



Klimaschutz in der Bauleitplanung

Festsetzungsmöglichkeiten und
Rechtsprechung



Inhalt

1. Ziele im Klimaschutz
2. Fachrecht
3. Festsetzungsmöglichkeiten
4. Rechtsprechung
5. Weitere Möglichkeiten zu kommunalem Klimaschutz

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 2

Ziele im Klimaschutz



Minimierung des Energiebedarfs von Gebäuden, z.B. durch <ul style="list-style-type: none">• Kompakte Bauweise,• Technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste (Energieeffizienz),• Gebäudestellung zur optimalen Ausnutzung von Sonnenenergie,• Vermeidung von Verschattung,• etc.	Möglichst CO₂-freie Deckung des Energiebedarfs, durch <ul style="list-style-type: none">• Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien,• CO₂-minimierte Heizsysteme oder• Nutzung von Wärmenetzen (Nah- oder Fernwärme)
---	---

&

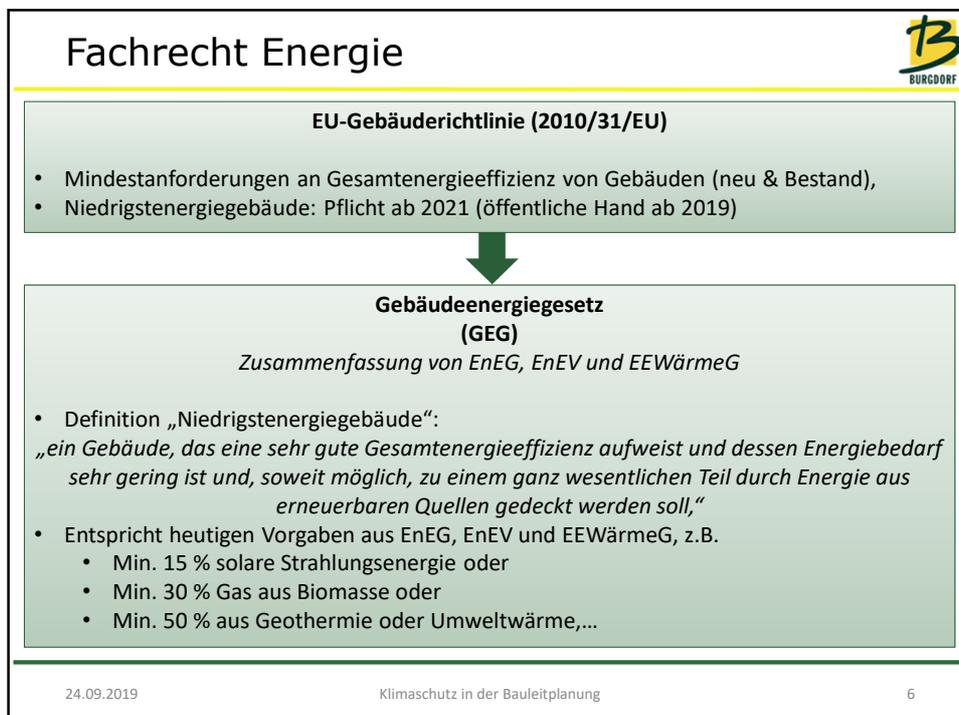
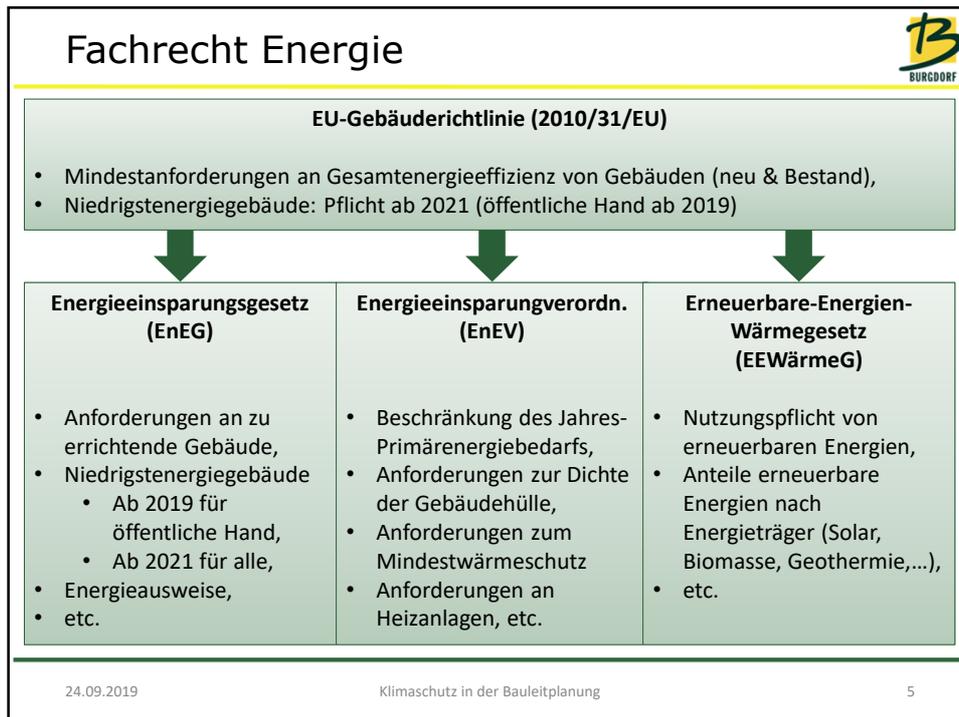
24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 3

Fachrecht Energie



```
graph TD; A["EU-Recht  
(EU-Gebäuderichtlinie)"] -- "Umsetzung in Bundesrecht" --> B["Fachgesetze  
(aktuell: EnEG, EnEV, EEWärmeG; künftig: GEG)"]; B -- "Ergänzung/Konkretisierung durch Baurecht" --> C["Bauleitplanung"]
```

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 4



Städtebau und Bauleitplanung



Zwei Ansätze:

- **Städtebau:** grundsätzliche Überlegungen zu Lage, Bautypologien, usw.
- **Bauleitplanung:** Übertragung der städtebaulichen Vorstellungen in rechtlich bindende Festsetzungen

24.09.2019

Klimaschutz in der Bauleitplanung

7

Klimaschutz im Städtebau



- **Stadt der kurzen Wege**
 - Funktionsmischung (Wohnen, Arbeiten, Erholung, Nahversorgung,...)
 - Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr (Anschluss an gut ausgebaute Radinfrastruktur, ÖPNV,...)
- **Kompakte/verdichtete Bauweise**
 - Vermeidung von hohem Flächenverbrauch (keine Einfamilienhausgebiete → Reihenhaus- / Mehrfamilienhausgebiete)

24.09.2019

Klimaschutz in der Bauleitplanung

8

Klimaschutz im Städtebau



- Voraussetzung für Nutzung erneuerbarer Energien schaffen
 - Gebäudestellung (Ausrichtung der Dachflächen nach Süden)
 - Verschattung vermeiden (Abstände zwischen Gebäuden)

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 9

Festsetzungsmöglichkeiten B-Plan



Grundsatz:

*„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und **soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)*

- Festsetzungen, die bereits durch Fachgesetze abgedeckt sind, sind nicht erforderlich
- Festsetzungen, die weniger Anforderungen stellen als Fachgesetze, sind nicht möglich, soweit nicht vom Gesetzgeber vorgesehen

Festsetzungsmöglichkeiten sind in § 9 Abs. 1 BauGB **abschließend** vorgegeben → Energetische Qualität von Gebäuden nicht festsetzbar

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 10

Festsetzungsmöglichkeiten B-Plan		
Minimierung des Energiebedarfs von Gebäuden, z.B. durch		
	Mögliche Festsetzungen	Umsetzung in B-Plan 2-16
Kompakte Bauweise	3-5 Vollgeschosse (optimales Verhältnis von Oberfläche zu Volumen)	Rettungsmöglichkeiten der Feuerwehr nur bis ins 2. OG
	Min. 2 Vollgeschosse für Einfamilienhäuser	Vor Ort nicht gewünscht
	Optimale Dachform (Sattel-, Pult-, Tonnendach)	Satteldächer möglich, aber auch Walm- und Zeldächer
	Gebäudestruktur (keine Vor- und Rücksprünge, keine Dachgauben etc.)	Keine Regelungen
Gebäudestellung	Ausrichtung der Dachfläche / Hauptfassade nach Süden (Abweichung 35 ° möglich)	Firstrichtung (Südausrichtung)
Verschattung	Vermeidung von Verschattung	Mindestabstände zwischen überbaubaren Flächen, Hüllkurve
<p>24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 11</p>		

Festsetzungsmöglichkeiten B-Plan		
Möglichst CO2-freie Deckung des Energiebedarfs, durch		
	Mögliche Festsetzungen	Umsetzung in B-Plan 2-16
Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien	Versorgungsflächen für Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	Keine Versorgungsflächen festgesetzt (Voraussetzung: Betreiber)
	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden (...) 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	Rechtlich schwierig (siehe folgende Beispiele)
<p>24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 12</p>		

Rechtsprechung (Beispiele)

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB:
„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden (...) 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“

Festsetzungsmöglichkeit in der Rechtsprechung kritisch, da weder tatsächlich noch rechtlich durchsetzbar.

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 13

Rechtsprechung (Beispiele)

Anforderungen an Festsetzungen:

- **Erforderlichkeit:** Wird mehr geregelt, als durch Energiefachrecht?
- **Durchführbarkeit:** Sind die Festsetzungen umsetzbar (technisch und wirtschaftlich)?
- **Geeignetheit:** Welchen Zweck erfüllen die Festsetzungen und wird der Zweck erreicht?
- **Verhältnismäßigkeit:** Stehen die Festsetzungen im Verhältnis zum Zweck? (OVG Lüneburg, 14.01.2002 BRS 65 Nr. 28)

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 14

Rechtsprechung (Beispiele)



Erforderlichkeit:

- Festsetzungen müssen über das hinausgehen, was im Energiefachrecht geregelt ist
- Gründe für Festsetzungen müssen weiter reichen als Gründe im Energiefachrecht
- Rechtskräftig: EnEG, EnEV, EEWärmeG
- Derzeit in Bearbeitung: Gesetzesentwurf zum Gebäudeenergiegesetz

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 15

Rechtsprechung (Beispiele)



Durchführbarkeit:

- Festsetzungen müssen auf Dauer technisch und wirtschaftlich umsetzbar sein
- Gefahr: Festsetzungen könnten irgendwann vom Stand der Technik „überholt“ werden und den Zweck nicht mehr erfüllen

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 16

Rechtsprechung (Beispiele)



Geeignetheit:

- Festsetzungen müssen dazu geeignet sein, den angestrebten Zweck zu erfüllen
- Problem bei Festsetzungen: technische Vorrichtungen können festgesetzt werden, die Nutzung kann aber nicht vorgeschrieben werden → daher kann der Zweck „Nutzung erneuerbarer Energien“ ggf. nicht erfüllt werden!

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 17

Rechtsprechung (Beispiele)



Verhältnismäßigkeit:

- Festsetzungen müssen im Verhältnis zum angestrebten Zweck stehen
- Eigentümern dürfen keine wesentlichen finanziellen Lasten auferlegt werden (OVG Lüneburg, 14.01.2002 BRS 65 Nr. 28)
- Faktische Betriebspflicht von Photovoltaikanlagen ausgeschlossen, da zweite „herkömmliche“ Energieversorgung notwendig wäre (nach aktuellem Stand der Technik)

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 18

Rechtsprechung (Beispiele)



„Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 (1) 23b BauGB bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen nur Energieerzeugungsanlagen der Kraft-Wärme-Kopplung zur Strom- und Wärmeversorgung zulässig.“

Unverhältnismäßig, da nur KWK zugelassen wird!

(Warum keine Photovoltaik oder Geothermie?)

Rechtsprechung (Beispiele)



„Im Mischgebiet – MI – sind gemäß § 9 (1) 23b BauGB bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mindestens 50 Prozent des Strom- und Wärmebedarfs der Hauptanlagen aus Strom von Photovoltaikanlagen zu erzeugen.“

Unverhältnismäßig, da Beschränkung auf Photovoltaik und Leistungsfähigkeit.

(Dürfen Bauherren keine Null-Energie-Häuser bauen, wenn diese keine Photovoltaik nutzen?)

Rechtsprechung (Beispiele)



„Im Gewerbegebiet – GE – sind gemäß § 9 (1) 23b BauGB bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen alle Außenwände baulicher Anlagen mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten XXX auszubilden.“

Kritisch, da die Festsetzung technischer Standard zu statisch ist. Wert muss außerdem niedriger als im Energiefachrecht sein und entsprechend begründet werden.

24.09.2019

Klimaschutz in der Bauleitplanung

21

Weitere Möglichkeiten



- Städtebaulicher Vertrag (I):
 - Deutlich mehr Festsetzungsmöglichkeiten auf Basis eines Vertrages
 - Grundlage: Vertrag nach § 11 BauGB i.V.m. §§ 54 – 62 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz)
 - Regelungen zu energetischen Zielen sind nach § 11 (1) Nr. 4 und 5 BauGB ausdrücklich möglich (z.B. energetische Standards, Anschluss-/Benutzungszwang,...)

24.09.2019

Klimaschutz in der Bauleitplanung

22

Weitere Möglichkeiten

- Städtebaulicher Vertrag (II):
 - Findet in vielen großen Städten Anwendung, in denen die Neubaugebiete vor der Entwicklung nicht in städtischer Hand liegen
 - Voraussetzung hierfür: Zusammenarbeit mit Investor
 - In Grundstückskaufverträge können Inhalte des Städtebaulichen Vertrags eingearbeitet werden
 - Aber: keine vollständige Vertragsfreiheit
 - Grundsatz: Gebot der angemessenen Vertragsgestaltung

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 23

Weitere Möglichkeiten

- Städtebaulicher Vertrag (III):
 - Frage: Durchsetzbarkeit der Vorgaben, v.a. bei Verkauf an private Endverbraucher ?
 - BGH: Verkauft eine Gemeinde ein Grundstück mit städtebaulichen Vertragsbestandteilen, stellt nur der eigentliche Grundstücksverkauf den Kern des Vertrages dar
 - Andere Verpflichtungen sind lediglich sog. Obliegenheiten des Käufers
(BGH v. 16.04.2010, V ZR 175/09 und BGH v. 18.04.2018, V ZR 169/17)
 - Bei Endverbraucherträgen auch AGB-Rechtskonformität gem. § 307 BGB nötig

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 24

Weitere Möglichkeiten

- Städtebaulicher Vertrag (IV):
 - BGH-Entscheidungen bislang nur zu anderen städtebaulichen Vorgaben
 - Systematisch ist zu erwarten, dass energetische bzw. klimaspezifische Regelungen bei geltender Rechtslage vergleichbar beurteilt werden
 - Aus allem folgt: Sanktionen zur Durchsetzung der Vorgaben sind nur eingeschränkt möglich und können ggf. von den Käufern „eingepreist“ werden
 - Alternative: statt Sanktionen Anreize durch eigene Förderung setzen

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 25

Weitere Möglichkeiten

- Energiekonzept:
 - Flankierend zum Städtebaulichen Vertrag von Investoren ein Energiekonzept verlangen
 - Voraussetzung: politischer Wille
 - Standardverfahren in Freiburg im Breisgau und Hannover

24.09.2019 Klimaschutz in der Bauleitplanung 26

Weiteres Vorgehen



- Erstellung Checkliste Bauleitplanung
 - Vorschläge der Verwaltung zu klimaschutzrelevanten Aspekten in der Bauleitplanung, die bei Neubaugebieten künftig beachtet werden sollen
 - Vorstellung im A-USB voraussichtlich im Frühjahr 2020

24.09.2019

Klimaschutz in der Bauleitplanung

27



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!