserlaubnis**

RICHTZEICHENBESCHILDERUNG

Positiv- und Negativbeschilderung








- 1) Z 365-65
- 2) VZ 314 mit Z 1010-66
- 3) VZ 315 mit Z 1010-66
- 4) VZ 314 mit Z 1050-32
- 5) VZ 314 mit Z 1050-33



- 1) VZ 283 mit Z 1024-20
- 2) VZ 286 mit Z 1024-20
- 3) VZ 283 mit Z 1026-60
- 4) VZ 286 mit Z 1026-60

GEBÄUDE-ELEKTROMOBILITÄTSINFRASTRUKTUR-GESETZ

Aufbauverpflichtungen aus §§ 6-10 GEIG

	 Wohngebäude		 Nichtwohngebäude		
	 Zu errichten	 Renovierung	 Zu errichten	 Renovierung	 Bestand
Schwellenwert Stellplätze	≥ 5	≥ 10	≥ 6	≥ 10	≥ 20
Leitungsinfrastruktur	Jeder	Jeder	Jeder 3.	Jeder 5.	-
Ladepunkte	-	-	Mind. 1	Mind. 1	Mind. 1



Ladepunkte im Sinne des GEIG müssen nicht öffentlich sein und (noch) keine spezifischen technischen Anforderungen erfüllen.

QUARTIERSANSATZ & BÜNDELUNGSOPTIONEN

§ 10 Abs. 2, § 12 GEIG



- Aufbauverpflichtungen können **gebündelt** erfüllt werden
 - Gilt für **mehrere Liegenschaften eines Eigentümers** (§ 10 Abs. 2 GEIG) als auch für **Liegenschaften verschiedener Eigentümer** (§ 12 GEIG)
 - Voraussetzungen: **Bedarfsgerecht** und mit **räumlichem Zusammenhang**
- **Attraktive Option für ‚Liegenschaftscluster‘**

LADESÄULENVERORDNUNG

Öffentliche Zugänglichkeit & technische Vorgaben

Parkplätze von **Handelseinrichtungen** sind in aller Regel **öffentliche Ladestationen** i.S.d. Ladesäulenverordnung



Technische Vorgaben der LSV müssen eingehalten werden.
Dazu zählen u.a.:

- **Technische Mindestanforderungen** wie **Steckertypen** (AC Typ 2; DC CCS) und **Schnittstellen** für dynamische Daten
- Die Ermöglichung von **punktuell (Ad-hoc) Laden** entweder kostenlos, gegen Barzahlung in der Nähe oder mittels karten- oder webbasiertem Zahlungssystem.

§ 2 Nr. 5 LSV

Im Sinne dieser Verordnung ist ein Ladepunkt öffentlich zugänglich, wenn der zum Ladepunkt gehörende Parkplatz von einem **unbestimmten oder nur nach allgemeinen Merkmalen bestimmbar** **Personenkreis** tatsächlich befahren werden kann, es sei denn, der Betreiber hat am Ladepunkt oder in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Ladepunkt durch eine deutlich sichtbare Kennzeichnung oder Beschilderung die Nutzung auf einen individuell bestimmten Personenkreis beschränkt; der Personenkreis wird nicht allein dadurch bestimmt, dass die Nutzung des Ladepunktes von einer Anmeldung oder Registrierung abhängig gemacht wird

BESONDERHEITEN BEI PACHT/MIETE

Anspruch auf Zustimmung aus dem Mietrecht gilt auch bei gewerblicher Miete

Problem:

Viele **Handelseinrichtungen mieten** ihre Räumlichkeiten und Stellflächen lediglich

Aber:

Anspruch auf Zustimmung zur Errichtung von Ladeinfrastruktur gegenüber dem Vermieter (§ 554 BGB)

Anspruch gilt durch Verweis in § 578 BGB auch für **gewerbliche Mietverhältnisse**

§ 554 BGB

- (1) Der **Mieter** kann **verlangen**, dass ihm der **Vermieter** bauliche Veränderungen der Mietsache **erlaubt**, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, **dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge** oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. [...]
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

AUSBLICK

Masterplan Ladeinfrastruktur II der Bundesregierung

52. Leitfaden für Nutzung gewerblicher Parkplätze außerhalb der Öffnungszeiten

Das BMDV wird gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern des Handelsverbands Deutschland (HDE) und der kommunalen Spitzenverbände eine Arbeitsgruppe gründen, die bis Q3/2023 einen Best-Practice-Leitfaden für eine praktikable und rechtssichere Nutzung von Ladeinfrastruktur auf gewerblichen Parkplätzen außerhalb der Öffnungszeiten durch Dritte entwickeln. Dabei werden vertrags-, haftungs-, lärmschutzrechtliche und andere Regularien berücksichtigt.

53. Überarbeitung GEIG¹⁰

Nach Abschluss der Revision der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) initiiert das BMWK unter Einbindung des BMWSB und des BMDV eine Evaluation des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) und erarbeitet bis Ende 2023 eine Anpassung des GEIG mit dem Ziel, Gebäude vorausschauend und zukunftsicher mit ausreichender Ladeinfrastruktur auszurüsten oder alternativ die dafür notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

NATIONALE-LEITSTELLE.DE

Maik Hanken

Nationale Leitstelle Ladeinfrastruktur

c/o NOW GmbH

maik.hanken@now-gmbh.de