



Berlin, 22. Juni 2011

## Stellungnahme

**für die öffentliche Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung des Deutschen Bundestages am 27. Juni 2011**

**zum Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden**

### Einleitung

Der Entwurf des Gesetzes zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden verankert den Klimaschutz im Bauplanungsrecht. Haus & Grund Deutschland begrüßt diesen Ansatz. Die nachfolgenden Anmerkungen zielen auf den Ausgleich der ökologischen und ökonomischen Anforderungen, die dieses Politikfeld dauerhaft prägen.

#### I. Klimagerechte Stadtentwicklung in der Bauleitplanung

Die in § 1a Abs. 5 vorgesehene Definition der klimagerechten Stadtentwicklung und die in §§ 5 und 9 vorgesehenen Ergänzungen erlauben es den Gemeinden, den Klimaschutz sachgerecht in die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung zu integrieren. Haus & Grund Deutschland begrüßt ausdrücklich, dass sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zukünftig bereits bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Nur wenn beide Maßnahmentypen gleichwertig behandelt werden, kann dem Klimawandel angemessen begegnet werden. Allerdings ist der Begriff „klimagerechte Stadtentwicklung“ sehr weit und unbestimmt gefasst. Für den Anwender bleibt unklar, welche Maßnahmen hierunter fallen können. Wünschenswert wäre daher eine konkretere Definition.

#### II. Repowering von Windanlagen

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass ein Repowering von bestehenden Windanlagen zukünftig rechtssicher ermöglicht werden soll. Der Austausch älterer, weniger effizienter Windanlagen durch neue effizientere Anlagen ist ein wichtiger Schritt, um den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung zu erhöhen. Allerdings treffen Windanlagen oftmals nur auf eine geringe Akzeptanz bei der ansässigen Bevölkerung, da diese eine Wertminderung ihrer anliegenden Grundstücke befürchten. Zudem werden insbesondere vereinzelt in der Region verstreute Windanlagen als ästhetische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wahrgenommen. Durch die neue Regelung des § 249 Absatz 2 soll es nunmehr ermöglicht werden, vereinzelt

Windanlagen durch Anlagen in Windparks zu ersetzen. Wenn hierdurch die Anzahl der betroffenen Anwohner begrenzt werden kann, erhöht dies die Akzeptanz in der Bevölkerung.

### **III. Solaranlagen im Außenbereich**

Der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 20. September 2010 (Az. 7 B 985 /10) hat für Unsicherheit bezüglich der Zulässigkeit von Solaranlagen im Außenbereich gesorgt. Der neue § 35 Abs. 1 Nr. 8 soll diese Rechtsunsicherheit beseitigen. Die Vorschrift sieht eine Privilegierung von Solaranlagen im Außenbereich auf zulässigerweise errichteten Gebäuden vor, wenn diese Anlagen den Gebäuden baulich untergeordnet sind. Die Formulierung „baulich untergeordnet“ will sicherstellen, dass Solaranlagen im Außenbereich immer privilegiert sind, unabhängig davon, ob die in ihnen erzeugte Wärme bzw. der erzeugte Strom in dem Gebäude selber genutzt oder an Dritte verkauft bzw. ins Stromnetz eingespeist werden. Diese Regelung ist zu begrüßen. Im Sinne des Klimaschutzes ist es unerheblich, ob der erzeugte Strom selbst genutzt oder ins Stromnetz eingespeist wird.

Die Neuregelung löst allerdings nicht das in dem Beschluss des OVG Münster angesprochene Problem einer Nutzungsänderung des Trägergebäudes. Auch zukünftig wird sich die Frage stellen, ob sich durch die gewerbliche Nutzung einer Fotovoltaikanlage auch die Nutzung des Trägergebäudes ändert. Sollte dies der Fall sein, kann auch weiterhin eine erneute Baugenehmigung für das Trägergebäude erforderlich sein. Es bedarf hier also zusätzlicher entsprechender Änderungen in den jeweiligen Landesbauordnungen. Denkbar wäre eine landesrechtliche Verfahrensfreistellung, vergleichbar mit bestehenden Regelungen für Mobilfunkanlagen. Die gleiche Problematik kann auch bei der Installation von Fotovoltaikanlagen im Innenbereich bestehen. Auch hierfür muss eine entsprechende Lösung in den Landesbauordnungen etabliert werden.

Zudem müssen Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auch in reinen Wohngebieten rechtssicher errichtet werden können. Hierzu bedarf es einer Änderung der BauNVO, die in dem vorgelegten Entwurf jedoch noch nicht vorgesehen ist. Da diese Probleme thematisch eng miteinander verknüpft sind, sollte - wie beispielsweise in der Bundesratsdrucksache 344/11(B) vorgeschlagen - eine entsprechende Änderung des § 14 BauNVO ebenfalls bereits in dem vorgelegten Entwurf angegangen werden.

### **IV. Städtebaulicher Vertrag**

Städtebauliche Verträge sind inzwischen ein wichtiger Teil der Städtebaupolitik. Insoweit ist es nur folgerichtig, dass der Entwurf vorsieht, Aspekte des Klimaschutzes zukünftig auch bei städtebaulichen Verträgen umfangreich mit einbinden zu können. Da städtebauliche Verträge wie alle Verträge immer ein Ergebnis von Verhandlungen sind, kann so im Einvernehmen mit den Eigentümern ein energetischer Standard erreicht werden, der die gesetzlichen Vorgaben sogar übertrifft. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden diese erhöhten Vorgaben viel eher auf die Akzeptanz der Eigentümer treffen als einseitig ordnungsrechtlich vorgeschriebene Anforderungen. Durch diese Möglichkeit, einvernehmlich höhere Standards zu vereinbaren, werden eigene kommunale und landesrechtliche Regelungen hinsichtlich der energetischen Be-

schaffenheit von Gebäuden überflüssig, die über die bundesrechtlichen Vorgaben hinausgehen. Etwaige diesbezügliche Ermächtigungen in anderen Vorschriften (wie beispielsweise dem EEWärmeG) können und sollten somit abgeschafft werden.

## **V. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

1. Der geänderte § 136 Abs. 2 erweitert den Begriff des städtebaulichen Misstandes auf die Erfordernisse der klimagerechten Stadtentwicklung. So soll bei der Beurteilung, ob ein städtebaulicher Misstand vorliegt, zukünftig auch die energetische Beschaffenheit der vorhandenen Bebauung berücksichtigt werden. Zudem sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zukünftig auch dazu beitragen, dass den Erfordernissen der klimagerechten Stadtentwicklung Rechnung getragen wird.

Da die Definition der klimagerechten Stadtentwicklung sehr weit und unbestimmt gefasst ist, kann eine Vielzahl von Maßnahmen unter diesen Begriff fallen. So wirkt es sicherlich auch dem Klimawandel entgegen, wenn alle Gebäude eines Gemeindegebietes auf das Niveau eines Passivhauses modernisiert werden. Die Erweiterung des Begriffs des städtebaulichen Misstandes birgt daher die Gefahr, dass das allgemeingültige Wirtschaftlichkeitsgebot hinsichtlich der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes innerhalb eines städtebaulichen Sanierungsgebietes ausgehebelt wird. Gemeinden mit ausgeprägten eigenen Klimaschutzambitionen werden versuchen, Gebiete zum städtebaulichen Misstand zu erklären, die nicht ihren hohen energetischen Vorstellungen (z.B. flächendeckender Passivhausstandard) genügen. Von dem geänderten Wortlaut des Gesetzes wäre dies gedeckt.

Zudem dürfte die zügige Durchführung von energetischen Gebäudesanierungen regelmäßig im öffentlichen Interesse liegen. Anderenfalls wäre beispielsweise der vorgesehene Sanierungsfahrplan überflüssig. Entsprechend dem Konzept der energetischen Quartierssanierung kann der Ansatz, ein ganzes Quartier gemeinschaftlich zu sanieren, erhebliche Vorteile gegenüber der Sanierung einzelner Gebäude mit sich bringen. Die Gemeinden könnten also entscheiden, dass auch die einheitliche Vorbereitung der energetischen Sanierung im öffentlichen Interesse liegt. Bei der gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, fällt schließlich nach unseren Erfahrungen in besonders ambitionierten Gemeinden die Abwägung stets zugunsten des Klimaschutzes aus.

Somit besteht aufgrund der vorgeschlagenen Änderungen die Gefahr, dass Eigentümer im Wege städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zu einer energetischen Sanierung gezwungen werden. Die vorgeschlagene Änderung steht daher im Widerspruch zum Energiekonzept der Bundesregierung, das auf Zwang verzichten will. Maßnahmen, die das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht einhalten, können Gemeinden weiterhin beispielsweise im Wege eines Stadtumbauvertrags mit den betroffenen Eigentümern vereinbaren. So können erhöhte Klimaschutzambitionen einzelner Gemeinden weiter erreicht werden. Die Änderungen in den § 136 können ersatzlos entfallen.

2. Der neue § 148 Absatz 2 Nr. 5 erweitert die möglichen Baumaßnahmen auf 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. Hierdurch wird klargestellt, dass auch für solche Maßnahme gemäß § 164a Absatz 2 Nr. 3 BauGB Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können. Dies ist zu begrüßen.

## **VI. Stadtumbau**

Auch im Stadtumbau soll zukünftig der Klimaschutz verankert werden. So soll die Definition der erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste gemäß dem geänderten § 171a auf ein Nichterfüllen der Erfordernisse einer klimagerechten Stadtentwicklung erweitert werden. Haus & Grund Deutschland begrüßt diese Erweiterung der Stadtumbaumaßnahmen. Da beim Stadtumbau verstärkt auf Stadtumbauverträge und somit auf eine einvernehmliche Ausgestaltung der Maßnahmen abgezielt wird, ist ein Stadtumbauprojekt gegenüber städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stets zu bevorzugen. Einvernehmliche Ansätze stoßen bei den betroffenen Eigentümern immer auf eine höhere Akzeptanz als Zwang.

## **VII. Nachträgliche Wärmedämmung**

Haus & Grund Deutschland begrüßt grundsätzlich die in § 248 vorgesehene Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Bei Gebäuden, die die zulässige Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl vollständig ausnutzen, kommt es in der Praxis immer wieder zu einer Kollision zwischen den energetischen Vorgaben und den Vorgaben des Bebauungsplans. Die entsprechenden Vorgaben der EnEV oder des EEWärmeG sind oftmals auch nicht mit der vorgeschriebenen Bauweise in Übereinstimmung zu bringen. Insoweit ist es richtig, die bestehenden Widersprüche aufzuheben und entsprechende Abweichungen zuzulassen. Allerdings bestehen zurzeit Bestrebungen, vermehrt landesrechtliche Regelungen zu schaffen, die über die Anforderungen der EnEV und des EEWärmeG hinausgehen. Der neue § 248 BauGB greift also insoweit zu kurz, als dass die bestehenden Widersprüche hinsichtlich der bestehenden und zukünftigen Landesregelung nicht gelöst werden. Da eigene kommunale und landesrechtliche Vorschriften ohnehin lediglich für Unsicherheiten bei den Betroffenen sorgen und somit für die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes hinderlich sind, sollten sie zusammen mit den zugehörigen Ermächtigungsgrundlagen abgeschafft werden. Sollten hingegen diesbezügliche kommunale und landesrechtliche Vorschriften weiterhin zulässig sein, muss der neue § 248 dementsprechend erweitert werden, dass auch diese kommunale und landesrechtliche Regelungen zu einer Abweichung berechtigen.

Zudem zielt der Entwurf jeweils auf „geringe Abweichungen“ ab. Da nicht klar ist, welche Abweichungen noch als gering einzustufen sind, und dies vermutlich von den Baurechtsbehörden unterschiedlich beurteilt werden wird, schafft die Regelung auch zukünftig keine Rechtssicherheit für den Bauherrn. Es bleibt dem jeweiligen Ermessen der Baurechtsbehörden überlassen, ob die jeweils notwendige Überschreitung zulässig ist oder nicht. Der Entwurf sollte daher den Begriff „geringfügige Abweichung“ beispielsweise durch eine Prozentangabe konkretisieren. So können zumindest die zulässigen Abweichungen von der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl eindeutig bestimmt werden.