Zu Ziffer 2.

Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bzgl. Wind- und Solarenergie sowie Wärmenetzen

1 Windenergie

Zur Erreichung der Klimaschutzziele wurde auf **Bundesebene** das **„Wind-an-Land-Gesetz" (WaLG)** vom Kabinett auf den Weg gebracht, es tritt am 01.02.2023 in Kraft. WaLG umfasst die Einführung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) sowie Änderungen im Baugesetzbuch (§§ 5, 9a, 35, 245e, 249 BauGB), Raumordnungsgesetz (§§ 8, 27 ROG) und Erneuerbare-Energien-Gesetz 2021 (§§ 97 f. EEG 2021).
Es sind dann nunmehr **2 % der Bundesfläche für die Windenergie an Land** auszuweisen. Dies soll mit dem Gesetz bis Ende 2032 umgesetzt werden. Nach dem Beschluss des Bundestags sollen bis 2027 bereits die ersten 1,4 % der Flächen für Windenergie bereitstehen. Repowering-Maßnahmen am selben Standort sind vorzuziehen.
Im Herbst 2022 wird von der Bundesregierung ein weiteres „Beschleunigungspaket" erwartet, das als einen wichtigen Fokus Verwaltungsabläufe, Digitalisierung und personellen Ausstattung mit Blick auf Genehmigungs- und Planungsverfahren haben wird.

Mit dem neuen WindBG werden den **Ländern** künftig **verbindliche Flächenziele** (sogenannte Flächenbeitragswerte) vorgegeben. Der Gesetzentwurf enthält daher auch eine **Neukonzeption der Länderöffnungsklausel für landesrechtliche Mindestabstandsregelungen.** Die **Bundesländer** dürfen zwar teilweise weiterhin über Mindestabstände entscheiden, **müssen aber sicherstellen, dass sie ihre Flächenziele** aus dem Windenergieflächenbedarfsgesetz erreichen und so ihren Beitrag zum Ausbau der Windenergie leisten. **Erreicht ein Bundesland sein Flächenziel nicht, treten dessen landesspezifische Abstandsregeln außer Kraft.**

1. 1 Bay. Bauordnung (BayBO)

Um den Zubau an Windenergieanlagen weiter zu stärken, hat die **Bayerische** Staatsregierung beschlossen, zwar **grundsätzlich an der 10 H-Regelung festzuhalten**, diese **jedoch** über **Ausnahmetatbestände** weiterzuentwickeln. Dazu wurde im Kabinett am 03.08.2022 bereits ein Gesetzentwurf zur **Änderung der BayBO** beschlossen, der dem Landtag nun zur weiteren verfassungsmäßigen Behandlung zugeleitet wird.

In den **von 10-H ausgenommenen Gebieten** soll **grundsätzlich nunmehr ein Mindestabstand von 1.000 Metern** von Windenergieanlagen zur Wohnbebauung gelten, sofern die Wohnbebauung nicht ihrerseits nur ausnahmsweise baurechtlich zulässig ist. Für nachfolgende Fallgruppen werden **Ausnahmen** von der 10 H-Regelung vorgesehen:

- Windenergieanlagen in **Vorrang- und Vorbehaltsgebieten,** die in einem Raumordnungsplan (LEP, Regionalplan) für die Windkraftnutzung festgesetzt sind sowie für Vorhaben auf **Sonderbauflächen oder in Sondergebieten für Windkraft**, die durch **Flächennutzungsplan** festgesetzt sind, errichtet werden.
  (*Mindestabstand 1.000 m gilt nur bis zum Inkrafttreten des neuen Art. 82b BayBO, spätestens 31.05.2023, ab dann gelten gem. § 2 WindBG für die hier gelisteten Gebiete keine Mindestabstände mehr.)*

- Windenergieanlagen, die in einem **Abstand** von bis zu 2.000 Metern **um ein Gewerbe- oder Industriegebiet** errichtet werden und bei denen der erzeugte Strom überwiegend **zur Versorgung** der in dem Gewerbe- oder Industriegebiet bestehenden Betriebe **bestimmt ist.**

- Windenergieanlagen **in vorbelasteten Gebieten** längs von Haupteisenbahnstrecken, Autobahnen oder vier- oder mehrstreifigen Bundesstraßen in **einem Korridor von 500** Metern zzgl. der geltenden Mindest- und Sicherheitsabstände.

- **Repowering**, bei dem eine bestehende Windenergieanlage modernisiert oder ausgetauscht wird.

- Windenergieanlagen, die auf **militärischem Übungsgelände** errichtet werden.

- Windenergieanlagen, die **im Wald** errichtet werden, wenn von der Mitte des Mastfußes zum Waldrand mindestens ein Abstand eingehalten wird, der dem Radius des Rotors entspricht. Voraussetzung ist, dass der Wald bei Inkrafttreten des Gesetzes schon besteht.

1. 2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) & Regionalpläne

In der derzeit laufenden Teilfortschreibung des **LEP Bayern** wurde die neue Gesetzeslage im - nach der ersten Beteiligung überarbeiteten - Entwurf bereits berücksichtigt. Ziffer *6.2.2 Windenergie* soll wie folgt geändert werden (Entwurf vom 02.08.2022, Änderungen rot):

(Z) In ~~den~~ jedem ~~Regionalplänen~~ Regionalplan sind im Rahmen von regionsweiten Steuerungskonzepten Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen in erforderlichem Umfang festzulegen. Als Teilflächenziel wird zur Erreichung des landesweiten Flächenbeitragswertes nach dem Windenergieflächenbedarfsgesetz für jede Region 1,1 % der Regionsfläche bis zum 31. Dezember 2027 festgelegt. Die Steuerungskonzepte haben sich auf Referenzwindenergieanlagen zu beziehen, die dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Abwägung der Steuerungskonzepte entsprechen.

Im **Regionalplan** können für die Errichtung von Windkraftanlagen **Vorranggebiete** (mit dem Gebietszweck unvereinbare raumbedeutsame Nutzungen sind unzulässig), **Vorbehaltsgebiete** (der vorgesehen Nutzung ist in der Abwägung gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen) und eventuell **Ausschlussgebiete** festgelegt werden. Für die kommunale **Bauleitplanung gilt ein Anpassungsgebot** an diese Vorgaben.

Die diesbezüglich letzte **Teilfortschreibung** (Fachkapitels B IV 2.4.2 "Nutzung der Windenergie") des Regionalplans des Regionalen Planungsverbands Augsburg trat im Juli **2018** in Kraft, seitdem sind **im Stadtgebiet Friedberg keinerlei Flächen für Vorrang-, Vorbehalts- und Ausschlussgebiete mehr enthalten**. Die neuen gesetzlichen Regelungen auf Bundes- und Landesebene werden jedoch zwangsläufig zu einer Anpassung der Regionalpläne führen müssen, damit Bayern seine Flächenziele erreichen kann. Somit ist eine **künftige Neuausweisung** von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, die auch Friedberg betrifft, **nicht auszuschließen**.

1. 3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP)

Die **Anpassungspflicht** des § 1 Abs. 4 BauGB bedeutet, dass Raumordnungsplanung und Bauleitplanung auf Übereinstimmung angelegt sind. Die Anpassungspflicht besteht sowohl bei (erstmaliger) Aufstellung der Bauleitpläne als auch für die Anpassung vorhandener Bauleitpläne. Im Vordergrund steht die **Anpassung** der Bauleitpläne an die neuen Festlegungen des Raumordnungsplans durch die Gemeinde **in eigener Verantwortung in angemessener Zeit**.
Im Gegenzug werden aber auch die Kommunen **an der Aufstellung der Raumordnungspläne**, im Sinne des sogenannten **Gegenstromprinzips** und unter Berücksichtigung der Flächennutzungspläne beispielsweise mit Darstellungen zur Windenergie **beteiligt**.

Bisher bot § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB der Gemeinde die Möglichkeit, durch **Ausweisung von Konzentrationsflächen** im FNP die Errichtung privilegierter baulicher Anlagen **im Außenbereich zu steuern**. Mit diesem sogenannten Planungsvorbehalt erhalten bestimmte Darstellungen im Flächennutzungsplan für die im Außenbereich privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2–6 BauGB (Nr. 5 = Windenergie) eine besondere Bedeutung: Sind **Konzentrationsflächen an geeigneter Stelle und in ausreichendem Umfang** im Rahmen eines gesamträumlichen Planungskonzeptes **ausgewiesen** („substantieller Raum“), so steht den genannten privilegierten Vorhaben ein öffentlicher Belang (Darstellungen des Flächennutzungsplans) **an anderer Stelle entgegen** (= Ausschlusswirkung)**.**

Aufgrund der aus dem Wind-an-Land-Gesetz resultierenden **Änderung des BauGB gilt** diese Rechtswirkung **nur noch übergangsweise** sofern die FNP-Änderung zur Konzentrationsflächenausweisung bis 01.02.2024 wirksam geworden ist. Zudem **entfällt die Ausschlusswirkung, sobald das Erreichen des Flächenbeitragswerts** des WindBG festgestellt wird, **spätestens aber mit Ablauf des 31. Dezember 2027**.

Eine **konzentrierende Wirkung** tritt künftig stattdessen bei **Erreichen des** jeweiligen **Flächenbeitragswertes durch Außerkrafttreten der Privilegierung** außerhalb der Windenergiegebiete ein (§ 249 Abs. 2 BauGB).
Sobald und solange die **Flächenbeitragswerte** dagegen **nicht erreicht werden entfällt die Ausschlusswirkung** bisheriger Konzentrationszonenplanungen, **gleichzeitig bleibt die Privilegierung** von Windenergieanlagen (WEA) aber bestehen (§ 245e Abs. 1, § 249 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BauGB). Außerdem **können** den dann im **Außenbereich allgemein privilegierten Windenergievorhaben weder Ziele der Raumordnung noch Darstellungen in Flächennutzungsplänen entgegengehalten werden** (§ 249 Abs. 7 S. 1 Nr. 2 BauGB) (vgl. 1.5 Privilegierung)

Im **FNP** der Stadt **Friedberg** findet sich **aktuell keine Darstellung** von Flächen für die Windenergie, da das Verfahren zur 29. Änderung des FNP zur Ausweisung von Konzentrationsflächen in Derching und nordöstlich von Bachern 2017 eingestellt wurde (SV 2017/259).

1. 4 Bebauungspläne

Im Rahmen von **(vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen** können **Sondergebiete** mit der **Zweckbestimmung „Windenergie“** ausgewiesen werden und wenn vorhanden die Flächen der im Regionalplan oder FNP ausgewiesenen Bereiche konkretisieren. Bebauungspläne müssen aus dem FNP entwickelt werden, sodass im Regelfall auch eine **FNP-Änderung** zur Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines -gebietes mit entsprechender Zweckbestimmung erfolgen muss.
Im Gegensatz zu den übergeordneten Planungsebenen können dann auch **Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**, getroffen werden. Eine Beschränkung der Höhe der Windkraftanlage führt jedoch künftig dazu, dass die Anlage nicht auf den Flächenbeitragswert angerechnet werden kann (§ 4 Abs. 1 Satz 5 WindBG).
Da sich die **gesetzlichen Mindestabstände** auf Vorhaben im **Außenbereich** beziehen und **nicht auf Bebauungsplangebiete** finden sie **hier keine Anwendung**, ggf. sind jedoch bspw. aufgrund des Immissionsschutzrechts Abstände zu anderen Nutzungen festzusetzen.

Derzeit bestehen im **Stadtgebiet** keine Bebauungspläne, die Flächen für die Windenergie ausweisen.

1. 5 Privilegierung im Außenbereich gem. § 35 BauGB

Im Außenbereich ist ein Vorhaben **nur zulässig**, wenn **öffentliche Belange nicht entgegenstehen**, die **ausreichende Erschließung** gesichert ist und wenn es u.a. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der **Wind- oder Wasserenergie** dient (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Absatz 3 listet die Tatbestände auf unter denen eine **Beeinträchtigung öffentlicher Belange** insbesondere vorliegt. Dazu zählt u.a. der **Widerspruch zur Darstellung im FNP**, sofern es sich um eine qualifizierte Standortzuweisung handelt, z.B. eine ausgewiesene Bau- oder Gemeinbedarfsfläche. Grünflächen, Waldflächen oder Flächen für die Landwirtschaft stellen keine qualifizierte Standortzuweisung dar.

Bei Einhaltung der Flächenziele erfolgt die Zulassung **im Außenbereich** gem. § 249 Absatz 7 BauGB künftig weiterhin auf dieser **bisherigen Grundlage der Außenbereichsprivilegierung** (wobei § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB keine Anwendung mehr findet). Spätestens ab dem 1. Januar 2028 entfällt die Ausschlusswirkung früherer Konzentrationsplanungen (vgl. Ziffer 1.3) und die (Un-)Zulässigkeit von WEA richtet sich **außerhalb ausgewiesener Windenergiegebiete** (Vorranggebiete und mit diesen vergleichbare Gebiete in Raumordnungsplänen sowie Sonderbauflächen/Sondergebiete in Bauleitplänen) gem. § 249 Absatz 2 BauGB dagegen **nach § 35 Abs. 2 BauGB:** „*Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“* (= konzentrierende Wirkung vgl. Ziffer 1.3)

Werden die Flächenziele dagegen nicht erreicht greift § 249 Abs. 7 BauGB, es entfällt die Rechtsfolge des § 249 Absatz 2 BauGB und Darstellungen in Flächennutzungsplänen, Ziele der Raumordnung sowie sonstige Maßnahmen der Landesplanung können dem WEA-Vorhaben nicht

entgegengehalten werden. Dies bedeutet, dass dann **sowohl innerhalb ausgewiesener Windenergiegebiete als auch im gesamten Außenbereich** Windenergieanlagen **ohne Einhaltung** der landesgesetzlichen **Mindestabstände** privilegiert zulässig sind, selbst wenn der FNP oder Regionalplan dort andere Nutzungen vorsieht.

In der Regel ist bei diesen privilegierten Windkraftvorhaben die **10-H Regel** gem. Art. 82 BayBO Abs. 1 anzuwenden. Nach der anstehenden Gesetzesänderung gelten bei Erfüllung eines **Ausnahmetatbestandes** gem. Art. 82 BayBO Abs. 5 dagegen **1.000 m Mindestabstand** (vgl. Ziffer 1.1.1)**.**
Erreicht Bayern das neu vorgegebene Flächenziel künftig nicht, werden die Abstandsregelungen außer Kraft treten.

2 Solarenergie (Freiflächen-PV, Solardach)

Laut der Kabinettsitzung im August 2022 wird eine Bestimmung in das Bayerische **Klimaschutzgesetz** aufgenommen, nach der die Errichtung und der Betrieb von **Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien** sowie der dazugehörigen Nebenanlagen im **überragenden öffentlichen Interesse** liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Ziel ist, die erforderlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren zu erleichtern, in dem die Bedeutung des Klimaschutzes im Rahmen der zu treffenden Abwägungsentscheidungen gestärkt wird.

2. 1 Bay. Bauordnung (BayBO)

Gemäß Pressemitteilung „Bericht aus der Kabinettssitzung“ vom 28.06.2022 soll im Zuge der Novellierung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes die **Bayerische Bauordnung** geändert werden, um die Installation von **Solaranlagen auf Dächern** zu forcieren. Für neu errichtete **Gewerbe- und Industriegebäude ist eine Solardachpflicht** vorgesehen, wenn die vollständigen Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2023 eingehen. Für sonstige Nicht-Wohngebäude tritt an die Stelle des 1. Januar 2023 der 1. Juli 2023. Für **neu errichtete Wohngebäude ist eine Soll-Bestimmung** im Sinn einer Empfehlung vorgesehen. Der Neuerrichtung des Gebäudes steht jeweils gleich, wenn die Dachhaut vollständig erneuert wird.

2. 2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) & Regionalpläne

Im Gegensatz zur Windenergie enthält das **LEP Bayern** für die Photovoltaik in Ziffer 6.2.3 nur **Grundsätze** (bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen) und keine Ziele (zu beachtende rechtsverbindliche Vorgabe). Für die kommunale **Bauleitplanung gilt ein Anpassungsgebot** an diese Vorgaben. Entwurf vom 02.08.2022, Änderungen der aktuell laufenden Teilfortschreibung sind rot markiert:

(G) In den Regionalplänen **können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete** für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit landwirtschaftlichen Nutzungen dieser Flächen hingewirkt werden.

(G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

(G) Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden.

Im für Friedberg relevanten **Regionalplan** sind aktuell **keine explizierten Ausführungen bzgl. Solarenergie** enthalten. Allgemein ist gem. Ziffer 2.4.1 auf die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen hinzuwirken (Z).

2. 3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) und Bebauungspläne

a) Photovoltaik - Freiflächenanlagen

Für Freiflächen-PV-Anlagen sieht § 35 BauGB im Gegensatz zu Windkraftanlagen **keine Privilegierung im Außenbereich** vor, demnach ist immer die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) **Bebauungsplanes notwendig**. Dieser muss sich aus dem FNP entwickeln, sodass im Regelfall auch eine **FNP-Änderung** zur Ausweisung einer Sonderbaufläche bzw. eines -gebietes mit entsprechender Zweckbestimmung erfolgen muss.

Im Rahmen von **(vorhabenbezogenen) Bebauungsplänen** können **Sondergebiete** mit der **Zweckbestimmung „Photovoltaik“** ausgewiesen werden und wenn vorhanden die Flächen der im Regionalplan ausgewiesenen Bereiche konkretisieren. Wie in jedem Bauleitplanverfahren müssen die privaten und öffentlichen Belange abgewogen werden. Da es sich bei PV-Freiflächenanlagen meist um Standorte in einigem Abstand zur zusammenhängenden Bebauung handelt, sind insbesondere die Belange des Naturschutzes, der Landwirtschaft und des Landschaftsbildes zu betrachten.

Derzeit bestehen im **Stadtgebiet** mehrere Bebauungspläne insbesondere entlang der BAB 8 und der Eisenbahnlinie, die ein Sondergebiet für PV-Freiflächenanlagen ausweisen.

b) Solaranlagen auf Dächern (Photovoltaik, Solarthermie)

In Bebauungsplänen kann die Gemeinde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB **Festsetzungen** treffen, in denen **bei der Errichtung** von Gebäuden **bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung** (KWK) getroffen werden müssen. Aus derartigen Festsetzungen resultiert **kein Anschluss- und Benutzungszwang**, sollte jedoch bspw. die Installation von Solarmodulen auf Teilen der Dachfläche festgesetzt werden, kann in der Praxis vermutlich davon ausgegangen werden, dass diese dann auch genutzt werden. Sobald die genannte Änderung der BayBO bzgl. der Solardachpflicht für Industriegebäude und sonstige Nicht-Wohngebäude in Kraft tritt, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan für diese Gebäudearten nicht mehr erforderlich.
Es ist **essentiell**, dass derartige Festsetzungen **städtebaulich gerechtfertigt** werden können und die hervorgerufenen **Eingriffe in das Grundrecht** der Eigentumsfreiheit, einschließlich der Baufreiheit, **verhältnismäßig und angemessen** sind. Demnach sind in Bebauungsplanverfahren die Wirtschaftlichkeit und die Energiegewinnungspotentiale im jeweiligen Plangebiet zu **untersuchen, abzuwägen und plausibel zu begründen.**
Für eine angestrebte generelle Festsetzung einer Solardachpflicht in Bebauungsplänen wären ein auf Solardächer eingehendes **Energiekonzept für das Stadtgebiet** und ein **Grundsatzbeschluss** zu künftigen Vorgehen sehr hilfreich für die Abwägung.

Die **Ausgestaltung weiterer Festsetzungen** (z.B. Baugrenzen/Stellung der Gebäude, Vermeidung von Verschattungen, etc.) kann zudem die **Nutzung von Solarenergie begünstigen** und damit auch für Eigentümer wirtschaftlicher und attraktiver machen.

3 Wärmenetze

(Quelle: Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität e.V. (IKEM) [April 2020]: Einbindung von Wärmeverbrauchern in grüne Wärmenetze – Kommunale Steuerungsinstrumente. Kurzstudie.)

Von privaten Unternehmen oder BürgerInnen initiierte Errichtungen von Wärmenetzen bedürfen nicht zwangsläufig einer gemeindlichen bauplanungsrechtlichen Steuerung. Ggf. kann ein Bebauungsplan nötig werden, z.B. falls am Standort der geplanten Heizquelle das Baurecht hierfür fehlt.
Will die Kommune vorab steuern bzw. die Errichtung von Wärmenetzen forcieren kommen die nachstehenden Möglichkeiten und Voraussetzungen zum Tragen.

3. 1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) & Regionalpläne

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie der für Friedberg relevante Regionalplan enthalten aktuell keine Ausführungen bzgl. Wärmenetzen.

3. 2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP)

Im FNP können die Kommunen Darstellungen zur Art der Bodennutzung treffen, deren möglicher Inhalt gem. § 5 Abs. 2 BauGB geregelt ist, z.B. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Jedoch dient der FNP als vorbereitender Bauleitplan nur der **grundlegenden Steuerung der Bodennutzung** und enthält dementsprechend grobmaschige Darstellungen. Im Bereich der Wärmeversorgung gilt es, die Energie möglichst verbrauchernah zu erzeugen, um teure Leitungsnetze und Transportverluste zu vermeiden. Eine entsprechend notwendige detailliertere Darstellung mit dem Ziel der Steuerung der Wärmenutzung würde über die Funktion des FNP hinausgehen.

3. 3 Bebauungspläne

a) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB (Verwendungsverboten bzw. -beschränkungen)

In Bebauungsplänen kann bspw. eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB getroffen werden, welche die Verwendung bestimmter Luft verunreinigende Stoffe (alle Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Von der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB wird in erster Linie **in Form von Verwendungsverboten bzw. -beschränkungen bestimmter Heizstoffe,** wie Kohle, Öl oder Holz Gebrauch gemacht. Ein genereller Ausschluss von Kachel- oder Kaminöfen ist nicht möglich. Aufgrund des Bestandsschutzes entfaltet die Festsetzung eine unmittelbare Wirkung aber nur in Neu- und Umbauten sowie bei wesentlichen Erweiterungen baulicher Anlagen.

Voraussetzung einer solchen Festsetzung ist jedoch, dass das Verwendungsverbot oder die -beschränkung **nach dem Stand der Technik auch realisierbar und** dem Grundstückseigentümer **wirtschaftlich zumutbar** ist. Das bedeutet zum einen, dass im Geltungsbereich des B-Plans die **Wärmeversorgung auf andere Weise sichergestellt werden muss** und damit grundsätzlich Möglichkeiten für eine alternative Wärmeversorgung, wie beispielsweise Nah- oder Fernwärme bestehen müssen. Zum anderen **müssen die lokalen technischen Gegebenheiten einen solchen Anschluss unter wirtschaftlich zumutbaren Bedingungen erlauben,** was im Verfahren im Rahmen der Abwägung zu prüfen plausibel darzustellen ist. Die Grundstückseigentümer sind allerdings durch die Festsetzung **nicht verpflichtet sich an eine bestimmte Wärmeversorgung anzuschließen und diese zu nutzen**, sodass kein Zwang zur Wärmeabnahme besteht. **Ein Anschluss- und Benutzungszwang eines Wärmenetzes kann nur durch eine kommunale Satzung begründet werden.**

Des Weiteren müssen **Festsetzungen immer städtebaulich begründet** sein. Andere Gründe, wie der sparsamere Energieverbrauch bestimmter Heizstoffe oder allgemeine ökologische Ziele i.S.e. Treibhausgaseinsparung sind nicht ausreichend. Auch darf mit dieser Festsetzung nicht intendiert werden, dass bestimmten Energieversorgungsunternehmen Wettbewerbsvorteile über eine Erweiterung des Abnehmerkreises entstehen. **Städtebauliche Gründe erfordern immer einen bodenrechtlichen Bezug.** Ein solcher Bezug ist bei einem Verwendungsverbot bzw. -beschränkung bestimmter Heizstoffe beispielsweise bei besonders schützenswerten Orten, wie Hanglagen, Naherholungsgebieten oder bei besonders für Luftverunreinigungen empfindlichen Orten gegeben. **Eine solche Festsetzung eignet sich damit nur dann in dem jeweiligen Geltungsbereich, wenn die Gemeinde fundierte städtebauliche Gründe für die Festsetzung vorbringen kann.**

b) Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB für bauliche oder technische Maßnahmen

Darüber hinaus kann die Gemeinde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB auch **Festsetzungen** treffen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden **bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung** (KWK) getroffen werden müssen. Auch bei dieser Festsetzung bedarf es städtebaulicher Gründe. Nach dem Wortlaut des Gesetzes erfasst diese Festsetzung jedoch nur

Neubauten und gibt den **Grundstückseigentümern keine Nutzungspflicht für erneuerbare Energien** oder KWK vor. Mithilfe von Nr. 23 b) BauGB werden **nicht nur Flächen** für die Errichtung bestimmter Nutzungen festgesetzt, **sondern** die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, bei der Gebäudeerrichtung **bestimmte Maßnahmen** zu treffen, wie beispielsweise für die Wärmenutzung die technische Einrichtung eines Anschlusses an ein Wärmenetz. Auch hier müssen im Rahmen der **Abwägung die Erforderlichkeit und Angemessenheit** bzw. Zumutbarkeit geprüft und argumentiert werden.

Die Erforderlichkeit ist auch unter Anbetracht der bereits **gem. § 4 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)** bestehenden **anteiligen Nutzungspflicht** von erneuerbaren Energien oder von Ersatzmaßnahmen (Nah- und Fernwärmeversorgung, KWK) zur Deckung ihres Wärme- und Kältebedarfs **für alle Neubauten mit mehr als 50 m² Nutzfläche** zu prüfen. Im Einzelfall, je nach angestrebten Anteil erneuerbarer Energien, kann es für die Gemeinde nicht erforderlich sein, dass sie eine bauplanungsrechtliche Festsetzung trifft, da der angestrebte Zweck der Festsetzung bereits durch die gesetzlichen Regelungen im EEWärmeG abgedeckt werden.

3. 4 Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge können immer nur eine **planergänzende**, nie eine planersetzende Funktion haben, somit bedürfen sie immer einer korrespondierenden Bauleitplanung. Zudem beruhen sie auf **Freiwilligkeit**, fehlt es also mangels wirtschaftlicher Attraktivität an hinreichendem Interesse, kann die Gemeinde den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht erzwingen, weshalb er bei der Überplanung von Bestandsgebieten regelhaft nicht in Betracht kommt.
§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB ermöglicht sowohl **Vereinbarungen über die Errichtung und den Betrieb** eines Wärmenetzes als auch die Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern von Wohngebäuden. Neben der Errichtungspflicht kann in einem städtebaulichen Vertrag darüber hinaus **auch die Nutzungspflicht** sowie Kostentragungen festgelegt werden. Auch er unterliegt jedoch dem Gebot der **Angemessenheit und dem Kopplungsverbot**.

Auch über einen **Durchführungsvertrag** gem. §12 BauGB können entsprechende Vereinbarungen getroffen werden. Dieser setzt jedoch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in der Regel einen einzelnen Investor voraus.

3. 5 Städtebauliche Sanierung

Der Katalog der Baumaßnahmen in § 148 Abs. 2 Nr. 5 BauGB umfasst auch Anlagen und Einrichtungen zur klimaschonenden Wärmeversorgung, weshalb in Bestandsgebieten die förmliche Festlegung eines **Sanierungsgebietes** angewandt werden könnte. Die Verpflichtung zum Anschluss an ein klimafreundliches Fernwärmenetz sowie der Wärmebezug kann dann im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, sofern die **Erhöhung des Nutzungsanteils Erneuerbarer Energien zur Beseitigung städtebaulicher Missstände** (hier fehlende Klimaschutzanforderungen) in die Ziele und Zwecke der Sanierungssatzung aufgenommen wurde.