

	<b>Verwaltungsmitteilung</b>	
	<b>Vorlagen-Nr.:</b> VM/0114/2021-2026	<b>Vorlagenbearbeitung:</b> Timo Schmitz
<b>Aktenzeichen:</b> FD III/1.610-20.ts	<b>Federführung:</b> Fachdienst III/1	<b>Datum:</b> 31.10.2022

## Nutzung von erneuerbaren Energien bei Neubauten

<b>Beratungsfolge</b>  Gemeindevorstand Gemeindevertretung	<b>Behandlung</b>  nicht öffentlich öffentlich
---	---

### **Bezug:**

Nutzung von erneuerbaren Energien bei Neubauten; Vorlage: AT/0041/2021-2026, Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.07.2022, TOP 15

### **Mitteilung:**

Zu der ersten Frage, wie sich eine Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien bei neuen Bebauungsplänen umsetzen lässt, kann erwähnt werden, dass heute auf Bundesebene das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden **-Gebäudeenergiegesetz**“ (GEG) entsprechende Anforderungen an neu zu errichtende und bestehende Gebäude, regelt. Danach sind die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf wahlweise durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien oder - an deren Stelle - durch Ersatzmaßnahmen zu decken (§§ 34 ff. GEG), vgl. Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 9 Rn. 197 a.

Um ergänzende Regelungen zu den dort enthaltenen Pflichten zu treffen, bleiben tatsächlich nur Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertragliche Regelungen.

Ermächtigungsgrundlage für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan **ist § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB**. Hiernach können im Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, 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. Die Reichweite dieser Ermächtigung ist umstritten. Die herrschende Meinung geht aber wohl davon aus, dass eine Betriebspflicht nicht festgesetzt werden kann (Schroedter, BauGB-Kommentar, § 9, Rn. 176).

Hinzu kommen folgende Erwägungen: Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von

Bebauungsplänen die Belange, die für die **Abwägung** von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Denn nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht verlangt das Abwägungsgebot nach dieser Regelung, dass die Gemeinde vor ihrer Beschlussfassung alle öffentlichen und privaten Belange herausarbeitet, die entweder von der Zielsetzung der Bauleitplanung erfasst werden oder auf die sich die beabsichtigte Planung auswirkt. Hierzu bedarf es der vollständigen Ermittlung der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten im Plangebiet und in der näheren Umgebung, soweit der zuletzt genannte Bereich möglicherweise von Auswirkungen der Planung betroffen ist. Nach der Feststellung, in welcher Art und in welchem Umfang öffentliche und private Belange durch die Planung berührt werden, ist von der Gemeinde zu bewerten, wie schwer die konkreten Beeinträchtigungen wiegen und ob die Beeinträchtigungen als beachtlich anzusehen sind. Wird dies bejaht, so sind die betroffenen Belange bei der später zutreffenden Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. D.h. im Bauleitplanverfahren müsste die wirtschaftliche Bedeutung der Pflicht zur Ausstattung von erneuerbaren Energien ermittelt, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt werden. Insoweit müsste in der Abwägung eine intensive Auseinandersetzung mit der Frage erfolgen, wie sich die jeweilige Festsetzung in Bezug auf erneuerbare Energien zum GEG verhält und welches konkrete städtebauliche Ziel hiermit erreicht werden soll, vor allem aber, aus welchen Gründen sich dies als abwägungsgerecht darstellt.

Hinzu kommt, dass das GEG ohnehin verlangt, dass bei Neubauten ein Teil des benötigten Wärme- und Kältebedarfs über Quellen aus erneuerbaren Energien gedeckt werden muss. Dabei können im Gebäude auch mehrere erneuerbare Energien genutzt werden und Maßnahmen kombiniert werden. Erst die Summe muss den geforderten Nutzungsgrad für das Gebäude ergeben. Aus rechtlicher Sicht stellt sich daher die Frage der Planrechtfertigung. Dies gilt umso mehr, wenn nicht erkennbar ist, dass mit der beabsichtigten Festsetzung die Nutzung erneuerbarer Energien in einem Umfang verlangt werden soll, der über das Maß des vom GEG Verlangten hinausgeht.

Einfacher wird es daher sein, entsprechende Pflichten in einem **Grundstückskaufvertrag** (wenn die Gemeinde Verkäuferin der Grundstücke ist) oder in einem **städtebaulichen Vertrag mit dem Entwickler eines Baugebiets** zu regeln.

Zudem ist es sinnvoll, z.B. durch Festsetzungen zur Anordnung von Gebäuden (Optimierung der Sonneneinstrahlung) und entsprechende ergänzende Festsetzungen z.B. zur Dachgestaltung und –neigung die Nutzung erneuerbarer Energien zu erleichtern.

Zu der Frage, ob eine Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien bei **Bestandsgebäuden** möglich ist, wird mitgeteilt, dass sich die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB nur auf die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen beziehen. Sie können nicht auf bereits errichtete Gebäude und auch nicht auf deren Änderung erstreckt werden. Dies gilt auch bei einer Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes. Im Falle einer Erweiterung eines Gebäudes kann sich die Festsetzung auf den Erweiterungsbau beziehen, vgl. Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 9 Rn. 197 c.

Schmitz  
Amtmann

**Anlagen:**  
ohne