

Städtebaulicher Vertrag

KATEGORIE	ZIEL
Planerische Maßnahme	Festsetzung und Einhaltung des Plus-Energie-Standards und zugehöriger Maßnahmen bei Projekten mit Gemeinde und privatem Investor

Städtebauliche Verträge in Verbindung mit Bebauungsplänen sind geeignete Planungsinstrumente für Anwendungsfälle, bei denen sich die Grundstücke nicht in der Hand der Gemeinde befinden. Sie ermöglichen eine Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und privaten Investierenden, welche die Fläche entwickeln. Der Vertrag regelt die Rechte und Pflichten von Investierenden und Gemeinde. Dadurch wird die Planungssicherheit für beide Seiten erhöht.

Städtebauliche Verträge eröffnen diverse vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf die Energieversorgung mit erneuerbaren Energien. Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und privaten Bauwilligen kommen vor allem dann in Betracht, wenn die Gemeinde zusätzliche Anforderungen, etwa an die Energieeffizienz von Gebäuden, stellen möchte, die auf der Grundlage des § 9 BauGB nicht zweifelsfrei im Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden können.

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können in städtebaulichen Verträgen explizit die 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 geregelt werden. Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden können nach § 11 Abs. 1 Nr. 5 festgelegt werden.

Die Kriterien des Plus-Energie-Standards können über städtebauliche Verträge somit frühzeitig verbindlich vereinbart und gesichert werden. Auch das Controlling und der Nachweis des Standards kann durch die Investierenden im Späteren geführt werden. Im Detail können weitere Vereinbarungen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien, Bindung an die Ziele des Energiekonzepts, Begrünung von Dachflächen, Gestaltungsvorgaben, Festlegung von Gebäudestandards, etc. getroffen werden.

Rolle HLG	Fachliche Begleitung, Koordination, Kommunikation zwischen den Akteuren
Verantwortlich	Gemeinde
Relevante Akteure	Investierende, Person mit Grundstückseigentum, HLG
Zeitpunkt	Vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> Private Investierende oder Person mit Grundstückseigentum und Entwicklungsabsichten

Vorgehen

- Festlegung von Entwicklungszielen, insbesondere Festlegung des Plus-Energie-Standards
- Verhandlung der Vereinbarungen
- Abschluss des städtebaulichen Vertrags

Arbeitshilfen

- Muster Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB