

**Städtebauliche Verträge:
Umsetzung klimaschützender und
energieeinsparender Zielsetzungen**

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

TU Berlin, 11.3.2008

Zur heutigen Bedeutung städtebaulicher Verträge im Städtebaurecht

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

Nicht alle Aufgaben der Gemeinde können durch städtebauliche Verträge erledigt werden

Es muss sich um städtebauliche Aufgaben der Gemeinde handeln

- Voraussetzung für städtebauliche Verträge
- nach §§ 11 oder 12 BauGB ist der
- Sachzusammenhang mit dem Städtebau und damit
- mit gemeindlichen Aufgaben
- Stets muss ein **bodenrechtlicher Bezug** gegeben sein.
- Bauplanerische Festsetzungen ebenso wie städtebauliche Verträge nach dem BauGB beruhen auf der Kompetenzgrundlage des Art. 74 Nr. 18 Grundgesetz,
- d.h. auf dem städtebaurechtlichen Kompetenztitel.

Kein allgemeiner Klimaschutz mit dem BauGB

- Allgemeiner Klimaschutz kann daraus nicht begründet werden.
- Bei vertraglichen Vereinbarungen zur städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets können die Belange des Klimaschutzes aber
- berücksichtigt und damit
- umgesetzt werden.

Welche Aussagen enthält das BauGB zum Klimaschutz?

- Und was sind städtebauliche Aufgaben des Klimaschutzes?

Klimarelevante Aufgaben des Städtebaus

Beispiele:

- Schaffung klimaschonender und klimaschützender Stadtstrukturen
- Anpassung an topographische Gegebenheiten,
- Schonung des Naturkreislaufes und der Landschaft
- Vermeidung der Zersiedelung
- Verkehrsverminderung
- kompakte Stadt- und Siedlungsstrukturen
- gebäudebezogene Maßnahmen.

Was enthält das BauGB dazu an Regelungen?

§ 1 Abs. 5 Satz 2

- Die Bauleitpläne sollen (*auch*) dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
- **auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz**

§ 1 Abs. 6 BauGB

- **§ 1 Abs. 6** sind wesentlichen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Umweltbelange;
- in **§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)** sind die Auswirkungen der städtebaulichen Planung (u.a.) auf das **Klima** aufgenommen.

Bodenschutz

- **§ 1 a Abs. 2 über den Bodenschutz**
- So auch in **§ 35 Abs. 5 Satz 1**
- **§ 35 Abs. 5 Satz 2: für privilegierte Vorhaben ist eine Rückbau- und Entsiegelungsverpflichtung zu übernehmen, wenn die Nutzung dauerhaft aufgegeben wird.**

Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

- **§ 1a Abs. 3** über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung.
- Hieran schließen als Umsetzungsnormen insbesondere an **§ 5 Abs. 2 a** über die Zuordnung von Darstellungen für Flächen zum Ausgleich i. S. des § 1 a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans zu Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und
- **§ 9 Abs. 1 a** über Möglichkeiten der Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf den Baugrundstücken selbst, im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in einem anderen Bebauungsplan; Ermächtigung zur Zuordnung zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind einschließlich von Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen sowie
- **§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2** über die Berücksichtigung der Ausgleichsregelung des im Recht des städtebaulichen Vertrags und
- **§§ 135 a bis c** über die Finanzierung.

FFH- und Vogelschutz

- **§ 1 a Abs. 4** über den europarechtlich indizierten Habitat- und Vogelschutz und damit dem Schutz der großen Schutzgebiete und des natürlichen Erbes.

Umweltprüfung

- **§ 2 Abs. 4** über die Umweltprüfung sowie die **Anlage 1** zum BauGB.
- Hieran schließen u.a. an **§ 2 a Satz 1 Nr. 1 und Satz 2** über den Umweltbericht sowie **§ 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2** und **Abs. 2 Satz 1 und 2, § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3** über die Umsetzung der Anforderungen der EU-rechtlichen Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren.
- Weitere Regelungen hierzu enthalten auch **§ 4 a Abs. 5, § 4 a, § 4 b und § 4 c** sowie **§ 10 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 und Abs. 4**.

Flächennutzungsplan

- Die Darstellungen und Festsetzungen für Bauleitpläne ermächtigen zu dem Klimaschutz dienenden Vorkehrungen
- vgl. **§ 5 Abs. 2 Nr. 4 bis 10**
- **§ 5 Abs. 3 Nr. 3**
- über Darstellungen bzw. Kennzeichnungen im Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

- **§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 10, Nr. 14 bis 18, Nr. 20, Nr. 23 bis 25** sowie **§ 9 Abs. 5 Nr. 3** über Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen im Bebauungsplan
- weiterhin **§ 9 Abs. 2** über die Möglichkeit befristeter oder bedingter Festsetzungen („Baurecht auf Zeit“).

Bebauungsplan der Innenentwicklung

- **§ 13 a** über Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Erleichterung der städtebaulichen Entwicklung „nach innen“.

Was können städtebauliche Verträge für den Klimaschutz beitragen?

- Vereinbarungen über die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung für die Wärme- und Elektrizitätsversorgung und von Solaranlagen (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4)
- Baurecht auf Zeit
- Stadtumbau
- Private Initiativen der Stadtentwicklung

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“.
- Solche Vereinbarungen können auch dazu beitragen, Leerständen nach Nutzungsaufgabe entgegenzuwirken.
- Im Ergebnis wie bei § 12 Abs. 6 - Gedanke der „Folgenbeseitigung“

Vereinbarungen über die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung für die Wärme- und Elektrizitätsversorgung und von Solaranlagen (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4)

- In städtebaulichen Verträgen können auch Vereinbarungen über die Nutzung von **Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung** und von **Solaranlagen** für die **Wärme- und Elektrizitätsver-sorgung** getroffen werden.
- Dies schließt Vereinbarungen auch über die sog. **Kälteversorgung** von Gebäuden ein.

Städtebaulicher Zusammenhang

- Entsprechend den anderen möglichen Gegenständen städtebaulicher Verträge ist auch bei solchen Vereinbarungen ein städtebaulicher Zusammenhang erforderlich,
- d. h. es kommt darauf an, dass solche Vereinbarungen 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.

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

Neue Infrastruktur und Veränderungen der Infrastruktur aus Gründen des Klimaschutzes

- Folgelastenverträge sind auch hierfür zulässig
- § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 nennt hierzu bereits Beispiele, die zum Gegenstand städtebaulicher Verträge gemacht werden können: Netze und Anlagen
- Weiter z.B. Anpassung der Infrastruktur wie beim Stadtumbau

Stadtumbau

- §§ 171 a bis 171 d BauGB

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 stehen
- 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.

Städtebauliche Sanierung

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.

Stadterneuerung – ein konsensualer Prozess

- Auch wenn das BauGB in §§ 136 ff. zahlreiche Eingriffsinstrumente enthält
- Ist die Sanierung tatsächlich ein konsensuales Verfahren
- § 137 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der von der Sanierung Betroffenen prägt das Verfahren
- Die Vorbereitung und die Durchführung der Sanierung sind mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und den sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern.
- Die Gemeinde muss die Sanierungsbetroffenen dabei unterstützt werden, an der Sanierung aktiv mitzuwirken, sei es durch Information, durch Beratung oder durch sonstige Hilfestellungen

Private Initiativen der Stadtentwicklung

§ 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

Aufgaben

- Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen
- Das stadtentwicklungspolitische Ziel ist dabei die Stärkung privater Initiativen, wie z.B. Business Improvement Districts (BID)
- Inzwischen gibt es auch „Housing“ (HID) oder „Neighbourhood Improvement Districts“ (NID).

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.

Fazit

- Das BauGB stellt für die Aufgaben des Klimaschutzes vielfältige Gestaltungs- und Umsetzungsinstrumente bereit:
- Bauleitplanung und
- Konsensuale Regelungen werden im Vordergrund stehen.

Klimaschutzkonzepte

- Der Blick auf das weit reichende Instrumentarium lässt die Frage nach der Bedeutung und entsprechenden Entwicklung **kommunaler Klimaschutzkonzepte** stärker in den Vordergrund rücken als neue Regelwerke.
- Die Klimaschutzkonzepte könnten als Element der für die Stadtentwicklung so wichtigen Planungsform der **integrierten Stadtentwicklungskonzepte**
- öffentlich erörtert und
- mit Umsetzungsstrategien versehen
- Von dem Rat beschlossen

Gesetzgeber?

- Ob der Gesetzgeber die Bezüge zum Klimaschutz auch insoweit verdeutlichen will, bleibt abzuwarten.
- Mitunter scheinen ja gesetzliche Neuerungen auch darauf zu zielen, ein Instrumentarium wieder verstärkt ins Augenmerk zu rücken,
- ohne dass es einer Änderung zwingend bedarf.

Vielen Dank!