



vonBredow Valentin Herz

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Modernes Städtebaurecht vs. Projektbezogene Entwicklungskonzepte - Welche Möglichkeiten bietet das Bauplanungsrecht bei der Quartiersentwicklung?

Energieforum 2018 – Leuphana Universität Lüneburg

RA Dr. Jörn Bringewat

6. September 2018

Über von Bredow Valentin Herz



-▶ Beratung u.a. von Anlagenbetreibern, Projektentwicklern, Stadtwerken, Energiehändlern und Großverbrauchern
-▶ Energierecht, Recht der erneuerbaren Energien, Bau- und Planungsrecht
-▶ Vertragsgestaltung und -prüfung
-▶ Gutachterliche Beantwortung von Rechtsfragen
-▶ Vertretung in Verwaltungsverfahren und vor Gerichten
-▶ Kauf und Verkauf von Anlagen

Facts:

-▶ **branchenfokussiert**
-▶ **bundesweit tätig**
-▶ **10 RechtsanwältInnen**
-▶ **Sitz in Berlin-Mitte**

Im Bereich Bauen, Umwelt und Infrastruktur



Dr. Jörn Bringewat
Rechtsanwalt

- > beraten wir u.a. Projektentwickler, Betreiber, Energieversorgungs- und Industrieunternehmen bei allen Infrastruktur- und Erzeugungsvorhaben umfassend von der ersten Planung bis zur Inbetriebnahme,
- > begleiten wir Planverfahren und Planungsverfahren mit rechtlichem Know-How,
- > prüfen wir Antragsunterlagen bei der Vorhabengenehmigung, beraten bei der Antragsstrukturierung und übernehmen die Rechteverfolgung für Vorhabenträger sowie vertreten in allen Rechtsschutzverfahren gegen die erlangte Genehmigung,
- > entwerfen und verhandeln wir städtebauliche Verträge, PPP-Verträge und sonstige Verträge, auch unter Beachtung vergaberechtlicher Vorgaben, mit der öffentlichen Hand,
- > sind wir bei Vorhaben der dezentralen Versorgung die Schnittstelle zwischen (öffentlichem) Bau-, Planungs- und Energierecht.

Agenda

- U Ausgangslage
- U Bauplanungsrechtliche Grundlagen
- U Maßnahmemöglichkeiten der öffentlichen Hand durch Planung
- U Konkrete Festsetzungen in Bebauungsplänen
- U Weitere Maßnahmemöglichkeiten der öffentlichen Hand
- U Maßnahmemöglichkeiten privater Entwickler
- U Fazit und der Blick auf „de lege ferenda“

Modelle bei Quartiersversorgungskonzepten (Neubau / Bestand):

- 🕒 Versorgungsprojekt im Investorenmodell für neu erschlossenes oder zu erschließendes Quartier oder Baugebiet?
- 🕒 Versorgungsprojekt im Bestand durch Contracting-Modell?
- 🕒 Versorgungsprojekt im Bestand im Investorenmodell?

Modelle bei Quartiersversorgungskonzepten (PPP / Privat):

- 🕒 Gemeinde / Stadt als Konzept- und/oder Ideengeber
- 🕒 Beteiligung durch Gemeinde / Stadt (überhaupt) gewünscht?

Bauplanungsrechtliche Grundlagen I

- ☺ Bauplanungsrecht ist dem Kompetenztitel Art. 74 Absatz 1 Nummer 18 GG zuzuordnen („Bodenrecht“)
- ☺ Bodenordnung = alle Vorschriften, „*die die rechtlichen Beziehungen des Menschen zu Grund und Boden regeln*“ (BVerfG, Baugutachten, 16.06.1954, 1 PBvV 2/52)
- ☺ Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan: § 9 BauGB
- ☺ Festsetzungskatalog des § 9 BauGB abschließend, kein „Festsetzungserfindungsrecht“
 -▶ Voraussetzung der Festsetzung sind „städtebauliche Gründe“
 -▶ Ausnahme vom Festsetzungskatalog: vorhabenbezogener Bebauungsplan -> hier aber auch „städtebauliche Gründe“ für Festsetzungen notwendig

Bauplanungsrechtliche Grundlagen II

U Begriff der „städtebaulichen Gründe“

-▶ nicht im BauGB definiert
-▶ nicht identisch mit „Bodenrecht“, aber Deckung einer „aus städtebaulichen Gründen“ erfolgenden Regelung durch verfassungsrechtliche Ermächtigung erforderlich (bspw. Luftreinhaltung oder Energiewirtschaft)
-▶ §§ 1 und 1a BauGB als Rahmen zulässiger Festsetzungsinhalte relevant, vgl. insbesondere die planungsrechtliche „Aufgabenbestimmung“ in § 1 Absatz 5 BauGB
-▶ keine sachfremden Gründe (bspw. „versteckter“ Wettbewerbsschutz – sachlicher Zusammenhang mit städtebaulichem Interesse stets erforderlich):

U Keine Umsetzungspflichten aus Festsetzung -> hierfür bestehen allerdings teilweise städtebauliche Gebote, §§ 175 ff. BauGB

Bauplanungsrechtliche Grundlagen III

U BVerwG, Beschluss vom 27. Januar 1999 – 4 B 129/98 „Streuobstwiese als Kaltluftschneise“

.....► Sachverhaltshinweis:

Wohnbauvorhaben soll auf Gebiet umgesetzt werden, dass von Gemeinde zur landwirtschaftlichen Nutzung als Streuobstwiese festgesetzt wurde. Verhinderungsplanung?

„Zweck der Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft ist es, aus Gründen des Landschaftsschutzes und aus klimatologischen Gründen den Bereich, in dem das Grundstück liegt, als Biotop für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten und als für die gesamte Stadt wichtige Kaltluftschneise zu erhalten sowie den Erholungs- und Erlebniswert des Bereichs zu stärken.“

.....► Entscheidung:

„Verfolgt die Gemeinde mit der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiese) maßgeblich auch landschaftspflegerische und klimatologische Zwecke (Kaltluftschneise), so liegt allein darin noch keine sog. Negativplanung, die - weil lediglich ‘vorgeschoben’ - nach § 1 Abs. 3 BauGB unzulässig wäre.“

Maßnahmemöglichkeiten - Planung I

U Bauleitplanung – Festsetzungen im Bebauungsplan

.....► Voraussetzung: „städtebauliche Gründe“

- Klimaschutz = städtebaulicher Grund?
- Nur quartiersbezogene Betrachtung zulässig?
- Jedenfalls seit 2011: Globaler Klimaschutz = städtebaulicher Grund (§ 1 Absatz 5 Satz 2 und § 1a Absatz 5 BauGB)
- Klimaschützende Festsetzungen immer von städtebaulichem Grund getragen – wohl kein Ortsbezug erforderlich (aber: immer lokales Klimakonzept nötig?)

.....► Besondere Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB (Absatz 1 Nummer 1 bis 3, 10 und 12)

- bspw. Gebäudeanordnung mit Blick auf optimale Sonneneinstrahlung oder Verschattung von Aufenthaltsräumen, Festsetzung von Freiflächen usw.
- Festsetzung von Versorgungsflächen und Flächen für lokale Erzeugungsanlagen

Maßnahmemöglichkeiten – Planung II

-▶ Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 Absatz 1 Nummer 23
 - Stoffbezogene Festsetzung zu Verwendungsbeschränkungen und -verboten
 - Ziel der Bestimmung von Eigentümern zu energiefreundlicher Energienutzung
 - Festsetzung bestimmter Baumaßnahmen einschließlich der Errichtung konkreter Erzeugungsanlagen
-▶ § 9 Absatz 6 BauGB: nachrichtliche Übernahme eines bestehenden Anschluss- und Benutzungszwangs, keine Begründung eines solchen möglich
-▶ Weitere Festsetzungsmöglichkeiten aus § 9 Absatz 1 BauGB können aus städtebaulichen Gründen dem Klimaschutz dienen
-▶ Keine konkreten Wärmedämmungsmaßnahmen im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB vorgesehen - § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB ist nur auf Immissionsschutz gerichtet!

Maßnahmemöglichkeiten – Planung III

🕒 Bauleitplanung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 12 BauGB

-▶ Grundstücksverfügbarkeit und Finanzierung ist nachzuweisen – somit nur in Investorenmodellen geeignet
-▶ Keine Bindung an Festsetzungskatalog, aber Erfordernis von städtebaulichen Gründen
-▶ Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor Satzungsbeschluss erforderlich
-▶ Durchführungsvertrag = städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 BauGB
-▶ Ergänzung dieses Vertrages um Klimaschutzregelungen möglich
-▶ § 11 Absatz 1 Nummer 4 BauGB, Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages kann 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“

Konkrete Festsetzungen in Bebauungsplänen I

U Bauleitplanung – Festsetzungen im Bebauungsplan (Neubau und Bestand)

.....► Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nummer 23a BauGB:

- *Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen*

.....► Merkmale:

- Festsetzung ist auf Nutzungsverbot gerichtet (bspw. Öl, Kohle, Gas)
- auch für Bestand geeignet, aber: Anforderungen an Verhältnismäßigkeit
- Vor allem: Bestandsschutz für in Benutzung befindliche Anlagen, daher: Festsetzungen auf Zeit? Wirtschaftlicher Ausgleich?
- Keine Regelung eines Anschluss- und Benutzungszwangs möglich
- Kurzfristiges Eingreifen eher nicht aussichtsreich

Konkrete Festsetzungen in Bebauungsplänen II

U Bauleitplanung – Festsetzungen im Bebauungsplan (Neubau)

.....► Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB:

- *Gebiete, 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*

.....► Merkmale:

- nur bei Neuerrichtung möglich (Wortlaut)
- Installationsgebote möglich, aber keine ausdrückliche Nutzungspflicht festsetzbar
- Baugebot gem. § 176 BauGB durchsetzbar?
- Gute Begründung der Festsetzung erforderlich, insbesondere wenn Betroffene wirtschaftlichere Varianten des Einsatzes von EE-Formen vorstellen

Konkrete Festsetzungen in Bebauungsplänen III



vonBredow Valentin Herz
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

- 🕒 Mengen- oder flächenbezogene Anordnung zur Verwendung für Solaranlagen
 -▶ zulässig auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB
- 🕒 Verbot oder Beschränkung der Errichtung von Verbrennungsanlagen
 -▶ als Verwendungsverbot zulässig gem. § 9 Absatz 1 Nummer 23a BauGB
- 🕒 Verwendung bestimmter Heizsysteme ggf. Festlegung von max. Vorlauftemperatur
 -▶ bestimmte Heizsysteme können durch Untersagung anderer Maßnahmen erfolgen, allerdings keine Regelung verschiedener EE-Anlagen möglich
 -▶ Unzulässigkeit einer Untersagung der gelegentlichen Verwendung, OVG Greifswald, Beschl. v. 24.03.2005 , 3 M 11/05
 -▶ Festlegung der Vorlauftemperatur städtebaulich schwierig

Konkrete Festsetzungen in Bebauungsplänen IV



vonBredow Valentin Herz
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

- 🕒 Festsetzung der Nutzung von Abwärmeanfall zur Nutzung zu Wärmeezwecken
 -▶ unmittelbare Regelung betrefe städtebaulich nicht begründbare Verhaltenspflicht
 -▶ denkbare Methode kann die reflexive Pflicht aus anderweitigen Untersagungen sein

- 🕒 Nutzung eines quartiersbezogenen Nahwärmenetzes
 -▶ zunächst über Stoffbeschränken gem. § 9 Absatz 1 Nummer 23a BauGB denkbar
 -▶ hinsichtlich der Untersagung von Nutzungen anderweitiger EE-Anlagen schwierig
 -▶ im Neubau „Nahwärmenetzanschluss“ als technische Maßnahme im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB denkbar -> Abwägung / technisches Konzept als Teil des B-Plans?

- 🕒 Festsetzungen zur quartiersbezogenen Stromerzeugung / Stromnutzung
 -▶ Aus verschiedenen Gründen nicht möglich

Maßnahmemöglichkeiten / Öffentliche Hand I

Weitere Regelungen aus dem Städtebaurecht

- 🕒 Ausweisung eines Sanierungsgebiets, §§ 136 ff. BauGB
 -▶ Vorliegen „städtebaulicher Missstände“?
 -▶ Klimaschutz ausdrückliches Kriterium für Festlegung von Sanierungsgebiet
 - § 136 Absatz 2 Nummer 1, Absatz 3 Nummer 1h, Absatz 4 Nummer 1 BauGB
 -▶ Festlegung des Sanierungsgebietes begründet keine Pflicht zur Sanierung, aber Instandsetzungsgebot gem. § 177 BauGB grds. Möglich
 -▶ Städtebauliche Sanierung aber grds. als Konsensverfahren zu verstehen -> städtebauliche Vereinbarungen mit Eigentümern möglich
 -▶ Einsatz von Städtebaufördermitteln, § 164a BauGB

Maßnahmemöglichkeiten / Öffentliche Hand II

Weitere Regelungen aus dem Städtebaurecht

U Stadtumbau, § 171a ff BauGB

-► Im Kern konsensuales Verfahren; Eröffnung im reinen Beschlusswege
-► Gemeinde stehen besondere planungsrechtliche Steuerungsinstrumente zu, aber deutlich unförmlicher als im Sanierungsrecht – Fokus mehr auf gleichgeordneter Absprache

U Städtebauliche Verträge

U Anschluss- und Benutzungszwang (jedenfalls Wärmeversorgung, § 16 EEWärmeG)

-► (P) Öffentliche Einrichtung erforderlich

U Inanspruchnahme von Förderungen (bspw. KfW 432 – energetische Stadtsanierung)

Maßnahmemöglichkeiten / Privater Investor

- U Anschluss- und Benutzungszwang (Wärme) – Grundstücksverkauf
 -▶ Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten mit Nutzungsverbot für bestimmte Heizenergieträger; keine Abnahmeverpflichtung regelbar

- U Einsatz „Kundenanlage“ (Strom; § 3 Nr. 24a EnWG)
 -▶ Wettbewerbliche Kalkulationsgrundlage als Anreiz für Bezug

- U Mieterstrommodelle

- U Städtebauliche Vereinbarungen mit Gemeinde
 -▶ Förderungen im Rahmen eines Sanierungskonzepts (Bestand)
 -▶ Sicherung von kommunalen Einflussmöglichkeiten
 -▶ Beachtung von vergaberechtlichen Voraussetzungen

Fazit und der Blick auf „de lege ferenda“

- 🕒 Maßnahmen der Bauleitplanung vor allem für Neubauvorhaben interessant
- 🕒 Weitreichende Vorgaben auf der Planungsebene rechtmäßig umsetzbar
- 🕒 Bestandsquartiere können nur mit großer Sorgfalt teilweise „überarbeitet“ werden
- 🕒 Ausdrückliches Commitment der Politik wünschenswert:
 -▶ Dezentrale Quartierskonzepte politisch gewollt oder nicht?
 -▶ Wenn ja, welche Programmatik soll der „rote Faden“ sein?
- 🕒 Ausdifferenzierung des Festsetzungskatalogs in § 9 BauGB sinnvoll?
- 🕒 Verwendungszwänge – jedenfalls derzeit – vielfach nicht sinnvoll über das Planungsrecht abbildbar, sondern besser über das Gebäudeenergierecht



vonBredow Valentin Herz

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Vielen Dank!

RA Dr. Jörn Bringewat

Littenstraße 105

10179 Berlin

T: +49-30-8092482-20

F: +49-30-8092482-30

info@vbrvh.de

www.vonbredow-valentin-herz.de

www.twitter.com/EE_Recht