

24.10.2023

# Änderungsantrag

der Fraktion der AfD

zu dem „**Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**“

Gesetzentwurf der Landesregierung

Drucksache 18/4593

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung

Drucksache 18/6180

Die Fraktion der AfD beantragt, den Entwurf der Landesregierung „Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“ (LT-Drucksache 18/4593) wie folgt zu ändern:

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

1. Die im Änderungsbefehl 4 Buchstabe e enthaltene Neufassung von § 6 Abs. 8 Nr. 6 (mit Novelle eingefügt: „Wärmepumpen und Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 3 m.“) wird komplett gestrichen.
2. Hinter § 6 Abs. 8 Satz 2 der geänderten Fassung wird folgender Satz eingefügt: „Wärmepumpen und Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 3 m müssen mindestens 1,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.“
3. Hinter § 6 Abs. 8 Satz 3 der geänderten Fassung wird Satz 4 wie folgt gefasst: „Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 4 darf unter Einschluss von Wärmepumpen und Einhausungen je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.“
4. In Änderungsbefehl 15 wird Buchstabe a (zu § 32 Abs. 5) gestrichen.
5. Der Änderungsbefehl 19 (Einfügung § 42a) wird komplett gestrichen.
6. Der Änderungsbefehl 36 wird gestrichen. Die geltende Fassung von § 66 BauO NRW 2018 wird unverändert beibehalten, einschließlich der Überschrift „Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung“. Die Absätze 5 und 6 werden nicht aufgehoben.
7. Im Änderungsbefehl 40 Buchstabe a wird § 70 Absatz 1 wie folgt gefasst:

Datum des Originals: 24.10.2023/Ausgegeben: 24.10.2023

„(1) Der Bauantrag und die Bauvorlagen sind elektronisch in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Werden Bauvorlagen elektronisch in Textform eingereicht, sind sie in archivfähigem Portable Document Format (pdf/A) zu übermitteln. Die Baurechtsbehörde kann andere dauerhaft archivierbare Dateiformate, die Inhalte zuverlässig wiedergeben und keine externen Inhalte einbeziehen, zulassen sowie Übermittlungswege und Dateistrukturen vorgeben. Bauzeichnungen und sonstige grafische Darstellungen entsprechen der Textform.“

## **Begründung**

### Zu 1 bis 3: Abstandsrechtliche Privilegierung von Wärmepumpen

Nach dem Runderlass des Ministeriums ist der Mindestabstand für die Aufstellung von Wärmepumpen bereits übergangsweise auf einen halben Meter reduziert worden. Nunmehr sollen Wärmepumpen und Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 3 m abstandsrechtlich privilegiert werden. Solche Wärmepumpen dürften danach frei auf dem Grundstück platziert werden und insbesondere auch direkt an der Grundstücksgrenze. Außerdem sollen die Wärmepumpen nicht auf die Gesamtlänge der Bebauung gegenüber den Nachbargrenzen nach § 6 Abs. 8 letzter Satz angerechnet werden. Durch die Festlegung einer maximalen Höhe und einer maximalen Gesamtlänge je Grundstücksgrenze werden große Anlagen jedoch von der Privilegierung ausgeschlossen. Sie gelten als Gebäude.

Obwohl die Zulässigkeit der Wärmepumpen auch weiterhin im Einzelfall nach den Anforderungen des Bauplanungs- und Immissionschutzrecht als speziellerem Recht zu beurteilen ist, werden durch ihre abstandsrechtliche Privilegierung doch vermehrt Störungen des Wohnfriedens und nachbarschaftliche Konflikte auftreten. Der Abstand soll daher auf mindestens 1,5 Meter bis zur Grundstücksgrenze beschränkt werden.

### Zu 4: PV- und Solarthermieanlagen auf den Dächern ohne Rücksicht auf die Erfordernisse des Brandschutzes und der Brandbekämpfung

Bei der Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach sollen keine Abstände zu Brandwänden mehr eingehalten werden. Solaranlagen sollen also von der Pflicht zu einer brandschutzgerechten Platzierung auf dem Dach ausgenommen werden, die das Übergreifen von Feuer verhindern soll. Dabei sind sie wie alle elektrischen Anlagen – anders als Dachfenster oder Oberlichter – potenziell eigenständige Brandursachen. Abgesehen davon muss die Feuerwehr im Brandfall in der Lage sein, das Dach problemlos zu öffnen. Auch dafür bedarf es eines Mindestabstandes von 50 cm zu den Brandwänden.

### Zu 5: Solardachpflicht

Mit der Novelle der Landesbauordnung soll eine zeitlich gestaffelte Solardachpflicht in NRW eingeführt werden, die letzten Endes alle Gebäude betrifft. Das schließt umfassende Dachsanierungen privater oder gewerblicher Bestandsgebäude mit ein. Die Solardachpflicht in NRW zielt offenbar auf möglichst großdimensionierte PV-Anlagen ab, die die vorhandene Dachfläche weitgehend ausnutzen (Ausschöpfung des „technisch-wirtschaftlichen Optimums“).

Mit der Installations- und Betriebspflicht für Photovoltaikanlagen auf dafür geeigneten Dachflächen soll das Ordnungsrecht eingesetzt werden, um die entsprechenden Investitionen auch im Privatsektor zu erzwingen. Über die mit diesen Zwangsinvestitionen verbundenen Mehrausgaben für Privathaushalte, Unternehmen und Kommunen heißt es: „Diese können derzeit

nicht beziffert werden.“ Die entstehenden Mehrausgaben können durch laufende Einnahmen aus der Stromeinspeisung, dem Eigenverbrauch oder dem Mieterstrom und – wo nötig – durch Subventionen kompensiert werden. Der zusätzliche Einsatz des Ordnungsrechts greift unnötig tief in das Eigentumsrecht der Hauseigentümer ein und erzwingt auch ineffiziente Installationen, wobei die Verluste von allen Steuerzahlern oder von den Eigentümern getragen werden müssen. Weiterhin erfordert dieses Vorgehen einen Katalog von Durchführungsbestimmungen sowie von Ausnahme- und Härtefallregeln. Damit entstehen erhebliche zusätzlich Bürokratiekosten.

Die Solardachpflicht verteuert außerdem den Wohnungsneubau in Zeiten höchster Marktanspannung und einer abstürzenden Bautätigkeit, in denen die regulatorisch geprägten Baukosten grundsätzlich gesenkt und nicht gesteigert werden sollten.

Noch größere Probleme der technischen Realisierung und der Wirtschaftlichkeit werden jedoch durch die Ausweitung der Solardachpflicht auf den Gebäudebestand geschaffen. Hierbei darf nicht übersehen werden, dass auf die Selbstnutzer von Eigenheimen noch die hohen Kosten für den Heizungstausch nach dem novellierten Gebäudeenergiegesetz zukommen.

Mit einer derartigen Installationspflicht sind grundsätzliche Fragen des Verhältnisses zwischen Bürger und Staat berührt. Sie kann die Akzeptanz von Maßnahmen gefährden und Investitionsattentismus auslösen. Eventuell werden energetisch sinnvolle Dachsanierungen wegen der durch die gesetzliche Solardachpflicht entstehenden zusätzlichen Kosten aufgeschoben. Außerdem ist mit Ausweichreaktionen zu rechnen: Die Hauseigentümer könnten die Dacheindeckung zeitlich gestreckt in mehreren Etappen erneuern.

Im Mietwohnungsbestand wäre eine Solardachpflicht ebenfalls problematisch. Der VdW Nordrhein-Westfalen rechnet wegen der Nachrüstpflicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Kosten von Dachsanierungen. Die Mieter können im Wege der Modernisierungumlage zur Refinanzierung herangezogen werden. Wenn die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion nicht für die Solarmodule ausreicht, entstehen besonders hohe Mehrkosten.

Abgesehen davon bestehen generelle Zweifel an dem technologisch geschlossenen Ansatz, Photovoltaik-Anlagen auf Dächern verpflichtend vorzuschreiben. Es sollte dem wirtschaftlichen Kalkül der Eigentümer überbelassen bleiben, an welcher Stelle sie welche Installationen vornehmen. Das ist besonders für gewerblich und industriell genutzte Grundstücke von Bedeutung.

#### Zu 6: Abschaffung der referenziellen Baugenehmigung

Die referenzielle Baugenehmigung bezieht sich auf Gebäude, die sich im selben Bebauungsplangebiet befinden. Dort ist eine vereinfachte und beschleunigte Genehmigung möglich. Wenn das Referenzgebäude genehmigt ist, dann brauchen die Bezugsgebäude nur noch angezeigt zu werden. Das spart den Bauherren wie auch der Verwaltung Zeit und Kosten.

Die referenzielle Baugenehmigung wurde in Nordrhein-Westfalen erfolgreich angewendet, unter anderem bei einer Reihenhaussiedlung in Gelsenkirchen. Dort mussten für 91 Häuser nur vier Baugenehmigungen erstellt werden, und die anderen 87 Fälle sind dann referenziell unter Bezugnahme auf die genehmigten Referenzgebäude nur angezeigt worden.

Nach der Gesetzesbegründung soll die Typengenehmigung an die Stelle der referenziellen Baugenehmigung treten. Dafür werden Gründe der Verwaltungsvereinfachung angeführt. Doch das Typengenehmigungsverfahren ist grundsätzlich wesentlich aufwendiger und wohl auch langwieriger als die referenzielle Baugenehmigung. Das bedeutet insbesondere für

mittelständische Bauträger eine erhebliche Hemmschwelle. Im Zweifel werden sie doch wieder mit Einzelgenehmigungen arbeiten.

Außerdem besteht mit den Typengenehmigungen eine stärkere Gefahr der Monotonisierung der Baukörper, einer städtebaulichen Monotonie.

Beide Instrumente, die Typengenehmigung wie auch die referenzielle Baugenehmigung, haben ihre Berechtigung. Es ist Sache der Bauherren, zu entscheiden, welchen Weg sie in welcher Situation gehen möchten.

#### Zu 7: Elektronische Einreichung von Bauanträgen

Mit dem Verzicht auf die Anforderungen der Schriftlichkeit und die Unterschriftspflicht können Bauanträge zukünftig auch in elektronischer Form bei den unteren Bauaufsichtsbehörden eingereicht werden. Die beteiligten Behörden können dann elektronisch auf die Akte zugreifen und die Genehmigungsschritte abarbeiten.

Die mit der Digitalisierung der Bauanträge verbundenen Beschleunigungs- und Produktivitätseffekte sind in ihrem Ausmaß davon abhängig, wie schnell die Papieranträge abgeschafft werden können. Nordrhein-Westfalen sollte hier dem baden-württembergischen Modell des „virtuellen Bauamtes“ folgend die Digitalisierung bei Baurechtsverfahren konsequent bis zum Ende betreiben. Mit Inkrafttreten der Neufassung der Landesbauordnung sollten analoge Bauanträge nicht mehr angenommen werden.

Carlo Clemens  
Dr. Martin Vincentz  
Andreas Keith

und Fraktion