

Solarpflicht und Erleichterungen für Wärmepumpen und Solaranlagen in der neuen BauO NRW

12. Kommumentagung zu Energieeffizienz und Klimaschutz
am 26. April 2024 in Hamm

Beigeordneter Rudolf Graaff

- Novelle der BauO NRW
- Entwurf einer Solaranlagen-VO
- Erleichterungen für Wärmepumpen
- Erleichterungen für Dach-PV-Anlagen
- Solarpflicht für Dach-PV-Anlagen
- Alternative Solarpflicht für offene Parkplätze

Ziele:

Einsparungen CO₂-Gebäudeemissionen, Beschleunigung Ausbau EE, nachhaltigeres Bauen, Beschleunigung Baugenehmigungsverfahren

Neuerungen:

- Abstandsflächenrechtliche Erleichterungen zugunsten von WEA, Wärmepumpen, Antennen, Umbauten/Nutzungsänderungen
- Konkretisierungen und Erweiterungen der Vorgaben zur Grundstücksbegrünung
- Streichung von Formerfordernissen (z.B. bei Bauantrag und Baugenehmigung; Erleichterung der Digitalisierung)
- Einführung kleine Bauvorlageberechtigung für Handwerksmeister für die GK 1 und 2
- Reduzierung präventiver Prüfungen: Reduktion Prüfprogramm im vereinfachten Genehmigungsverfahren, Erweiterung der Liste verfahrensfreier Vorhaben, Ausweitung Genehmigungsfreistellung auf GK 4
- Einführung einer stufenweisen Solarpflicht auf Dachflächen von Gebäuden und auf Stellplätzen - zur Konkretisierung Aufnahme einer Verordnungsermächtigung

Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagenpflicht nach § 42a und § 48 Abs. 1a der Landesbauordnung 2018 (SAMO)

- § 42a BauO gestufte Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von PV-Dachanlagen
- § 48 Abs. 1a BauO Verpflichtung zur Installation von PV-Anlagen auf bestimmten Stellplatzflächen
- SAN-VO-E enthält Definitionen von bestimmten u. unbestimmten Rechtsbegriffen u. konkretisiert und erweitert gesetzliche Tatbestände
- § 3 SAN-VO-E begründet eine Optimierungsgebot
- Entwurf von Dezember 2023 - noch nicht in Kraft gesetzt
- **Daher:** Ausführungen zu **SAN-VO-E** in Präsentation in **roter Schrift**

Privilegierung im **Abstandsflächenrecht**

- Neuregelung in § 6 Abs. 8 Nr. 6 BauO
- Wärmepumpen (WP) lösen keine eigene Abstandsflächen aus und
- ihre Einhausungen sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig

Folge WP dürfen direkt an der Nachbargrenze errichtet werden

(Auf eine Höhenbeschränkung hat der Gesetzgeber verzichtet. Allerdings darf die Gesamtlänge der Bebauung inklusive WP je Nachbargrenze 9 m und zu allen Nachbargrenzen insgesamt 18 m nicht überschreiten.)

Verfahrensfreiheit

- Die Errichtung einer WP ist nach § 62 Abs. 1 Nr. 4 d) BauO verfahrensfrei
- Die Bauherrschaft hat sich nach § 62 Abs. 1 S. 2 BauO vor der Errichtung der WP vom Unternehmer oder von einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.
- Beim Betrieb sind die Grenzwerte der TA Lärm einzuhalten.

Aufgabe des **Mindestabstands** für Solaranlagen auf Dächern

Die bisherige Vorgabe in § 32 Abs. 5 BauO ist entfallen, dass Solaranlagen zu Brandwänden einen Abstand einhalten müssen

- von 0,50 m bei Außenseiten und Unterkonstruktionen aus nichtbrennbaren Baustoffen bzw.
- 1,25 m in den übrigen Fällen

Verfahrensfreiheit nach § 62 Abs. 1 Nr. 3 BauO

- a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen (ausgenommen bei Hochhäusern) sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes
- b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 100 m²

Einführung einer **stufenweisen Solarpflicht** auf geeigneten Außenflächen von Gebäuden in § 42a BauO

(ursprünglich nur auf Dach, nach Anhörung Änderung dahingehend, dass auch andere Außenflächen reichen)

- ab 1.1.2024 bei Neubauten für Nichtwohngebäude
- ab 1.1.2025 bei Neubauten für Wohngebäude
- ab 1.1.2026 bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut von Bestandsgebäuden
- ab 1.7.2024 bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut von Bestandsgebäuden im Eigentum der Kommunen (Vorbildfunktion)

Zeitpunkt für Entstehen der PV-Pflicht:

- Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Bauantragstellung
- in den Fällen der Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO) ist der Baubeginn maßgeblich

Vorrangige Regelungen

Erfolgen Festlegungen durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO) oder B-Plan (§ 89 Abs. 2 BauO) sind diese maßgeblich.

(Nach der Gesetzesbegründung gilt dieser Bestandsschutz aber nicht für Regelungen, die die Errichtung und den Betrieb von Solaranlagen gänzlich ausschließen, weil nur solche Festlegungen erfasst sind, die § 42a Abs. 1 S. 1 BauO entsprechen.)

Solardachpflicht besteht nur bei geeigneten Dachflächen:

Nach § 2 Abs. 6 Nr. 1 SAN-VO-E sind ungeeignete Dachflächen:

- nicht plane Dachflächen
- mit Reet, Stroh oder Holz bedeckte Dachflächen
- mit lichtdurchlässigem Material bedeckte Dachflächen

Folge: Keine PV-Pflicht

§ 4 SAN-VO-E konkretisiert **PV-Pflicht**:

- Bei Neubauten Mindestgröße: 30 % der Bruttodachfläche
- bei Ausbau oder Anbau, sofern hierdurch eine neue zur PV-Nutzung geeignete Dachfläche entsteht. Bestehende Dachflächen werden nicht berücksichtigt.
- Bei Dacherneuerung Mindestgröße : 30 % der Nettodachfläche
Alternativ:
 - 3 kWp bei Wohngebäuden mit max. 2 WE
 - 4 kWp bei Wohngebäuden mit 3 - 5 WE
 - 8 kWp bei Wohngebäuden mit 6 - 10 WE sowie bei Nichtwohngebäuden

§ 4 SAN-VO-E konkretisiert **PV-Pflicht**:

Die Pflicht nach wird auf die installierte Leistung einer PV-Anlage begrenzt, für die der Anlagenbetreiber einen gesetzlichen Anspruch auf die Einspeisevergütung, die Marktprämie oder eine wirtschaftlich vergleichbare Zahlung gegen den Netzbetreiber für die gesamte, erzeugte Strommenge nach dem EEG hat.

Er muss nicht an Ausschreibungen zur wettbewerblichen Ermittlung des Zahlungsanspruches teilnehmen.

(§ 4 Abs. 3 SAN-VO-E)

Ausnahmen von der PV-Pflicht nach § 42a Abs. 4 BauO:

Die PV-Pflicht gilt nicht bei

- Gebäuden mit einer Nutzfläche von bis zu 50 m²
- Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude
(§ 51 BauO: Bei Behelfsbauten ist die Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet; sie sollen nur für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden. Untergeordnete Gebäude sind nicht für einen Aufenthalt oder nur für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt wie Lauben und Unterkunftshütten)
- fliegenden Bauten

SAN-VO-E normiert in § 1 Abs. 4 weitere **Ausnahmen** von der PV-Pflicht - 4 Beispiele:

- nicht überdachte Stellplatzflächen auf Parkhäusern und auf sonstigen Gebäuden mit Parkdecks
- Bauvorhaben, die über keinen Anschluss an ein Elektrizitätsversorgungsnetz verfügen
- Anlagen nach der Störfall-VO
- Unterglasanlagen und Kulturräume für die Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen

Keine PV-Pflicht nach § 42a **Abs. 5**BauO:

Die PV-Pflicht entfällt, soweit ihre Erfüllung

- anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht
- im Einzelfall technisch unmöglich ist oder
- wirtschaftlich nicht vertretbar ist

Nach § 5 Abs. 2 SAMVO-E liegt technische Unmöglichkeit z.B. vor:

- Ausrichtung der Dachfläche nach Norden
- Keine ausreichende Standsicherheit des Bestandsgebäudes
- Einspeisung ins öffentliche Stromnetz nicht möglich

Nach § 5 Abs. 3 SAMVO-E liegt wirtschaftliche Nicht-Vertretbarkeit z.B. vor:

- Amortisationszeit der Kosten ist länger als 20 Jahre
- Bei Dacherneuerung übersteigen Systemkosten 70 % der Kosten der PV-Anlage
- Steuerliche Nachteile in Bezug auf sonstige Geschäftstätigkeit u. zugleich Ablehnung von 3 EVU für Geschäftsmodellbetrieb

Kompensationsmöglichkeit nach § 42a Abs. 6 BauO:

Die PV-Pflicht gilt ebenso als erfüllt, soweit

- das wirtschaftliche Flächenpotential für PV durch die Errichtung und den Betrieb solarthermischer Anlagen ausgeschöpft wird oder
- wenn auf anderen Außenflächen des Gebäudes eine PV-Anlage errichtet und betrieben wird, die mindestens den Vorgaben der Rechtsverordnung nach § 42a Abs. 8 BauO (SAN-VO) entspricht.

(Ersetzungsbefugnis)

Befreiungsmöglichkeit nach § 42a **Abs. 7**BauO:

Die Bauaufsichtsbehörde kann von der PV-Pflicht auf Antrag befreien, wenn die Pflicht

- im Einzelfall
- wegen besonderer Umstände
- durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Errichtungspflicht für Solaranlagen

- Regelung von § 8 Abs. 2 BauO zu § 48 Abs. 1a BauO gewechselt
- gilt beim Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 35 notwendigen Kfz-Stellplätzen für Nichtwohngebäude
- Stellplatzfläche muss für eine Solarnutzung geeignet sein

Neu: **Wahlrecht**

- Pflicht darf durch eine Baumanpflanzung ersetzt werden (Ersetzungsbefugnis)
- Voraussetzung: 1 geeigneter Laubbaum wird für 5 Stellplätze gepflanzt

Errichtungspflicht **entfällt** , soweit

- die Stellplatzfläche unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet ist
- ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht
- ihre Erfüllung im Einzelfall technisch unmöglich ist,
- ihre Erfüllung wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder
- im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde

Folge: Die Baugenehmigungsbehörde hat die Baumpflanzung im Baugenehmigungsverfahren als Pflicht aufzuerlegen.

Ausgestaltung der PV-Pflicht in der SAN-VO-E

- Ungeeignete Stellplatzflächen sind solche, die nur vorübergehend oder nur zu bestimmten Anlässen als Stellplatzflächen genutzt werden (§ 2 Abs. 6 Nr. 2 SAN-VO-E)
- Mindestfläche der PV-Anlage beträgt 30 % der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche (§ 6 Abs. 2 SAN-VO-E)
- Bei Erweiterung oder Umwidmung von bestehenden Stellplätzen sind nur die Stellplätze zu berücksichtigen, die durch bauliche Maßnahmen neu errichtet werden (§ 6 Abs. 1 SAN-VO-E)

Ausgestaltung der PV-Pflicht in der SAN-VO-E

- Die Pflicht ist auf die installierte Leistung der PV-Anlage begrenzt, bei der keine Pflicht zur Ausschreibung für Zahlungsansprüche nach dem EEG besteht (§ 6 Abs. 3 SAN-VO-E)

Ausnahmen

- Tatbestände für technische Unmöglichkeit u.
- wirtschaftliche Nicht-Vertretbarkeit

entsprechen denen für die Dach-PV-Pflicht (§ 7 SAN-VO-E)

Befreiung v. PV-Dach- u. Stellplatzpflicht nach § 9 SAN-VO-E

Voraussetzung:

Die Pflicht würde im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer **unbilligen Härte** führen

- Dem Eigentümer kann die Pflichterfüllung aus in der Person liegender Gründe nicht zugemutet werden
- Zur Erfüllung der Pflicht erforderliche Kreditmittel können nicht oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht erlangt werden

Befreiung ist bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu beantragen
Entscheidung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen

Nachweis- u. Aufbewahrungspflichten nach § 8 SAN-VO-E

- Die Eigentümer der Anlagen haben sicherzustellen, dass die Vorgaben der BauO und SAN-VO eingehalten werden. Sie können sich zur Erfüllung der Pflicht eines Dritten bedienen (§ 1 Abs. 3 SAN-VO-E)
- Selbstbestätigung des Eigentümers (Formular ausfüllen) u. Bereithalten des Nachweises der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister
- Pflicht gilt auch für den Nachweis einer Ausnahme oder der Wahl einer Erfüllungsoption (Formular ausfüllen)
- 10 Jahre Aufbewahrungspflicht

Stichproben nach § 10 SAN-VO-E

- Die zuständige Bauaufsichtsbehörde überprüft die Einhaltung der Pflichten jährlich stichprobenartig
(VO-Begründung: Empfehlung einer Stichprobe von 2 % der Gebäude)
- Bei Nichterfüllung der Pflicht soll Bauaufsichtsbehörde vom Eigentümer die Nacherfüllung innerhalb eines Jahres verlangen

Ordnungswidrigkeiten nach § 11 SAN-VO-E

- Ein- oder Zweifamilienhäuser: bis zu 5.000 €
- Mehrfamilienhäuser: bis zu 25.000 €
- Nichtwohngebäude: bis zu 50.000 €

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rudolf Graaff
Beigeordneter

Städte- und Gemeindebund NRW
Kaiserswerther Str. 199
40474 Düsseldorf
Tel.: 0211 / 4587-239

rudolf.graaff@kommunen.nrw
www.kommunen.nrw

