

KLIMASCHUTZ + KLIMAANPASSUNG IN DER KOMMUNALEN PLANUNG

EIN LEITFADEN FÜR DIE PRAXIS



VORWORT DStGB

Dr. Gerd Landsberg

3

VORWORT

Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Dr. Anja Baars + Martin Brück von Oertzen

4

1 HERAUSFORDERUNGEN FÜR KOMMUNEN IM KLIMASCHUTZ UND IN DER KLIMAANPASSUNG

6

1.1 Gesellschaftlicher und politischer Rahmen

6

1.2 Rechtlicher Rahmen

6

[2.1.3.2.1 Gestaltungsfestsetzungen](#)

22

[2.1.3.2.2 Entwässerungssatzung](#)

23

[2.1.3.2.3 Anschluss- und Benutzungszwang](#)

25

[2.1.3.3 Vertragliche Möglichkeiten](#)

27

[2.1.3.4 Konzeptvergabe](#)

28

2 GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN UND HANDLUNGSFELDER

9

2.1 Neubauquartiere

9

2.1.1 Zielstellungen

9

2.1.2 Handlungsfelder

9

2.1.2.1 Klimaschutz

9

2.1.2.2 Wasser

10

2.1.2.3 Wärme

12

2.1.2.4 Energie

13

2.1.2.5 Mobilität

14

2.1.3 Gestaltungsmöglichkeiten

16

2.1.3.1 Bauplanungsrecht

16

2.1.3.1.1 Kompakte Bebauung

16

2.1.3.1.2 Solaroptimierte Gestaltung der Baufelder

17

2.1.3.1.3 Entwässerungs- und

Begrünungsregelungen

17

2.1.3.1.4 Flächen für Versorgungsanlagen

19

2.1.3.1.5 Verwendungsverbote

19

2.1.3.1.6 Ausrüstungs- und Anschlusspflichten

21

2.1.3.1.7 Steuerung des fließenden

und ruhenden Verkehrs

22

2.1.3.2 Landesrechtliche Regelungen

22

2.2 Bestandsquartiere

30

2.2.1 Zielstellungen

30

2.2.2 Handlungsfelder

30

2.2.2.1 Klimaschutz

30

2.2.2.2 Wasser

31

2.2.2.3 Wärme

31

2.2.2.4 Energie

31

2.2.3 Gestaltungsmöglichkeiten

32

2.2.3.1 Bauplanungsrecht

32

2.2.3.2 Instrumente des besonderen Städtebaurechts

33

2.2.3.2.1 Sanierung

33

2.2.3.2.2 Stadtumbau

34

2.2.3.2.3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

35

2.2.3.2.4 Städtebauliche Gebote

36

2.2.3.2.5 Vorkaufsrechte/Vorkaufsrechtssatzung/

Abwendung

38

2.2.3.3 Informelle Instrumente

38

2.3 Besonderheiten für

„grüne Gewerbegebiete“

40

3 GANZHEITLICHE

BETRACHTUNGSANSÄTZE

42

IMPRESSUM

Herausgeber

DStGB Dienstleistungs GmbH

Neuaufgabe

Oktober 2022

Konzept und Idee

Verantwortlich für den Deutschen Städte- und Gemeindebund

Bernd Düsterdiek, Marianna Roscher

Verantwortlich für Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB | Autor*innen:

Dr. Anja Baars, Martin Brück von Oertzen, Laura Czychowski, Denise Dressler-Niesler LL.M.,
Dr. Corinna Durinke, Dr. Peter Durinke, Lena Kreggenfeld, Lisa M. Lückemeier, Theresa Pohl,
Dr. Martin Schröder und Heike Weyer

Gestaltung und Satz Birgit Pointinger

Fotos Titelblatt von links oben im UZS:

© grafxart | ThomBal | Roman Babakin – alle stock.adobe.com



Dr. Gerd Landsberg © Benjamin Westhoff

VORWORT DEUTSCHER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND

Die großen Zukunftsherausforderungen Klimaschutz und Klimaanpassung werden wir nur bewältigen, wenn wir unsere Städte und Gemeinden fit für die Zukunft machen, sie resilient entwickeln, ihre Gestaltungskraft weiter stärken und ihnen die notwendigen Werkzeuge zur Umsetzung konkreter Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung an die Hand geben. Dies ist in Krisenzeiten mit explodierenden Energiepreisen, Liefer- und Materialengpässen sowie einer weiterhin angespannten kommunalen Personal- und Haushaltslage umso wichtiger.

Daher muss nicht nur dass den Kommunen zur Verfügung stehende planungsrechtliche Instrumentarium auf aktuelle Herausforderungen neu und praxisgerecht ausgerichtet werden. Rechtliche Hürden müssen beseitigt und kommunale Planungs- und Genehmigungsverfahren effektiv vereinfacht und beschleunigt werden. Es kommt auch darauf an, die bestehenden planungsrechtlichen Instrumente genau zu kennen und vorhandene Spielräume im Planungsrecht sinnvoll zu nutzen.

Der kommunalen Bauleitplanung kommt bei der Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassung eine zentrale Rolle zu. Wichtige Handlungsfelder sind etwa die Bereiche Bauen und Sanieren, die Energieversorgung einschließlich des Ausbaus der Erneuerbaren Energien oder auch der Verkehrsbereich. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die natürlichen Lebensgrundlagen schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung fördern. Die Maßnahmen und Instrumente sind hierbei vielfältig: Konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz in Bebauungsplänen, die Ausweisung von Flächen zur Nutzung erneuerbarer Energien, nachhaltige Konzepte zur zentralen oder dezentralen Versorgung mit Wärme und Strom oder auch der Abschluss städtebaulicher Verträge, um Maßnahmen des Klimaschutzes zu konkretisieren.

Die vorliegende Dokumentation stellt die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten von Städten und Gemeinden sowohl bei der Planung von Neubauquartieren als auch bei Bestandsquartieren ausführlich dar. Auch werden die Anforderungen an „Grüne Gewerbegebiete“ sowie die Instrumente des besonderen Städtebaurechts näher beleuchtet. Die Publikation möchte damit einen Überblick über den „kommunalen Instrumentenkasten“ und eine Hilfestellung für die tägliche Planungspraxis bieten.

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle allen Autorinnen und Autoren sowie unserem Kooperationspartner, der Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte mbB.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und spannende Lektüre!

Berlin, im Oktober 2022

Dr. Gerd Landsberg

Hauptgeschäftsführer Deutscher Städte- und Gemeindebund



Dr. Anja Baars



Martin Brück von Oertzen

VORWORT **WOLTER HOPPENBERG** **RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT mbB**

Den Klimawandel zu stoppen, ist eine weltweite Aufgabe. Die Notwendigkeit hingegen, CO₂ zu sparen, sowie Siedlungen, Infrastrukturen und das Verhalten der Menschen an die Folgen des bereits eingetretenen Klimawandels anzupassen, beginnt vor Ort: in den Städten und Gemeinden.

Zweifellos handelt es sich um eine gewaltige Aufgabe. Um sie erfüllen zu können, ist sicher an der einen oder anderen Stelle das Handeln des Gesetzgebers und die Unterstützung von Bund und Ländern gefragt. Aber auch heute schon stehen den Städten und Gemeinden Handlungsmöglichkeiten und Instrumente zur Verfügung, um Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung lokal voranzutreiben.

Dieser Leitfaden soll die vielfältigen Möglichkeiten zusammenstellen und einordnen, um der Praktikerin und dem Praktiker in den Rathäusern und Ratssälen Anhaltspunkte zu liefern, wie der nächste Schritt aussehen kann. Frei nach Michael Endes Straßenkehrer Beppo: Mit seinem Besen kehrt er die Straßen, tut es langsam und gründlich und weiß: Wenn man hetzt, wird die lange Straße nicht kürzer. Immer nur an den nächsten Besenstrich darf man denken, dann merkt man gar nicht, dass man auf einmal fertig ist. Der geschätzten Leserin und dem geschätzten Leser wünschen wir, dass sie oder er Anregungen findet, kleine und große Klimaschutz- und Klimaanpassungsprojekte in seiner Gemeinde Stück für Stück umzusetzen.

Oktober 2022

Dr. Anja Baars

Rechtsanwältin | Partnerin

Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Martin Brück von Oertzen

Rechtsanwalt | Partner

Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



© Leonid Andronov / stock.adobe.com

1 HERAUSFORDERUNGEN FÜR KOMMUNEN IM KLIMASCHUTZ UND IN DER KLIMAANPASSUNG

1.1. Gesellschaftlicher und politischer Rahmen

Die Folgen des Klimawandels und das Bemühen um Klimaschutz sind seit Jahrzehnten, spätestens seit dem Kyoto-Protokoll 1997, bestimmende Themen in der gesellschaftspolitischen Diskussion. Für ein Industrieland wie die Bundesrepublik Deutschland beileibe kein einfaches Thema. Mit dem Pariser Klimaschutzabkommen (2015) hat Deutschland das 1,5-Grad-Ziel sowie die Treibhausgasneutralität für die zweite Jahrhunderthälfte verbindlich anerkannt. Als Mitgliedstaat der Europäischen Union bindet zudem das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 unser Land.

Für eine Vielzahl von Gesetzen sind diese Festlegungen Grundlage und Zielsetzung zugleich, sei es das EEG, der Kohleausstieg als auch das Klimaanpassungsgesetz sowie das Klimaschutzgesetz des Bundes.

Mit seiner Entscheidung vom 29.04.2021 hat das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) dem Thema noch einmal besonderen Nachdruck verliehen. Es hat nicht nur den menschengemachten Klimawandel verfassungsverbindlich festgestellt, sondern auch die verfassungsmäßige Verpflichtung (Art. 20a des Grundgesetzes – GG) zum Klimaschutz und zur Herstellung von Klimaneutralität betont. Klimaschutz und Klimaanpassung sind danach eine gesamtstaatliche Aufgabe und müssen den verbindlichen Zielen Rechnung tragen.

Daher hat der Bund unmittelbar im Nachgang seine Klimaschutzgesetzgebung nochmals verschärft und nunmehr die Klimaneutralität bereits für das Jahr 2045 verbindlich festgelegt. Ungeachtet der großen internationalen und nationalen politischen Ziele ist es Erkenntnis der letzten Jahre und Jahrzehnte, dass Klimaschutz und Klimafolgenanpassung vor Ort, also lokal und kommunal umgesetzt werden müssen. Es sind die Städte und Gemeinden, die in jedem Bereich gefordert sind, sei es im Rahmen der Umsetzung der Energie-

der Wärme- und der Mobilitätswende oder dem Schutz der Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels.

Die nachfolgenden Beiträge zeigen Maßnahmen auf und beleuchten die rechtlichen Möglichkeiten von Städten und Gemeinden für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Hierbei werden Neubau und Bestandsmaßnahmen betrachtet.

1.2. Rechtlicher Rahmen

Wesentlich für die weltweiten Anstrengungen, den Klimawandel zu begrenzen, ist das Pariser Klimaschutzabkommen vom 12.12.2015. Dem Abkommen ist die Bundesrepublik Deutschland selbst und als Mitglied der Europäischen Union beigetreten. In dem Abkommen haben sich alle Staaten völkerrechtlich verpflichtet, einen nationalen Klimaschutzbeitrag zu erarbeiten, um den Anstieg der durchschnittlichen Erdtemperatur deutlich unter 2 Grad Celsius über dem vorindustriellen Niveau zu halten. Zudem sind Anstrengungen zu unternehmen, um den Temperaturanstieg auf 1,5 Grad Celsius über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Sektorenspezifische Vorgaben enthält das Pariser Klimaschutzabkommen nicht. Das Abkommen setzt ein globales Temperaturziel und enthält die Aufforderung an die Vertragsstaaten, selbstverpflichtende nationale Minderungsziele festzulegen. Die Verpflichtung trifft die Bundesrepublik Deutschland insgesamt. Sie bedarf der Umsetzung in nationales Recht.

Ähnliches gilt für die Klimaschutz-Rechtssetzung der EU. Mit dem Klimaschutz bzw. allgemeinen Regelungen zu CO₂-Emissionen und CO₂-Einsparungen befassen sich drei EU-Verordnungen. Die Verordnung (EU) Nr. 2018/842 (Klimaschutzverordnung) betrifft den sog. Lastenausgleichsbereich, d.h. Treibhausgasemissionen aus den Quellenkategorien Energie, Industrieprozesse und Produktverwendung, Land-

wirtschaft und Abfall, die nicht dem EU-Emissionshandel unterliegen (non-ETS). Für diese Sektoren legt die Verordnung für die einzelnen Mitgliedstaaten jährliche Emissionsmengen und Minderungspfade fest. Die Verordnung (EU) Nr. 2018/841 trifft Regelungen im Hinblick auf die Sektoren Landnutzung, Landnutzungsänderungen und Forstwirtschaft (LULUCF). Insofern verpflichtet Art. 4 die Mitgliedstaaten, dafür zu sorgen, dass in diesen Sektoren die Emissionen nicht den Abbau der Treibhausgase aus der Atmosphäre übersteigen. Die Verordnung (EU) Nr. 2021/1119 („Europäisches Klimagesetz“) soll den Rahmen schaffen für die Verwirklichung der Klimaneutralität in der Union bis spätestens 2050. Allen drei Verordnungen ist gemein, dass sie sich mit ihren Zielvorgaben an die Mitgliedstaaten bzw. die EU-Organe richten. Konkrete Vorgaben oder Pflichten für Stellen innerhalb der Mitgliedstaaten begründen sie nicht.

Auf Verfassungsebene ist der Staat durch die Grundrechte und durch die Staatszielbestimmung zum Umweltschutz in Art. 20a GG zum Klimaschutz verpflichtet. Nach dem Klimaschutzbeschluss des BVerfG vom 24.03.2021 verlangt die Schonung künftiger Freiheit, den Übergang zu Klimaneutralität rechtzeitig einzuleiten. Konkrete Pflichten für Kommunen sind indes ausschließlich im einfachen Recht zu suchen.

§ 3 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) in seiner aktuellen Fassung verpflichtet dazu, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 Prozent und bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 Prozent zu mindern (Abs. 1). Bis zum Jahr 2045 sind die Treibhausgasemissionen so weit zu mindern, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird (Abs. 2). Zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele nach § 3 Abs. 1 KSG werden jährliche Minderungsziele durch die Vorgabe von Jahresemissionsmengen für verschiedene Sektoren festgelegt (§ 4 Abs. 1 KSG i.V.m. Anlage 2). Für die Einhaltung der Jahresemissionsmengen ist gemäß § 4 Abs. 4 KSG das aufgrund seines Geschäftsbereichs für einen Sektor überwiegend zuständige Bundesministerium verantwortlich. Es hat die Aufgabe, die für die Einhaltung erforderlichen nationalen Maßnahmen zu veranlassen. Zur tatsächlichen Umsetzung dieser Maßnahmen ist meist

ein gesondertes Gesetzgebungsverfahren erforderlich.

Sowohl die Minderungsziele als auch die sektorenbezogenen jährlichen Emissionsmengen haben den Charakter von Rahmengesetzen. Sie sind verbindlich für den Bund, begründen aber keine Rechte oder Pflichten für Bürger oder Unternehmen. Für nachgeordnete Behörden erlangen sie Bedeutung über das in § 13 Abs. 1 KSG geregelte Berücksichtigungsgebot. Nach dessen Satz 1 haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des KSG und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Konkret erfolgt die Einbeziehung an allen Stellen, an denen das materielle Bundesrecht auslegungsbedürftige Rechtsbegriffe verwendet oder Planungs-, Beurteilungs- oder Ermessensspielräume lässt. Adressat des Berücksichtigungsgebotes sind alle öffentlichen Aufgabenträger, d.h. solche, die dem Bund selbst zuzuordnen sind, sowie all jene, die Bundesrecht vollziehen, also insoweit auch die Länder und Kommunen.

Zusammengefasst sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung solche, denen die Kommunen im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung Rechnung tragen müssen und die sie als übergeordnete Zielsetzung zu berücksichtigen haben. Dabei kommt diesen Belangen ein hohes Gewicht, aber kein einseitiger Vorrang zu. Im konkreten Einzelfall kann es andere Allgemeinwohlbelange geben, die sich gegenüber dem Belang der CO₂-Einsparung durchsetzen und damit die Zulassung neuer oder weiterer CO₂-Emissionen rechtfertigen.

CO₂-Budgets oder Einsparziele, die sich für die einzelne Gemeinde quantifizieren lassen, wie auch sonstige konkrete Handlungspflichten zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung sind bislang gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Davon unbenommen birgt die kommunale Ebene große Potentiale einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Hierbei können Städte und Gemeinden Bürgerinnen und Bürger bei ihren Klimaschutz-Bestrebungen unterstützen sowie eigene Maßnahmen aktiv anstoßen und umsetzen.¹

1 Siehe zu den verschiedenen Handlungsfeldern umfassen: Umweltbundesamt, Klimaschutzpotenziale in Kommunen, 2022.



2 GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN UND HANDLUNGSFELDER

Ein zentraler Baustein kommunaler Klimaschutz-Tätigkeiten ist hierbei die Bauleitplanung. Gestaltungsmöglichkeiten und Handlungsfelder variieren, je nachdem, ob sie sich auf Neubaugebiete oder bestehende bauliche Nutzungen beziehen und werden deswegen hier nachfolgend differenziert dargestellt.

2.1. Neubauquartiere

2.1.1. Zielstellungen

Rund 15 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland entfallen auf den Gebäudesektor. Werden die Emissionen aus der Nutzung von Strom und Fernwärme und Industriegebäuden hinzugerechnet, liegt dieser Anteil sogar bei 30 Prozent.² 120 Mio. Tonnen CO₂ gilt es bis 2030 auf 67 Millionen Tonnen CO₂ zu reduzieren. Neubauquartiere stehen dazu zunächst einmal in Widerspruch, da durch den Zubau von Gebäuden die CO₂-Emissionen eher erhöht, als gesenkt werden. Ziel sollte es daher sein, Neubauquartiere so effizient wie möglich zu gestalten. Häufig ist die Rede von Energie-Plus-Quartieren oder CO₂-Negativ-Quartieren. Ziel ist eine umfassende Klimaneutralität dieser Gebiete, wozu neben Effizienzhaus-Standards etwa auch eine nachhaltige Energieversorgung beitragen.

Beabsichtigt eine Stadt oder Gemeinde die Planung eines Neubauquartiers, wird sie sich mit der Planung und konkreten Ausgestaltung des Gebietes sehr detailliert befassen müssen. Welche Klimaschutzziele sollen im Quartier erreicht werden? Wie wird eine nachhaltige Wasserversorgung, etwa durch Nutzung von Brauchwasser realisiert und wie wird sichergestellt, dass Starkregenereignisse ohne nachteilige Auswirkungen auf das Neubauquartier bleiben?

Bleibt Hauseigentümer/innen die Wahl der Wärmeversorgung individuell überlassen, gibt es allgemeine Vorgaben oder entscheide ich mich gegebenenfalls für eine dezentrale Wärmeversorgung im Neubauquartier? Verlange ich die Installation von PV-Anlagen, etwa um eine Energieautarkie des Gebietes zu erreichen? Sind Energiespeicher ein weiterer Baustein, um dieses Ziel zu erreichen? Welches Konzept lege ich im Bereich E-Mobilität zu Grunde? Die Errichtung einer Wallbox ist im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung grundsätzlich unproblematisch, wie gehe ich hiermit jedoch in Mehrfamilienhauskonstellationen um? Sind meine Vorstellungen tatsächlich, rechtlich und regulatorisch umsetzbar und auch bezahlbar?

Diesen Fragen soll im weiteren Verlauf nachgegangen werden.

2.1.2. Handlungsfelder

2.1.2.1. Klimaschutz

Städte und Gemeinden haben Einfluss auf viele Bereiche, in welchen der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung vorangetrieben werden. So sind Stadtwerke häufig kommunal geführt. Ferner sind Kommunen Eigentümer/innen von häufig sanierungsbedürftigen Gebäuden, Planer von Baugebieten und Inhaber öffentlicher Verkehrsbetriebe.

Insbesondere das Potential im Bereich der Gebäudeerrichtung und -sanierung ist groß. Ein durch die Bundesregierung formuliertes Ziel ist es, das Bauen klimaneutral zu gestalten.³ Hierbei wird auf „passgenaue und technologieoffene Maßnahmen aus Optimierung der Gebäudehülle, der technischen Anlagen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie am Gebäude und Quartierslösungen“

² <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebäude#eigentümer> (zuletzt abgerufen am 18.08.2022)
³ Koalitionsvertrag 2021-2025, S. 88.



© v. l.: Meglena | Matthias / stock.adobe.com



gesetzt, „um eine wirtschaftlich effiziente, sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele, insbesondere orientiert an der eingesparten Tonne CO₂, sicherzustellen.

Gerade im Gebäude- und Quartiersbereich besteht ein großes kommunales Handlungsfeld: Die Kommunen haben es dabei zum einen in der Hand, den eigenen Gebäudebestand und Bestandsquartiere den klimatischen Anforderungen anzupassen als auch Vorgaben bei der Planung und der Gestaltung von Neubauten und Quartieren zu machen. Ihnen kommt daher sowohl bei der Erreichung der auf Bundesebene formulierten Ziele zum Klimaschutz als auch auf Landesebene eine bedeutsame Rolle zu.

Die Kommune wird auf dem Weg zur **„Energieeffizienten Kommune“** durch Beratung und finanzielle Fördermittel unterstützt. Hierbei sind die Förderprogramme des Bundes und der Länder zu beachten wie z.B. das Programm progres. nrw des Landes NRW und darin enthaltenen Förderinstrumente zur Energiewende rund um E-Mobilität.⁴ Auch die Bundesregierung hat Förderprogramme aufgesetzt, etwa zur energieeffizienten Gestaltung und Umgestaltung von Gebäuden sowie für weitere Sanierungsmaßnahmen von bspw. Straßenbeleuchtungen, Mobilitätskonzepten sowie Beratungsangeboten nach der Kommunalrichtlinie.

Um das energieeffiziente Bauen zu fördern, können Städte und Gemeinden zusätzliche Vorgaben im Bebauungsplan machen und finanzielle Anreize bieten.

Aber auch das Thema E-Mobilität im Quartier kann ein Katalysator des Klimaschutzes bei der Gestaltung von Neubaugebieten sein. Das Vorhalten einer ausreichenden Ladeinfrastruktur kann die Anschaffung privater E-Fahrzeuge fördern.

2.1.2.2. Wasser

In den letzten Jahrzehnten haben die mittleren Jahrestemperaturen und damit einhergehend das Auftreten von Extremwetterereignissen deutlich zugenommen. Die Veränderungen der Temperatur- und Niederschlagsverhältnisse haben massive Auswirkungen auf urban geprägte Räume. Deshalb ist eine Anpassung in der Planung der Stadtentwässerung und -entwicklung erforderlich. Hochwasser- und Starkregenereignisse sind deutlich häufiger geworden und laut Klimaprojektionen auch in Zukunft öfter zu erwarten. Auf lokaler Ebene sind Starkregenereignisse besonders gefährlich, da sie sich schwer vorhersagen lassen und deshalb auch Gebiete treffen, die im Normalfall nicht von Hochwasser betroffen sind. Es kann zur Überlastung der Kanalnetze kommen, welche die Wassermengen deshalb nicht schnell

⁴ S. unter <https://www.bra.nrw.de/energie-bergbau/foerderinstrumente-fuer-die-energiewende>; (zuletzt abgerufen am 18.08.2022)



genug abführen können. Großräumige Überflutungen von Siedlungen oder Innenstädten führen zu Gefahren für Leib, Leben und Eigentum der Bürgerinnen und Bürger sowie der wichtigen kommunalen Infrastruktur.

Darüber hinaus kann es nach Überlastungen der Kanalisation vermehrt zu Gewässerverunreinigungen kommen. Da oft häusliches und gewerbliches Abwasser und Regenwasser in dieselbe Kanalisation fließen („Mischwasserkanalisation“), wird bei Überlastung Mischwasser in Gewässer abgeschlagen. Dies wiederum kann bei hoher stofflicher Belastung des Mischwassers zu akuten Schäden bis hin zum Fischsterben führen, insbesondere wird der Sauerstoffhaushalt der Gewässer stark belastet.

Im Bereich des Wassers spielt daher die Anpassung an das sich verändernde Klima eine große Rolle. Nicht zuletzt die Starkregenereignisse der letzten Jahre als auch die extrem heißen und trockenen Perioden zeigen, dass hier Handlungsbedarf besteht; dies insbesondere mit Blick auf Verdichtung und steigende Versiegelung von Flächen.

Die Bundesregierung hat daher im Koalitionsvertrag 2021 richtigerweise formuliert „Wir unterstützen Kommunen bei der Prävention und Bewältigung von Starkregenereignissen

und der Anpassung an den Klimawandel“.⁵

Kommunen sind nicht nur nach § 56 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den landesrechtlichen Vorschriften abwasserbeseitigungspflichtig, wodurch ihnen die Last der Abwasserbeseitigung nach den wasserhaushaltsrechtlichen Grundsätzen (§ 55 Abs. 2 WHG) auferlegt ist, sondern sie tragen auch die Erschließungslast für die Baugrundstücke (§ 123 BauGB).⁶

Bei Neubauquartieren sind die Gestaltungsmöglichkeiten groß. Bei der Planung und Neugestaltung kann sowohl das Thema Nutzung und Verfügbarkeit von Wasser als auch die Frage der Aufnahmekapazität in den Blick genommen werden und somit dem Umstand großer Trockenheit und von Starkregenereignissen gleichermaßen begegnet werden.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, regelnd und gestaltend einzugreifen. Aufschluss über die gesetzgeberischen Zielstellungen im Umgang mit Abwasser, wozu zum einen das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten

⁵ Koalitionsvertrag 2021–2025, S. 93
⁶ Reese, ZUR 2020, 40 (43).



© v. l.: cardphotography | Olivier-Fotolia.com / Fotolia.com

Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser, s. § 54 Abs. 1 WHG) gehört, gibt § 55 WHG. Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hierdurch wird schon deutlich, dass sowohl dezentrale als auch zentrale Lösungen zur Zielerreichung umfasst sind. Zwar gilt es zu beachten, dass es grundsätzlich zur Pflicht der Kommune gehört, Kanalnetze vorzuhalten, die in ihrer Kapazität angemessen sind, woran sich auch die haftungsrechtliche Frage bei Verletzung dieser (auch Anpassungs-)Pflicht anknüpft.⁷

Dies schließt allerdings nicht aus, weitere „intelligente“ (planerische), auch dezentrale Lösungen zu finden. Gerade in Neubaugebieten sind die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten zum Schutz vor den Folgen von Starkregen divers. Optimierung der Straßenentwässerung, Schaffen von „Flutflächen“ sowie von Rückhaltebecken sind nur einige Möglichkeiten, die zur Verfügung stehen. Aber auch satzungsrechtliche Regelungen zur Dachflächenbegrünung sowie zur privaten Rückhaltung können unter Berücksichtigung der sonstigen rechtlichen Vorgaben getroffen werden, wodurch den Wassermassen schon begegnet werden kann,

bevor sie in die Kanalisation fließen.

So kann es z.B. auch unter Berücksichtigung der Besonderheiten des jeweiligen Landesrechts eine satzungsrechtliche Maßnahme zur Entlastung des Kanalnetzes sein, von der Niederschlagsüberlassungspflicht (auf Antrag) zu befreien. Dies entlastet, weil das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück bleibt. Die positiven Auswirkungen sind unter den Aspekten der Folgen für eventuell bereits geleistete Erschließungsbeiträge⁸ und für die Niederschlagswassergebühr zu betrachten, die für die losgelösten Bereiche entfällt, und der Frage der „Spürbarkeit“, wenn nicht im größeren Umfang Anträge zur Freistellung gestellt werden.⁹

In diesen Kontext gehört der Aspekt der „Schwammstadt“. Mit der Konzeption eines Gebietes als „Schwamm“ also mit der Fähigkeit, Wasser aufzunehmen und für den Bedarfsfall vorzuhalten, wird aufkommenden Wassermengen gleichsam begegnet wie der Wasserknappheit.

2.1.2.3. Wärme

Wärmeversorgung im Neubauquartier soll zukünftig nur noch in Ausnahmefällen auf Basis fossiler Brennstoffe erfolgen. Spätestens seit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine ist auch die Diskussion über eine Brückentechnologie Gas zum Erliegen gekommen. Unter Berücksichtigung der aktuellen nationalen Weichenstellungen ist vielmehr eine Ausrichtung auf erneuerbare Energien geplant.

Alternativen einer Wärmeversorgung im Neubaugebiet können sich dezentral wie zentral gestalten. Eine dezentrale

⁶ Queitsch, PdK NW L-11, 1.5.9 Rn. 258, 259.

⁷ Reese, ZUR 2020, 40 (46).

⁸ BBSR, Starkregeneinflüsse auf die bauliche Infrastruktur, 2018, S. 55 ff.



Wärmeversorgung zeichnet sich dadurch aus, dass die Wärmeversorgung für jedes Gebäude selbständig erfolgt (z.B. Pelletheizungen, Luft-Wärmepumpe). Im Gegensatz dazu wird bei einem zentralen Wärmeversorgungskonzept das Quartier als Ganzes betrachtet. Regelmäßig wird in einer „gemeinsamen“ Einheit (z.B. einem Blockheizkraftwerk (BHKW), zentraler Geothermie (oberflächennah oder tief)) Wärme erzeugt, die sodann an die angeschlossenen Gebäude verteilt wird. In den einzelnen Gebäuden befinden sich lediglich Übergabestationen (Wärmetauscher), die sich je nach technologischer Ausgestaltung unterscheiden können.

Gerade unter Berücksichtigung aktueller Förderprojekte ist die Luft-Wärmepumpe für viele Hauseigentümer attraktiv. Mit einer Luft-Wärmepumpe wird ein „All Electric“-Ansatz verfolgt. In diesem Kontext ist eine Deckung des Strombedarfs über Photovoltaikanlagen zu erwägen. Insgesamt sind die Platzansprüche der Wärmeversorgungsanlagen und mögliche Schallwerte zu beachten.

Sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich ist eine kommunale Wärmeplanung ein wichtiger Schritt, um die Wärmeversorgung langfristig und nachhaltig zu gestalten. Die Bundesregierung plant, die flächendeckende kommunalen Wärmeplanung voranzutreiben. Dieser Prozess bedarf der Berücksichtigung vielfältiger Aspekte wie bspw. des erwartbaren Wärmebedarfs, vorhandener und geplanter Energieinfrastrukturen sowie weiterer örtlicher Gegebenheiten.¹⁰

Im Fokus der Diskussion zur Wärmeversorgung in Neubauquartieren stehen zentrale Wärmeversorgungskonzepte,

namentlich in Form von „klassischen“ Nahwärmenetzen sowie Kalten Nahwärmenetzen. Ein Kaltes Nahwärmenetz ist eine technische Variante des Wärmenetzes, das im Vergleich zu einem klassischen Wärmenetz mit einer geringeren Vorlauftemperatur auskommt. Benötigten Wärmenetze üblicherweise Vorlauftemperaturen von 70°C bis 100°C, kommen Kalte Nahwärmenetze mit 8°C bis 30°C aus. Sie haben unter anderem den Vorteil geringerer Wärmeverluste, der Nutzung unterschiedlicher Wärmequellen und eines geringeren Betreiberisikos aufgrund geringerer Wärmeverluste.

2.1.2.4. Energie

Auch im Neubauquartier erfolgt die (elektrische) Energieversorgung regelmäßig durch den Stromnetzbetreiber, der verpflichtet ist, jedermann an sein Stromnetz anzuschließen. Kunden im Neubauquartier sind jedoch nichtmehr nur Stromverbraucher, sondern auch Stromerzeuger (sog. Prosumer). Dies gilt insbesondere für den Fall, dass für das Neubaugebiet im Rahmen des Bebauungsplans eine Solarpflicht festgelegt wurde.

Im Land Nordrhein-Westfalen gilt dies beispielsweise bereits kraft Gesetzes, soweit sich in einem Neubaugebiet ein Parkplatz mit mehr als 35 Stellplätzen befindet, der einem Nicht-Wohngebäude dient.¹¹ Seit dem 1. Mai 2022 gilt in Baden-Württemberg eine Photovoltaik-Pflicht für neue Wohngebäude und ab Januar 2023 auch für grundlegende Dachsanierungen.¹² Eine vergleichbare Regelung findet sich in Rheinland-Pfalz. Berlin hat für den Neubaubereich eine Solarpflicht verabschiedet. In Hamburg sollen zusätzlich ab 2025 auch bei Dachsanierungen entsprechende Pflichten

¹⁰ Siehe bspw. die umfassenden Hinweise der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen im Leitfaden Kommunale Wärmeplanung sowie das Kompetenzzentrum Kommunale Wärmewende der dena.
¹¹ § 8 Abs. 2 BauO NRW.
¹² Photovoltaik-Pflicht-Verordnung vom 11.10.2021 - PVPF-VO BW.



© v. l.: Kara | petair / Fotolia.com

entstehen. Weitere Bundesländer haben ebenfalls konkrete Regelungen geplant.

Soll das Neubaugebiet klimaneutral sein, wird man sich auch mit der Frage befassen müssen, wie der im Gebiet verbrauchte Strom erzeugt wird und woher dieser stammt. Häufig wird hierbei das Ziel ausgerufen, dass im Quartier ebenso viel Strom erzeugt, wie verbraucht werden soll.

Für die Eigentümer/innen von Ein- und Zweifamilienhäusern mag dies durch Eigenverbrauchskonstellationen gut umsetzbar sein. Anspruchsvoller wird das Thema des Verbrauchs des auf dem Dach eigens erzeugten Stroms im Bereich einer Mehrfamilienhausbebauung. Aufgrund der erforderlichen Personenidentität von Anlagenbetreiber und Stromverbraucher sind dem Modell derzeit Schranken gesetzt. Aktuell bedarf es komplexer Mieterstromlösungen, um auch diese Parteien an der „eigenen Stromerzeugung“ partizipieren zu lassen. Das unlängst verabschiedete Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) 2023 beinhaltet allerdings einige Erleichterungen; so insbesondere den erweiterten Mieterstromzuschlag.

Mehr Flexibilität ist für nachbarschaftliche Lösungen im Quartier wünschenswert, sodass auch benachbarte Gebäude an einer gemeinsamen Solaranlage oder einem Stromspeicher

partizipieren können. Denkt man nachhaltige Energieversorgungskonzepte im Quartier weiter, sind die vorgenannten Gestaltungen nahezu zwingend. Gleichwohl werden entsprechende Lösungen bislang erst in Form umfassender Pilotprojekte umgesetzt. Städte und Gemeinden sollten daher im Rahmen ihrer Planung Grundstücksflächen für derartige Möglichkeiten vorhalten, um heutige Neubauquartiere künftig weiter zu optimieren.

2.1.2.5. Mobilität

Die Mobilitätswende ist ein integraler Bestandteil des Klimaschutzes im kommunalen Bereich. Eingebettet in das Klimaschutzgesetz (2021) hat auch der Mobilitätssektor seinen Beitrag auf dem Pfad hin zur Klimaneutralität im Jahr 2045 zu leisten; bis 2030 ist dies die Halbierung der aktuellen Emissionen. Flankiert werden diese Ziele auf europäischer Ebene von ambitionierten Rahmensetzungen. So hat im Juni 2022 das Europaparlament ein Vermarktungsverbot für Verbrennerfahrzeuge (Autos und Transporter) ab dem Jahr 2035 beschlossen. Neben der Regelsetzung trägt der Bund auch durch seine umfassenden Förderpakete zum Hochlauf der Elektromobilität bei.

Die Herausforderungen auf kommunaler Ebene liegen insbesondere im Bereich der infrastrukturellen Gestaltung. Im



Flächenverbrauch und den Anforderungen an den Verkehrsraum unterscheidet sich Elektromobilität nicht von ihrer fossilen Variante. Ziel ist es, auch weiterhin durch planerische Maßnahmen attraktive Mobilitäts-Alternativen gegenüber dem Individualverkehr zu fördern.

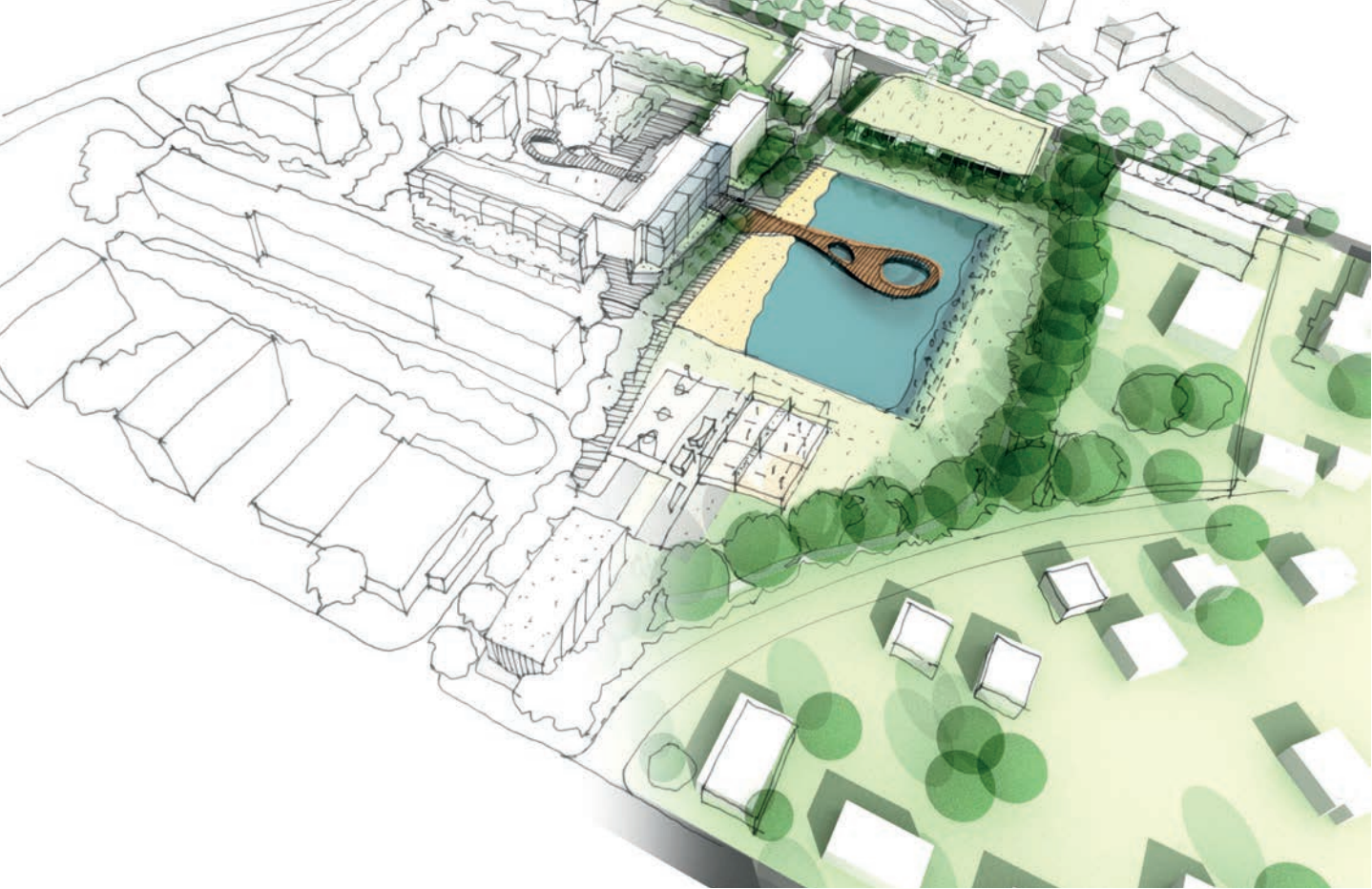
Die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge befindet sich jedoch noch im Aufbau und soll neben Schnellladestationen an Tankstellen, dezentral wohnungsnah, am Arbeitsplatz oder im öffentlichen Raum erfolgen. Diese neue Herausforderung muss im Rahmen der Parkraumbereitstellung sowie bei der Energieversorgung mitbedacht werden.

Hinzu kommen die technischen und rechtlichen Fragestellungen, inwieweit neben der dezentralen Energieabgabe auch die dezentrale Erzeugung und gegebenenfalls auch ihre Speicherung möglich ist. Jede Kilowattstunde, die vor Ort produziert wird, muss nicht aufwendig durch ein ohnehin schon stark belastetes Stromversorgungsnetz geführt werden. Die Batteriekapazität eines modernen Elektrofahrzeuges beträgt im Durchschnitt 60 bis 80 kWh. Die Anschlussleistungen einer Standardwohneinheit in Deutschland müssen, im Bestand wie im Neubau, diesen Ansprüchen genügen.

Im Bereich des Neubaus regeln die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEiG) die Ausstattung von Neubauten durchgängig mit Ladeinfrastruktur, wobei das Gesetz sogar Möglichkeiten für Quartierslösungen, wie Sammelparkhäuser oder Ladeparkplätze, vorsieht. Hier eröffnen sich weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten unter Einbeziehung z.B. PV-basierter Energieerzeugung vor Ort.

Im Bereich der Bestandsquartiere ist die Lage herausfordernder, da die räumlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen zu anderen Konditionen geschaffen wurden.¹³ Neben den Vorgaben des GEiG für Nichtwohngebäude zur Schaffung von Ladeinfrastruktur fördern der Bundesgesetzgeber sowie auch einzelne Länder zudem das Laden am Arbeitsplatz sowohl mit einer Übernahme der Errichtungskosten als auch mit der Freistellung des zur Verfügung gestellten Ladestroms von den Lohnnebenleistungen.

¹³ Hinsichtlich der Einzelheiten: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Service/Gesetzesvorhaben/gebäude-elektromobilitätsinfrastruktur-gesetz.html> (zuletzt abgerufen am 18.08.2022).



© psynovec / stock.adobe.com

2.1.3. Gestaltungsmöglichkeiten

Gestaltungsmöglichkeiten für die Kommunen ergeben sich von der Aufstellung von Bebauungsplänen und kommunalen Satzungen nach Landesrecht über vertragliche Regelungen bis hin zur Konzeptvergabe.

2.1.3.1. Bauplanungsrecht

Dem Plangeber von Bebauungsplänen stellt § 9 Abs. 1 BauGB vielfältige Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung, mit denen sowohl dem Klimaschutz als auch der Klimaanpassung gedient werden kann. Entsprechende Festsetzungen sind – spätestens seit der Klimaschutznovelle zum BauGB im Jahr 2011 – nicht mehr allein aus Gründen der örtlichen Verhältnisse, also zum Schutz des lokalen Klimas, sondern auch aus Gründen des globalen Klimaschutzes zulässig.

2.1.3.1.1. Kompakte Bebauung

Im Bebauungsplan können nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO neben der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Diese können als Höchstmaß oder als Mindestmaß festgesetzt werden (z.B. zwei bis drei Vollgeschosse). Bislang enthielt § 17 für GRZ und GFZ nach Baugebieten gestaffelte verbindliche Obergrenzen. Seit dem Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 1.7.2021 sind diese Obergrenzen nur noch Orientierungswerte und dürfen überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können nach § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als zwingend festgesetzt werden (z.B. zwei Vollgeschosse).

Durch diese Festsetzungen kann die Kompaktheit eines Gebäudes beeinflusst werden. Das freistehende Einfamilienhaus hat eine vergleichsweise große Oberfläche im Verhältnis zum Volumen (A/V-Verhältnis). Bei kompakteren Gebäudetypen wie z.B. Mehrfamilienhäusern ist das A/V-Verhältnis regelmäßig günstiger, d.h. die Oberfläche ist im Verhältnis zum Volumen des Baukörpers geringer. Je günstiger das A/V-Verhältnis ist, desto kleiner ist tendenziell der Heizwärmebedarf bei gleichem Dämmstandard. Mehrfamilienhäuser zeichnen sich daher in aller Regel durch eine bessere Energieeffizienz aus als freistehende Einfamilienhäuser.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können im Bebauungsplan die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Die Vorschrift steht in einem engen Zusammenhang mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die Bauweise (§ 22 BauNVO) und zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO). Im Bebauungsplan kann die Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien oder Baugrenzen bestimmt werden, § 24 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Eine Kombination dieser Festsetzungsmöglichkeiten ermöglicht die Steuerung der zulässigen Bebauungsdichte. Möchte die Gemeinde über die Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung von Einzelhäusern ermöglichen, kann sie dies über einen entsprechenden Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung einer offenen Bauweise bewerkstelligen. Soll der Bebauungsplan hingegen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern oder Hausgruppen (z.B. Reihen- oder Kettenhäuser) schaffen, bietet sich regelmäßig die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in Kombination mit passenden Baulinien oder Baugrenzen an. Über Vorgaben zur Bebauungsintensität kann die planende Kommune die Fläche, die für die Bebauung insgesamt in Anspruch genommen wird, auf ein Mindestmaß reduzieren, weil sie die Ausdehnung flächiger Bebauung beschränkt. Auf diese Weise kann die Gemeinde die Vorgaben der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umsetzen. Nach dieser Vorschrift soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.1.3.1.2. Solaroptimierte Gestaltung der Baufelder

Um sicher zu stellen, dass Gebäude in einem Neubauquartier die Sonnenenergie sowohl aktiv als auch passiv bestmöglich nutzen können, kann in einem Bebauungsplan Vorsorge durch die Gestaltung der Baufelder betrieben werden.

In Betracht kommen dafür zunächst Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 Var. 3 BauGB zur Stellung der Gebäude. Denn die Ausrichtung eines Gebäudes zur Himmelsrichtung hat einen erheblichen Einfluss auf dessen Belichtung und Besonnung sowie die Verschattung von Nachbargebäuden. Indem die Ausrichtung der Längsachse eines Gebäudes so vorgegeben wird, dass die breite Gebäudefront mit den regelmäßig aufenthaltsrelevanten Räumen nach Süden auszurichten ist, kann zum einen solare Wärmeenergie für die Temperierung des Gebäudeinneren genutzt und der Bedarf an künstlicher Beleuchtung reduziert werden. Zum anderen wird die Eignung der Gebäude für die Installation von solartechnischen Anlagen etwa auf dem Dach gewährleistet.



© Roman Babakin / stock.adobe.com

Festsetzungen zur Gebäudestellung können durch eine entsprechende Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere durch Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 Var. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) sowie zur Höhe baulicher Anlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ergänzt werden. Über die Lage eines Gebäudes auf dem Grundstück, insbesondere im Verhältnis zur Bebauungshöhe auf den Nachbargrundstücken, kann Einfluss auf dessen Belichtung und Besonnung bzw. die Vermeidung von Verschattung genommen werden.

2.1.3.1.3. Entwässerungs- und Begrünungsregelungen

Für eine wasserbewusste Stadtentwicklung sind Festsetzungen innerhalb verschiedener Maßnahmenbereiche (z.B. Versickerung, Entsiegelung, Retention, Ableitung in Mulden, Begrünung etc.) möglich. Dabei können Belange des natürlichen Wasserhaushaltes und des Überflutungsschutzes nebeneinanderstehen und sich sinnvoll ergänzen.

Zur dezentralen Versickerung können auf öffentlichen wie auf privaten Baugrundstücken nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. d) BauGB Flächen festgesetzt werden, die der natürlichen Versickerung dienen und von Bebauung freigehalten werden müssen, um Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen vorzubeugen. Dabei ist zu beachten, dass die Flächen eine ausreichende Versickerungs- und Speicherkapazität besitzen müssen.



© ThomBal / stock.adobe.com

Über die Flächenfestsetzungen in § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 15 BauGB in Kombination mit Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können ebenfalls dezentrale Versickerungslösungen wie z.B. Mulden-Rigolen Systeme auf privaten Baugrundstücken festgesetzt werden. Die ortsnahe Versickerung dient der Entlastung der Kanalisationen und der Neubildung von Grundwasser und wirkt der klimawandelbedingten Boden-austrocknung entgegen. Ferner können als Nebenzweck auch mögliche Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen teilweise aufgefangen werden. Ferner können über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung bei neu zu errichtenden befestigten Flächen festgesetzt werden.

Beispiel zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen

» „Private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen sowie Feuerwehr- und Rettungszufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.“

Zur Retention von Niederschlagswasser, insbesondere um im Fall von Starkregenereignissen geregelte Überflutungsräume zu schaffen, ist die Festsetzung von multifunktionalen Retentionsflächen sinnvoll. Die Mehrfachnutzung z.B. von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen zugleich als Rückhalteflächen ist sinnvoll. Sie lässt sich durch überlagernde Festsetzungen, insbesondere durch Kombination der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20, Nr. 22 BauGB, umsetzen.

Derartige (Not-)Retentionsflächen müssen sich an einem Tiefpunkt befinden. Die Abflusslenkung über Notwasserwege kann gezielt zur Überflutungsvorsorge eingesetzt werden. Solche Notwasserwege können öffentliche Straßen- und Grünflächen wie auch private Grundstücksflächen umfassen. Über § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b) BauGB lassen sich solche Flächen für einen geregelten Wasserabfluss, also für die Regulierung des Wasserabflusses zur Vermeidung von Hochwasser- und Starkregenschäden wie z.B. Bodenflächen für Gräben oder Kanäle sowie Retentionsflächen, festsetzen. Auf privaten Grundstücken lassen sich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde bzw. des Trägers der Entwässerung zu belastende Flächen festsetzen, um auch auf Privatgrundstücken Flächen als Notwasserweg freizuhalten.

Auch können grüne Retentionsdächer Abflussspitzen durch Zwischenspeicherung von Regenwasser kappen und gleichzeitig der Verdunstung und somit der Hitzevorsorge dienen. Über § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB lässt sich die Dachbegrünung z.B. für alle Flachdächer und flach geneigten Dächer sowie Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen im Plangebiet vorschreiben.

Beispiel zur Dachbegrünung

» „In den Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° sowie Dachflächen von Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden.“



© miss_mafalda / stock.adobe.com

2.1.3.1.4. Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sowie einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f) BauGB) können in einem Bebauungsplan über die Festsetzung von Versorgungsflächen mit entsprechender Zielsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die notwendigen Flächen für die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme reserviert werden. Auf diese Weise kann insbesondere für sog. Quartierslösungen, d.h. für kleinräumige, aber grundstücksübergreifende Versorgungskonzepte das notwendige Flächenangebot z.B. für eine Heizzentrale zum Betrieb eines kalten Nahwärmenetzes geschaffen werden.

In Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen oder -Einrichtungen wird elektrischer Strom erzeugt und die dabei anfallende Wärme zur Wärmeversorgung von Gebäuden genutzt. Unter dezentralen Einrichtungen sind in Abgrenzung zu zentralen Anlagen und Einrichtungen solche „kleineren Maßstabs“ zu verstehen, etwa ein Blockheizkraftwerk, welches lediglich der Versorgung eines Neubauquartiers dient oder Photovoltaikanlagen, die nur bestimmte Gebäude versorgen.

An Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist insbesondere dann zu denken, wenn im Zusammenhang mit festgesetzten Baugebieten ganz bestimmte und damit gezielt Flächen für Anlagen und Einrichtungen vorgesehen werden sollen, um so den örtlichen Gegebenheiten des Neubaugebiets Rechnung tragen zu können.

2.1.3.1.5. Verwendungsverbote

Eine wesentliche Stellschraube der CO₂-Emissionen im Gebäudesektor ist die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser. Inzwischen gibt es z.B. über Wärmepumpen technische Alternativen zur klassischen Gasheizung. Nach aktueller Gesetzeslage ist jedem Bauherrn und jeder Bauherrin die Technologiewahl grundsätzlich freigestellt.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) bereiten einen Gesetzentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vor mit dem Ziel, dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll.

Den Städten und Gemeinden stehen Handlungsmöglichkeiten zu Gebote, um die Bauherrinnen und Bauherren von Neubauten bereits zuvor in die Pflicht zu nehmen. Hier kann die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB helfen, um den Ausstoß von Treibhausgasen durch die Verwendung fossiler Heizstoffe in konventionellen Einzelfeuerungsanlagen zu vermeiden. Danach können in einem Bebauungsplan Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen.



© grafxart / stock.adobe.com

Beispiel für den Ausschluss fossiler Brennstoffe

» „Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.“¹⁴

Auch wenn der Gesetzgeber bei der Einführung der Ermächtigungsgrundlage in das BauGB ursprünglich andere Zielsetzungen vor Auge hatte, nämlich daran dachte, den Kommunen eine Möglichkeit an die Hand zu geben, besonders gefährdete Bereiche (z.B. Tallagen) vor Smog zu schützen, wird die Vorschrift heute genutzt, um über das Verbot der Verbrennung fossiler Brennstoffe ein Umschwenken auf CO₂-schonendere Technologien zu bewirken

Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG). Da das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid die natürliche Zusammensetzung der Luft in Klima-schädlicher Weise verändert, handelt es sich bei Stoffen, deren Verbrennung CO₂ freisetzt, also insbesondere bei fossilen Brennstoffen, um luftverunreinigende Stoffe. Dementsprechend ist eine Festsetzung, die das Verbrennen fossiler Brennstoffe im Plangebiet verbietet, von § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB gedeckt.

Bei der Festsetzungstechnik ist darauf zu achten, dass allein die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen bzw. beschränkt werden kann. Der Ausschluss bestimmter (Heiz-)Anlagen ist von der Vorschrift nicht gedeckt. Ebenso wenig ist es möglich, technische oder bauliche Anforderungen an Anlagen festzusetzen, etwa bezogen auf die bei ihrem Betrieb auftretenden Abgasverluste und den Ausstoß bestimmter Schadstoffkonzentrationen. Denn auch dabei würde es sich um eine anlagenbezogene und nicht um eine stoffbezogene Festsetzung handeln.

Weiter ist zu gewährleisten, dass das Verwendungsverbot wie jede Festsetzung eines Bebauungsplans den Anforderungen

des Bestimmtheitsgebots genügt. Die Stoffe, auf die sich das Verwendungsverbot bezieht, müssen deswegen hinreichend konkret benannt werden. Als ausreichend wird dabei eine Umschreibung nach dem Warentyp (z.B. Kohle, Briketts oder Holz) oder dem Aggregatzustand (z.B. Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe) erachtet. Darüber hinaus ist eine Gemeinde nicht daran gehindert, nicht nur einzelne, sondern alle luftverunreinigenden Stoffe auszuschließen. Denn andernfalls, also bei einer Auflistung der einzelnen aus Umweltschutzgründen verbotenen Brennstoffen, ließe sie Gefahr, durch eine nicht vollständige Aufzählung Lücken zu lassen und damit eine Umgehung des von ihr ausgesprochenen Verbots zu ermöglichen.

Liegen die Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB vor und sollen bestimmte Stoffe ausgeschlossen werden, ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung insbesondere zu berücksichtigen, ob es für die Wärmeversorgung ausreichende Ersatzmöglichkeiten gibt, also ob eine anderweitige Energieversorgung etwa durch erneuerbare Energien sichergestellt ist und eine langfristige Kosten-Nutzen-Abwägung vorzunehmen.. Ins Auge zu fassen ist außerdem das allgemeine Regelungssystem des GEG. In den Grenzen des Abwägungsgebotes sind die Städte und Gemeinde allerdings nicht daran gehindert, für bestimmte Plangebiete („Klimaschutzsiedlung“) die Anforderungen des GEG zu verschärfen.

¹⁴ Nach Prof. Dr. Olaf Reidt, Berlin, zusammen mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Leitfaden „Muster-Festsetzungen für ein Verbot fossiler Brennstoffe in Bebauungsplänen“, S. 4.

2.1.3.1.6. Ausrüstungs- und Anschlusspflichten

Die sog. Ausrüstungspflicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b) BauGB berechtigt die Gemeinden, im Bebauungsplan Gebiete festzusetzen, 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 Festsetzung begründet in den räumlichen Bereichen, für die sie getroffen wird, eine Pflicht des Bauherrn/der Bauherrin, die vorgeschriebenen Maßnahmen bei der Errichtung eines Gebäudes umzusetzen. Auf der Grundlage dieser Vorschrift sind zunächst Festsetzungen möglich, nach denen Gebäude mit bestimmten Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie beispielsweise Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen ausgerüstet werden müssen. Die Ausrüstung kann allerdings nur für die Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen angeordnet werden. Unter „Errichtung“ ist vor allem die erstmalige Herstellung, d.h. der Neubau zu verstehen. Bestandsgebäude werden von § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b) BauGB grundsätzlich nicht erfasst. Eine „Umrüstungspflicht“ kann die Gemeinde damit nicht festsetzen. Anpassungen von Gebäudeteilen, insbesondere im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen, können jedoch als Anlass für eine entsprechende Ausrüstungspflicht gesetzt werden, wenn die Sanierung einer Neuerrichtung gleichkommt.

Da sich Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b) BauGB nach dem eindeutigen Wortlaut nur auf die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte beziehen dürfen, scheidet die Festsetzung von Maßnahmen zur Energieeinsparung aus. Die Vorschrift bildet damit keine Grundlage für den verpflichtenden Einbau von Wärmeschutzfenstern oder die Dämmung von Dächern oder Wänden.

Beispiel für eine „Solardachpflicht“

» „1. Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.“¹⁵



© René Notenbomer / stock.adobe.com

Über die § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b) BauGB kann nicht nur eine Solardachpflicht festgesetzt werden, die Vorschrift erfasst als Maßnahme der Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auch den verpflichtenden Gebäudeanschluss an ein bestimmtes Wärmenetz. Eine solche Anschlusspflicht kann dazu beitragen, eine Wärmeversorgungslösung auf Quartiersebene mit der notwendigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit auszustatten.

Die Ausrüstungs- oder hier besser die Anschlusspflicht muss im Bebauungsplan hinreichend bestimmt festgelegt werden. Es muss also geregelt werden, woran sich die Bauherren/Bauherrinnen anschließen müssen. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung müssen daher die Einzelheiten der Versorgungslösung bereits feststehen.

Außerdem muss die Festsetzung dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entsprechen. Ähnlich wie es der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz bei einer Satzung über einen Anschluss- und Benutzungszwang gebietet, ist die Anschlusspflicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b) BauGB nur gerechtfertigt, wenn die damit verbundenen Vorteile einer CO₂-schonenden Wärmeversorgung die Einschränkungen in der Technologiewahlfreiheit der Bauwilligen aufwiegen. Außerdem darf die Gemeinde insbesondere das wirtschaftliche Interesse der Grundstückseigentümer an einer langfristigen Bezahlbarkeit

¹⁵ Nach Dr. Fabio Longo, zusammen mit der der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Leitfaden „Muster-Festsetzung von Photovoltaikanlagen in Bebauungsplänen“, S. 3.



© grafkart willbrasil21 / stock.adobe.com

der Energieversorgung und an kalkulierbaren Investitionskosten nicht außer Acht lassen. Um bspw. das Risiko unverhältnismäßiger Kosten zu vermeiden, bieten sich gegebenenfalls auch Härtefallregelungen an.

2.1.3.1.7. Steuerung des fließenden und ruhenden Verkehrs

Dem Verkehrssektor ist eine besondere Bedeutung bei der Planung von Neubauquartieren beizumessen. Zur Reduzierung klimaschädlicher Verkehrsemissionen kann durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Beitrag zur dringend erforderlichen Verkehrswende geleistet werden. Denn nach dieser Vorschrift können im Bebauungsplan zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) öffentliche oder private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie z.B. Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von E-Fahrzeugen sowie Flächen für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bietet also eine Möglichkeit, auf die Verteilung und den Zuschnitt der Verkehrsflächen Einfluss zu nehmen. Der motorisierte Individualverkehr kann reduziert werden, indem im Bebauungsplan z.B. der Ausbau großzügiger Fuß- und Radwege unter gleichzeitiger Reduzierung der Fahrbahnen für den klimaschädlichen Automobilverkehr vorgesehen wird. Zudem können die Flächen für das Parken von Fahrzeugen im Bebauungsplan begrenzt werden, um einen Anreiz zur Veränderung des individuellen Verkehrsverhaltens zu setzen bzw. Einfluss auf das Mobilitätsverhalten der Bürgerinnen und Bürger zu nehmen.

Daneben kann die Bauleitplanung einen wichtigen Beitrag zur Optimierung des motorisierten Individualverkehrs mittels Ausbaus der Elektromobilität einschließlich ihrer Ladeinfra-

struktur leisten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können zur Entwicklung der Elektromobilität sowohl Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge gezielt festgesetzt und damit für diese reserviert werden.

Zudem kann die Errichtung der Ladeinfrastruktur in den Baugebieten durch Festsetzungen im Bebauungsplan erleichtert werden. Gewerblich betriebene öffentlich zugängliche Ladepunkte sind derzeit als nicht störende Gewerbebetriebe einzuordnen. Als solche sind sie in den Baugebieten gemäß §§ 4 bis 9 BauNVO entweder allgemein zulässig oder können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im letzteren Fall können sie im Bebauungsplan unter den Voraussetzungen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als regelhaft zulässig festgesetzt werden. Private Lademöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück sind hingegen als „Nebenprodukt des Parkens“ bzw. als untergeordnete Nebenanlage (§ 14 Abs. 1 BauNVO) ohne weiteres Zutun des Plangebers überall zulässig. Insbesondere quartiersbezogene Mobilitätskonzepte können ergänzende, nachhaltige und innovative Lösungsansätze bieten.

2.1.3.2. Landesrechtliche Regelungen

Neben dem bundesrechtlichen Instrumentarium des BauGB finden sich auch im Landesrecht Möglichkeiten, Einfluss auf das Verhalten von Investoren, Grundstückseigentümern und Bauherren zu nehmen.

2.1.3.2.1. Gestaltungsfestsetzungen

Immer wieder taucht die Frage auf, ob und wie mittels landesrechtlicher Gestaltungsvorgaben Klimaschutz und

Klimaanpassung gefördert werden können. Im Fokus steht dabei zumeist die Verhinderung von Schottergärten, die sowohl dem lokalen Mikroklima als auch dem Artenreichtum schaden. Mit Unkrautvlies oder gar Folie versiegelte, geschotterte statt bepflanzter Flächen speichern Wärme und strahlen sie ab, statt Schatten zu spenden und für Verdunstungskühle zu sorgen. Fehlende Blühpflanzen beschleunigen außerdem das Insektensterben und damit auch den Rückgang vieler Singvogelarten. Außerdem steht weniger Fläche zur Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung, was bei Starkregenereignissen, bei denen die Niederschlagsmengen die Kapazität der Kanalisation überschreiten, zur Überflutung von Verkehrs- und privaten Grundstücksflächen führt.

Entgegen der früheren Praxis sehen viele Landesbauordnungen entsprechend der Musterbauordnung heute nur noch die Ermächtigung vor, durch Satzung örtliche Bauvorschriften zu erlassen über „die Gestaltung (...) der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke“. Die Begriffe Begrünung und Bepflanzung sind bewusst entfallen. Weiterhin vorgesehen sind die Möglichkeiten zur Gestaltung baulicher Anlagen.

In der Gesetzesbegründung zur Novelle der Bauordnung von Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) heißt es dazu ausdrücklich, dass eine Begrünung und Bepflanzung nun nicht mehr durch örtliche Bauvorschrift gefordert werden können soll.

Da aber „die Gestaltung“ der unbebauten Flächen weiterhin in Gestaltungssatzungen festgelegt werden kann, darf möglicherweise ein Verbot von Schottergärten angeordnet werden. Eine Rechtsprechung gibt es hierzu bislang nicht. Ob in weiteren Ländern die Möglichkeit zum Erlass von Gestaltungssatzungen über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung von Grundstücken besteht, hängt vom jeweiligen Wortlaut der Ermächtigungsnorm ab.¹⁶

Beispiel für den Ausschluss von Schottergärten

» „Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind als grüne Vegetationsfläche auszubilden. Ein Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien ist unzulässig. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die gem. textlicher Festsetzung ... zulässigen Nebenanlagen.“

Aufgrund von früheren Fassungen ordnungsgemäß erlassene örtliche Bauvorschriften, die die Bepflanzung von Vorgärten regeln, gelten grundsätzlich fort. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat bereits im Jahr 1996 klargestellt, dass „der Wegfall der Ermächtigungsnormen (...) die Rechtsgültigkeit der auf ihrer Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften nicht“ berührt.¹⁷

Unabhängig von der Möglichkeit, Gestaltungsfestsetzungen satzungsrechtlich oder im Bebauungsplan zu treffen, gibt es in einigen Ländern (zusätzlich) auch noch eine andere Möglichkeit zur Vermeidung von Schottergärten. Sie folgt unmittelbar aus der jeweiligen Landesbauordnung und ist offenbar weitgehend unbekannt. § 8 BauO NRW, § 9 LBO BW, § 7 BayBO, § 8 BauO Bln, § 9 HBauO sowie § 8 SächsBO¹⁸ behandeln die nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Durchsetzen lässt sich die Verpflichtung mittels bauordnungsrechtlicher Ordnungsverfügung. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens findet sie ebenfalls Beachtung, in NRW auch im vereinfachten Verfahren (vgl. § 64 Abs. 1 Nr. 1 lit. b) BauO NRW). Damit korrespondierend verlangt § 1 BauPrüfVO NRW, dass mit dem Bauantrag ein Lageplan einzureichen ist. Dieser muss gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 14 BauPrüfVO NRW die Aufteilung der nicht überbauten Flächen auf dem Baugrundstück unter Angabe der Lage, Anzahl und Größe der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Fahrradabstellplätze, der Zu- und Abfahrten, der Bewegungsflächen für die Feuerwehr, der Kinderspielplätze und der Flächen, die gärtnerisch angelegt werden beziehungsweise mit Bäumen bepflanzt werden sollen, enthalten.

2.1.3.2.2. Entwässerungssatzung

In Folge der angespannten Situation vieler kommunaler Haushalte und auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist es häufig nicht sinnvoll, die Kanalisation stärker auszubauen. Mithilfe dezentraler Entwässerungslösungen können die öffentlichen Kanalnetze entlastet und Abwasser ökologisch-nachhaltig entsorgt werden. Eine Möglichkeit zur Umsetzung ist die ortsnahe Niederschlagsentwässerung. Das Regenwasser von Dach- und Hofflächen wird dabei entweder genutzt oder auf Freiflächen bzw. in Rigolen durch Versickerung der Grundwasserneubildung zugeführt. Die DIN EN 1986-100: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke in Verbindung mit Bestimmungen der DIN EN

16 Bspw. § 84 NdsBauO, § 88 ThürBO, § 74 LBO BW, § 81 BayBO, § 88 LBauO Rh-Pf.

17 BVerwG, Urt. v. 23.08.1996, – 4 C 13/94, juris, Rn. 30.

18 Ebenso: § 8 Abs. 1 der Musterbauordnung.

752 und DIN EN 12056 liefert u.a. ein technisches Regelwerk für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung.

Entsprechend bestimmt § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), dass das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt grundsätzlich der Gemeinde, da es unter die prinzipielle Abwasserbeseitigungspflicht fällt, die gemäß § 56 WHG hoheitliche Aufgabe ist. Deshalb besteht auch für Niederschlagswasser von privaten Grundstücken eine Abwasserüberlassungspflicht des privaten Grundstückseigentümers gegenüber der Gemeinde als Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht. Ist eine schadloze Niederschlagswasserversickerung auf Grundstücken möglich, kann die Gemeinde die Abwasserbeseitigungspflicht aber durch Satzung auf die Eigentümer/innen übertragen.

In einigen Ländern besteht eine Vorschrift im jeweiligen Landeswassergesetz¹⁹, welche zulässt, dass die Gemeinde durch Satzung dezentrale Entwässerungslösungen für das Niederschlagswasser festlegt, also bestimmt, wo und wie das Niederschlagswasser beseitigt werden muss. Dadurch wird die Niederschlagswasserbeseitigungspflicht auf den Grundstückseigentümer/die Grundstückseigentümerin übertragen. Die privaten Entwässerungslösungen müssen allerdings die Anforderungen an Umweltverträglichkeit und gesundheitliche Sicherheit erfüllen. Die Gemeinde hat bei allen dezentralen Lösungen ihren Einfluss auf die Abwasserbeseitigung zu wahren und ist für die Schadlosgkeit verantwortlich.

Soweit das Landesrecht dies zulässt, können dezentrale Entwässerungsregelungen für einzelne Baugebiete oder Teile davon bestimmt werden und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB). Dies gilt z.B. in Hessen (§ 37 Abs. 4 HWG), Brandenburg (§ 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG) und in Nordrhein-Westfalen (§ 44 Abs. 2 LWG NW). Die Festsetzungen bedürfen der Beteiligung und meistens auch der Zustimmung der nach Wasserrecht zuständigen Behörde. Je nach landesrechtlicher Ermächtigung sind unterschiedliche Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken festsetzbar. Eine mögliche Regelung zur ortsnahen Versickerung ist die Mulden-Rigolen Versickerung. Dabei wird das Regenwasser oberirdischen Geländemulden zugeleitet und dort über den Mutterboden in eine mit Kies ausgestattete Rigole befüllt.

Diese dient als Zwischenspeicher. Von dort versickert das Wasser ins Erdreich und wird dem Grundwasser zugeführt. Die unterirdische Rigole vergrößert das Zwischenspeichervermögen der Anlage und sorgt dafür, dass die Mulde nicht übermäßig lange eingestaut ist und dauerhaft funktionsfähig bleibt. Die bewachsene obere Bodenzone ist dabei auch als Filter wirksam. Die grünen Flächen stellen zudem sicher, dass eine konstante Durchlässigkeit der oberen Schicht gegeben ist. Bei einer günstigen Bodenbeschaffenheit (Sand oder Kies im Untergrund) genügt eine Vertiefung von zwanzig bis dreißig Zentimetern auf nur zehn Prozent der zu entwässernden Dachfläche bei Satteldächern, um ein ausreichendes Einstauvolumen zu erhalten. Bei Flachdächern ist aufgrund der größeren Wasserrückhaltung der Abfluss verzögert, so dass hier bereits eine Muldentiefe von zehn bis fünfzehn Zentimetern ausreichend ist. Damit wird nur ein Drittel des Flächenbedarfs gegenüber herkömmlichen Versickerungsmulden ausgelöst. Voraussetzung für die Anordnung, die nötigen Mulden oder ein Mulden-Rigolen-Systeme auf dem Baugrundstück anzulegen ist, dass das Niederschlagswasser in der Form vor Ort gemeinwohlverträglich versickern kann. Es müssen als entsprechende hydrogeologischen Bedingungen gegeben sein.

Eine andere Form der Entlastung der Regenwasserkanalisation besteht in der Ausstattung der Baugrundstücke mit (unterirdischen) Zisternen, die der Niederschlagswassersammlung dienen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann dadurch für das Grundstück z.B. für die Gartenbewässerung nutzbar gemacht werden. Solche Zisternen müssen über einen Überlauf an die kommunale Kanalisation angeschlossen werden, um Schäden auf dem Grundstück bzw. auf Nachbargrundstücken durch übertretendes Wasser zu verhindern.

Beispiel für eine „Zisternenpflicht“

» Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen ist in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen.

19 Bspw. § 54 Abs. 4 BbgWG, § 37 Abs. 4 HWG, § 44 Abs. 2 LWG NRW, § 58 Abs. 2 LWG R-Pf., § 45 Abs. 4 LWG S.-H., § 49a Abs. 3 SWG.



© Alexander Rath / Fotolia.com

Der § 55 Abs. 2 WHG kennt nur die Beseitigungsmöglichkeiten des Versickerns, des Verrieselns sowie die direkte oder indirekte Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer. Diese Beseitigungsmöglichkeiten sind jedoch nicht abschließend und können durch landesrechtliche Vorschrift erweitert werden. In Rheinland-Pfalz, Hessen und anderen Ländern sind im landesrechtlichen Wasserrecht ausdrücklich Festsetzungen auch über die Verwertung bzw. Nutzung des Niederschlagswasser zugelassen. In diesen Ländern kann nicht nur die Pflicht zur Ausrüstung der Grundstücke mit Zisternen vorgegeben werden, sondern es kann auch festgelegt werden, dass das Zisternenwasser zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden muss.

2.1.3.2.3. Anschluss- und Benutzungszwang

Ein Anschluss- und Benutzungszwang kann durch die Städte und Gemeinden im Wege einer Satzung eingeführt werden. Entsprechende Regelungen finden sich in allen Gemeindeordnungen bzw. Kommunalverfassungen (z.B. § 9 GO NRW, § 11 GO BW, § 14 SächsGO, § 19 HGO, § 17 GO SH, § 13 NKomVG, § 12 BbgKVerf) oder auch in Spezialgesetzen, wie z.B. § 109 GEG.

Anschlusszwang ist das Recht der Gemeinden, festzulegen, dass bestimmte Grundstücke ihres Gebiets grundsätzlich an die kommunalen Ver- und Entsorgungsanlagen anzu-

schließen sind. Benutzungszwang ist die generelle Befugnis der Gemeinden, durch Satzung die Benutzung bestimmter öffentlicher Einrichtungen zur Pflicht zu machen. Der Benutzungszwang bewirkt damit, dass andere, auch eigene Einrichtungen des Grundstückseigentümers grundsätzlich nicht mehr genutzt werden dürfen.

Klassische Anwendungsfelder für den Anschluss- und Benutzungszwang sind die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung von Abwasser, die Abfallentsorgung, die Straßenreinigung sowie der Anschluss an Nah- und Fernwärme bzw. -kälte.

Voraussetzung für einen Anschluss- und Benutzungszwang ist, dass es sich bei der Einrichtung, zu deren Gunsten der Anschluss- und Benutzungszwang festgelegt wird, um eine öffentliche Einrichtung handelt und die Festlegung durch ein öffentliches Bedürfnis gerechtfertigt wird. Ein öffentliches Bedürfnis ist gegeben, wenn durch den Anschluss- und Benutzungszwang nach objektiven Maßstäben das Wohl der Gemeindewohner gefördert wird.

Zur Rechtfertigung des Anschluss- und Benutzungszwangs unter Klimaschutzaspekten müssen regelmäßig Gründe des öffentlichen Wohls gegeben sein. Darunter lässt sich z.B. der Gesundheitsschutz der örtlichen Bevölkerung fassen.



© nirutft / Fotolia.com

Die verschiedenen Gemeindeordnungen benennen teilweise weitere Klimaschutz- bzw. Umweltschutzaspekte. Die Wertungen des Art. 20a GG können ebenfalls argumentativ herangezogen werden. Aufgaben des Umweltschutzes müssen jedoch im Kontext des kommunalen Kompetenzbereichs erfolgen und dürfen nicht über diesen hinausgehen.

Über das Instrument des Anschluss- und Benutzungszwangs kann die Gemeinde auf ihrem Gebiet in bestimmte Bereiche steuernd eingreifen und klimapolitische Ziele verfolgen, etwa um CO₂-Emissionen zu vermindern oder Energie einzusparen. Dies ergibt sich z.B. aus § 109 GEG. Danach können die Gemeinden und Gemeindeverbände 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. Der Anschluss an ein Fernwärmenetz dient dem Klimaschutz, weil eine effiziente Kraft-Wärme-Koppelung die CO₂-Emissionen gegenüber konventionellen Großkraftwerken evident senken kann. So ist es einer Gemeinde möglich, z.B. die Wärmeversorgung klimaschonend/ CO₂-arm zu organisieren und zur Verfügung zu stellen sowie durch eine hohe Anschlussquote im Versorgungsgebiet – z.B. einem neuen Wohn- oder Gewerbegebiet – rentabel zu gestalten.

Wie bereits erwähnt, werden durch den Anschluss- und Benutzungszwang individuelle Lösungen der Grundstückseigentümer z.B. zur Abwasserentsorgung oder zur Wärmeherzeugung (Geo- oder Solarthermie oder Luft-Wärme-Pumpe) begrenzt. Um den Anschluss- und Benutzungszwang verhältnismäßig zu gestalten, müssen daher in den Satzungen Befreiungsmöglichkeiten für solche Versorgungslösungen der Grundstückseigentümer vorgesehen werden, die ein gleiches oder besseres Schutzniveau in Bezug auf das Klima oder die Umwelt erreichen; also z.B. genauso CO₂-arm oder umweltschonend sind. Ggfs. sind Befreiungsmöglichkeiten mit Härtefallklauseln und/oder Übergangsregelungen zu kombinieren. Die genaue satzungsrechtliche Ausgestaltung hat sich an den Umständen des Einzelfalls zu orientieren. In die Betrachtung einzustellen ist etwa, ob es um den Anschluss eines neu zu errichtenden Wohngebietes oder um die nachträgliche Einführung in einem bereits bebauten Gebiet geht.

Die Befreiungsmöglichkeiten finden ihre Grenzen in dem mit dem Anschluss- und Benutzungszwang verfolgten Zweck und die für die Gemeinde noch zumutbaren Abstriche im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit der zentralen kommunalen Ver- oder Entsorgungsanlage.

In Bebauungsplänen muss es keine Regelungen für den Anschluss- und Benutzungszwang geben, da dieser im Wege einer eigenen Satzung festgelegt wird. Soweit bereits entsprechendes Satzungsrecht in der Gemeinde besteht, soll es nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit es zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig ist. Bedeutung kann die nachrichtliche Übernahme mit Blick auf die Festsetzung von Versorgungsflächen für Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien und die Kraft-Wärme-Koppelung haben.

2.1.3.3. Vertragliche Möglichkeiten

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ermächtigen die Gemeinde zum Abschluss städtebaulicher Verträge zur 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 sowie über die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken. Über solche städtebaulichen Klauseln, die auch z.B. in einen Grundstückskaufvertrag aufgenommen werden können, kann die Kommune ihrem Vertragspartner weitgehende Pflichten auferlegen, um ein bestimmtes Konzept der CO₂-Minderung im Quartier zu erreichen. Dies kann die Ausrüstung der Gebäude mit Solarmodulen, ihren Anschluss an ein zentrales Nahwärmenetz und/oder die Gebäudedämmung betreffen. Auch wenn solche Regelungen den Vertragspartner u.U. stark binden und etwa im Hinblick auf den Anschluss an ein Nahwärmenetz einem „vertraglichen Anschluss- und Benutzungszwang“ nahekommen und damit ggf. den „Wettbewerb um die Wärmeversorgung“ im Gemeindegebiet beeinflussen können, sind solche Regelungen von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB gedeckt. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde damit städtebauliche Ziele und Zwecke verfolgt. Hierzu reicht allerdings der Wille bzw. das Bekenntnis aus, das Baugebiet CO₂-optimiert mit Wärme versorgen zu wollen. Der Belang des globalen Klimaschutzes ist gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB ein anerkannter städtebaulicher Belang. Dementsprechend hat der Bundesgerichtshof (BGH) bereits in einer älteren Entscheidung zu einem Fernwärmemodell einen Verstoß gegen kartellrechtliche, wettbewerbliche oder sonstige gesetzliche Vorschriften verneint, sondern ausgesprochen, dass eine Gemeinde mit dem Anschluss an ein Fernwärmenetz ein berechtigtes öffentliches Interesse verfolgt, welches sie auch mit Hilfe von dinglich gesicherten Bezugsverpflichtungen, die den Erwerbern von Bauland unmittelbar auferlegt werden, durchsetzen darf.²⁰

Klauselbeispiel

» „Der Käufer verpflichtet sich, den Energiebedarf für Raumheizung und Warmwasserbereitung in dem auf dem Grundstück zu errichtenden Wohngebäude ausschließlich durch das im Bebauungsplan Nr. ... vorgesehene Blockheizkraftwerk auf dem Grundstück ... zu decken. Die Gemeinde kann Ausnahmen genehmigen. Der Käufer verpflichtet sich darüber hinaus, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der ... wie folgt

Der Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich gegenüber ..., die Errichtung und den Betrieb von Anlagen und Einrichtungen, die der Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser dienen, zu unterlassen. Davon ausgenommen sind elektrische Notheizungen. Er verpflichtet sich weiterhin, Heizwärme und Warmwasser auch nicht anderweitig zuzuführen.

eintragen zu lassen.“

Der Abschluss eines Vertrages ist nur möglich, wenn der Vertragspartner bereit ist, sich auf die Kooperation einzulassen. Typische Situationen, in denen dies der Fall ist, sind Konstellationen, in denen die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im Baugebiet ist und über den Verkauf die Umsetzung des Bebauungsplanes in der Hand hat. Gleiches gilt, wenn das Baugebiet durch einen Investor/eine Investorin entwickelt wird. Benötigt er oder sie die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes, darf die Gemeinde die Schaffung von Planungsrecht davon abhängig machen, dass die künftige Bebauung einem bestimmten Klimaschutzkonzept entspricht. Wenn der Erschließungsträger/die Erschließungsträgerin Eigentümer/in der Baugrundstücke ist, können entsprechende Vereinbarungen auch Eingang in den Erschließungsvertrag finden.

Ist absehbar, dass der Investor/die Investorin die Grundstücke weiterveräußert, muss er oder sie vertraglich gehalten werden, die Verpflichtungen gegenüber der Kommune an die Erwerber/innen der Baugrundstücke weiterzugeben.

Sofern der Anschluss an ein Nahwärmenetz mit einer Bezugsbindung Vertragsgegenstand ist, sollte die Bezugsbindung

²⁰ BGH, Urt. v. 09.07.2002, – KZR 30/00, juris, Rn. 36.



© Elenathewise / Adobe.com

dinglich über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert werden. Dies kann auch zu Gunsten eines Dritten, der das Wärmenetz betreibt, geschehen. Um das Angemessenheitsgebot des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB bzw. nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB zu wahren, sollte die Bindungsfrist der Bezugsverpflichtung zeitlich beschränkt werden. Hier sollte ein Zeitraum gewählt werden, der die Abschreibung der Investitionen in die Errichtung und den Aufbau des Netzes und der Versorgungsinfrastruktur zu verträglichen Gesteungskosten ermöglicht, aber nicht wesentlich darüber hinaus geht.²¹ Eine Bindungsdauer von 15 Jahren dürfte insofern unproblematisch sein.

2.1.3.4. Konzeptvergabe

Konzeptvergabeverfahren bieten die Möglichkeit, die Innovationskraft von Grundstücksentwicklern bzw. Investoren fruchtbar zu machen. Es handelt sich um eine Alternative zur Direktvergabe (Kaufvertrag mit festgelegten Konditionen) bzw. zum Bieterverfahren (Verkauf an den Meistbietenden), bei dem der Kaufpreis gar keine oder nur herabgesetzte Bedeutung für die Verkaufsentscheidung erhält und stattdessen ein Wettbewerb nach bestimmten sonstigen, z.B. ökologischen Kriterien stattfindet. Haushaltsrechtlich relevant ist die Konzeptvergabe, wenn die Grundstücksveräußerung unter dem Verkehrswert erfolgen soll.

Es ist nicht zwingend erforderlich, dass die Konzeptvergabe im Einzelfall in ein gesamtstädtisches Modell oder ein politisches Programm eingebunden ist, jedoch steigen die Qualität der Verfahren und der Resultate mit der Regelmäßigkeit, mit der Konzeptvergabeverfahren angewandt werden.²² Das Verfahren ist in der Regel zwei-stufig aufgebaut, in dem sich an eine Bewerbungsphase ein Qualifizierungsverfahren anschließt.

Das Spektrum des Möglichen bezüglich der Anforderungen ist groß. Um der Wirkkraft innovativer Konzepte möglichst großen Raum zu geben, sollte der Kaufpreis entweder kein Kriterium sein oder jedenfalls zu höchstens 30 Prozent in die Bewertung eingehen. Denkbare Kriterien, um besonders klimafreundliche Konzepte zu erhalten, sind:

- Energiekonzept/Energiestandard
- Städtebau und Klimaanpassung
- Wassermanagement
- Mobilitätskonzept
- Baumaterialien & Recycling, Nachhaltigkeitszertifizierung
- innovative technologische Ansätze

Die Bewertung kann quantitativ mithilfe einer vorab festgelegten Matrix erfolgen. Damit wird jede Bewerbung für sich

²¹ Vgl. BGH, Urt. v. 08.02.2019, – 5 ZR 176/17, juris, Rn. 23.

²² Praktische Beispiele finden sich unter: BBSR, Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe, 2019.



bewertet. Nach der jeweils erreichten Punktzahl werden die Angebote gereiht. Die qualitative – vergleichende – Bewertung verzichtet auf einen vorab festgelegten Erwartungshorizont. Dabei werden die Bewerbungen im Vergleich miteinander anhand der Kriterien in eine Reihenfolge gebracht.

Anstatt bei Verfahrensbeginn maximal ausgearbeitete Konzepte, die einen hohen Bewerbungsaufwand bedingen und damit u.U. Bewerbungshürden begründen, zu verlangen, sollten zunächst nur kurze Konzeptdarstellungen mit Fokus auf zentrale Anliegen und Ziele des Verfahrens verlangt werden. Alles Weitere sollte mittels schrittweiser Qualifizierung entwickelt werden. Dafür können begleitende Gremien oder Prozessbegleitungen Unterstützung leisten.

Konzeptverfahren können für Kommunalpolitik und Verwaltung neue Gestaltungsspielräume bei der Entwicklung von Quartieren und Einzelgrundstücken eröffnen. Wesentlich für die Zugänglichkeit solcher Verfahren ist die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen. Dies erreicht man durch sorgfältig formulierte Ausschreibungsunterlagen samt gut erläuterten Beurteilungskriterien, durch Veröffentlichung der Entscheidung (nachvollziehbare Protokolle) sowie öffentlich zugängliche Information über die Resultate, d. h. die siegreichen Projekte. Es ist dem Erfolg und der Akzeptanz eines solchen Verfahrens förderlich, wenn vor Festlegung der

detaillierten Rahmenbedingungen auch die Öffentlichkeit an der Ausarbeitung dieser Rahmenbedingungen beteiligt und eingebunden wird.

Neben dem Verkauf von Grundstücken kommt die Baulandbereitstellung über Erbbaurechte in Betracht. Das Erbbaurecht ist das Recht, gegen Zahlung des sogenannten Erbbauzinses auf dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks, des Erbbaurechtsgebers, ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Das Modell Erbbaurecht ist – neben seinen anderen Vorteilen – für die Umsetzung innovativer Konzepte besonders geeignet, weil die Vertragspartner aneinander gebunden bleiben und im Erbbaurechtsvertrag – im Unterschied zum Verkauf – langfristig Vorgaben für die Nutzung gemacht werden können.



© photowahn / Fotolia.com

2.2. Bestandsquartiere

2.2.1. Zielstellungen

Deutschlandweit gibt es rund 19 Mio. Wohngebäude, wovon rund 12 Mio. Einfamilienhäuser sind.²³ Ein enormer Bestand, der im Fokus der Klimaschutzziele des Sektors Gebäude steht. Der Ausstoß von 120 Mio. Tonnen CO₂ soll in diesem Sektor bis zum Jahr 2030 auf 67 Millionen Tonnen CO₂ reduziert werden. Neubauquartiere sind hierbei so zu gestalten, dass sie zu keiner Erhöhung des CO₂-Ausstoßes führen; Zubau kann jedoch per se nicht zu einer Reduzierung beitragen. Eine Reduzierung der CO₂-Emissionen im Gebäudesektor ist nur durch erhebliche Anstrengungen im Bereich der Bestandsbebauung möglich. Maßnahmen im Bestandsquartier begegnen hierbei grundsätzlich anderen Anforderungen, als sie in Neubauquartieren anzutreffen sind.

Eine wesentliche Herausforderung von Bestandsquartieren liegt darin, dass die für die Ent- und Versorgung des Quartiers benötigte Infrastruktur bereits besteht und freie Flächen häufig nicht mehr zur Verfügung stehen. Energieversorgungsnetze und Abwasserkanäle sind somit meist kapazitiv begrenzt, die Substanz von Gebäuden erst einmal vorhanden und innovative Wärmekonzepte für die vorhandenen Gebäudeenergieeffizienzklassen häufig nicht geeignet. Die Aufgabe

besteht somit darin, Lösungen zu finden, die eine möglichst geringe Eingriffsintensität aufweisen, die bestehenden Strukturen berücksichtigen und im Ergebnis zu einer CO₂-Reduzierung beitragen. Die Maßnahmen müssen zugleich auf eine breite Akzeptanz treffen und entsprechende Anreize bieten, da die öffentlich-rechtlichen Handlungsinstrumente in diesem Bereich sehr viel geringer sind als im Bereich von Neubauquartieren.

2.2.2. Handlungsfelder

2.2.2.1. Klimaschutz

Zu konstatieren ist: Zwischen Bestands- und Neubauquartieren wird bei der abstrakten Formulierung der Zielstellungen nicht unterschieden.

Bei Bestandsquartieren kommt insbesondere in Betracht, bestehende (kommunale) Bauten und Flächen klimaschutzfördernd zu sanieren. Bestehende Flächen können im Zuge der Dach- bzw. Fassadenbegrünung als Instrument zur Klimaanpassung genutzt werden. Auch das Umrüsten der Straßenbeleuchtung auf LED, was aufgrund von Langlebigkeit und Energieeffizienz sowohl kosten- als auch klimaschonend ist, sowie das Schaffen von Ladekapazitäten zur Förderung von E-Mobilität, sind Maßnahmen, mit denen die Kommune klimaschützend in Bestandsquartieren agieren kann.

23 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/39010/umfrage/bestand-der-einfamilienhaeuser-in-deutschland-seit-2000/> (zuletzt abgerufen am 18.08.2022)

2.2.2.2. Wasser

Die o.g. Zielstellungen mit Blick auf das Element Wasser unterscheiden nicht zwischen Neu- und Bestandsquartieren. Es fragt sich jedoch, was die genannten Ziele im Umgang mit Bestandsquartieren in der Zukunft bedeuten. Im Bestandsgebiet ist der Katalog der Maßnahmen eingeschränkter als im Neubaugebiet. Die Rahmenbedingungen sind meist gesetzt, blickt man vor dem Hintergrund starker Regenfälle auf z.B. Freiflächen.

Anknüpfungspunkte im Bestand bieten insbesondere die Sanierung von beschädigten Kanalnetzen oder aber die o.g. satzungsrechtlichen Instrumente zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung. Der größte Motivator für Grundstückseigentümer, einen Antrag auf Befreiung von der Niederschlagswasserüberlassungspflicht zu stellen, dürfte das Inaussichtstellen von Ersparnissen bei der Niederschlagswassergebühr sein. Dies ist grundsätzlich eine individuelle Entscheidung vor Ort.

Auch Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff. BauGB und Umbaumaßnahmen nach §§ 171a ff. BauGB kommen in Betracht²⁴ oder das Herausgreifen einzelner „Schwammstadt“-Elemente, wie z.B. begrünter Dächer oder Fassaden.

Hier ist von Seiten der Gemeinde Kommunikation und Überzeugungsarbeit gefragt.

2.2.2.3. Wärme

Bestandsgebäude verfügen im Vergleich zu Neubauten regelmäßig über eine schlechtere Energieeffizienzbilanz. Zurückzuführen ist dies überwiegend auf die schlechtere Dämmung von Wänden, Dächern und Fußböden/Kellerdecken sowie älteren Heizungsanlagen.

Die Aufbringung zusätzlicher Dämmung und die Erneuerung von Dächern und Fenstern trägt dazu bei, dass sich die Wärmebilanz eines Bestandsgebäudes verbessert. Die hierfür anfallenden Kosten müssen sich jedoch langfristig rentieren und insofern langfristig signifikante Energiekosteneinsparungen hervorbringen. Die Anreize für Hauseigentümer/-innen waren damit bislang vergleichsweise gering. Vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges und der damit verbundenen



© evannovostro / stock.adobe.com

Energiekrise dürfte sich diese Tendenz ändern. Für viele Eigentümer und Eigentümerinnen sowie auch Kommunen bedarf es jedoch zusätzlicher Anreize, insbesondere Förderprojekte, damit entsprechende Maßnahmen nicht nur im Rahmen von Eigentümerwechseln umgesetzt werden.

Eine weitere Herausforderung stellt die Wärmeversorgung dar. Zentrale Wärmeversorgungskonzepte scheitern regelmäßig daran, dass es in Bestandsquartieren an erforderlichen Flächen fehlt. Innovative Wärmeversorgungsmodelle bedürfen dementsprechend auch technischer Lösungen für Bestandsgebäude. So gilt es bspw. geringere Vorlauftemperaturen durch weitere energetische Sanierungsmaßnahmen zu optimieren. Hierfür bedarf es einer ganzheitlichen Betrachtung von Bestandsgebäuden und einer fachgerechten Energieberatung, um hier optimale Lösungen zu finden. Dahingehende Maßnahmen können vielfach über Mittel der Städtebauförderung mitfinanziert werden.²⁵ Im Übrigen bleiben die Rahmenbedingungen der von der Bundesregierung angekündigten und verbindlichen kommunalen Wärmeplanung abzuwarten.

2.2.2.1. Energie

Die Nachrüstung von Energieerzeugungsanlagen, vornehmlich Photovoltaikanlagen, ist für sich betrachtet unproblematisch. Verfügt das Bestandsgebäude über die erforderlichen

²⁴ Reese, ZUR 2020, 40 (47).

²⁵ Siehe insbesondere: Bundestransferstelle Wachstum und nachhaltige Erneuerung, Kurzexpertise. Sanierung und Sicherung von Altbauten und anderen stadtbildprägenden Gebäuden, 2022.



© v. l.: detailfoto / stock.adobe.com | © Calado / Fotolia.com

statischen Anforderungen und erteilt der Netzbetreiber seine Anschlusszusage, steht der Erzeugung von Strom und dessen Eigenverbrauch grundsätzlich nichts im Wege. Insoweit ergeben sich keinerlei Unterschiede im Vergleich zu einem Neubauquartier.

2.2.3. Gestaltungsmöglichkeiten

In der Praxis gibt es vielfältige Beispiele für energetische Stadt-sanierungsmaßnahmen, welche entsprechend den kommunalen Besonderheiten vor Ort variieren.²⁶ Doch wie sieht es mit den konkreten Einflussmöglichkeiten der Kommunen auf die Umrüstung der Bestandsbebauung aus? § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB kann dafür nicht fruchtbar gemacht werden, weil die Vorschrift ausdrücklich nur die „Errichtung von Gebäuden“, sprich den Neubau, vor Augen hat.

Auch wenn es bei den Regelungen des besonderen Städtebaurechts in erster Linie um die Schaffung von Möglichkeiten für eine Klimaschutzbezogene Bodennutzung geht, nicht hingegen um die Vorwegnahme der dem spezifischen Fachrecht obliegenden Regelungen der Verhaltenssteuerung, verspricht sich der Gesetzgeber Impulse durch das gesamte städtebauliche Instrumentarium. Im Rahmen der Klimaschutz-Novelle 2011 und der Innenentwicklungs-Novelle 2013 sind die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung

an die Folgen des Klimawandels deutlich gestärkt worden und die Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung (§§ 136 ff. BauGB), des Stadtumbaus (§§ 171a bis d BauGB) sowie der Stadterhaltung (§ 172 f. BauGB) diesbezüglich fortentwickelt worden.

2.2.3.1. Bauplanungsrecht

Grundsätzlich gelten die unter 2.1.3.1. vorgestellten Festsetzungsmöglichkeiten für jeden Bebauungsplan, also unabhängig davon, ob es sich um eine planerische Neuentwicklung oder um eine Bestandsüberplanung handelt. Allerdings greifen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes erst dann, wenn eine (genehmigungspflichtige) bauliche Änderung ansteht. Solange ein Gebäude im bisherigen Rahmen fortgenutzt wird, wirkt sich eine Änderung des zu Grunde liegenden Planungsrechtes nicht aus. Ein Bebauungsplan begründet i.d.R. keine unmittelbaren Handlungspflichten und bedingt damit keine unmittelbaren Nachrüst- oder Umrüstpflichten.

Dies schließt die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen für Bestandsquartiere nicht aus, bedeutet aber, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes mitunter einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen kann. Besonders wirksam sind Bestandsüberplanungen mit dem Ziel, die CO₂-Effizienz von Baugebieten zu verbessern, daher für Quartiere, in denen z.B.

²⁶ Siehe hierzu umfassend: <https://www.energetische-stadtsanierung.info/> (zuletzt abgerufen am 18.08.2022).



© Calado / Fotolia.de

wegen eines Generationenwechsels ohnehin mit baulichen Veränderungen zu rechnen ist.

Wie bei allen Bestandsüberplanungen ist besonderes Augenmerk auf die Bestandsschutzinteressen der Eigentümer/-innen im Plangebiet zu legen. Sie dürfen durch planerische „Zusatzforderungen“ nicht überfordert werden, ihre baulichen Nutzungsmöglichkeiten dürfen nicht unzumutbar entwertet werden.

2.2.3.2. Instrumente des besonderen Städtebaurechts

Um einen Wandel in bestehenden Quartieren zu bewirken, kann insbesondere der Baukasten, den das besondere Städtebaurecht liefert, fruchtbar gemacht werden.

2.2.3.2.1. Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere Einzelvorhaben dadurch gekennzeichnet, dass sie zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf beitragen sollen, wozu aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erforderlich ist. Gegenstand der gebietsbezogenen Maßnahmen ist eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung zur Behebung städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Missstände in der städtebaulichen Substanz liegen nach

der gesetzlichen Definition auch vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes nicht entspricht (§ 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der offene Katalog des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB nennt unter lit. h) seit der Innenentwicklungs-Novelle 2013 die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung als Kriterien, die einen Missstand begründen können. Insoweit können defizitäre energetische und nicht dem allgemeinen Klimaschutz entsprechende Zustände in einem Gebiet, sei es wegen der unzureichenden Gebäudesubstanz oder einer unzureichenden energetischen Infrastruktur, für die Ausweisung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets herangezogen werden.

Das Sanierungsrecht ist von der Vorstellung geprägt, dass die Verantwortung der Gemeinde primär in der Schaffung der Voraussetzungen für die Durchführung der Baumaßnahmen durch die Eigentümer/innen, also den Ordnungsmaßnahmen, liegt, während die Durchführung der Baumaßnahmen den Eigentümern überlassen bleibt. Zu diesen gehören gemäß § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 BauGB die Errichtung oder Erweiterung 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, mithin z.B. auch die flächendeckende Installation von Dachsolaranlagen im Sanierungsgebiet oder die Umrüstung auf ein Versorgungsnetz, welches sich aus erneuerbaren Energien/Kraft-Wärme-Kopplung speist. Dies kann gleichwohl auch Maßnahmen der kommunalen Infrastruktur erfordern, welche in diesem Zusammenhang den Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB zuzurechnen sind. Ein Anwendungsbeispiel dafür bildet ein gemeinsamer Quartiersspeicher und die Verlegung der entsprechenden Anschlussleitungen, um die Solarstromausbeute im gesamten Gebiet nutzbar zu machen.

Neben der Sanierungsplanung, der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand, dürfte ein wesentlicher Hebel für die Sanierung der Bestandsbebauung die Anwendung des sanierungsrechtlichen Genehmigungsregimes der §§ 144 und 145 BauGB sein. Gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB sind nicht nur Baumaßnahmen, sondern auch Verfügungen über das Grundstück einschließlich der zu Grunde liegenden Verpflichtungsgeschäfte, z.B. ein Kaufvertrag, genehmigungsbedürftig. Die Genehmigung kann gemäß § 145 Abs. 2 BauGB versagt werden, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die damit bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden (§ 145 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Der gesamte Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet kann also dahingehend kontrolliert werden, dass sich Erwerber bzw. Vorhabenträger dazu verpflichten, erforderliche Sanierungsmaßnahmen wie die energetische Umrüstung der Gebäudes umzusetzen.

Der Gesetzgeber war bei der programmatischen Überarbeitung der §§ 136 ff. BauGB noch eher zurückhaltend und betonte im Kontext der Anwendungsvoraussetzungen einer Sanierungsmaßnahme, dass die beispielhaft aufgeführten Kriterien der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel zusammen mit den schon bislang in § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB aufgeführten Kriterien für die Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets zu gewichten und in einer Gesamtschau auf der Grundlage objektiver Kriterien und rechtlicher Vorgaben zu würdigen seien. Inzwischen dürfte dem Erfordernis, CO₂-Emissionen durch Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu reduzieren, und der klimabezogenen Umrüstung des Gebäudebestandes ein deutlich

gestärktes Gewicht zu kommen. Insofern ist davon auszugehen, dass der Belang der klimagerechten Stadterneuerung einer ist, der sich für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich eignet. Gleichwohl ist immer eine sorgfältige Einzelfallprüfung vorzunehmen. Mit dieser Maßgabe werden städtebauliche Sanierungsverfahren zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und der Gebäudeversorgung künftig keine Exoten im kommunalen Baukasten mehr sein, sondern zum Standard-Repertoire gehören.

2.2.3.2.2. Stadtumbau

Ziel von Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171a ff. BauGB ist die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste können nach dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut insbesondere dann vorliegen, wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden (§ 171a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die energetische Neuaufstellung von (Wohn-)Quartieren kann also gerade auch als Stadtumbaumaßnahme verfolgt werden.

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, als Stadtumbaugebiet fest. Der räumliche Umfang ist so abzugrenzen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Grundlage ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind dabei gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit dem Stadtumbauvertrag setzt das Baugesetzbuch vor allem auf ein kooperatives Vorgehen. Die Gemeinde soll soweit erforderlich zur Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände solcher Verträge können insbesondere sein

- die Durchführung des Rückbaus oder der Anpassung baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung dafür,
- der Verzicht auf die Ausübung von Planungsschadensansprüchen sowie
- der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern.



© olly / Fotolia.com

Maßnahmen im Stadtumbau lassen sich grob den drei Kategorien Gebäude, Frei- und Grünflächen sowie Infrastruktur zuordnen. Maßnahmen im Handlungsfeld Grün- und Freiflächen zielen auf eine Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes sowie privater Freiflächen ab. Hier bieten sich gute Anknüpfungspunkte und Handlungsspielräume für eine klimagerechte Umsetzung, zum Beispiel durch die Reaktivierung von Brachen als Grünflächen oder die Schaffung von Retentionsflächen und Ableitungstrassen. Im Zuge baulicher Maßnahmen kann der Gebäudebestand besser an Extremereignisse angepasst werden, zum Beispiel durch Sicherungsmaßnahmen an Gebäudeöffnungen gegen Überflutung bei Starkregen oder Hochwasser. Auch der Rückbau von Gebäuden ist denkbar und sollte bei nicht optimaler Frischluftzufuhr in einem Quartier mit bedacht werden. Auch können Maßnahmen umgesetzt werden, die auf eine Umstellung der Ver- und Entsorgungssysteme abzielen.

2.2.3.2.3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die in den §§ 165 bis 171 BauGB geregelte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts, das einerseits auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ausgerichtet ist und andererseits die Gemeinden in die Lage versetzen soll, auf sich wandelnde städtebauliche Ziele zu reagieren. Der Gesetzgeber hat den Städten und Gemeinden mit diesem Instrument weitreichende Eingriffsbefugnisse und Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, insbesondere die Möglichkeit, auch schon vor dem

Vorliegen eines Bebauungsplans flächendeckend im Enteignungswege auf die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich zugreifen zu können.

Vorausgesetzt wird ein qualifizierter städtebaulicher Planungsbedarf, der ein planmäßiges, aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert. Nur städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsaufgaben von besonderer Bedeutung, die den Charakter einer Gesamtmaßnahme aufweisen, rechtfertigen eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Das Instrument dient zur Lösung von besonderen städtebaulichen Problemen und nicht solchen, die sich bei jedem Bebauungsplan erneut stellen. Können die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verfolgten Ziele auch mit weniger einschneidenden Instrumenten des Städtebaurechts erreicht werden, erweist sich diese Maßnahme regelmäßig als unzulässig.

Gegenstand der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind stets Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets, die erstmalig entwickelt oder einer neuen Entwicklung zugeführt werden sollen. Eine Mindestgröße ist gesetzlich nicht vorgegeben. Allerdings muss es sich um Bereiche handeln, denen ein im Gesamtgefüge der Gemeinde deutlich wahrnehmbares Eigengewicht zukommt. Dabei können für die Beurteilung qualitative und quantitative Merkmale eine Rolle spielen. Zur Entwicklung kleinteiliger Baugebiete kommt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme daher regelmäßig nicht in Betracht.



© magann / stock.adobe.com

Im Fall von Bestandsquartieren ist zu beachten, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf die Neuordnung bereits bebauter Ortslagen gerichtet ist, die neu strukturiert und einer neuen Entwicklung zugeführt werden sollen. Zwar ist es dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen, vorhandene Bausubstanz zu erhalten und einer neuer Nutzung zuzuführen. Im Fokus steht aber die Schaffung von etwas qualitativ Neuem. Die Einbeziehung von Flächen mit vorhandener Bebauung in einen städtebaulichen Entwicklungsbereich kommt vor allem in Betracht, wenn diese beseitigt und der Bereich einer neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll. Daher wird die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme regelmäßig eher in Fällen in Betracht kommen, in denen große brachgefallene Flächen oder militärische Konversionsstandorte nachgenutzt werden sollen, nicht aber, wenn die Erhaltung der vorhandenen baulichen Substanz im Vordergrund steht. Ist letzteres der Fall können einerseits städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) und andererseits Stadtumbaumaßnahmen (§§ 171a ff. BauGB) die geeigneteren Instrumente sein.

Anders als im Fall der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB werden Aspekte des Klimaschutzes in § 165 BauGB nicht ausdrücklich adressiert. Zudem erscheint es fraglich, ob im Fall von Bestandsquartieren Maßnahmen des Klimaschutzes oder zur Klimaanpassung für sich betrachtet bereits zu einer städtebaulichen Neuordnung und neuen Quartiersentwicklung führen, wie dies § 165 Abs. 2 BauGB voraussetzt. So wird man etwa die künf-

tige bauliche Freihaltung von Überschwemmungsgebieten oder Frischluftleitbahnen nicht als Neuentwicklung eines Gebiets verstehen können. Als vorrangiges Ziel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden Klimaschutzmaßnahmen daher regelmäßig nicht in Betracht kommen.

Dies schließt es aber nicht aus, im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen auch Klimaschutzmaßnahmen vorzusehen. So hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass ein der Naherholung dienender Landschaftspark eine Gemeinbedarfseinrichtung im Sinne von § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB sein kann.²⁷ Im entschiedenen Fall ging es um einen städtebaulichen Entwicklungsbereich mit einer Fläche von ca. 245 ha, von dem die eine Hälfte für Wohnbauflächen, die andere Hälfte für den Landschaftspark vorgesehen war. Dabei sollte der Landschaftspark nicht nur den künftigen Bewohner des Entwicklungsbereichs, sondern auch den Bewohnern der umliegenden Ortsteile zugutekommen. Daher kann die Herstellung von Grünanlagen im Rahmen der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen Bestandteil einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sein. Entsprechendes gilt für die Anlage von Erschließungsanlagen, die in besonderem Maße der Anpassung an den Klimawandel dienen, wie zum Beispiel die Herstellung von technischen Anlagen zur Regenrückhaltung.

2.2.3.2.4. Städtebauliche Gebote

Die in den §§ 175 bis 179 BauGB geregelten städtebaulichen Geboten sind besondere Instrumente zur Verwirklichung der

27 BVerwG, Beschl. v. 30.01.2001 – 4 BN 72/00.

städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Sie versetzen die Gemeinden in die Lage, die Grundstückseigentümer/innen oder Nutzungsberechtigten zur Durchführung oder Duldung von Maßnahmen auf ihren Grundstücken zu verpflichten. Zu unterscheiden sind Bau- und Anpassungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungs-, Pflanz- und Rückbaugebote.

Gemeinsam ist den städtebaulichen Geboten, dass die Gemeinde die Maßnahmen vor ihrem Erlass mit den Betroffenen erörtern und diese zur Durchführung der Maßnahme – einschließlich öffentlicher Fördermöglichkeiten – beraten muss. Die Anordnung muss stets aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Die privaten Belange von Nachbarn sind daher zur Rechtfertigung eines städtebaulichen Gebots genauso ungeeignet wie sonstige öffentliche Interessen.

Nach § 175 Abs. 2 Satz 1 BauGB setzen die städtebaulichen Gebote zudem voraus, dass die alsbaldige Durchführung der jeweiligen Maßnahme erforderlich ist. Dafür genügt nicht bereits das öffentliche Interesse an der Durchführung eines Bebauungsplans. Es müssen Gründe vorliegen, derentwegen es nicht dem Grundstückseigentümer/der Grundstückseigentümerin überlassen werden kann, ob und wann er oder sie tätig wird. In einer Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht anerkannt, dass ein Baugebot zur Schließung von Baulücken gerechtfertigt sein kann, um eine bislang unzureichend ausgenutzte soziale oder technische Infrastruktur auszulasten.²⁸ Maßgeblich sind jeweils die konkrete städtebauliche Situation und die Bedeutung des betroffenen Grundstücks für die Entwicklung und Ordnung des Gebiets. Soweit die städtebaulichen Gebote sich auf Ordnungs- oder Baumaßnahmen beziehen, die im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, ist regelmäßig von der Erforderlichkeit auszugehen. Mit Blick auf die unterschiedliche Funktion der einzelnen städtebaulichen Gebote und den jeweils mit ihnen verbundenen Eingriff in das Eigentum ergeben sich darüber hinaus gesondert zu betrachtende Anforderungen an ihre Zulässigkeit.

In Bezug auf Maßnahmen zum Klimaschutz oder zur Anpassung an Klimaänderungen ist das Pflanzgebot nach § 178 BauGB von besonderer praktischer Bedeutung. Dieses ist zwingend an das Vorliegen einer im Bebauungsplan fest-



© Monthly_M. / Fotolia.com

gesetzten Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gebunden. Im unbeplanten Innenbereich kommt der Erlass eines Pflanzgebots daher nicht in Betracht. Soweit das Pflanzgebot nicht zum Ausgleich für den mit der Bebauung verbundenen naturschutzfachlichen Eingriff dient, kann sich die auch bei der Anordnung eines Pflanzgebots zu beachtende Erforderlichkeit aus städtebaulichen Gründen aus der mit der Maßnahme erstrebten Verbesserung des Kleinklimas ergeben.

Soweit bebaute Flächen dauerhaft nicht mehr genutzt werden, kommt zudem der Erlass eines Entsiegelungsgebots nach § 179 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Betracht. Voraussetzung ist, dass die zu beseitigenden baulichen Anlagen den Festsetzungen eines Bebauungsplans widersprechen und der durch die Bebauung oder Versiegelung beeinträchtigte Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden soll. Auch wenn die Regelung ausdrücklich den Bodenschutz adressiert, schließt dies nicht aus, zur Begründung eines Entsiegelungsgebots zusätzlich auch auf die damit verbundenen Aspekte des Klimaschutzes abzustellen. Soweit nicht zugleich städtebauliche Mängel und Missstände im Sinne von § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB vorliegen, trägt die Gemeinde die Kosten des Rückbaus. Dies gilt auch, wenn der Eigentümer/innen von der Möglichkeit Gebrauch macht, die Beseitigung selbst vorzunehmen. Zudem kann er die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn ihm das Behalten des Grundstücks wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist.

28 BVerwG, Urt. v. 15.02.1990, – 4 C 41/87, NVwZ 1990, 658.

Erwägungen des Klimaschutzes werden regelmäßig nicht für den Erlass eines Bau- oder Anpassungsgebots nach § 176 BauGB sprechen. Dies gilt auch, soweit der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b) BauGB zur Nutzung Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung trifft. Zwar kann ein/e Eigentümer/in nach § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch dazu verpflichtet werden, sein Gebäude an Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b) BauGB findet aber ausschließlich bei der Errichtung von Gebäuden Anwendung und kann daher nicht herangezogen werden, um Anforderungen an bestehende bauliche Anlagen zu begründen.

2.2.3.2.5. Vorkaufsrechte/Vorkaufsrechtssatzung/Abwendung

Über die Ausübung eines Vorkaufsrechtes erhält die Gemeinde Zugriff auf ein bestimmtes Grundstück, auf dem sie dann selbst als Eigentümerin Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung umsetzen kann.

Über die Möglichkeit von Abwendungsvereinbarungen können die Käufer/innen einbezogen und zu Klimaschutzmaßnahmen an den Grundstücken verpflichtet werden. Abwendungsvereinbarungen sind eine gesetzlich nicht geregelte Möglichkeit, die Ausübung eines Vorkaufsrechtes im Sinne des § 27 BauGB abzuwenden. Das Abwendungsrecht in § 27 BauGB sieht vor, dass der Käufer eines Grundstücks die Vorkaufsausübung durch die Gemeinde mittels Abgabe einer Verpflichtungserklärung, wonach er das Grundstück wie von der Gemeinde beabsichtigt nutzen werde, abwenden kann. Eine Abwendungsvereinbarung geht darüber hinaus und eröffnet der Gemeinde und dem Erstkäufer /der Erstkäuferin die Möglichkeit, gemeinsam Regelungen für die Nutzung des Grundstücks zu vereinbaren.

Voraussetzung für die Ausübung eines Vorkaufsrechtes oder den Abschluss einer Abwendungsvereinbarung ist das Bestehen eines Vorkaufsrechtes. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte des BauGB sind in §§ 24 ff. geregelt. Aus dem Katalog der allgemeinen Vorkaufsrechte in § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB kommen zum Thema Klimaschutz in erster Linie die Vorkaufsrechte in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (Nr. 3) und im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus (Nr. 4) in Betracht. Voraussetzung wäre, dass der Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung ein Sanierungsziel / Entwicklungsziel / Ziel der Stadtumbaumaßnahme ist.

Im Vorfeld der genannten städtebaulichen Maßnahmen kann die Gemeinde eine Satzung über ein besonderes

Vorkaufsrecht aufstellen, die ihr ein Vorkaufsrecht an den im Satzungsgebiet liegenden Flächen gewährt, vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Dieses Satzungs-vorkaufsrecht ermöglicht es den Gemeinden, Flächen in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bereits im Vorfeld der Maßnahme zu erwerben. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde für das Satzungsgebiet städtebauliche Klimaschutz- oder Klimaanpassungsmaßnahmen in Betracht zieht. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes muss dem Wohl der Allgemeinheit dienen, vgl. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Insofern genügt es für die Rechtfertigung aus Allgemeinwohlgründen, wenn im Hinblick auf eine bestimmte gemeindliche Aufgabe überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Ob das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechtes rechtfertigt, hat sich im Einzelfall an den Zielen zu orientieren, die mit den einzelnen Tatbeständen des § 24 Abs. 1 Satz 1 BauGB verfolgt werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist in einem Sanierungsgebiet (Nr. 3) daher dann durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn entweder der/die eigentliche Käufer/in eine Nutzung plant, die den Sanierungszielen zuwiderläuft oder wenn Erwerb durch die Gemeinde die Ziele der Sanierung – in diesem Fall den Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung – fördert. In einem städtebaulichen Entwicklungsbereich (Nr. 3) soll die Gemeinde grds. alle Grundstücke erwerben, vgl. § 166 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Soweit die Gemeinde gesetzlich gehalten ist, Grundstücke in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich zu erwerben, ist auch die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit gedeckt. Im Falle einer Stadtumbausicherungssatzung (Nr. 4) ist die Ausübung des Vorkaufsrechtes vom Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn der Erwerb dazu dient, die Beeinträchtigung der Ziele und Zwecke der Satzung zu verhindern.

Besteht ein Vorkaufsrecht und dient die Ausübung dem Wohl der Allgemeinheit, kann die Gemeinde den/die Käufer/in zur Ausübung ihres Vorkaufsrechtes anhören und mit ihm/ihr eine Abwendungsvereinbarung schließen, in der sie ihn/sie zu Klimaschutzmaßnahmen gemäß der zugrundeliegenden bzw. beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme verpflichtet. Erwirbt sie aufgrund der Vorkaufsausübung selbst, kann sie die Maßnahmen selbst durchführen.

2.2.3.3. Informelle Instrumente

Neben den hoheitlichen Instrumenten und rechtlich bindenden Verpflichtungen z.B. in Verträgen können private Investitionen in den Klimaschutz oder klimafreundliche Gestaltungsvarianten oft auch durch informelles Handeln angestoßen werden.



© kasto / Fotolia.com

Hierunter fallen Beratungsangebote, die die Kommunen eröffnen und von Interessenten (kostenlos) in Anspruch genommen werden können. Typische Gegenstände reichen von einer Erstberatung mit anschließendem Verweis an ein Netzwerk von Spezialisten/innen (z.B. zertifizierte Energieberater/innen, Ingenieure/innen, Architekten/innen und Handwerker/innen) über detaillierte Beratungen in Bezug auf konkrete Bauvorhaben bis zur grundsätzlichen energetischen Bauberatung durch einen eigens dafür angestellten Energieberater. Die Zuständigkeit für die Beratungen liegt häufig bei Stadtplanungs- oder Umweltämtern bzw. Klimaschutzstellen, manchmal werden auch Kooperationen mit weiteren lokalen Akteuren wie beispielsweise den Stadtwerken oder auch mit Nachbarkommunen oder umliegenden Landkreisen eingegangen. Inhaltlich geht es um technische Gestaltungsoptionen, ökonomische Effekte (Mehrkosten und finanzielle Einsparpotenziale) sowie die bestehenden finanziellen Förderprogramme.

Solche Informations- und Beratungsangebote dienen auch dazu, die Akzeptanz und Investitionsbereitschaft bei privaten Bauwilligen zu fördern. Vorhabenträger/innen und Investoren/innen können Checklisten zur energetischen und städtebaulichen Optimierung an die Hand gegeben werden. Um die Grundlagen für eine energetisch optimierte Planung zu schaffen, ist eine frühzeitige Abstimmung der Fachinteressen sinnvoll. Hierzu können Abstimmungsrunden, auch unter Beteiligung der örtliche Energieversorger etabliert werden. Solche Austauschformate und frühzeitigen Informa-

tionen können genutzt werden, um Einfluss auf den städtebaulichen Entwurf zu gewinnen.

Um ein Umdenken und freiwillige Innovationen zu bewirken, ist die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand nicht zu unterschätzen. Empfehlenswert ist es, wenn die Gemeinde bei ihren eigenen Hochbaumaßnahmen einen erhöhten energetischen Standard und Wärmeversorgungslösungen aus erneuerbaren Energien umsetzt. Für ein konsequentes und erfolgreiches Verwaltungshandeln ist außerdem eine ausreichende politische Rückendeckung essenziell. Die Eckpunkte des gewünschten Verwaltungshandelns können durch informelle Planungen gemeindeweit oder quartiersweise vorbereitet oder auch durch einfachen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung/des Gemeinderates festgelegt werden.

Schließlich können auch über besondere kommunale Förderprogramme Anreize gesetzt werden. Die Förderung kann in Form von Zuschüssen für bestimmte bauliche/technische Maßnahmen gewährt werden. Denkbar sind allerdings auch Bonuspunktesysteme, die als Belohnung für umweltfreundliches und energiesparendes Bauen Rückzahlungen auf den Grundstückskaufpreis gewähren. Damit vergleichbar sind Ansätze, nach denen ein Nachlass auf den Kaufpreis für ein kommunales Grundstück gewährt wird, wenn das Gebäude vorab definierten Kriterien genügt, z.B. an die energetische Beschaffenheit, die Wärmeversorgung, die Ausstattung mit einer PV-Anlage etc.



© badenovaPLUS

2.3. Besonderheiten für „grüne Gewerbegebiete“

Grüne Gewerbegebiete sind Gewerbegebiete, die besondere Nachhaltigkeitskonzepte verfolgen. Wesentliche Aspekte können dabei sein:

- ein integriertes Versorgungskonzept mit erneuerbaren Energien, gegebenenfalls unter Einbeziehung der eigenen Stadtwerke oder neuer Ansätze der Wasserstoffwirtschaft
- nachhaltiges Bauen, effiziente Flächennutzung
- Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität sowohl bei den anzusiedelnden Unternehmen als auch im öffentlichen Raum
- ein abgestimmtes Begrünungs- und Entwässerungskonzept
- ein integriertes Abfallkonzept (Abfallvermeidung, Kreislaufwirtschaft)
- ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept, dass den Klima- und Umweltschutz in Einklang bringt mit den Anforderungen der Unternehmen an den Personen- und Güterverkehr
- die bestmögliche Einhaltung des Wasser- und Immissionsschutzrechtes
- die Nutzung von Verbundbeziehungen zwischen Betriebsansiedlungen, wie z.B. die Nutzung von Abwärme eines Unternehmens für die allgemeine Wärmeversorgung
- Breitbandversorgung für digitale Anwendungen und eine bessere Steuerung der Energienutzung.

Trotz des Aufwandes, der mit der Konzipierung und Umsetzung grüner Gewerbegebiete einhergeht, können damit alle Parteien gewinnen: Kommunen, weil sie sich im Standortwettbewerb von anderen absetzen können; Unternehmen weil sie von der geschaffenen nachhaltigen Infrastruktur profitieren können. Dies gilt auch mit Blick auf sich zukünftig weiter verschärfende Transparenzanforderungen (CSR-Richtlinie). Auch wenn die Nachhaltigkeitsberichterstattung derzeit – trotz der vorgeschlagenen Anpassungen seitens der EU-Kommission – eher für größere bzw. kapitalmarktorientierte Unternehmen gilt, ist zukünftig von einer weiteren

Ausdehnung auszugehen. Unabhängig davon werden Nachhaltigkeitskriterien auch Teil von Finanzierungsgesprächen werden, so dass Unternehmen, die in einem grünen Gewerbegebiet ihren Sitz haben, kommunikative Vorteile haben sollten.

Neben der Konzeption und Organisation besteht ein wesentliches Steuerungselement in der Bebauungsplanung. Dort können über Mindestausnutzungsgrade Vorgaben für eine effiziente Flächennutzung gemacht werden. Insbesondere Mitarbeiterstellplätze können über Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 BauGB unter die Erde oder auf's Dach verbannt werden. Die in Gewerbegebieten üblichen Flachdächer können im Übrigen verpflichtend als Gründach oder zur Photovoltaiknutzung (vgl. 2.1.3.1.3 und 2.1.3.1.6) fruchtbar gemacht werden.

Die aus Klimaschutzgründen erstrebenswerte Steigerung der Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) kann durch eine optimale Anbindung, wie z.B. die Anlage günstiger Fußwegeverbindungen, gefördert werden.

Kaltluftschneisen können durch die Gestaltung und Gliederung der Bauflächen über Pflanzstreifen und Grünzüge freigehalten werden. Neben Fassaden- und Dachflächenbegrünung, bieten auch Stellplatzanlagen Möglichkeiten zur Begrünung. Dort können offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zum Einsatz kommen. Alle verbleibenden vollversiegelten Bereiche sollten nach Möglichkeit beschattet werden. Hierzu eignet sich wiederum die Festsetzung von Pflanzgeboten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Grünflächen können zugleich für dezentrale Entwässerungslösungen genutzt werden.

Andere Aspekte, wie z.B. Anforderungen an die Qualität baulicher Anlagen im Hinblick auf den energetischen Standard und die verwendeten Baustoffe können nur über die Vermarktung gesteuert werden.

Im weiteren Verlauf kann ein aktives Flächenmanagement für Gewerbegebiete helfen, frühzeitig angemessene, klimaschonende Nachnutzungsoptionen für brachfallende Flächen zu finden.



3 GANZHEITLICHE BETRACHTUNGSANSÄTZE



© Simon Kraus / Fotolia.com

Wesentlich für die Klimaneutralität des Gebäudesektors ist neben der Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude ihre Versorgung aus regenerativen Energien. Dabei besteht vor allem auf der Ebene eines begrenzten – überschaubaren – Stadtraumes die Möglichkeit, das übergeordnete Ziel der „Klimagerechtigkeit“ darzustellen.

Dies macht Stadtquartiere zur entscheidenden Handlungsebene. Einerseits sind die Einzelakteure auf persönlicher Ebene ansprechbar, andererseits bietet sich im Quartier die Möglichkeit zu übergreifenden, ganzheitlichen Lösungen. Letztere sind vor allem in der Umsetzung von Projekten dezentraler Energie- und Wärmeversorgung von enormem Vorteil und bieten die Möglichkeit, Energiebedarfe und Energieerzeugung kleinräumig besser aufeinander abzustimmen. Gefragt ist hier die Kommune insbesondere als Impulsgeber. Als Basis einer Quartierslösung bedarf es zunächst eines technisch und wirtschaftlich umsetzbaren Konzeptes. Dies

kann die Kommune als Beratungsleistung „einkaufen“, einem städtebaulichen Kooperationspartner abverlangen oder selbst mithilfe strategischer Partner, etwa den eigenen Stadtwerken, entwickeln. Eine solche strategische Partnerschaft ist auch im Hinblick auf die Errichtung und den Betrieb dezentraler Infrastruktur, wie etwa eines Kalten Nahwärmenetzes, wie sie oft für innovative Versorgungslösungen erforderlich ist, hilfreich.

Ist eine Lösung gefunden, ist die Kommune auch bei der Umsetzung gefragt. Sie kann die notwendigen Flächen über eigene öffentliche Flächen bereitstellen oder über hoheitliche Instrumente mithilfe von Bebauungsplanung, Umlage sowie über Vorkaufsrechte akquirieren. Hoheitliche oder vertragliche Instrumente wie auch informelle Überzeugungsarbeit wiederum können herangezogen werden, um den Anschluss an die Versorgungslösung sicherzustellen.

NOTIZEN

BISHER IN DIESER REIHE ERSCHIENEN

No. 168	Bewegung in der Stadt	09/2022
No. 167	Das neue Baulandmobilisierungsgesetz	04/2022
No. 166	Hitze, Trockenheit und Starkregen	01/2022
No. 165	Wasserstoff im kommunalen Einsatz	12/2021
No. 164	Friedhöfe im Wandel der Zeit	12/2021
No. 163	Auslaufende Konzessionsverträge	09/2021
No. 162	Bevölkerungsschutz in Städten und Gemeinden	08/2021
No. 161	Bundeswehr und Kommunen	08/2021
No. 160	Kommunale Außenbeleuchtung – draußen wird es digital	08/2021
No. 159	Freibäder in Kommunen	07/2021
No. 158	Förderung des Radverkehrs in Städten + Gemeinden	04/2021
No. 157	Kommunen innovativ	11/2020
No. 156	Infobaukasten Mobilfunk	10/2020
No. 155	Insektenfreundliche Kommune	10/2020
No. 154	Deutsche und Türkische Integrationskonzepte in KommunenIntegration als gesamtgesellschaftlicher Auftrag	09/2020
No. 153	Kommunen gestalten Ernährung – Neue Handlungsfelder nachhaltiger Stadtentwicklung	1/2020
No. 152	Einsatz von Gasbussen im ÖPNV – Ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Luftreinhaltung	9/2019
No. 151	EU-Beihilfenrecht in der kommunalen Praxis	6/2019
No. 150	Vielfalt leben – Anregungen und Praxisbeispiele für das Älterwerden und Teilhaben im Quartier	3/2019
No. 149	Wasser in der Stadt – Planungsinstrumente, Risikomanagementsysteme und Entwicklungskonzepte aus der BMBF-Fördermaßnahme ReWaM	1/2019
No. 148	Mobilfunk – Gestern-Heute-Morgen	6/2018
No. 147	Bezahlbaren Wohnraum schaffen – Kommunale Instrumente der Baulandmobilisierung	3/2018
No. 146	Genossenschaften und Kommunen – Erfolgreiche Partnerschaften	1/2018
No. 145	Elektromobilität bei kommunalen Nutzfahrzeugen – Einsatzfelder, Anwendungsbeispiele und vergaberechtliche Anforderungen	11/2017
No. 144	Auslaufende Konzessionsverträge – Ein Leitfaden für die kommunale Praxis – 3. Auflage	10/2017
No. 143	Kommunale Beleuchtung – wirtschaftliche, technische und rechtliche Rahmenbedingungen	9/2017
No. 142	Perspektiven des Breitbandausbaus – Ziele, Strategie, Technik	6/2017

Diese und frühere Dokumentationen stehen im Internet unter www.dstgb.de > Publikationen zum Download zur Verfügung.



DStGB
Deutscher Städte-
und Gemeindebund
www.dstgb.de

Marienstraße 6 · 12207 Berlin
Telefon 030 77307-0
Telefax 030 77307-200
dstgb@dstgb.de
www.dstgb.de

