

# **BauGB-Novelle 2011: Änderungen im Allgemeinen und Besonderen Städtebaurecht**

**Prof. Dr. Michael Krautzberger  
Bonn/Berlin**

# I. Anlass und Ziele der Klimaschutznovelle

- 1) „Klimaschutznovelle“
- 2) Vorbereitung 2010

## II. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel als neue Aufgabe der Bauleitplanung

- 1) Klimaschutzklausel
- 2) Erweiterung des § 1 a BauGB
- 3) Berücksichtigung von Klimaschutz- und Energiekonzepten
- 4) sachliche und räumliche Teilflächennutzungspläne
- 5) Erweiterung des Festsetzungskatalogs
- 6) Erweiterung von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- 7) Erweiterung von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
- 8) Erweiterung der PlanzV für Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen
- 9) Erweiterung der nachrichtlichen Übernahmen

### III. Zulassung von Vorhaben

- 1) Biomasseanlagen
- 2) Zulassung von Solaranlagen
- 3) Planerische Steuerung von Erneuerbaren Energien im Außenbereich
- 4) Windkraft
  - - Zulassung von Windkraftanlagen
  - - Repowering von Windkraftanlagen
  - - Planerische Steuerung von Windkraftanlagen
- 5) Absicherung von Wärmedämmmaßnahmen

## IV. Städtebauliche Verträge

- IV. Städtebauliche Verträge und Klimaschutz
- Infrastruktur
- Gebäudebezogene Maßnahmen

## V. Klimagerechte Stadtentwicklung im Besonderen Städtebaurecht

- 1) Stadtumbau
- - Erweiterung des Aufgabenbereiches des Stadtumbaus
- - Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel als Gegenstände des Stadtumbauvertrag
- 2) Beitrag der städtebaulichen Sanierung beim Klimaschutz

## VI. Ausblick

- 1) Ende 2011: eine weitere Novelle?
- 2) BauNVO
- 3) Weitere Maßnahmen der Innenentwicklung
- 4) Modifizierung des Artenschutzes?

# Stand der Gesetzgebung

- EAG Bau 2004: Umsetzung der UP-Richtlinie; „Regelfall“
- Hochwasserschutzgesetz 2005
- BauGB Novelle 2007: beschleunigtes Verfahren
- Umweltgesetzbuch
- ROG
- Energieeinsparungsgesetze
- Novelle WertV - ImmoWertV
- „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509)
- Novelle 2012? BauGB und BauNVO

# Was hat Stadtentwicklung mit Klimaschutz und Energieeinsparung zu tun?

- Worum geht es beim Klimaschutz?

# Begriffe

- ***Klimawandel:*** klimabeeinflussende Faktoren (MENSCH) Veränderungen von Landschaft und Atmosphäre durch Treibhausgase und Luftverschmutzung Erderwärmung
- ***Klimaschutz:*** Maßnahmen zur Verringerung der Erderwärmung, Anpassung an nicht vermeidbare Auswirkungen (Adaption), gesellschaftlichen Verwundbarkeit gering halten (Vulnerabilität)  
Hauptansatz: Reduzierung der Treibhausgase

## Auswirkungen des Klimawandels

- Kohlendioxidanstieg in der Atmosphäre von 280 ppm (vorindustriell) auf 400 ppm (heute)
- Erderwärmung: Temperaturanstieg in den letzten 15 Jahren um ca. 0,77 +/- 0,2°C  
Folge: z.B. Gletscher der Anden schmelzen  
– Trinkwassergefährdung für Lateinamerika
- Deutschland: Anstieg der Jahresmitteltemperatur von 1900-2000 um ca. 0,8 bis 1°C (bis 2080 Anstieg bis zu 3,8°C)  
Folge: deutschlandweit differenziert,  
aber: nicht so schwerwiegend wie in anderen Teilen der Welt

# Ansätze zur Bewältigung des Klimawandels

- Ansätze sind strategisch und zukunftsorientiert ausgerichtet
- Verringerung der Auswirkungen des Klimawandels erst in einigen Jahrzehnten sichtbar (Langfristperspektiven)
- Ansätze auf
  - Internationaler Ebene
  - Europäischer Ebene
  - Nationaler Ebene

## Internationale Ebene

- Klimaschutzpolitik der Vereinten Nationen:
  - **Klimarahmenkonvention** (1994 in Kraft getreten)
  - **Kyoto-Protokoll** (2005 in Kraft getreten)

# Europäische Ebene

- „Integrierte Klimawandel- und Energiepolitik“ (seit März 2007)
  - Globale Erderwärmung unter 2°C halten im Verhältnis zum Zeitpunkt der Industrialisierung
  - Treibhausgasemissionen bis 2020 um 30% gegenüber 1990 senken
  - Energieeffizienz sowie Anteil der erneuerbaren Energien um je 20% steigern
  - Luftverkehr ab 2012 in EU-Emissionshandel integrieren

# Nationale Ebene

Zuletzt die Gesetzgebung „nach Fukushima“

# Was hat Stadtentwicklung mit Klimaschutz und Energieeinsparung zu tun?

- Die Position von Bund und Ländern und
- Der kommunalen Spitzenverbände

# Die Bauministerkonferenz und die Kommunalen Spitzenverbände:

- Die Entwicklung der Siedlungsflächen steht nach allem was man heute weiss
- In unmittelbarem Zusammenhang mit dem Energieverbrauch

# Folgerungen

- Einen wesentlichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung leistet daher
- eine nachhaltige Siedlungsstruktur,
- Vermeidung von Verkehrsemissionen,
- Freihaltung der Frischluftschneisen
- Schaffung von Freiflächen und
- Reduzierung der Bodenversiegelung.

# Bewertung

- Vor diesem Hintergrund sind kompakte Stadtstrukturen,
- kurze Wege,
- Funktionsmischung,
- Verkehrs- und Mobilitätsmanagement,
- effizienter, energiesparender öffentlicher Nahverkehr,
- großzügige Freiflächen und insbesondere
- wohnortnahes Grün
- Wichtige Voraussetzungen für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels.

# Was bedeutet Energieeinsparung und vorsorgender Umweltschutz im Baurecht?

- Ressourcen- und Umweltschutz mit den Mitteln der **Bauleitplanung**
- **Städtebaulicher Bezug** – „Gebiete, Stadtgebiet“
- **Gebäudebezogener Ansatz**

# Klimarelevante Aufgaben des Städtebaus

## Beispiele:

- **Vermeidung der Zersiedelung**
- **Verkehrsverminderung**
- **kompakte Stadt- und Siedlungsstrukturen**
- **gebäudebezogene Maßnahmen**
  
- **Klimavorsorge**

# Die Energiegesetzgebung

- **EEG** = Einleitung und Bezahlung in die Netze – Preisgestaltung
- **EnEV** = Anforderungen an den Neubau und Altbau
- **EEWärmG** = Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme bis zum Jahr 2020 auf 14 Prozent erhöhen
- siehe SKRIPT

# Fragen:

## Kann der Bebauungsplan festsetzen:

- die energetische Qualität des Mauerwerks?
- Gebrauch von 4 Liter Autos?
- Verwendung von regenerativen Energien für Heizungen?
- Flächendeckende Verpflichtung zur Installation von Solarkollektoren? („Marburger Altstadtsatzung“)
- Verbot von Kohlekraftwerken im Gemeindegebiet?

# Weitere Entwicklung

- Ab 2013: auch Altbauten?
- Ab 2020: Nullenergiehaus beim Neubau?

# Die Klimaschutznovelle 2011

# Klimaschutz-BauGB

„Gesetz zur Förderung des  
Klimaschutzes bei der  
Entwicklung in den Städten und  
Gemeinden“

# Vorbereitungsphase

- Koalitionsvereinbarung 26.10.2009:  
Anpassung und Weiterentwicklung von  
BauGB  
in Bezug auf Klimaschutz
- Berliner Gespräche – Expertenanhörung
- Ereignisse in Fukushima
- Ausstieg aus der Atomenergie
- Gesetzespaket „Energiewende“

# Entstehung

- Referentenentwurf vom 16.5.2011
- Regierungsentwurf vom 6.6.2011
- Annahme des Gesetzes durch den Bundestag am 30.6.2011
- Beschluss des Gesetzes durch den Bundesrat am 8. Juli 2011
- Ausfertigung am 22.7.2011
- Verkündigt im BGBl. I am 29.7.2011
- „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Am 30.7.2011 in Kraft getreten
-

# Entstehung

- Artikelgesetz:
  - Art 1: Änderung des BauGB
  - Art. 2: Änderung der PlanzV 90
  - Art. 3: Inkrafttreten
- Teil 1: Klimaschutz-Novelle
- Teil 2: Stärkung der Innenentwicklung  
(steht noch aus)

# Ziele

- Ziel des Gesetzes ist es, zu Gunsten des Klimaschutzes den Handlungsspielraum der Gemeinden zu erweitern und die Planungspraxis zu unterstützen.
- Bekämpfung des Klimawandels und
- Anpassung an die Folgen

# Wesentliche Inhalte

- Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 S. 2 und § 1 a Abs. 5 BauGB),
- Infrastrukturelle Ausstattung des Gemeindegebiets und Berücksichtigung integrierter Klimaschutz- und Energiekonzepte (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b und c BauGB),
- Erweiterung und Präzisierung des Festsetzungskatalogs (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 b BauGB),
- Solaranlagen an, auf oder in Gebäuden (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB),
- Städtebaulicher Vertrag (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 und 5 BauGB),
- Besonderes Städtebaurecht und klimagerechte Stadtentwicklung (§§ 148 Abs. 2 S. 1 Nr. 5, 171 a und c BauGB),
- Planungsrechtliche Absicherung nachträglicher Energieeffizienzmaßnahmen (§ 248 BauGB),
- Repowering von Windenergieanlagen (§ 249 BauGB).

# Bedeutung für die Bauleitplanung

- Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 S. 2 und § 1 a Abs. 5 BauGB).
- Klimaschutz- und Energiekonzepte als Ausstattung des Gemeindegebiets (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b und c BauGB).
- Sachlicher und räumlicher Teilflächen-nutzungsplan (§ 5 Abs. 2 b BauGB).
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12).
- Technische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB).
- Sparsame und energieeffiziente Maßnahmen (§ 248 BauGB).
- Erweiterung der Anlage zur PlanzV.

# Klimaschutzklausel

## § 1 Abs. 5 Satz 2

- Die sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den **Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.**

# Klimaschutzklausel

- **Klimaschutz** = Maßnahmen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. zu ganz zu verhindern
- **Klimaanpassung** = Anpassung an die Folgen des Klimawandels (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB)

# Klimaschutzklausel

- Klimaschutz und Klimawandel finden direkten Eingang in bauleitplanerischen Leitziele
- Verdeutlichung der städtebaulichen Dimension durch Bezugnahme auf Stadtentwicklung
- Förderung bezieht sich auf die Schaffung von Möglichkeiten für eine klimaschutz- und anpassungsbezogene Bodennutzung

## § 1a Abs. 5

- (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

# Klimaschutz als Abwägungsbelang

- § 1 a Abs. 5 BauGB ergänzt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und konkretisiert § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB.
- Integrativer Ansatz zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird fortgesetzt.
- Klimaschutz als Gegenstand der Umweltprüfung vermittelt über § 2 Abs. 4 S. 1 und darin verankerte Bezugnahme auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.
- Verantwortung liegt bei den Gemeinden

# Klimaschutz als Abwägungsbelang

- Maßnahmen, mit denen dem Klimawandel entgegen getreten werden kann.
- Maßnahmen, mit denen eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels stattfinden kann.
- § 2 Nr. 6 S. 7 ROG nachgebildet.
- Verhältnis zur bauleitplanerischen Abwägung wird durch § 1 a Abs. 5 S. 2 BauGB hergestellt.

# Bedeutung für die Abwägung

- Berücksichtigung in der Abwägung
- Weder abstrakter noch relativer Vorrang
- Zurückstellung ist möglich (z. B. bei Kollision mit dem Ziel der Innenentwicklung).
- Aber: stärkere Auseinandersetzung mit den klimaschutz- und klimaanpassungsbezogenen Belangen ist erforderlich
- Anforderungen an die Begründung

# Flächennutzungsplanung

- Darstellungskatalog in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
- Sachlicher und räumlicher Teilflächen-nutzungsplan (§ 5 Abs. 2 b BauGB).
- PlanzV.

# § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Ausstattung des Gemeindegebiets

a) mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen,

**b) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,**

**c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen;**

# § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- Neben Ausstattung spielen auch Standortfestlegungen eine Rolle.
- Erfasst werden sowohl öffentliche als auch private Anlagen.
- Es handelt sich aber nicht um Gemeinbedarfsanlagen. Diese werden von Nr. 2 a erfasst.
- Wichtig wegen Übernahmeanspruch bei Festsetzung im Bebauungsplan

# § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

- Auswirkungen der Neuregelung:
  - Darstellungen haben „nur“ deklaratorische Wirkung, aber: Bedeutung des FNP für die Bewältigung der Anforderungen von Klimaschutz und Klimawandel wird klargestellt.
  - Bedeutung von Klimaschutz- und Energiekonzepten wird hervorgehoben.
    - Informell (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), d.h. „freiwillig“?
    - Bündelung von Maßnahmen.
    - Gesamtgemeindliche Betrachtung.
    - Stärkung der Steuerungs- und Koordinationsfunktion des FNP, weil in das Verfahren integriert.

# § 5 Abs. 2 b BauGB

- (2b) Für die Zwecke des § 35 Absatz 3 Satz 3 können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden; sie können auch für Teile des Gemeindegebiets aufgestellt werden.
- Klarstellung, dass auch räumliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden können.
- Aus den Darstellungen des FNP können BPI entwickelt werden.
- Vielfach überlagernde Darstellungen

## § 5 Abs. 2 b BauGB:

- Aussage in der Begründung ist unklar: die Vorschrift soll nach den Aussagen des Regierungsentwurfs „nicht dahingehend missverstanden werden, dass Teilflächennutzungspläne nur aufgestellt werden könnten, wenn sie ausschließlich Darstellungen im Sinne von § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB enthalten“.
- Damit wäre eine deutliche Erweiterung des Anwendungsbereiches verbunden (z. B. Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen).

# Bebauungsplanung

- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).
- Technische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

# § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB:

- Festsetzung über Versorgungsflächen wird klimaschutzorientiert präzisiert:  
„...„einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“.
- Es geht um die Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Fernwärme und Telekommunikation.
- Überörtliche und örtliche Versorgung wird erfasst.

## § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB:

- Auch die Flächen, die für die Gewinnung der unterschiedlichen Versorgungsformen erforderlich sind.
- Deshalb hat klimaschutzorientierte Präzisierung nur klarstellende Funktion.
- gezielte Standortfestlegung, ansonsten zulässig in Gewerbe- und Industriegebieten.
- Versorgungsfläche ist keine Baugebietsfläche, deshalb müssen Maß der baulichen Nutzung sowie ggf. überbaubare Grundstücksflächen müssen festgesetzt werden.
- Rechtsform des Betreibers spielt keine Rolle.

## § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB:

- Bei der Festsetzung ist eine Präzisierung nach der Art der Versorgungsanlage erforderlich.
- Entschädigungs- und Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 2 und 3 BauGB kann ausgelöst werden.
- Auch Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB kann begründet werden.
- Steht im Zusammenhang mit § 5 Abs. 2 Nr. 2 b und c BauGB.

# § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB:

- Ergänzend:
  - Festlegung von Zu- und Abgangsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
  - Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

# § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB:

- § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB erlaubt gebietsbezogene Festsetzungen:
  - Buchst. a: Verwendungsbeschränkungen und Verwendungsverbote von Luft verunreinigenden Stoffen.
  - Buchst.b: Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien.
- Besteht seit 2004.
- Neuregelung von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB im Rahmen der Klimaschutz-Novelle:

## § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB:

- Festsetzung von Gebieten, in denen „bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“.
- Neuregelung zielt sowohl auf Anwendungsbereich als auch auf die inhaltliche Reichweite der Vorschrift ab.

# § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB:

- Anwendungsbereich:
  - Erweiterung auf „bestimmte sonstige bauliche Anlagen“.
  - Bestehende bauliche Anlagen werden nicht erfasst – Bestandsschutz!
  - Ausbauten, Umbauten – wohl ja!
  - Bloße Nutzungsveränderungen – wohl nein!
  - Unklar: „bestimmte“ bauliche Anlagen: entscheidend ist wohl die Eignung!

## § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB:

- Fokussierung auf Solarenergie wird aufgegeben.
- Festsetzungskombinationen möglich, z. B. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Anbringung von Fotovoltaikanlagen auf oder an Lärmschutzanlagen.
- Nicht mehr nur auf die Erzeugung von Energie wird abgestellt, sondern auf die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.
- Beides führt zu einem breiteren Festsetzungsspektrum.

# Bedeutung:

- Neben bestimmten baulichen Maßnahmen können auch sonstige technische Maßnahmen festgesetzt werden.
- Bauliche Vorkehrungen für die Erzeugung, Speicherung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.
- Sie betreffen z. B. die erforderliche Dachneigung für die Nutzung von Solaranlagen, statische Vorgaben für die bauliche Anlage oder auch Leitungs- und Blindschächte.

# § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB:

- Technische: auch Installation festsetzbar –  
Klarstellung gegenüber herrschender Auffassung.
- Aber: nach wie vor keine Betriebspflichten.
- Auch: keine Ermächtigungsgrundlage für die  
Festsetzung eines Anschluss- und  
Benutzungszwangs.
- Aber: nach § 16 EEWärmeG möglich.
- § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB kann appellartigen  
Charakter verlieren, aber:  
Erhöhte Anforderungen an die Abwägung.
- Aber EEWärmG bleibt: Wahlrecht des Investors

## § 9 Abs. 6 BauGB:

- (6) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, **gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang** sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Abs. 6 und 6 a beziehen sich auf die nachrichtliche Übernahme.

## § 9 Abs. 6 BauGB:

- Ergänzung durch Klimaschutz-Novelle um:  
„gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang“.
- Siehe die Regelungen nach § 16 EEWärmeG.
- Bedeutung für Klimaschutz- und Energiekonzepte, da diese regelmäßig Voraussetzung für Regelungen nach § 16 EEWärmeG sein dürften – gemeindeweite Betrachtung!
- Keine Festsetzungsmöglichkeit für Anschluss- und Benutzungszwang im BPl, aber Auswirkungen auf den BPl existieren, z. B. Leitungen, Geh-, Fahr-, Leitungsrechte oder Übergabestationen.

## § 9 Abs. 6 BauGB:

- Abwägungsrelevanz von Anschluss- und Benutzungszwang
- Aber auch: Diskussion und Erörterung mit den Betroffenen – Transparenz und Akzeptanzerhöhung

# § 248 BauGB

- Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie in Gebieten mit städtebaulichen Satzungen

# § 248 Satz 1

- In Gebieten mit Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist

## § 248 Satz 2 und Satz 3

Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

In den **im Zusammenhang bebauten Ortsteilen** gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend für Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 Satz 1).

# § 248 BauGB:

- Neuregelung durch Klimaschutz-Novelle.
- Ziel: sparsame und effiziente Nutzung von Energie erleichtern, insbesondere im baulichen Bestand, z. B. Wärmedämmung.
- S. 1. und 2 gelten für BPl sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB.
- Vorschrift wurde im Gesetzgebungsverfahren modifiziert und in ihrem Anwendungsbereich erweitert.
  - Keine Bezugnahme mehr auf EnEV und EEWärmeG
  - Keine Begünstigung mehr von Solarthermieanlagen.

# § 248 BauGB:

- **Geringfügige Abweichungen:** Werden generell erfasst.
- Änderung des BPl oder der Satzung ist nicht erforderlich!
- Gebundener Genehmigungstatbestand.
- Kein gemeindliches Einvernehmen! – Planungshoheit?
  
- **Freiwillige Maßnahmen** sind ebenfalls zulässig aber nur bis zur Geringfügigkeit.
- Wenn darüber hinausgehend: **Befreiung!**

## § 248 BauGB

- Rückgriff auf § 23 Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 S. 2 BauNVO.
- Rechtsprechung:
  - VGH Baden-Württemberg, U. v. 1.2.1999 – 5 S 2507.96 -, ZfBR 1999, S. 234.
  - OVG Nordrhein-Westfalen, B. v. 24.5.1996 – 11 B 970.96 -, BauR 1997, S. 82.
- Entscheidend, was in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig ist.

# Entwurf MBO

- Nach der maßgeblichen Bestimmung über Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 25 Zentimeter aufweisen und nicht weniger als 2,50 Meter von der Nachbargrenze zurückbleiben.
- Nachbarliche Interessen: wie bei § 31 Abs. 2 BauGB.

# Zulässigkeit von Vorhaben

- § 248 BauGB
- § 35 BauGB

# Änderungen und Neuregelungen in § 35 BauGB:

- Änderung in § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. d BauGB – **Biomasseanlagen.**
- Änderung in § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB – **Kernenergetische Anlagen.**
- Neuregelung in § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB – **Anlagen solarer Strahlungsenergie.**

# § 248 BauGB

- Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie in Gebieten mit städtebaulichen Satzungen

# § 248 Satz 1

- In Gebieten mit Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist

## § 248 Satz 2 und Satz 3

Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.

In den **im Zusammenhang bebauten Ortsteilen** gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend für Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 Satz 1).

# § 248 BauGB:

- Neuregelung durch Klimaschutz-Novelle.
- Ziel: sparsame und effiziente Nutzung von Energie erleichtern, insbesondere im baulichen Bestand, z. B. Wärmedämmung.
- S. 1. und 2 gelten für BPl sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB.
- Vorschrift wurde im Gesetzgebungsverfahren modifiziert und in ihrem Anwendungsbereich erweitert.
  - Keine Bezugnahme mehr auf EnEV und EEWärmeG
  - Keine Begünstigung mehr von Solarthermieanlagen.

# § 248 BauGB:

- **Geringfügige Abweichungen:** Werden generell erfasst.
- Änderung des BPl oder der Satzung ist nicht erforderlich!
- Gebundener Genehmigungstatbestand.
- Kein gemeindliches Einvernehmen! – Planungshoheit?
  
- **Freiwillige Maßnahmen** sind ebenfalls zulässig aber nur bis zur Geringfügigkeit.
- Wenn darüber hinausgehend: **Befreiung!**

## § 248 BauGB

- Rückgriff auf § 23 Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 S. 2 BauNVO.
- Rechtsprechung:
  - VGH Baden-Württemberg, U. v. 1.2.1999 – 5 S 2507.96 -, ZfBR 1999, S. 234.
  - OVG Nordrhein-Westfalen, B. v. 24.5.1996 – 11 B 970.96 -, BauR 1997, S. 82.
- Entscheidend, was in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig ist.

# Entwurf MBO

- Nach der maßgeblichen Bestimmung über Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 25 Zentimeter aufweisen und nicht weniger als 2,50 Meter von der Nachbargrenze zurückbleiben.
- Nachbarliche Interessen: wie bei § 31 Abs. 2 BauGB.

# Änderungen und Neuregelungen in § 35 BauGB:

- Änderung in § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. d BauGB – **Biomasseanlagen.**
- Änderung in § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB – **Kernenergetische Anlagen.**
- Neuregelung in § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB – **Anlagen solarer Strahlungsenergie.**

# § 35 Abs. 1 Nr. 6 d BauGB

- Regelungsänderung:

„die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr“.

# § 35 Abs. 1 Nr. 6 d BauGB

- Biomasseanlagen wurden mit dem EAG Bau im Jahr 2004 privilegiert – erhebliche Kritik, z. B. Fabrikanlagen im Außenbereich.
- Aber: Beibehaltung der Regelung:
  - Privilegierung, wenn installierte elektrische Leistung nicht mehr als 0,5 MW.
  - Für Anlagen, die ausschließlich Biogas erzeugen, musste umgerechnet werden: 0,5 MW = 2,3 Mio Normkubikmeter/Jahr.
- Neuregelung führt als Leistungswert die Feuerungswärmeleistung (als Eingangsleistung) als Bezugsgröße ein – keine Abhängigkeit mehr von der Leistungsfähigkeit der verwendeten Verbrennungsanlage.
- Fördert technische Innovationen.

# § 35 Abs. 1 Nr. 6 d BauGB

- Neue Bezugsgröße beinhaltet:
  - Angleichung an die 4. BImSchV (vgl. § 1 Abs. 1 S. 4).
  - außerdem: sachgerechtere Abbildung von technischen Verbesserungen und Erhöhung des Wirkungsgrades der Anlagen.
- Die Umstellung der Bezugsgrößen wurde auch in der Literatur gefordert (z.B. Mantel, ZUR 2008, 576 ff.)
- Neuer Grenzwert:
  - Bei Biomasseanlagen: 2,0 MW Feuerungswärmeleistung.
  - Bei ausschließlicher Biogaserzeugung: 2,3 Mio Normkubikmeter/Jahr.
- Entspricht in etwa dem bisherigen Leistungswert, der mit dem EAG Bau 2004 eingeführt wurde.

# § 35 Abs. 1 Nr. 6 d BauGB

- Problem: Normkubikmeter ist nicht im Gesetz, sondern in einer DIN-Norm definiert, als:  
„die Menge, die bei einem Druck von 1.01325 bar, einer Luftfeuchtigkeit von 0% und einer Temperatur von 0°C ein Volumen von einem Kubikmeter hat.“ (DIN 1343 – Referenzzustand, Normzustand, Normvolumen: Begriffe, Werte)
- Aber: BVerwG, NVwZ 2010, 1567 zur Verwendung von DIN-Normen bei der Bebauungsplanung.

# § 35 Abs. 1 Nr. 6 d BauGB

- Der Anlagenbegriff in Nr. 6 ist nutzungsbezogen, deshalb kein Rückgriff auf den Begriff der „gemeinsamen Anlage“ nach § 1 Abs. 3 der 4. BImSchV, da dieser auch mehrere Anlagen umfasst.
- Ansonsten gelten die übrigen Voraussetzungen der Nr. 6 Buchst. a bis c weiter.

# § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

- Regelungsänderung:  
„der Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität.“

# § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

- Änderung wurde erst während des Gesetzgebungsverfahrens durch Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung beschlossen (vgl. BT-Drs. 17/6357, 3).
- Zweck: Außenbereichsprivilegierung gilt nicht mehr für die Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität.
- Anlass: Energiewende – Ausstieg aus der Atomenergie.
- In diesem Zusammenhang auch Änderung des AtG in § 7 Abs. 1 S. 2.

# § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

- Aber: Änderungen an bestehenden Anlagen einschließlich ihres Betriebs werden nicht entprivilegiert.
- Dies gilt auch für Vorhaben, die der Erforschung und Entwicklung sowie der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen.

# § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- Neuregelung:  
„der Nutzung solarer Strahlungsenergie in,  
an und auf Dach- und Außenwandflächen  
von zulässigerweise genutzten Gebäuden  
dient, wenn die Anlage dem Gebäude  
baulich untergeordnet ist.“

# § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- Erfasst werden Photovoltaikanlagen sowie solarthermische Anlagen.
- Einschränkend: nur Gebäude, nicht bauliche Anlage – Begriff: hilfsweise § 2 Abs. 2 MBO.
- Nr. 8 beseitigt Rechtsunsicherheiten, insb. OVG Münster, ZfBR 2011, 45) – nunmehr wird klargestellt, dass durch die nachträgliche Errichtung einer Solaranlage ein ehemals privilegiertes Gebäude seine Privilegierung nicht einbüßt. Bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben gleichwohl unberührt.

# § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- Nr. 8 verlangt, dass das Gebäude „zulässiger-weise genutzt“ wird. Das Gebäude muss für sich genommen im Außenbereich genehmigungsfähig sein und zulässigerweise errichtet werden können.
- Privilegierung des Gebäudes kann nicht aus Nr. 8 hergeleitet werden.
- Abgestellt wird auf einen bestehenden Bestandsschutz.
- Es genügt die formell zulässige Nutzung.
- „Solarscheunen“ bleiben ausgeschlossen.

# § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

- Privilegierung hängt nicht von der nachträglichen Anbringung einer Solaranlage ab. Solaranlage und Gebäude können gleichzeitig, beantragt, genehmigt und errichtet werden.
- Unterordnung ist nicht funktionell, sondern räumlich-gegenständlich zu verstehen. Deshalb unabhängig, erzeugte Energie selbst verbraucht, ganz oder teilweise eingespeist wird.
- Abgrenzung zu § 35 Abs. 2 BauGB: die Zulässigkeit von Anlagen auf der Grundlage von Abs. 2 bleibt unberührt – z. B. Anlagen die sich baulich nicht unterordnen oder Freiflächenanlagen.

# § 249 BauGB:

- Sonderregelungen zur Windenergie in der Bauleitplanung.
- Abs. 1: Vermutungsregelung, die sich an die Bauleitplanung richtet.
- Abs. 2: Ersatz von Altanlagen.
- Geht auf Energiekonzept der Bundesregierung vom 28.9.2010 zurück – Stärkung der Onshore –Windenergie.
- Soll der Planungspraxis helfen, mehr Flächen für die Windenergie auszuweisen, durch:
  - Absicherung durch Anwendung bedingter Festsetzungen in Bebauungsplänen.
  - Außerdem soll diese Möglichkeit auch auf den Flächennutzungsplan erweitert werden.
  - Rechtsunsicherheiten im Hinblick auf die Neuausweisung von Gebieten für das Repowering sollen beseitigt werden.
- Inhaltlicher Zusammenhang mit § 35 Abs. 1 Nr. 5 (Privilegierung) und § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB (Planvorbehalt).

# § 249 BauGB:

- Neuregelung zum Verhältnis von Windenergie und Bauleitplanung.
- Im Mittelpunkt „Repowering“ = „die Ersetzung älterer, oft vereinzelt stehender Windenergieanlagen durch moderne, leistungsfähigere Windenergieanlagen, vorzugsweise in Windparks“ zu verstehen (so die Definition in BT-Drs. 17/6076, 12).
- Vermutungsregelung, nach der davon ausgegangen wird, dass aus der zusätzlichen Ausweisung von Flächen für die Windenergie in einem Flächennutzungsplan, nicht folgt, dass die vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Erzielung der Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB nicht ausreichend sind.

# § 249 BauGB:

- Repowering führt zu Bereinigung der Anlagenzahl – Aufräumen der Landschaft!
- § 249 Abs. 1 gilt aber nicht nur für Repowering; lediglich Abs. 2.
- Bipolares Vorgehen regelmäßig erforderlich:
  - Zunächst müssen Bauleitpläne überarbeitet und zusätzliche Flächen ausgewiesen werden – Abs. 1.
  - Neuanlagenerrichtung und Rückbau sind miteinander verbunden – Abs. 2.

# § 249 BauGB:

- (1) Werden in einem Flächennutzungsplan zusätzliche Flächen für die Nutzung von Windenergie dargestellt, folgt daraus nicht, dass die vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Erzielung der Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 nicht ausreichend sind. Satz 1 gilt entsprechend bei der Änderung oder Aufhebung von Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Sätze 1 und 2 gelten für Bebauungspläne, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, entsprechend.

# § 249 BauGB:

- Zusätzliche Flächen führen zu „Verschiebungen“ bei den Flächen, sowohl in Bezug auf die Konzentrationszonen als auch im Hinblick auf die Ausschlussflächen.
- Praxisprobleme ergeben sich in Bezug auf:
  - Infragestellung bisheriger Ausweisungen.
  - Substantieller Weise Windenergie Rechnung getragen? (vgl. BVerwG, B. v. 15.9.2009 -, 4 BN 25.09 -, ZfBR 2010, 65; U. v. 22.5.2010 – 4 C 7.09 -, NVwZ 2010, 1561).
- Abs. 1 ist diesbezüglich wohl eher klarstellend.
- Auch bisher Spielräume, aber Voraussetzung: substantieller Weise ist Windenergie berücksichtigt.

# § 249 BauGB:

- Abs. 1 beseitigt aber bestehende Rechtsunsicherheiten.
- S. 2 bezieht sich auf Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. Höhe, vgl. OVG Niedersachsen, U. v. 16.11.2009 – 12 LC 181.07 -, ZfBR 2010, 486).
- S. 3 bezieht das Ganze auch auf Bebauungspläne, da diese aus dem FNP entwickelt werden können.

# § 249 BauGB:

- Abs. 1 geht von zusätzlichen Flächen aus.
- Dürfte aber auch gelten bei Flächendefizit, aber Energiegleichstand oder Energieplus.
- Dürfte weiterhin gelten bei Flächendefizit und/oder Energiedefizit – Grenze liegt bei „in substantieller Weise Rechnung tragen.“ wird (hierzu genauer OVG Berlin-Brandenburg, U. v. 24.2.2011 – 2 A 2.09, OVG 2 A 2.09 -, BeckRS 2011, 48126; U. v. 14.9.2010 – 2 A 3.10, 2 A 3.10 -, BeckRS 2010, 55920 f.).

# § 249 BauGB:

- (2) Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 kann auch festgesetzt werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen nur zulässig sind, wenn sichergestellt ist, dass nach der Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Windenergieanlagen andere im Bebauungsplan bezeichnete Windenergieanlagen innerhalb einer im Bebauungsplan zu bestimmenden angemessenen Frist zurückgebaut werden. Die Standorte der zurückzubauenden Windenergieanlagen können auch außerhalb des Bebauungsplangebiets oder außerhalb des Gemeindegebiets liegen. Darstellungen im Flächennutzungsplan, die die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 haben, können mit Bestimmungen entsprechend den Sätzen 1 und 2 mit Wirkung für die Zulässigkeit der Windenergieanlagen nach § 35 Absatz 1 Nummer 5 verbunden sein.

# § 249 BauGB:

- Neuerrichtung und Rückbau sind miteinander verknüpft.
- Abs. 2 S. 1 bezieht sich auf die Möglichkeit bedingter Festsetzungen; gilt nach S. 3 auch für den FNP.
- Wird davon kein Gebrauch gemacht, dann vertragliche Regelung i. S. v. § 11 BauGB.
- Zurückzubauende Anlagen dürfen auch außerhalb des Plangebiets liegen (S. 2).

# Städtebauliche Verträge

- Die Neuregelungen

## Vereinbarungen über Anlagen der Infrastruktur (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4)

- 4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Netzen und Anlagen der zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;

## Vereinbarungen über Gebäudemodernisierung (§ 11 Abs.1 Satz 2 Nr. 5)

- 5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden

- Ausweitung auf die gesamte regenerarive Infrastruktur

# Was können städtebauliche Verträge für den Klimaschutz beitragen?

- In § 11 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmt:
- „Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen.“
- Das BauGB geht von der grundsätzlichen Zulässigkeit städtebaulicher Verträge aus.

## Die erste Neuregelung § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4

- 4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Netzen und Anlagen der zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;

# „klassischer“ PPP Fall

## Zweite Neuregelung

- Vereinbarungen über Gebäudemodernisierung (§ 11 Abs.1 Satz 2 Nr. 5)
- 5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden

# Bauverpflichtungen

- Rechtsgrundlage:
- § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. BauGB:
- „Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:
- 1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ....“

# Alternativen?

- Gebote?

# Die 6 Gebote

- Baugebot
- Modernisierungsgebot
- Instandsetzungsgebot
- Rückbaugebot
- Entsiegelungsgebot
- Pflanzgebot
- Kein „Gießgebot“
- Kein Nutzungsgebot

# Beispiele

# Niedrigenergiestandard

# Grundsatz

- „Der Käufer verpflichtet sich, bei der Bebauung des in § 1 ... bezeichneten Grundstücks
- für das darauf zu errichtende Wohngebäude sowie bei sämtlichen baulichen Änderungen
- Den spezifischen Transmissions-Wärmeverlust gemäß der EnEV 2001 wie folgt zu unterschreiten:“

## Beispiel

- „Der spezifische flächenbezogene Transmissionswärmeverlust (...) muss den Grenzwert der EnEV 2001 um 30 % unterschreiten.“
- „Sollten gesetzliche Bestimmungen zum Zeitpunkt der Bauabtragsstellung bzw. Bauanzeige niedrigere Werte vorschreiben, so gelten diese an Stelle der in Satz 1 bezeichneten Werte.“

# Nachweis

- Der Käufer hat nach Erstellung des Rohbaus
- bei der Stadt den
- durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen erstellten
- Wärmeschutznachweis vorzulegen.
- Spätestens innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss.

# Sanktion

- Wird die Nachweisfrist nicht eingehalten
- oder das Gebäude abweichend von den vertraglichen Vorgaben für den Wärmeverlust erbaut/geändert
- Zahlt der Käufer eine Vertragsstrafe von € 6.500,00 an die Stadt .
- Binnen 4 Wochen.
- Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung mit dem gesamten Vermögen.

## Weitere vertragliche Vereinbarungen: Ökologische Baustandards

- Zum Wärmeverlust
- Zur Verwendung generell umweltfreundlicher Baustoffe und Materialien
- Verwendung von FCKW-haltiger Baumaterialien oder Tropenholz nur, soweit gleichwertige Ersatzstoffe nicht zur Verfügung stehen.
- Außer Elektrokabel, Kunststoffrohre und Kunststofffenster.

# Weitere vertragliche Vereinbarungen Fernwärmenetz

- Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz
- Die Verpflichtung entfällt: bei Nachweis der gesamten Wärme für Raumheizung und Warmwasser mit regenerativen Energiequellen (Solar-, Geoenergie) oder Biomasse (außer Holz für offene Kamine)

# Weitere vertragliche Vereinbarungen Passivhaus

- Die Verpflichtung entfällt auch: bei Erstellung eines Passivhauses
- Dabei Verpflichtung, keine Vorrichtungen für Raumheizung oder Warmwasser zu installieren, die mit
- Strom, Heizöl oder Flüssiggas betrieben werden können

# Nachweispflicht für regenerative Energiequellen

- Beim Amt für Grünflächen und  
Umweltschutz
- Vor Baubeginn
- Durch Fachingenieur

# Nachweispflicht für Passivhausbauweise

- Beim Amt für Grünflächen und Umweltschutz
- Vor Baubeginn:
- Rechnerischer Nachweis nach dem „Passivhaus Projektierungspaket“ des Passivhausinstituts Darmstadt
- Nach der Bauausführung:
- Vorlage der Zertifizierung als „Qualitätsgeprüftes Passivhaus“ durch das Passivhausinstitut Darmstadt

# Bonner Verträge

# Vollzugssicherung durch den Vertrag

- Alternative §§ 175 ff. BauGB
- Was können städtebauliche Gebote leisten?

# Baurecht auf Zeit

- 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
- Umsetzung des § 9 Abs. 2 BauGB über befristete oder bedingte Festsetzungen

# § 9 Abs. 2 BauGB

(2) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig

sind.

Die Folgenutzung soll festgesetzt werden

# Der Prototyp

## § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB

Für Vorhaben, die nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine **Verpflichtungserklärung** abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung **zurückzubauen** und **Bodenversiegelungen zu beseitigen**

# aktuell

- Repowering von Windenergieanlagen
- Rückbau von alten Anlagen und
- Konsolidierung der Räume
- Auf der Basis von Verträgen
- Und Änderungen des Flächennutzungsplans

# Vertraglicher Entschädigungsverzicht

- Entschädigungsverzicht nach Aufgabe der Nutzung oder
- wegen Nichterfüllung der vereinbarten Nutzung
- Damit ist der Weg frei für eine spätere Umplanung der betreffenden Flächen
- Der Investor hat den Vorteil einer Planverwirklichung bei Übernahme der späteren „Entsorgungsaufgaben“.
- Gedanke der „Folgenbeseitigung“

# Städtebaulicher Zusammenhang

- Auch hier ist ein städtebaulicher Zusammenhang erforderlich,
- d. h. solche Vereinbarungen müssen den mit städtebaulichen Planungen, z. B. Baugebietsausweisungen in Bebauungsplänen, und städtebaulichen Maßnahmen, z. B. städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, verfolgten Zielen und Zwecken entsprechen.

# Anschluss- und Benutzungszwang

- Flankiert werden können solche Verträge durch den nach **Kommunalrecht** möglichen Anschluss- und Benutzungszwang an Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung.
- **EEWärmG**
- **§ 9 Abs. 6 (neu):** „...gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang ... sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden ...“.

# Übernahme der Folgekosten

## § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3

- **Folgelasten- und Folgekostenverträge**
- Vereinbarungen zur Übernahme auch anderer als infrastruktureller Folgekosten und somit **aller Kosten**, die ursächlich mit der städtebaulichen Maßnahme

# Der Fall

- Der Eigentümer hat mit der Gemeinde am 19. März 2003 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.
- Dieser regelt in Teil A die von der Gemeinde durchzuführende Erschließung des Baugebiets einschließlich Abwasseranlagen.
- In Teil B betrifft er die Sanierung des Schlosses Schönberg.
- Bereits im Aufstellungsbeschluss vom 17. September 2002 hatte die Gemeinde hierzu beschlossen: "Die Gemeinde steht einer Renovierung des Schlosses Schönberg und damit verbunden einer Wohnbebauung Am Schönberg positiv gegenüber."

VGH München, Urt. v. 12.05.2004 - 20 N 04.329,  
20 NE 04.336

- Ein städtebaulicher Vertrag ist wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot ungültig,
- wenn er die Baugebietsausweisung mit einer planerisch damit nicht zusammenhängenden Leistung
- - hier: Sanierung und Teilübereignung eines Schlosses an die Gemeinde) verknüpft.
- Die Verbindung beider Leistungen durch angeblich verrechnete Nachfolgelastenbeiträge ändert daran nichts.

# Besonderes Städtebaurecht

- Städtebauliche Sanierung
- Stadtumbau

# Städtebauliche Sanierung Regierungsentwurf:

- **§ 136 Abs. 2 Satz 2 Nummer 1:**
- „ das Gebiet ..... Den Erfordernissen der klimagerechten Stadtentwicklung nicht entspricht“
  
- **Defizite in der zeitgemäßen energetischen Erneuerung: städtebaulicher Missstand**

## § 136 Abs. 3 Nr. 2 d (Regierungsentwurf):

- „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse der klimagerechten Stadtentwicklung“

**Defizite bei den Versorgungseinrichtungen:  
städtebaulicher Missstand.**

## § 136 Abs. 4 Satz 2 Nummer 1

- (4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass
- 1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets **nach den Erfordernissen der klimagerechten Stadtentwicklung** sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,

# Zustimmung Bundesrat

- Ablehnung Bundestag
- Eine Regierungsfraktion
- „Zwangssanierung“
- Aber: Es bleibt Prüfungsauftrag
- Und ggf. schon in Novelle II 2011/2012

# Stadtsanierung Stadtumbau

- Städtebaulicher Missstand
- Wegen „räumlicher Häufung“ energetisch mangelhafter Gebäude
- Wegen unzureichender energetischer Infrastruktur

# Ist der Sanierungsbegriff zu eng?

- Der städtebauliche Sanierungsbegriff in § 136 BauGB umfasst
- physische Missstände (Gebäude, Erschließung usw.) und
- funktioneller Missstände, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen
- Wenn ein Gebiet den sich aus den **Erfordernissen des Klimaschutzes** ergebenden Anforderungen nicht entspricht, könnte darin gleichfalls ein städtebaulicher Missstand liegen.
- Dies vor allem auch wegen des Klimaschutzzieles in § 1 Abs. 5 BauGB
- Dies kann zu Umstrukturierungen, Eingriffen in Quartiersstrukturen, der Verlegung von Infrastruktur führen.
- Ein öffentliches Interesse für die Durchführung solcher Sanierungen ist zu begründen.

## § 136

# Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

## noch § 136

### (2) Städtebauliche

Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

# Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

# Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (BGH, Urteil vom 13.07.1967)

Die Anschauungen über gesundheitliches Wohnen und das Wohnen in städtischen **Hinterhäusern** hat sich seit der **Jahrhundertwende** **völlig geändert**.

Die mit einer solchen Unterbringung verbundenen **gesundheitlichen Gefährdungen und unerwünschten Begleiterscheinungen** haben die diesen Umständen Rechnung tragende Baugesinnung völlig gewandelt und lassen heute eine **Bebauung von städtischen Grundstücken mit Hinterhäusern zu Wohnzwecken** in der Regel als eine **nicht mehr situationsgemäße Nutzungsart** erscheinen, die der **einsichtige Eigentümer** nicht verwirklichen würde.

# Änderungen in Klimaschutznovelle

## § 148 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- (2) Zu den Baumaßnahmen gehören
- 1. ....
- 5. die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Da dies auch kommunale Ordnungsmaßnahmen erfordern kann, hätte auch § 147 BauGB geändert werden müssen – dieser enthält aber ohnehin nur eine beispielhafte Auflistung.

# § 147 Ordnungsmaßnahmen?

- Fehlt im Entwurf
- Letztlich unschädlich: „sonstige Ordnungsmaßnahmen“

## § 164b Finanzhilfen des Bundes

- Vom Bundesrat befürwortet
- Vom Bundestag nicht aufgegriffen

# Stadtumbau

- §§ 171 a bis 171 d BauGB

# Stadtumbau Änderungen:

- § 171 a Abs. 2 S. 2 BauGB
- § 171 a Abs. 3 S. 2 Nrn. 1, 6 und 7 BauGB
- § 171 c Satz 2 Nr. 1 BauGB
- Ziel: Klimaschutzbezogene Stadtentwicklung in bebauten Gebieten.
- Gebäudeübergreifende Maßnahmen der Wärmeversorgung
- Auch strukturbezogene Stadtumbaumaßnahmen

# Neuregelung in § 171 a Abs. 2 BauGB

- „Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von **erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten** betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.
- **Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor,**
- wenn ein **dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen** für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist, oder
- wenn die **allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.**

# Städtebauliche Ziele des Stadtumbaus

- Stadtumbaumaßnahmen dienen der **Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen** in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten.
- Das Gesetz spricht zusammenfassend von der **Anpassung der Siedlungsstruktur** an die Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft
- **Stärkung innerstädtischer Bereiche**
- **Wiederverwendung** baulicher Anlagen
- **Zwischennutzungen**
- **Rückbau**
- **Erhaltung der Altbaubestände**

## Leitbild: Konsensuale Lösungen

- § 171 c: im Vordergrund stehen beim Stadtumbau vertragliche Lösungen
- ohne dass Eingriffsinstrumente ausgeschlossen sind (Sanierung; Stadtumbauesatzung nach § 171 d)

# Städtebauliches Entwicklungskonzept

- Grundlage für die Festlegung des Stadtumbaugebiets
- und die Durchführung der Maßnahmen
- ist das **städtebauliche Entwicklungskonzept**.
- Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird entsprechend dem Stand der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen weiter konkretisiert.
- Es ist keine statische, sondern eine fortschreibungsbedürftige Planung.

# Stadtumbau allgemein:

- Geregelt seit 2004.
- Seither große Bedeutung für die Stadtentwicklung.
- Leerstandsproblematik; Brachen.
- Jetzt auch **klimaschutzorientiert**
- Aber: keine Einzellösungen, sondern gesamthafte Lösungen: bezogen auf ganze **Stadtquartiere**

# Stadtumbau allgemein:

- Stadtumbau erfasst den klimaschutzbezogenen wichtigen Gebäudebestand.
- Quartiersbezogene Konzepte sind erforderlich – **klimaschutzbezogener Quartiersumbau!**
- Trägt auch zur Stärkung der Innenentwicklung bei.
- Auch Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, z. B. Maßnahmen gegen Überhitzung.

# Städtebauliche Funktionsverluste

- Stadtumbau soll für klimaschutz- und klimaanpassungsbezogene Stadtentwicklung dienlich gemacht werden.
- Dabei integrativer Ansatz: städtebauliches Entwicklungskonzept hat diese Aufgabe.
- Dabei auch Ausgleich unterschiedlicher Anforderungen, z. B. Baugestaltung/Klimaschutz.
- Allerdings notwendig: Klimaschutz- und Energiekonzept als integrativer Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

# Städtebauliche Funktionsverluste:

- Funktionsverluste liegen auch vor, wenn Klimaschutz und Klimaanpassung nicht Rechnung getragen wird:
  - Hohe Energiekosten.
  - Fehlende Frischluftschneisen, deswegen Hitze, Schwüle, Dürre im Sommer, Vegetationsarmut.
  - Starkregengefahren.
  - Hohe Versiegelung, deswegen Überschwemmungsgefahren.
  - Aber auch in Kombination mit anderen städtebaulichen Gesichtspunkten, z.B. Segregationsprozesse.
- Wer oder was liefert die entsprechenden Erkenntnisse?.

# Änderung in § 171a Abs. 3 Nr. 1

- **Stadtumbaumaßnahmen ... sollen insbesondere dazu beitragen, dass**
  1. **Die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird.**
- **Erweiterung um klimaschutzbezogenes Handlungsfeld.**

# Siedlungsstruktur:

- Faktoren der Siedlungsstruktur:
  - Versiegelung.
  - Kompaktheit der Bebauung.
  - Frischluftschneisen.
  - Verwundbarkeiten der Infrastruktur.
- Faktoren bedingen:
  - Luftaustausch.
  - Schadstoffbelastung.
  - Energieaufwand.
  - Hitze.
  - Starkregen- und Hochwassergefährdung.
- Informationen woher? Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171 b BauGB.

# Änderung in § 171a Abs. 3 Satz 2 Nr. 6: Nachhaltige Zwischennutzung:

- Stadtumbaumaßnahmen ... sollen insbesondere dazu beitragen, dass  
„brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden oder einer mit diesen verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden.“ (Nr. 6).
- Ergänzung um brachliegende Flächen – großes Potenzial
- Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erforderlich für Anlagen und Einrichtungen des Klimaschutzes; auch Frischluftschneisen können geschaffen werden.

# Änderung in § 171a Abs. 3 Satz 2 Nr. 7: Nachhaltige Erhaltung der Altbaubestände:

- Stadtumbaumaßnahmen ... sollen insbesondere dazu beitragen, dass „innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.“
- Nachhaltigkeit wird betont beim Erhalten – erhaltenswerte **Architektur versus klimaschutzorientierte Zukunft.**
- Z. B. durch gebäudeübergreifende **Wärmeversorgungs-lösungen** anstelle von die Fassade beeinträchtigenden Wärmedämmungen.
- **Qualitätsvolle klimaschutzorientierte Stadtentwicklung.**
- Aber auch alle anderen Handlungsfelder können herangezogen werden.

# Änderung in § 171c Satz 2 Nr. 1: Stadtumbauvertrag:

- Gegenstände der Verträge können auch sein „die Durchführung des Rückbaus oder der **Anpassung baulicher Anlagen** innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung dafür.“ (Nr. 1).
- Rückbau ist nicht immer erforderlich.
- Mildere Maßnahme ist die klimaschutzbezogene Anpassung baulicher Anlagen.
- Reicht aus, um klimaschutzbezogenen Funktionsverlusten entgegenzuwirken.
- Maßgeblich ist städtebauliches Entwicklungskonzept.

# Private Initiativen der Stadtentwicklung

- Keine Neuregelung

# § 171 f BauGB

- § 171 f BauGB bestimmt, dass - nach Maßgabe des Landesrechts und unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem BauGB - Gebiete festgelegt werden können, in denen **in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden**
- Auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts

# Klimaschutzaufgaben?

## Beispiele

- Quartiersbezogener Baumaßnahmen für regenerative Energiegewinnung wie z.B. Blockheizkraftwerke.
- Bei Planung und Verwirklichung in privater Verantwortung ergeben sich als Fragen u.a.:
- gemeinsamen Finanzierung
- Notwendigkeit der Einbeziehung aller Eigentümer.
- Das Ausschließen von „Trittbrettfahrern“ oder eines „Vetos“ einzelner -
- auch hierauf zielt die Ermächtigung des § 171 f BauGB
- d.h. hierin könnte ein Schlüssel für eine breite klimaschutzbezogenen Erneuerung von Infrastruktur liegen.

# PlanzV:

- Klimaschutzorientierte Erweiterung der Planzeichen.
- Verzicht auf Jahreszahl.
- Die vorgenommenen Änderungen stehen im Kontext zu den vorgenommenen Erweiterungen und Klarstellungen in § 5 Abs. 2 Nr. 2 b und c BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.
- Änderungen bei Planzeichen Nr. 4 und 7.

# PlanzV:

- Nr. 4: betrifft Darstellung der Ausstattung an Infrastruktur.
- Nr. 7 PlanzV: neue Planzeichen für Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung – heranziehbar für § 5 Abs. 2 Nr. 2 b BauGB sowie für § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.
- Neue Symbolzeichen:
  - EE = Erneuerbare Energien.
  - KWK = Kraft-Wärme-Kopplung.
- Ergänzung durch Planzeichen Nr. 8.

## VI. Ausblick

- Ende 2011: eine weitere Novelle?
- BauNVO: Kindertagesstätten
- BauNVO: Vollgeschossbegriff bundeseinheitlich
- Einzelhandelskonzepte in § 5 BauGB integrieren
- Modifizierung des Artenschutzes?
- § 35 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2
- Massentierhaltung?
- Klimaschutz in der städtebaulichen Sanierung (§§ 136, 164b BauGB)

# Fazit:

- Beitrag des Städtebaurechts zum Ausstieg aus der Atomenergie und damit zum Gelingen der Energiewende.
- Finanzielle Förderung von Klimaschutz- und Energiekonzepten ist erforderlich.
- Nicht viel Neues!
- Planungspraktische Bewährung steht an.