



HALDENWANG
RECHTSANWÄLTE



Rechtliche Umsetzungsmöglichkeiten von Plus-Energie-Siedlungen

Dr. Lars Diederichsen
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Haldenwang Rechtsanwälte
Wiesenu 2, 60323 Frankfurt am Main
Tel. 069-97 14 41 - 0
Fax 069-97 14 41 - 27
email: ld@haldenwangRAe.de
www.haldenwangRAe.de



§ 9 BauGB: Inhalt des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:

Im Bebauungsplan können festgesetzt werden:

Gebiete, in denen

- b) bei der Errichtung von Gebäuden [...] bestimmte, bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.



§ 9 BauGB: Inhalt des Bebauungsplans

Festsetzung grundsätzlich sinnvoll, aber nicht zwingend notwendig.

Festsetzung begründet keine Bauverpflichtung.



§ 11 BauGB: Städtebaulicher Vertrag

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:
4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft- Wärme-Kopplung;
 5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.



§ 11 BauGB: Städtebaulicher Vertrag

- (2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistungen ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

- (3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.



§ 11 BauGB: Städtebaulicher Vertrag

Plus-Energie-Standard kann durch städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer vorgeschrieben werden.

Wenn Gemeinde oder HLG Grundstückseigentümer ist, empfiehlt sich die Aufnahme entsprechender Vereinbarungen in den notariellen Grundstückskaufvertrag.



§ 11 BauGB: Städtebaulicher Vertrag

Im Einzelnen sollte vereinbart werden:

- Bauverpflichtung binnen angemessener Frist
- Bestimmter Energiestandard (z.B. Passivhaus)
- Dingliche Sicherung (z.B. beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde) an rangsicherer Stelle im Grundbuch



§ 11 BauGB: Städtebaulicher Vertrag

- Eventuell Vertragsstrafe in angemessener Höhe, gesichert durch Bürgschaft
- Eventuell Wiederkaufsrecht für Gemeinde und/oder HLG, gesichert durch Rückauflassungsvormerkung

Zu beachten ist in jedem Fall das Transparenzgebot in § 307 Abs. 1 S. 2 BGB.