

## **Beantwortung der mündlichen Nachfragen aus der Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 14.02.2022**

### **Fragen RM Pakulat**

1. Weshalb wird der Geltungsbereich an der Bauleitplanung und nicht an der Größe der Vorhaben festgemacht?
2. Ist geplant, künftig auch Vorhaben nach § 34 BauGB einzubeziehen oder was spricht dagegen? Schließlich gebe es auch in diesem Bereich größere Bauvorhaben.
3. Warum werden die Fotovoltaik-Anlagen pro Dach und nicht an der Quadratmeterzahl des Daches bemessen?
4. Ist die Einspeisung des erzeugten Stromes in das öffentliche Netz für die Besitzer überhaupt rentabel? Hierzu bittet sie um eine Kosten-Nutzungsaufstellung.

### Antwort der Verwaltung

Zu 1)

Das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung eignet sich als Instrument, um als Stadt Regelungen zum Klimaschutz zu treffen. Insofern sind ein „Planungsanstoß“ bzw. die „Feststellung eines Planungserfordernisses“ Anlass einer Verankerung von Klimaschutzkriterien (durch Festlegung von Vorgaben in den einschlägigen Verträgen). Die Größe eines Vorhabens allein erlaubt keinen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht, da in Gebieten mit rechtskräftigen B-Plänen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht (vgl. Frage 2). Hier besteht also nach derzeitigem Recht kein „Hebel“, um nachträglich Vorgaben zu treffen.

Zu 2)

Es ist nicht geplant, Vorhaben nach § 34 einzubeziehen, da dies rechtlich nicht möglich ist. Es besteht ein Anspruch auf Baugenehmigung, wenn das Vorhaben sich in den Bestand einfügt.

Wortlaut §34 Abs. 1 S.1: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Im Fall von Veräußerungen bzw. Bestellungen von Erbbaurechten hat die Stadt die Möglichkeit der Verankerung der Klimaschutzleitlinien in den entsprechenden Verträgen.

Zu 3)

Die Erfahrung aus langjähriger Erprobung der Stadt Tübingen zeigt, dass die niedrige Anforderung sicherstellt, dass die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nicht gefährdet wird. Gleichzeitig führt die Befassung mit der Pflicht, eine Anlage zu bauen, in nahezu allen Fällen dazu, dass eine dem Bedarf und der Dachgröße entsprechende Anlagengröße realisiert wird. Die Stadt Münster hat in Wohngebäuden ebenfalls 1 kW<sub>peak</sub> als Vorgabe festgesetzt.

Durch den Verzicht auf die Vorgabe einer bestimmten zu nutzenden Dachfläche haben die Vorhabenträger\*innen mehr Freiheit, die Dachflächen anderweitig sinnvoll zu nutzen (z.B. durch die Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsflächen, Nutzung als Dachgarten oder die Umsetzung intensiver Begrünung). So kann abhängig vom Standort und der Art der Nutzung abgewogen und eine sinnvolle Lösung mit Mehrwert und ohne Zielkonflikt gefunden werden.

Zu 4)

Die Rentabilität von Einspeisung oder Eigenverbrauch kann nicht pauschal beantwortet werden. Auf das Kosten-Nutzen-Verhältnis wirken verschiedenste Parameter, deren Ausprägung in jedem Gebäude unterschiedlich ist und die in Abhängigkeit zueinander stehen, beispielsweise Nutzungsart und Nutzungsmischung des Gebäudes (wohnen, arbeiten, produzieren, lagern...), Ausrichtung des Dachs, Verhältnis Dachfläche zu Nutzfläche, Größe der Dachfläche, Größe der PV-Anlage im Verhältnis zum Strombedarf im Gebäude (→ bestimmt Verhältnis Eigenstromnutzung/Einspeisung, Mietnutzung oder Nutzung durch Eigentümer\*in(nen)), bei Mietnutzung private oder gewerbliche Vermieter (→ gibt unter Umständen Ausschlag, ob Eigenstromnutzung als Mieterstrommodell umgesetzt werden kann und die/der Eigentümer\*in dies anbieten möchte) sowie weitere Parameter.

Aufgrund dessen werden den Vorhabenträger\*innen durch die Klimaschutzleitlinien keine Vorgaben gemacht, wie der erzeugte Strom zu verwenden ist.<sup>1</sup>

#### **Fragen RM De Bellis-Olinger:**

1. Gelten die Leitlinien auch für sektorale B-Plan-Verfahren innerhalb der Bestimmungen des § 34 BauGB gelten.
2. Wird tatsächlich der gesamte Strom in das öffentliche Netz eingespeist oder nur der über den eigenen Verbrauch hinausgehende Strom.

#### Antwort der Verwaltung

Zu 1)

Auch bei sektoralen Bebauungsplänen gelten die Leitlinien zum Klimaschutz. Die Umsetzung wird grundsätzlich aber nicht möglich sein, da (bis auf seltene Ausnahmen) keine Vertragspartner vorhanden sein werden, denen die Erfüllung der Anforderungen auferlegt werden könnte. Dies ist in der Art der sektoralen Bebauungspläne selbst begründet.

Es werden vier Arten von sektoralen Bebauungsplänen unterschieden, entsprechend den vier Absätzen 2a – 2d im § 9 BauGB (also § 9 Abs. 2a – d BauGB). Die ersten drei sektoralen Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a-c BauGB sind auf die Steuerung von Einzelhandel, Vergnügungsstätten und die Folgen von Störfällen ausgerichtet. In Bebauungsplänen dieser Art werden nur diese Themen reguliert. Die übrige Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB. Daher wird regelmäßig kein Interesse von Vorhabenträgern bzw. Investoren an solch einem Plan bestehen.

Ähnlich verhält es sich bei Absatz 2d. Über ihn können Flächen für Wohngebäude und Forderungen bezüglich des geförderten Wohnungsbaus in ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten festgelegt werden. An diesen Festsetzungen allein ist kein Interesse von Vorhabenträgern und Investoren zu erwarten.

Der Zweck der sektoralen Bebauungspläne ist somit vor allem, der Stadt ein Steuerungsinstrument an die Hand zu geben, um für die vier vorgestellten Themenbereiche zielgerichtete Regelungen zu treffen, ohne einen umfassenden Bebauungsplan aufstellen zu müssen. In sektoralen Bebauungsplänen werden also nur auf ein Thema beschränkte Festsetzungen zur gezielten Steuerung jeweils dieser bestimmten Themen getroffen.

Zugleich werden die Leitlinien zum Klimaschutz über vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger/ Investor in der Planung verankert. Wenn also mangels Interesse kein Vertragspartner zur Verfügung steht, besteht kein Ansatzpunkt, die Leitlinien anzuwenden. Auch von Seiten der Stadt besteht bei einem sektoralen Bebauungsplan in der Regel

---

<sup>1</sup> vgl. Klimaschutzleitlinien S.13: „Der Strom aus der Photovoltaik-Anlage ist im oder am Gebäude und/oder für die Einspeisung in das örtliche Stromnetz zu nutzen.“

kein Interesse, darüber hinausgehende Regelungen zu anderen, im Plan nicht aufgegriffenen Themen, zu treffen. Es wird in diesen Fällen explizit kein klassischer Bebauungsplan angestrebt.

Eine andere Interessenlage ist allenfalls bei § 9 Abs. 2d BauGB denkbar. Der Absatz ermöglicht auch ergänzende Festsetzungen, sodass im Einzelfall eine Bebauung ermöglicht werden kann, die über das bauliche Maß nach § 34 BauGB hinausgeht. Dadurch könnte für Vorhabenträger/ Investoren ein Anreiz bestehen, ggf. ihr Vorhaben über die Planung nach Abs. 2d zu realisieren. Werden in diesem Zusammenhang Städtebauliche Verträge geschlossen, wie es insbesondere § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB ausdrücklich vorsieht, könnten dort die Klimaleitlinien verbindlich verankert werden.

In Einzelfällen des § 9 Abs. 2d BauGB ist es zumindest theoretisch also möglich, die Leitlinien zum Klimaschutz anzuwenden. Die Möglichkeit zur Anwendung hängt grundsätzlich davon ab, ob ein Vertragspartner zur Umsetzung des sektoralen (und generell des) Bebauungsplans zur Verfügung steht. In welchem Umfang sich Vorhabenträger dafür interessieren, den Absatz 2d anstelle eines qualifizierten Bebauungsplans anzuwenden, ist noch abzuwarten, da das Instrument noch neu ist.

Zu 2)

Die Stromverwendung ist freigestellt.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> vgl. Klimaschutzleitlinien S.13: „Der Strom aus der Photovoltaik-Anlage ist im oder am Gebäude und/oder für die Einspeisung in das örtliche Stromnetz zu nutzen.“