

## Grundlagen zur baurechtlichen Zulässigkeit von Garten-PV

Wie so oft im Recht lässt sich keine abschließende und allgemeinverbindliche Aussage zur Zulässigkeit von Garten-PV treffen. Die jeweilige Zulässigkeit beurteilt sich anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls. Entscheidend ist also sowohl die spezifische Garten-PV, wie sie realisiert werden soll, als auch die jeweilige Gestaltung der näheren Umgebung der Anlage. Die nachfolgenden Erklärungen können dementsprechend nur einen groben Überblick über den baurechtlichen Rahmen geben, der für Garten-PV in Niedersachsen gilt. Am einfachsten ist es, Sie sprechen Ihr örtliches Bauamt an. Dort gibt es meist ein Formular für einen Antrag auf Zulassung nach § 23 der Baunutzungsverordnung, das Sie einreichen können.

### Braucht meine Garten-PV eine Baugenehmigung?

Im Grundsatz bedürfen sämtliche Baumaßnahmen in Niedersachsen einer Baugenehmigung, § 59 Abs. 1 NBauO. Das gilt auch für die Errichtung von Garten-PV. Im Einzelfall können sich jedoch Erleichterungen ergeben. Für Garten-PV kommen in dieser Hinsicht v.A. folgende zwei in Betracht:

Zum einen ist die Errichtung von Garten-PV nach § 60 Abs. 1 NBauO i.V.m. Anhang 2.3 verfahrensfrei, wenn es sich um Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren handelt, die in der **Höhe nicht mehr als 3m und in der Gesamtlänge nicht mehr als 9m** messen und die im Übrigen nicht im Außenbereich liegen (dazu sogleich). Verfahrensfrei sind ferner Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, die in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden angebracht werden sollen.

Zum anderen ist eine Garten-PV nach § 62 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 NBauO i.d.R. auch dann genehmigungsfrei, wenn die PV-Anlage lediglich eine **Nebenanlage** für bestimmte Gebäude darstellt. Für Garten-PV dürften dabei insb. eine Errichtung als Nebenanlage für Wohngebäude in Betracht kommen. Diese müssen dann aber überwiegend Wohnungen enthalten und in Kleinsiedlungsgebieten oder in reinen, in allgemeinen oder in besonderen Wohngebieten liegen, die in einem Bebauungsplan als solche festgesetzt sind. **Achtung: Mitteilungspflicht gem. § 62 Abs. 3 NBauO!**

**Wichtig: Auch wenn die geplante Garten-PV verfahrensfrei oder genehmigungsfrei ist, müssen die materiell-rechtlichen Anforderungen aus der NBauO eingehalten sein. Es entfällt NUR der formelle Teil, §§ 59 ff. NBauO.**

### **Welche sonstigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind zu beachten?**

Neben den formellen müssen auch die materiellen Anforderungen in den Blick genommen werden. Ihnen ist gemeinsam, dass sie v.A. der Gefahrenabwehr dienen. Nachfolgend werden beispielhaft einige für die Garten-PV relevanten Anforderungen aufgezeigt:

#### § 5                    Grenzabstände

Grds. müssen bauliche Anlagen mit einer gewissen Höhe einen bestimmten Abstand zur Grenze des Baugrundstücks halten. Dieser beträgt im Ausgangspunkt mindestens 3m und berechnet sich im Übrigen in Abhängigkeit der Höhe der Anlage und der umstehenden Bauwerke. Für PV-Anlagen sind diese Abstände u.U. auf 1m oder weniger reduziert. Die PV-Anlagen dürfen dazu eine Höhe von 3m nicht überschreiten. Der Abstand darf dabei ferner maximal auf einer Länge von 9m je Grundstücksgrenze und insgesamt 15m überschritten werden.

#### § 9                    Nicht überbaute Flächen

Zu den wesentlichen Regelungen bzgl. der nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks zählt u.A., dass diese prinzipiell als Grünflächen ausgestaltet sein müssen und selbst weder verunstaltet noch ihre Umgebung verunstaltend wirken dürfen – dies ist im Einzelfall objektiv zu bewerten. Im Übrigen gilt es die weitergehende Versiegelung zu vermeiden – Niederschlagswasser soll problemlos versickern können, die Artenvielfalt erhalten bleiben und ein Aufheizen der Böden und Flächen verhindert werden.

#### § 14                  Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so zu errichten, zu ändern und in standzuhalten und müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass dem Entstehen und Ausbreiten von Bränden vorgebeugt wird und ein Evakuieren sowie Löschen im Brandfall möglich ist.

§ 32a PV zur Stromerzeugung auf Dächern

Besondere Regelungen bestehen für die Errichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche von mind. 50m<sup>2</sup>. In diesen Fällen ist die Ausstattung von mind. 50% der Dachfläche mit PV-Anlagen spätestens ab dem 01.01.2025 verpflichtend, soweit nicht aufgrund besonderer Umstände eine Ausnahme gilt.

**Welche bauplanungsrechtlichen Vorgaben bestehen bzgl. Garten-PV?**

Das Bauplanungsrecht befasst sich mit bodenrechtlichen Spannungen, also Problemen, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an den Boden ergeben können. Geregelt ist es primär im BauGB und in der BauNVO. Gleichwohl müssen Garten-PV auch die bauplanungsrechtlichen Vorgaben beachten. Sie gelten neben den bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Der bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsmaßstab unterscheidet sich dabei in Abhängigkeit der Lage des Vorhabens. Zu unterscheiden ist zwischen Garten-PV im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans sowie im unbeplanten Innen- und Außenbereich.

Was meinen qualifizierter Bebauungsplan, Innen- und Außenbereich?

Bebauungspläne werden von der Gemeinde aufgestellt und enthalten ihrerseits Regelungen, welche baulichen Vorhaben, wie, an welchen konkreten Stellen im Gemeindegebiet zulässig sind (sog. Festsetzungen). Sie beziehen sich i.d.R. nur auf bestimmte Gebiete.

Ein **qualifizierter Bebauungsplan** zeichnet sich dadurch aus, dass er gewisse Mindestfestsetzungen enthält. Er trifft wenigstens Aussagen über die Art (Bsp.: reines Wohngebiet) und das Maß (Bsp.: max. zwei Geschosse) der zulässigen baulichen Nutzung sowie über die überbaubaren Grundstücksflächen (bspw. durch die Festlegung von Baulinien) und die örtlichen Verkehrsflächen. Daneben können weitere Regelungen vorgesehen werden.

Im **unbeplanten Innenbereich** liegt demgegenüber zunächst gerade kein Bebauungsplan vor. Im Übrigen setzt er einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus. Entscheidend dafür ist, dass die vorhandene Bebauung trotz eventuell vorhandener Baulücken den

Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, sie nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Zu beachten ist, dass der Bebauungszusammenhang typischerweise mit der letzten maßstabsbildenden Bebauung endet. Dies wird üblicherweise dann angenommen, wenn die Vorhabenfläche an weniger als zwei Seiten an vorhandene Bebauung anschließt. Gerade für rückwärtige Garten-PV auf langgestreckten Grundstücken kann sich der Vorhabenstandort damit schon nicht mehr als Innenbereich zugehörig darstellen – anders als etwa noch der vordere Grundstücksteil.

Anderes gilt für den **Außenbereich**. Dieser soll grundsätzlich frei und Vorhaben vorbehalten bleiben, die typischerweise Konflikte mit den Bedürfnissen der Menschen begründen.

#### Was gilt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans?

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Garten-PV im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Sie sind im qualifiziert beplanten Gebiet zulässig, wenn sie den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der zulässigen Nutzung wird oft durch Festsetzung bestimmter Gebietstypen nach §§ 2 ff. BauNVO geregelt. Bei Garten-PV handelt es sich bzgl. der Nutzungsart i.d.R. um nichtstörende Gewerbe. Solche sind in reinen Wohngebieten gänzlich (vgl. § 3 BauNVO) unzulässig und in allg. Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten (vgl. § 2 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. Die Gemeinde muss in ihrem Bebauungsplan somit entweder ausdrücklich eine Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) für nichtstörende Gewerbebetriebe vorgesehen, oder aber PV-Anlagen ausdrücklich im Wege der sog. Feinsteuerung als zulässig festgelegt haben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung kann durch verschiedene Festsetzungen geregelt werden – einen Katalog dazu enthält § 16 BauNVO. Für die überbaubaren Grundstücksflächen sieht der qualifizierte Bebauungsplan entweder einzuhaltende Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen vor. Näheres dazu findet sich in § 23 BauNVO.

### Erleichterungen...

... können für Garten-PV im qualifiziert beplanten Gebiet dann gelten, wenn sie bloße Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind. Dies setzt folgendes voraus:

Die Nutzung der Fläche zum Zwecke der Nutzung der Sonnenenergie ist...

1. ... einer Hauptnutzung untergeordnet,  
*Maßgeblich sind hier die Größenverhältnisse: Die Hauptnutzung muss als solche nach außen erkennbar sein*  
  
*... dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebiets dienend. Dies wird prinzipiell dann angenommen, wenn der überwiegende Teil der produzierten Strommenge auf dem Grundstück oder im selben Baugebiet verbraucht wird.*
2. ... der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechend.  
*Ein Widerspruch tritt dann ein, wenn die PV-Anlagen ein solches Gewicht im Baugebiet erhalten, dass sie in Konkurrenz zu dessen Gebietscharakter treten.*  
*So dienen reine Wohngebiete grds. ausschließlich dem Wohnen (vgl. § 3 Abs. 1 BauNVO), Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen inkl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (vgl. § 2 Abs. 1 BauNVO) und allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.*  
*Wann die Eigenart des Baugebiets überschritten, das Maß gewissermaßen voll ist, unterscheidet sich zwischen den Baugebieten. In reinen Wohngebieten wird dieser Zustand früher eintreten, da es ausschließlich dem Wohnen dient. Im Übrigen müssen auch etwaig kumulierende Wirkungen mit anderen Nebenanlagen wie Garagen, Gartenhäusern, Spielgeräten etc. beachtet werden.*
3. ...im Einzelfall Antrag auf Zulassung gem. § 23 Abs.5 BauNVO beim örtlichen Bauamt für nicht überbaubare Grundstücksflächen, wenn der B-Plan keine weitergehende Festsetzung enthält.

Sind diese Kriterien erfüllt, so handelt es sich um eine Nebenanlage. Für Nebenanlagen gelten gegenüber Hauptanlagen insbesondere folgende Vereinfachungen:

1. Sie können auch außerhalb der von der Gemeinde festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
2. Sie können nach der aktuellen BauNVO die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 50 % überschreiten.

In Bebauungsplänen können die Gemeinden zudem weitere Regelungen zu Nebenanlagen treffen. Insbesondere in Wohngebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser sind solche nicht ungewöhnlich.

Unabhängig dessen, ob es sich bei den geplanten Garten-PV nun um Haupt- oder Nebenanlagen handelt, sind sie gem. § 15 BauNVO im Übrigen auch dann unzulässig, wenn sie zwar die oben genannten Voraussetzungen erfüllen, sie aber nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung ausnahmsweise gleichwohl der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Dieses sog. „allgemeine Rücksichtnahmegebot“ und fußt auf dem Gedanken, dass die Nachbarschaft einander nicht nur typisiert, sondern auch im Einzelfall Rücksichtnahme schuldet. Dazu gehört, dass eine an sich zulässige Nutzung, den „heimatlichen Gebietscharakter“ nicht einfach zum Kippen bringen darf, wie es etwa der Fall wäre, wenn eine neue Mischung der vorhandenen Nutzungen einträte.

#### Was gilt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB?

Hiernach sind Garten-PV zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Begriffe sind überwiegend schon aus den Ausführungen zum rechtlichen Rahmen innerhalb eines qualifiziert beplanten Gebiets geläufig.

Anders als dort, sind die Orientierungswerte für Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche aber nicht durch einen Bebauungsplan vorgegeben, sondern müssen den örtlichen Gegebenheiten entnommen werden.

In den Blick genommen wird dazu sämtliche, dem Aufenthalt von Menschen dienende Bebauung, die das geplante Vorhaben prägt bzw. von diesem geprägt wird. Dabei kommt es einer Garten-PV etwa zugute, wenn auf den Nachbargrundstücken schon vergleichbare Nebenanlagen (Bsp. Geräteschuppen, Gewächshäuser etc.) vorhanden sind.

Darüber hinaus darf die Garten-PV das Ortsbild nicht verunstalten. Beurteilungsgrundlage kann und muss dabei aber der jeweilige Einzelfall sein.

Und welche Anforderungen gelten im unbeplanten Außenbereich gem. § 35 BauGB?

Im unbeplanten Außenbereich bestimmt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Garten-PV nach § 35 BauGB. Dabei ist zwischen sog. privilegierten und sonstigen Vorhaben zu unterscheiden.

**Privilegierte Vorhaben** sind nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn ihnen öffentliche Belange nicht **entgegenstehen** und die Erschließung gesichert ist. Sonstige Vorhaben dürfen neben dem Erfordernis der gesicherten Erschließung im Übrigen öffentliche Belange nicht *beeinträchtigen*, vgl. § 35 Abs. 2 BauGB – die Anforderungen an sonstige Vorhaben sind somit erhöht.

Selbstständige PV-Anlagen gehören aktuell nicht zu den privilegierten Vorhaben. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Dies ist bei selbstständigen Photovoltaikanlagen in der Regel nicht der Fall.

Erarbeitet von Rechtsanwalt Peter Rauschenbach von der prometheus Rechtsanwalts-gesellschaft im Auftrag der KEAN.