



Faktenpapier

Städtebauliche Verträge

Steuerungsmöglichkeiten für die Themenbereiche Energie und Klimaschutz

Für Kommunen ist es eine schwierige Herausforderung, Belange des Klimaschutzes in die Bauleitplanung zu integrieren. Städtebauliche Verträge als kooperatives Instrument der Bauleitplanung eröffnen zahlreiche Steuerungsmöglichkeiten und sind daher zu einem der wichtigsten Planungsinstrumente geworden.

Was kann geregelt werden?

In städtebaulichen Verträgen können Kommunen Regelungen mit Dritten vereinbaren, die über die Möglichkeiten im Bebauungsplan hinausgehen. Sie stellen für Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger eine Sonderform der öffentlich-rechtlichen Verträge dar. Rechtsgrundlage bildet § 11 BauGB. Das Gesetz nennt zwei Vertragsgegenstände im Bereich des Klimaschutzes:

- 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;
- Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.



© Energieagentur Rheinland-Pfalz

Der Katalog in § 11 BauGB ist nicht abschließend, das Gesetz bietet den Kommunen mit diesem Instrument weiträumige Gestaltungsspielräume. Sie müssen sich jedoch an den Planungszielen des **§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB** orientieren. So muss z. B. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleistet sein, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Chancen

Durch städtebauliche Verträge lassen sich Ziele konkreter und auf lange Sicht flexibler umsetzen als im Bebauungsplan, bei dem Änderungen mit aufwändigen Verfahren verbunden sind. Wesentliche Vorteile von städtebaulichen Verträgen liegen darin, dass sie die Regeldichte in Bebauungsplänen absenken können, da sie über die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinaus komplexe Sachverhalte konkret vorgeben können. So eignen sich städtebauliche Verträge insbesondere für die Regulierung veränderlicher Belange, die in relativ kurzen Intervallen an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden müssen, z. B. technische Vorgaben an Anlagen zur Energiegewinnung.

Kurz gesagt: In städtebaulichen Verträgen können über den Bebauungsplan hinaus Sachverhalte geregelt werden, die der nachhaltigen Energieversorgung dienen und zum Klimaschutz beitragen. Das Planungsinstrument ist besonders für veränderliche Belange geeignet.



© Energieagentur Rheinland-Pfalz

Worauf muss geachtet werden?

- Städtebauliche Verträge bedürfen der **Schriftform**, je nach Regelungsgegenstand auch der notariellen Beurkundung. Bei Erreichen bestimmter Schwellenwerte des Kostenumfanges ist das Vergaberecht zu beachten.
- Gegenstand städtebaulicher Verträge dürfen nur Themen sein, die einen **konkreten städtebaulichen Bezug** aufweisen. Die Ziele des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind dabei immer zu beachten.
- § 11 Abs. 2 BauGB schreibt vor, dass die vereinbarten Leistungen / Kostenübernahmen den gesamten Umständen nach verhältnismäßig sein müssen. Durch dieses „**Angemessenheitsgebot**“ wird verhindert, dass die Gemeinde bei der Vertragsgestaltung ihre überlegene Position in unzulässiger Weise ausnutzt (Verbot des Machtmissbrauchs).
- In § 11 Abs. 2. Satz 2 ist geregelt, dass die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig ist, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Dieses sogenannte „**Koppelungsverbot**“ schließt außerdem aus, dass Themen miteinander vertraglich verbunden werden, die in keinem sachlichen Zusammenhang stehen.
- In § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist geregelt, dass ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines

Bebauungsplans nicht durch Vertrag begründet werden kann. Es ist **unzulässig, hoheitliche Leistungen durch einen städtebaulichen Vertrag zu erzwingen**. Jedoch kann vereinbart werden, dass ein Investor bestimmte Verpflichtungen nur eingehen muss, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Beispiele für Vereinbarungen im Bereich Energie und Klimaschutz

- Technische Anforderungen an Heiz- und Klimaanlage
- Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsregelung
- Energetische Gebäudestandards
- Nutzung bestimmter Energieversorgungssysteme
- Sicherung einer befristeten oder bedingten Nutzung sowie einer Rückbaupflicht
- Rückbau von baulichen Überhängen und Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen
- Wieder- oder Zwischennutzung von Flächen
- Städtebauliche Sanierung unter Aspekten des Klimaschutzes
- Besondere Anforderungen an den Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Weitere Informationen:

www.earlp.de/blp

Ansprechpartnerin:

Katrin Witthaus

katrin.witthaus@energieagentur.rlp.de

Telefon: 0631-34371-402

www.energieagentur.rlp.de

Die Energieagentur Rheinland-Pfalz GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Quellen:

Prof. Dr. Michael Krautzberger: Klimaschutz als Gegenstand städtebaulicher Verträge, Bonn / Berlin 2008

Stengel, Martina: Was ist ein städtebaulicher Vertrag? In: www.ihk-nuernberg.de, 26.04.2023

Karin Hopfner, Christina Simon Philipp: Quartiersentwicklung und Klimaschutz, HS für Technik Stuttgart 2020

Gefördert durch



RheinlandPfalz
MINISTERIUM FÜR
KLIMASCHUTZ, UMWELT,
ENERGIE UND MOBILITÄT