

# Rechtliche Umsetzung umweltschützender und sozialer Planungsziele

Forum Planen Bauen  
am 27. April 2022

RA Dr. Björn Reith



I. Einführung

II. Überblick über das rechtliche Instrumentarium

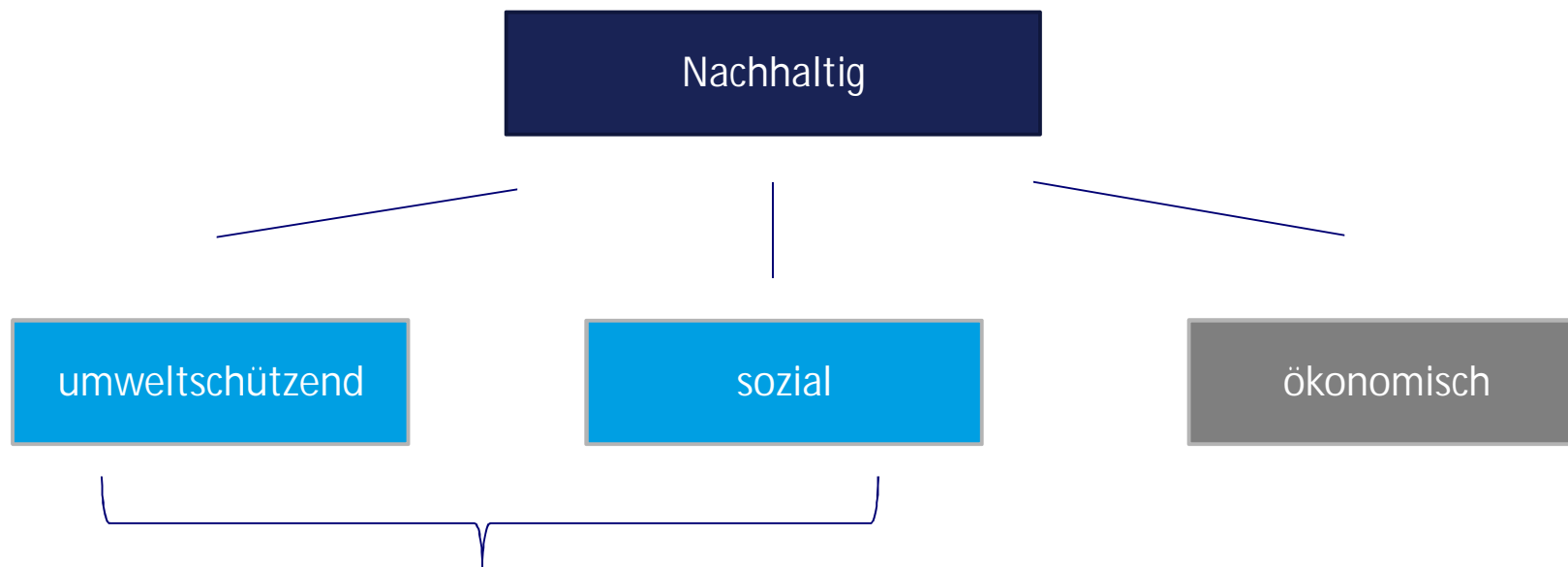
III. Bebauungsplan

IV. Städtebauliche Verträge

V. Fazit

## Umweltschützende und soziale Planungsziele bei der Entwicklung neuer Baugebiete

- „nachhaltige“ städtebauliche Entwicklung, § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB:



Bezogen auf Entwicklung neuer Baugebiete:

- Energieversorgung und Klimaschutz
- soziale Tragfähigkeit / Deckung sozialer Bedürfnisse

Planungsrechtliche Ansätze  
zur Umsetzung umweltschützender und sozialer Planungsziele  
bei der Gebietsentwicklung

Bebauungsplan

Städtebauliche  
Verträge

Weitere Instrumente:  
Städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- oder  
Stadtumbaumaßnahme  
Erhaltungssatzung  
Vorkaufsrechte



Im Folgenden werden  
ausgewählte, praxisrelevante  
Fälle behandelt.

*Daneben: Regelungen in  
Kaufverträgen / Ausschreibungen*

## Ausgangssituation

- Jede Festsetzung bedarf
  - einer Rechtsgrundlage und
  - einer städtebaulichen Begründung.
- abschließender Festsetzungskatalog in § 9 BauGB und BauNVO
- kein Festsetzungserfindungsrecht

Örtliche Bauvorschriften  
können auch in Umwelt-  
bzw. Klimaschutz begründet  
sein (Behandlung von  
Niederschlagswasser)

→ Handlungsmöglichkeiten durch Bebauungsplan eingeschränkt

## Festsetzungen zur Umsetzung umweltschützender Ziele (energetisch und Klimaschutzbezogen)

Mit Bezug auf umwelt- und klimaangepasste Quartiersentwicklung:

- Versorgungsflächen, z.B. für Heizzentrale (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Sicherung geplanter Trassen von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 oder Nr. 13 BauGB)
- Untersagung der Verwendung bestimmter Heizstoffe – „Verbrennungsverbot“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
- Gebiete, in denen bei der Errichtung von baulichen Anlagen bestimmte bauliche und technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
  - Festsetzung mit Pflicht zum Einbau von PV-Anlagen wohl zulässig
  - In BW: PV-Anlagenpflicht nach Klimaschutzgesetz BW

## Festsetzungen zur Umsetzung sozialer Planungsziele

- Fast jede Festsetzung betrifft bzw. hat Auswirkungen auf das soziale Gefüge.
- In der Praxis stehen folgende Belange i.d.R. im Vordergrund:
  - soziale Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern
  - Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
  - Bevölkerungsentwicklung

→ Praxisbeispiel: Regelungen zu sozialem Wohnungsbau im Bebauungsplan

## Festsetzungen zum preisgünstigen Wohnungsbau

- **Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB:**

*Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.*

- praktische Bedeutung gering
- nur Pflicht zur Einhaltung der baulichen Anforderungen des jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms
- keine Pflicht zur Inanspruchnahme von Fördermitteln! Somit auch keine Belegungs- und Mietpreisbindung!



## Festsetzungen zum preisgünstigen Wohnungsbau

- **Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung, § 9 Abs. 2d BauGB**
  - Einführung eines BPlans, thematisch beschränkt auf Festsetzungen zum Wohnungsbau („sektoral“) -> einfacher BPlan nach § 30 Abs. 3 BauGB
  - Anlehnung an sektorale BPläne zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a) und zur Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b)
  - Ziel: Schaffung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnungsraum im unbeplanten Innenbereich
  - Anwendungsbereich: nur für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB
  - Hintergrund: In Fällen, in denen Baurecht bereits besteht und Kommune nicht Eigentümerin, hat Kommune kaum Einflussmöglichkeiten auf Realisierung von gefördertem oder bezahlbarem Wohnungsraum

## Festsetzungen zum preisgünstigen Wohnungsbau

- Festsetzungsinhalt des sektoralen BPlans nach § 9 Abs. 2d BauGB:

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden und dort eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen,
2. Flächen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen,
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Keine Pflicht zur Inanspruchnahme von Fördermitteln! Dann auch keine Belegungs- und Mietpreisbindung!

Anwendungsfälle kooperativer Gebietsentwicklung

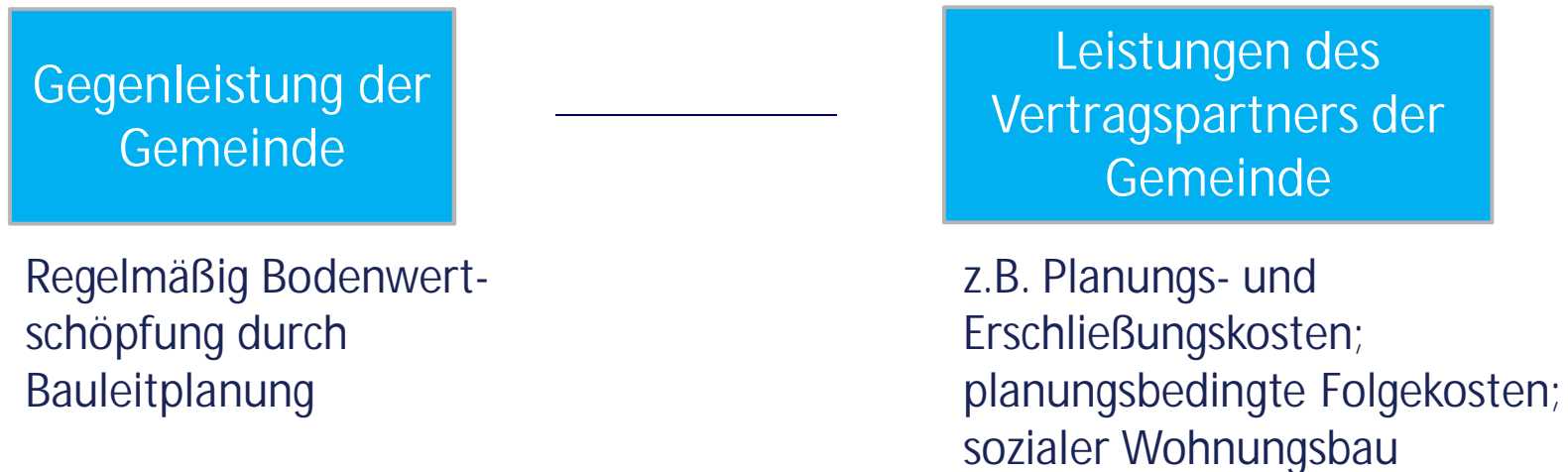
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
/  
Durchführungsvertrag

(Angebots-)Bebauungsplan  
in Verbindung mit  
städtebaulichem Vertrag

Veräußerung /Vergabe  
gemeindlicher  
Grundstücke

## Grundsatz der Angemessenheit

- Vereinbarte Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Abs. 2 BauGB)
- erfordert grds. Ermittlung des Wertes der vereinbarten Leistungen



- Verstoß gegen Angemessenheitsgrundsatz führt zu Nichtigkeit des Vertrages

## Städtebauliche Verträge zur Umsetzung umweltschützender Ziele

- Gesetz regelt zulässigen Inhalt eines städtebaulichen Vertrags nicht abschließend (-> weitreichende Möglichkeiten)
- Explizit möglich sind z.B.:
  - Anforderungen an energetische Qualität von Gebäuden (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB)
  - Energieversorgung (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB):
    - 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
    - z.B. Vereinbarung Anschluss- und Benutzungszwang
- Sicherungsmittel, z.B. dingliche Sicherung, Vertragsstrafe, Bürgschaften

## Städtebauliche Verträge zur Umsetzung sozialer Anforderungen bei der Entwicklung neuer Baugebiete

- **Praxisbeispiele:**
  - Preisgünstiger Wohnungsbau
  - Planungsbedingte soziale Infrastruktur

## Preisgünstiger Wohnungsbau

- **Sozial geförderter Wohnungsbau:**
  - Vereinbarung von Belegungs- und Mietpreisbindung; Benennungsrechte der Gemeinde
  - keine Widersprüche zwischen Vertrag und Landesfördervorgaben
  - alternativ auch Flächenübertragung an die Gemeinde zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus
- Weitere Formen sozialen Wohnungsbaus, z.B. **preisgedämpfter Wohnungsbau**
  - hier besonders zu beachten: Angemessenheitsgrundsatz, da grundsätzlich keine Fördermittel
- Sicherungsmittel: i.d.R. dingliche Sicherung; Vertragsstrafen, z.B. bei Fehlbelegung

## Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Infrastrukturfolgekostenbetrag)

- **Beispiele möglicher Einrichtungen:**
  - Kindertageseinrichtungen
    - Kleinkindbetreuung (U3) und
    - Kindergarten (Ü3)
  - Grundschule
  - nicht Sekundarschulen (keine pauschale Zuordnung zu einem Vorhaben möglich, da Prinzip der wohnortnahen Beschulung hier nicht mehr gilt)



## Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Infrastrukturfolgekostenbetrag)

- **Voraussetzungen für Infrastrukturfolgekostenbetrag:**
  - Schaffung von Planungsrecht für Wohnnutzung über Bestand hinaus
  - Bedarf an Errichtung bzw. Erweiterung einer Einrichtung muss kausal durch das Vorhaben bedingt sein
    - Ermittlung des durch das Vorhaben/die Planung verursachten Bedarfs erforderlich
    - keine Kostenübernahme/Kostenbeteiligung zulässig, soweit noch freie Platzkapazitäten
    - Bedarfsnachweis muss Vereinbarung zugrunde gelegt werden
      - » keine verbindlichen Vorgaben
      - » nachvollziehbare Darlegung erforderlich

## Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Infrastrukturfolgekostenbetrag)

- **Inhalt des Infrastrukturfolgekostenbetrags:**
  - Übernahme der Kosten für Herstellung/Erweiterung einer Einrichtung
    - alternativ möglich auch Herstellung durch Vertragspartner auf eigene Kosten (ggfs. Anforderungen des Vergaberechts zu beachten)
  - Betriebs- bzw. Personalkosten nicht zulässiger Gegenstand der vertraglichen Kostenübernahme (kein Ersatz von Unterhaltungskosten!)
  - Schätzung der Kosten des ermittelten Bedarfs:
    - Erfahrungswerte/anerkannte Kostenansätze (z.B. pro Kita-Platz/pro Gruppe)
    - Kostenschätzung ist mit Bedarfsermittlung Vertrag zugrunde zu legen
  - Regelmäßig Ablösung der Zahlungspflicht auf Grundlage der Bedarfs- und Kostenschätzung (denkbar auch konkreter Aufwendersatz nach Abrechnung der Maßnahme, ggfs. mit Vorauszahlung)

1. Kommunen stehen unterschiedliche Möglichkeiten zur rechtlichen Umsetzung umwelt- bzw. klimaschützender sowie sozialer Ziele zur Verfügung.
2. Handlungsmöglichkeiten durch Bebauungsplan erweisen sich als lückenhaft und oft nicht zielführend.
3. Städtebauliche Verträge stellen ein besonders wirkungsvolles rechtliches Instrument dar.
4. Hoheitliche (Bebauungsplan) und kooperative (Vertrag) Strategien sollten kombiniert werden, wenn Gemeinde „Vertragsposition“ hat.
5. Weitere Gestaltungsoption bilden Bindungen in Grundstückskaufverträgen, soweit die Gemeinde Eigentümer von Grundstücken im Baugebiet ist.
6. Instrumentarium wird ergänzt durch Potential von Ausschreibungsverfahren.

# W2K – die Kanzlei für Infrastrukturrecht



## Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Kaiser-Joseph-Straße 247 | 79098 Freiburg  
Tel. 0761 / 211 149-0 | freiburg@w2k.de  
[www.w2k.de](http://www.w2k.de)

Charlottenstraße 21b | 70182 Stuttgart  
Tel. 0711 / 248 546-0 | stuttgart@w2k.de  
[www.w2k.de](http://www.w2k.de)