



MEIDERT & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

BauGB-Novelle 2011

Frank Sommer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Kanzlei Augsburg

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Tel.: 08 21 / 90 630 – 0
Fax: 08 21 / 90 630 – 11
E-Mail: kanzlei@meidert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de

Kanzlei München

Maximiliansplatz 5
80333 München
Tel.: 0 89 / 54 58 78 – 0
Fax: 0 89 / 54 58 78 – 11
E-Mail: muenchen@meidert-kollegen.de

► BauGB-Novelle 2011

1. Überblick

- Am 30. Juli 2011 ist das „**Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden**“ zu klimaschutzrelevanten Änderungen des Baugesetzbuches in Kraft getreten.
- Mit dieser **BauGB-Novelle 2011** hat der Gesetzgeber die ohnehin angestrebte umfassende Novellierung von BauGB und BauNVO teilweise vorgezogen, um **für den Städtebau relevante Aspekte des Klimaschutzes** vorab zu regeln. Der zweite Teil der geplanten Novellierung von BauGB und BauNVO soll zu einem späteren Zeitpunkt, jedoch noch in der laufenden Legislaturperiode in Kraft treten.
- **Inhaltlich** geht es bei dieser Klimaschutz-Novelle im **Wesentlichen um folgende Änderungen** des Baugesetzbuches (BauGB):

► BauGB-Novelle 2011

1. Überblick

Gesetz zur klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden

- Aufnahme einer Klimaschutzklausel in die Grundsätze der Bauleitplanung
- Erleichterung des Repowering von Windenergieanlagen
- Erleichterung Zulässigkeit von Photovoltaik an / auf Gebäuden im Außenbereich
- Darstellung von städtebaulichen Konzepten für eine klimagerechte Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan
- Möglichkeit der Festsetzung von Flächen für Erzeugung oder Speicherung von Energie und für Kraft-Wärme-Kopplung im Bauleitplan
- Städtebaulicher Vertrag für Erzeugung oder Speicherung von Energie und für Kraft-Wärme-Kopplung
- Planungsrechtliche Absicherung nachträglicher Wärmedämmung

► BauGB-Novelle 2011

2. Klimaschutz als städtebauliches Ziel

- Der geänderte **§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB** bestimmt nun, dass Bauleitpläne auch dazu beitragen sollen, „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern“.
Damit soll klargestellt werden, dass die Bekämpfung des globalen **Klimawandels eine Aufgabe des an sich auf die örtlichen Gegebenheiten bezogenen Städtebaus** ist; dies war bisher kontrovers diskutiert worden.
- Unterstrichen wird diese Zielrichtung durch den **neu eingefügten § 1a Abs. 5 BauGB**, nach dem den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (sog. **Mitigationsmaßnahmen**), als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (sog. **Adaptionsmaßnahmen**), Rechnung getragen werden soll; diese Grundsätze sind ausdrücklich in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

► BauGB-Novelle 2011

3. Möglichkeit Klimaschutzbezogener Darstellungen im Flächennutzungsplan

- **§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB** wurde dahingehend erweitert, dass **Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (z.B. Energieerzeugungs- und Verteilungsanlagen) bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen (z. B. Kaltluftschneisen) **im Flächennutzungsplan dargestellt** werden können (Koordinierungsfunktion des FNP im Hinblick auf Klimaschutz- und Energiekonzepte).
- Die **Ergänzung von § 5 Abs. 2 b BauGB** ermöglicht es der Gemeinde, für sog. **Konzentrationsflächenplanungen** im Außenbereich nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB (z.B. für Windenergieanlagen) auch **räumliche Teilflächennutzungspläne** aufzustellen. Damit unterstreicht der Gesetzgeber die Bedeutung des Flächennutzungsplans als (ausnahmsweise) verbindliches Instrumentarium für die Standortsteuerung im Außenbereich.

► BauGB-Novelle 2011

4. Möglichkeit Klimaschutzbezogener Festsetzungen im Bebauungsplan

- Die **Festsetzung von Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB** kann „für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ getroffen werden.
- Nach dem geänderten **§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB** können **Gebiete festgesetzt** werden, in denen „bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“. **Diese Vorschrift hat Bedeutung vor allem für die Umsetzung des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG).** Ferner wird dadurch die bisherige Beschränkung auf die bloße Erzeugung von (Solar-)Energie aufgegeben.

► BauGB-Novelle 2011

4. Möglichkeit Klimaschutzbezogener Festsetzungen im Bebauungsplan

- Schließlich sollen nach **§ 9 Abs. 6 BauGB** nunmehr auch gemeindliche Regelungen zum **Anschluss- und Benutzungszwang** (z.B. auf der Grundlage von § 16 EEWärmeG) **nachrichtlich in die Bebauungspläne aufgenommen** werden.

► BauGB-Novelle 2011

5. Klimabezogene Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen

- Für das Instrumentarium des städtebaulichen Vertrages werden zum einen die bereits bestehenden Möglichkeiten zu **klimabezogenen Vereinbarungen** erweitert. Über die bisherige Regelung hinaus kann nun allgemein die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung Gegenstand von städtebaulichen Verträgen sein (**§ 11 Abs. 2 Nr. 4 BauGB**).
- In dem **neuen § 11 Abs. 2 Nr. 5 BauGB** wird die Möglichkeit geschaffen, in städtebaulichen Verträgen auch **Vereinbarungen über die energetische Qualität von Gebäuden** zu treffen.

► BauGB-Novelle 2011

6. Änderungen im Außenbereichsbaurecht (§ 35 BauGB)

- Für **außenbereichsprivilegierte Biomasseanlagen** werden die **Bezugsgrößen** geändert (§ 35 Abs. 1 Nr. 6d BauGB). Die bisher festgesetzte Obergrenze der **installierten elektrische Leistung von 0,5 MW** wird durch eine maximale **Feuerungswärmeleistung von 2,0 MW** ersetzt. Biomasseanlagen, die ausschließlich Biogas erzeugen, dürfen eine Leistungsgrenze von 2,3 Mio. Normkubikmetern Biogas pro Jahr nicht überschreiten.
- In **§ 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB** ist – begleitend zum in § 7 Abs. 1 Satz 2 Atomgesetz enthaltenen Ausstieg aus der Kernenergie – die **Außenbereichsprivilegierung** für die Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität **entfallen**. **Bestehende Anlagen** sind von der Neuregelung ebenso wenig betroffen wie Vorhaben, die der Erforschung und Entwicklung der Kernenergie sowie der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen.

► BauGB-Novelle 2011

6. Änderungen im Außenbereichsbaurecht (§ 35 BauGB)

- § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB enthält einen **neuen Privilegierungstatbestand für Vorhaben, die „der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dienen, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist“**.

Die **bauliche Unterordnung** ist nach der Begründung zum Gesetzesentwurf nicht funktionell, sondern räumlich-gegenständlich zu verstehen. Daher sind solche Anlagen nicht privilegiert, die flächenmäßig über die Dach- oder Außenwandfläche des Gebäudes hinausgehen.

Weiter setzt die Privilegierung in Nr. 8 voraus, dass das **Trägergebäude „zulässigerweise genutzt“ wird**. Dafür genügt die formell zulässige Nutzung. Das Trägergebäude selbst kann im Übrigen seine Privilegierung nicht aus § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ableiten (keine Privilegierung von „Solarscheunen“, die nur als Anlagenträger dienen).

► BauGB-Novelle 2011

6. Änderungen im Außenbereichsbaurecht (§ 35 BauGB)

Beispiel: BayVGH, Beschluss vom 23.06.2012 – 15 ZB 10.1660 –

Erfolglose Klage eines Landwirts gegen eine **Beseitigungsanordnung für ein Stadel im Außenbereich** mit einer ca. 140 qm großen, tief nach Südwesten abgeschleppten Dachfläche.

Der VGH kommt zum Ergebnis, dass dieser Stadel **nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb dient**. Die konkrete Ausführung des Stadels mit einem tief nach Südwesten hin abgeschleppten Dach möge zwar für die angebrachte Photovoltaikanlage günstig sein, nicht aber für die behauptete Zweckbestimmung als landwirtschaftliches Gebäude zur Unterbringung von Heu, Maschinen und Vieh. **Der Stadel eigne sich damit zwar zum Betrieb der auf dem Dach installierten Photovoltaikanlage, diene aber nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb.**

► BauGB-Novelle 2011

7. Planungsrechtliche Regelung für nachträgliche Gebäudedämmung

- **§ 248 BauGB** erlaubt bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung **geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche**, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.
- Damit soll insbesondere die **bisherige Problematik der Baurechtsüberschreitung bei nachträglicher Gebäudedämmung** behoben werden. Die Regelung soll aber **auch entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** in, an und auf Dach- und Außenwandflächen gelten.
- Unklar ist, wie das **Kriterium der Geringfügigkeit** rechtssicher beurteilt werden soll. Da eine geringfügige Abweichung generell zulässig ist, besteht insoweit ein Anspruch auf Genehmigung. Dass die **Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB nicht vorgesehen** ist, erscheint im Hinblick auf die kommunale Planungshoheit problematisch.

► BauGB-Novelle 2011

7. Planungsrechtliche Regelung für nachträgliche Gebäudedämmung

Exkurs: Auswirkung des § 248 BauGB auf das Abstandsflächenrecht nach BayBO

1. Nach **Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO** ist eine **Abstandsfläche nicht erforderlich** vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden kann. **§ 248 BauGB modifiziert die Regelungen** über die Bauweise dahingehend, dass die geschlossene (§ 22 Abs. 3 BauNVO) oder die halboffene Bauweise auch dann eingehalten ist, wenn die Bebauung in dem von § 248 BauGB gedeckten Umfang die Grenze überschreitet. **In diesen Fällen** löst daher die Überschreitung der Grenze z. B. durch das Aufbringen einer nachträglichen Wärmedämmung **keine (neue) Abstandsflächenpflicht** aus; die Zulassung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist nicht erforderlich.

► BauGB-Novelle 2011

7. Planungsrechtliche Regelung für nachträgliche Gebäudedämmung

Exkurs: Auswirkung des § 248 BauGB auf das Abstandsflächenrecht nach BayBO

2. Nach **Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO** finden – vorbehaltlich der Schranken des Halbsatzes 2 – die Sätze 1 und 2 u.a. dann keine Anwendung, wenn von einer **städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben sind**, vor denen **Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 liegen müssten**. Von § 248 BauGB begünstigte Maßnahmen und Anlagen, die zu einer Änderung der Gebäudehöhe (als Kriterium des Maßes der baulichen Nutzung, § 16 Abs. 1, § 18 BauNVO) oder der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) führen und damit auch auf die erforderliche Abstandsflächentiefe Einfluss haben können, **bleiben bei der Beurteilung dieser planungsrechtlich festgesetzten Gebäudeabstände unberücksichtigt**. Die Zulassung von Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist daher auch in diesen Fällen nicht erforderlich.

► BauGB-Novelle 2011

7. Planungsrechtliche Regelung für nachträgliche Gebäudedämmung

Exkurs: Auswirkung des § 248 BauGB auf das Abstandsflächenrecht nach BayBO

3. Nach **Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO** gilt Satz 3 entsprechend, wenn sich einheitlich (von denjenigen der Sätze 1 und 2) **abweichende Abstandsflächentiefen aus der umgebenden Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB** ergeben. Auch in diesen Fällen ist die **Zulassung von Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht erforderlich**, sofern von § 248 BauGB begünstigte Maßnahmen und Anlagen zu einer Verringerung der bisher zu fordernden Abstandsflächentiefe führen.
4. Die Möglichkeit, in Fällen, in denen die durch § 248 BauGB bewirkten Erleichterungen für eine Zulassung der Maßnahme oder der Anlage nicht ausreichen, **Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO** zu erteilen, bleibt unberührt.

► BauGB-Novelle 2011

7. Planungsrechtliche Regelung für nachträgliche Gebäudedämmung

Exkurs: Nachträgliche Gebäudedämmung und Zivilrecht

1. Unberührt von den neuen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt die **zivilrechtliche Rechtslage** (vgl. Art. 68 Abs. 4 BayBO).
2. Nach dem **neuen Art. 46a BayAGBGB** (eingef. mWv 1. 1. 2012 durch G v. 20. 12. 2011 – GVBl S. 714) haben der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks **zu dulden**, dass die auf einer vorhandenen Grenzmauer oder Kommunmauer **nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung** und sonstige mit ihr in Zusammenhang stehende untergeordnete Bauteile **auf das Grundstück** übergreifen.
§ 912 Abs. 2 und §§ 913, 914 BGB gelten entsprechend.

► BauGB-Novelle 2011

8. Repowering von Windenergieanlagen im Außenbereich

- Der **neu eingefügte § 249 BauGB** soll das sog. **Repowering, also die Ersetzung älterer Windenergieanlagen durch moderne, leistungsfähigere Windenergieanlagen** erleichtern.

Aus Anlass der Ersetzung alter Anlagen durch neue bietet sich vielfach eine **Neuordnung und Bereinigung** der bisherigen Situation an. Damit verbundene Änderungen von Konzentrationszonen sollen nach § 249 Abs. 1 BauGB nicht automatisch dazu führen, dass für die vorhandenen Darstellungen die Ausschlusswirkung des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB entfällt.

Entsprechendes gilt für ergänzende Bebauungspläne.

► BauGB-Novelle 2011

8. Repowering von Windenergieanlagen im Außenbereich

- Nach **§ 249 Abs. 2 BauGB** kann über § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in einem Bebauungsplan nunmehr auch festgesetzt werden, **dass Windenergieanlagen nur zulässig sind, wenn sichergestellt ist, dass nach deren Errichtung andere Windenergieanlagen (auch außerhalb des Bebauungsplangebiets und sogar außerhalb des Gemeindegebiets) innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist zurückgebaut werden.**

Entsprechende Regelungen können auch für die Darstellung von Konzentrationszonen im Flächennutzungsplan getroffen werden.

► BauGB-Novelle 2011

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit