

|                           |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |                                  |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Vorlage der Verwaltung    | Fachbereich:<br>Planen, Bauen, Wohnen                                                                                                                                                                                   | Datum:<br>05.11.2021                                            | Genehmigungsvermerk              |
| Tagesordnungspunkt<br>4.2 | Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Planungsaspekte für künftige<br/>Bebauungsplanverfahren, hier:<br/>Energieeffizienz;<br/>Antrag der Fraktion Bündnis 90 /<br/>Die Grünen aus der WBVL-Sitzung<br/>vom 20.04.2021</b> |                                                                 | Datum: 11.11.2021                |
| Vorlage-Nr:<br>VO/0296/21 |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 | Bürgermeister:<br><br>gez. Stock |
| Zu beraten im:            |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                 |                                  |
| Ö/N                       | Datum                                                                                                                                                                                                                   | Gremium                                                         |                                  |
| Ö                         | 23.11.2021                                                                                                                                                                                                              | Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Verkehr und Tourismus (KUVT) |                                  |
| Ö                         | 30.11.2021                                                                                                                                                                                                              | Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL) |                                  |

#### Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften am 20.04.2021 wurde über die Vorgabe von Planungsaspekten für künftige Bebauungsplanverfahren beraten. Im Rahmen dieser Beratung wurde durch die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, angeregt neben den aufgeführten möglichen Planungsaspekten, auch die Energieeffizienz als einen weiteren Planungsaspekt festzulegen. Hierzu wurde der Vorschlag unterbreitet beispielsweise das sogenannte „Effizienzhaus 55“ als Mindeststandard in künftigen Bebauungsplänen festzulegen. Ein „Effizienzhaus 55“ benötigt im Vergleich zum einem vorgeschriebenen Referenzgebäude nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) nur 55 % der Primärenergie. Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 70 % des Referenzgebäudes.

Die im Stadtgebiet aufgestellten Bebauungspläne werden üblicherweise als sogenannte „Angebot-Bebauungspläne“ nach dem Dritten Abschnitt „Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)“ des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Hierbei werden über den Bebauungsplan mittels Festsetzungen Rahmenbedingungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen etc. vorgegeben. Im Rahmen dieser Vorgaben können die Grundstückserwerber / Grundstückseigentümer bauliche Anlagen errichten, erweitern und ändern.

Im § 9 BauGB „Inhalt des Bebauungsplans“ und hier insbesondere im Absatz 1 gibt der Gesetzgeber einen abschließenden Festsetzungskatalog für mögliche und zulässige Festsetzungen vor, die zudem jeweils nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden dürfen.

Die Möglichkeit zur Festsetzung einer energetischen Qualität von Gebäuden ist dabei durch den Gesetzgeber nicht vorgesehen. Somit kann die Energieeffizienz nicht als Planungsaspekt für künftige Bebauungsplanverfahren vorgegeben werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist dies jedoch auch nicht erforderlich bzw. sinnvoll.

Durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV) als Vorläufer wurde durch die Bundesregierung eine stetige Steigerung der energetischen Anforderung vorgegeben. Dies wird auch zukünftig der Fall sein. Entsprechend wäre eine Festschreibung eines Energiestandards in Bezug auf die aktuelle Gesetzeslage nicht sinnvoll. Dies würde für die in der Regel jahrzehntelang geltenden Bebauungspläne zu einem starren Wert führen, welcher vermutlich nach kurzer Zeit durch eine neuere Gesetzgebung überholt wäre.

Beispielsweise wird das in der Sitzung angesprochene „Effizienzhaus 55“ laut einer Mitteilung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) vom 04.11.2021 ab Februar 2022 aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gestrichen, da der Standard bei geringen Mehrkosten und der Energieeinsparung sowieso schon wirtschaftlich sei.

Eine Möglichkeit um jeweils in Bezug auf die aktuelle Gesetzeslage sinnvolle Vorgaben zur Energieeffizienz bei der Errichtung von Gebäuden in städtischen Baugebieten zu erreichen, wäre eine privatrechtliche Vereinbarung im Rahmen des Grundstücksgeschäftes.

Aus Sicht der Verwaltung sollte aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung und den damit einhergehenden hohen finanziellen Belastungen, auf eine solche (zwingende) Einbeziehungen von kostensteigernden Forderung, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen, jedoch verzichtet werden.

Planungsrechtlich bestünde darüber hinaus die Möglichkeit, für gesamte Baugebiete einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit einem privaten Investor abzuschließen. Gemäß § 11 Absatz 1 Nummer 5 besteht für eine Gemeinde insbesondere die Möglichkeit entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderung an die energetische Qualität von Gebäuden zum Gegenstand eines solchen Vertrages zu machen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss Klimaschutz, Umwelt, Verkehr und Tourismus schlägt dem Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften vor, Vorgaben zur Energieeffizienz bzw. energetischen Qualität von Gebäuden aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlagen nicht in die Festsetzungen zukünftiger Bebauungspläne aufzunehmen.

### **Kosten und Finanzierung:**

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

### **Alternativen:**

Keine

---

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

FBL 301 / gez.  
Bieker

Techn. Beige. / gez.  
Thies

---

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

