

**Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen**

Ministerialrat Ulrich Staiger
Referat VII 3 (Baurecht)



Rechtliche Möglichkeiten energetischer Festsetzungen in der Bauleitplanung

Vortrag bei der Online-Veranstaltung der LandesEnergieAgentur Hessen GmbH in Kooperation mit dem Fachzentrum Klimawandel und Anpassung des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie „Klimaschutz und Klimaanpassung in der kommunalen Planung transparent gemacht“ am 30.06.2021 als Online-Veranstaltung

- Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).
- Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige **städtebauliche Entwicklung** gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und **umweltschützenden** Anforderungen miteinander in Einklang bringt, (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).
- Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige **Umwelt** zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den **Klimaschutz** und die **Klimaanpassung** zu fördern (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Flächennutzungsplan: Nur Grundzüge Planung (§ 5 Abs. 1 BauGB).

- Festlegung der grundsätzlichen Entscheidungen über die Lage eines Baugebietes, die Nutzungsverteilung und die Anbindung an vorhandene Infrastruktur.

Der **Bebauungsplan** enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB).

Bebauungsplan - Bedeutung

- Im Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie dem Bebauungsplan nicht widersprechen (§ 30 Abs. 1 BauGB).
- Die Prüfung erfolgt i.R. eines **Baugenehmigungsverfahrens**, sofern die Hessische Bauordnung (HBO) nichts anderes regelt.
 - § 64 HBO (Genehmigungsfreistellung Bebauungsplankonformer Vorhaben),
 - § 63 HBO (Baugenehmigungsfreie Vorhaben), z.B.
 - Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen ≤ 350 kW
Feuerungswärmeleistung (Nr. I 3.5 Anlage zur HBO),
 - „Solaranlagen“ in, an und auf Dach- und Außenwandflächen, ausgenommen bei Hochhäusern (Nr. I 3.9.1 Anlage zur HBO),
 - gebäudeunabhängige Solaranlagen ≤ 3 m Höhe unter dem Vorbehalt der Gemeindebeteiligung (Nr. I 3.9.2 Anlage zur HBO),
 - Windenergieanlagen ≤ 10 m Höhe (Nr. I 3.11 Anlage HBO).

Flächennutzungsplan - 1 -

Vorüberlegungen:

- Energiekonzept? § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.
- Festlegung der Lage geplanter Baugebiete, z B. solarenergetisch günstige Lagen (Südhang, Vermeidung von Bodensenken, Kuppen, Kaltluftschneisen, Nordhang).
- Prüfung von guten Erschließungsmöglichkeiten, z.B. Nähe zu vorhandenem Gas- bzw. Fernwärmenetz, kurze Wege durch günstige Lage zur bestehenden Infrastruktur.

Berücksichtigung des Klimaschutzes durch **Darstellungen**:

- zu allg. **Art / Maß** der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), z.B. kompakte Bauweise,
- zur Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem **Klimawandel entgegenwirken**, insbes. zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b BauGB),

Flächennutzungsplan - 2 -

- zur Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der **Anpassung an den Klimawandel** dienen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 c BauGB),
- durch Festlegung einer **verkehrsvermeidenden** Siedlungsentwicklung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB),
- zu Flächen für **Versorgungsanlagen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
- zur **Freiflächenplanung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5, Nr. 10, Abs. 2a BauGB),
 - Über Grünflächen kann z.B. ein städtebauliches Belüftungskonzept zur Verbesserung des Stadtklimas in den FPlan Eingang finden.
- zu Flächen für **Nutzungsbeschränkungen** oder für **Vorkehrungen** zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB),
 - Über Nutzungsbeschränkungen ist z.B. die Darstellung einer Schneise zur Sicherung der Frischluftzufuhr in Wohngebieten möglich.
- durch Ausweisung **Konzentrationszonen** für Windenergie und Biomasse - nicht Fotovoltaik (§ 35 Abs. 3 S. 3 BauGB).

Relevante Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 BauGB) - 1 -

Es können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. die **Art** und das **Maß** der baulichen Nutzung;
2. die **Bauweise**, die **überbaubaren** und die nicht überbaubaren **Grundstücksflächen** sowie die **Stellung der baulichen Anlagen**;
- 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der **Abstandsflächen**;
3. **Mindestmaße** und **Höchstmaße** für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
9. der besondere **Nutzungszweck von Flächen**;
10. die von der Bebauung **freizuhaltenden** Flächen und ihre Nutzung;
12. die **Versorgungsflächen**, 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**;

Relevante Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 BauGB) - 2 -

13. die Führung von oberirdischen oder unterirdischen **Versorgungsanlagen und -leitungen;**

23. Gebiete, in denen

a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht o. nur beschränkt **verwendet** werden dürfen,

b) 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,

25. für einzelne Flächen

a) **Anpflanzgebote** von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen,

b) **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Nach § 91 Abs. 1 HBO können Gemeinden durch Satzung Vorschriften erlassen

- *über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ auch „zur Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Energie und Wasser“ in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes (Nr. 1).*
- *über die „Gestaltung der ... Standflächen für Abfallbehältnisse sowie über Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; hierzu können auch Anforderungen an die Bepflanzung gestellt und die Verwendung von Pflanzen, insbesondere als Hecken oder als Einfriedungen, verlangt werden“ (Nr. 3),*
- *über „die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen“ (Nr. 5)*

Diese Festsetzungen können nach § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden (s.a. § 91 Abs. 3 HBO).

Festsetzungen im Bplan zur passiven Nutzung der Sonnenenergie / Minimierung des Wärmebedarfs



- Maß der baulichen Nutzung, insb. die Festlegungen der Höhe, Tiefe und Länge von baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 und 4, § 18 BauNVO).
- Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, insbes. Ausrichtung nach Süden, sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO).
- Mindestmaße und Höchstmaße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Festlegungen zur Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO).
- Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie § 91 Abs. 1 Nr. 5 (+ 3) HBO - Freiflächen, Hecken und Dachbegrünung).
- **Was nicht geht: Festsetzungen von Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle zur Luftreinhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).**

Bebauungsplan - Brennstoffverwendung

Festsetzung von Verwendungsverböten bzw. – beschränkungen luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

- Vor allem Ausschluss bestimmter Heizstoffe (z.B. Kohle, Heizöl).
- Nicht nur für Neubaugebiete, aber bei Altanlagen: Beachtung des Bestandsschutzes.
- Rechtfertigung aus den Besonderheiten der örtlichen Situation im Plangebiet, tatsächliche Eignung zur Luftverbesserung ist wichtig.
- Verbrennungsverbote und Emissionsbeschränkungen können nur mit lokalen Besonderheiten (z.B. Klinikviertel, Status als Kurort, inversionsgefährdete Lage, Frischluftschneise etc.), nicht jedoch mit globalem Klimaschutz begründet werden.
- Und auch dann müssen verschiedene Versorgungsalternativen vorhanden sein. Das Verbot aller Brennstoffe bis auf einen (z.B. Erdgas), ist ebenso wenig zulässig wie die Verpflichtung auf den Einsatz von Brennwertkesseln.

Bebauungsplan - Einsatz erneuerbarer Energien

Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 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 KWK getroffen werden müssen.
- Nur neue Gebäude / bauliche Anlagen betroffen.
- Gefordert werden können nicht nur Vorkehrungen, sondern auch die **Installation** der Anlagen, nicht aber Betriebspflichten.
- Die Festsetzungen dürfen nicht außer **Verhältnis** zum angestrebten Zweck stehen, gerade auch im Hinblick auf die bestehenden Regelungen (Gebäudeenergiegesetz - GEG).
- Die generellen Anforderungen des GEG verschärfende oder die nach dem GEG bestehende Wahlfreiheit einschränkende Festsetzungen bedürfen daher der sorgfältigen Begründung.

Bebauungsplan - CO₂-sparende Energieversorgungskonzepte

Festsetzungen für CO₂-sparende Energieversorgungskonzepte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB)

- Insbesondere Blockheizkraftwerke/PV-Freiflächenanlagen
- Festsetzung spezieller Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Ergänzend Festsetzungen zu Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- und ggf. auch zu Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- **Aber: kein Anschluss- und Benutzungszwang über § 9 BauGB**
- Photovoltaikanlagen können Hauptanlage sein
- oder sind regelmäßig entweder nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO oder nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags insbesondere sein

- „entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken
- die Errichtung und Nutzung 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.**“

Darüber hinausgehende Vereinbarungen:

- Maßnahmen, die auch im Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB enthalten sind.
- z.B. Festsetzungen zur Energieeffizienz, Anschluss- und Benutzungszwang, erhöhter Wärmeschutz, Brennstoffverwendungsgebote.

Grenzen

- § 11 Abs. 2 und 3 BauGB, insbes. Angemessenheit der Gegenleistung
- §§ 54 ff VwVfG (z.B. Kopplungsverbot)

- „Paketlösung“ aus drei Teilen:
 1. der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
 2. der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Satzung der Gemeinde),
 3. der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.
- Städtebauliche Gründe notwendig.
- Keine Bindung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und an die BauNVO (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- Auch Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen (vgl. § 91 HBO).
- Ansonsten sind im Durchführungsvertrag die bei den städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB genannten Vereinbarungen möglich.

Anschluss- und Benutzungszwang nach Gemeinderecht

- § 19 Abs. 2 Satz 1 HGO: Gemeinde kann „bei öffentlichem Bedürfnis durch Satzung für die Grundstücke ihres Gebietes den Anschluss an Wasserleitung, Kanalisation, Straßenreinigung, **Fernheizung** und ähnliche der Volksgesundheit dienende Einrichtungen (Anschlusszwang) und die Benutzung dieser Einrichtungen ... (Benutzungszwang) vorschreiben.“
- Bedeutsam: Fiskalische Interessen.
- Überörtliche, gesamtwirtschaftliche Gesichtspunkte der Energiepolitik begründen alleine kein öffentl. Bedürfnis i.S. des § 19 Abs. 2 HGO.

Beachte: Ausweitung durch **§ 109 Gebäude-Energiegesetz - GEG (Anschluss- und Benutzungszwang)**:

- „Die Gemeinden und Gemeindeverbände können von einer Bestimmung nach Landesrecht, die sie zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Fernwärme- oder Fernkälteversorgung ermächtigt, auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen“.

- Soweit die Gemeinde privatrechtlich handelt, kann sie den Verkauf oder die Verpachtung von Grundstücken oder Gebäuden von bestimmten klimaschutzrelevanten Bedingungen abhängig zu machen
- Gründe des Wettbewerbsrechts stehen dem nicht entgegen

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit

Ulrich Staiger
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
Tel.: 0611 / 815 2957
E-Mail: ulrich.staiger@wirtschaft.hessen.de
<https://wirtschaft.hessen.de>