



**Sparsame und
effiziente Nutzung
von Energie im
Gebäudesektor durch
Städtebaurecht**

11.07.2023

Dr. Thomas Schröder, LL.M. (Illinois)
Partner, Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dämmen mit staatlicher Unterstützung

Am 1. Juli tritt die zweite Stufe der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Die Förderung von energetischer Sanierung sowie Neubau oder Kauf energieeffizienter Immobilien wird teilweise einfacher und attraktiver.

Von MICHAEL HASENPUSCH



© ma_rish/istock

Förderung: Am 1. Juli tritt die zweite Stufe der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Energetische Sanierungen sowie Neubau oder Kauf energieeffizienter Immobilien wird teilweise einfacher und attraktiver.

Kredit

Um die Energieeffizienz von Bestandsimmobilien zu steigern, unterstützt die BEG Eigentümer, die energetisch sanieren wollen. Die KfW-Kreditprogramme dafür tragen die Bezeichnung 261 und 262. Der Unterschied zwischen beiden liegt im Ziel der Sanierung. Das Programm 261 ist für Einzelmaßnahmen gedacht. Das Programm 262 kommt bei einer Komplettsanierung zum Einsatz, an deren Ende das Wohngebäude einen KfW-Effizienzhaus-Standard erfüllt. Von diesen unterschiedlichen Zielen hängt auch die Höhe des möglichen Kredits ab. Bei Programm 261 können bis zu 60 000 Euro je Wohneinheit für

Der Gebäudebestand entscheidet

Die Sanierung bestehender Gebäude kommt nur schleppend voran – obwohl dieser Sektor eine Schlüsselrolle für das Erreichen der Klimaziele spielt. EU und Bundesregierung wollen nun dafür sorgen, dass die Sanierungsquote erheblich steigt.

Von RALPH DIERMANN



© Lechatnoir/istock

Über den Dächern der Hauptstadt: Die Sanierungsquote in Deutschland liegt seit Jahren bei rund einem Prozent. Um das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes zu erreichen, muss das Sanierungstempo gesteigert werden.

Was für ein Endspurt! Viele Jahre lang sah es so aus, als würde die Bundesrepublik ihr Klimaziel für 2020 – 40 Prozent weniger CO₂-Ausstoß gegenüber 1990 – um Längen verfehlen. Dank eines kräftigen Rückgangs der Emissionen im vergangenen Jahr hat Deutschland die Zielmarke schließlich doch noch gerade so erreicht. Zwar schätzt das Umweltbundesamt, dass gut ein Drittel der Einsparungen auf das Konto der Coronapandemie geht. Nichtsdestotrotz machen die Zahlen deutlich, dass die Klimaschutzmaßnahmen der letzten Jahre langsam Wirkung zeigen.

Nachzügler beim Klimaschutz

Betrachtet man die Emissionsdaten im Detail, so fällt allerdings auf, dass ein Bereich sein im Klimaschutzgesetz festgelegtes Ziel für 2020 verfehlt hat: der Gebäudesektor. Seit einigen Jahren sinkt der Ausstoß von Treibhausgasen hier kaum noch – eine fatale Entwicklung

Inhalt

I. Grundlagen: Städtebaurecht

Begriff, Rechtsquellen und Handlungsinstrumente

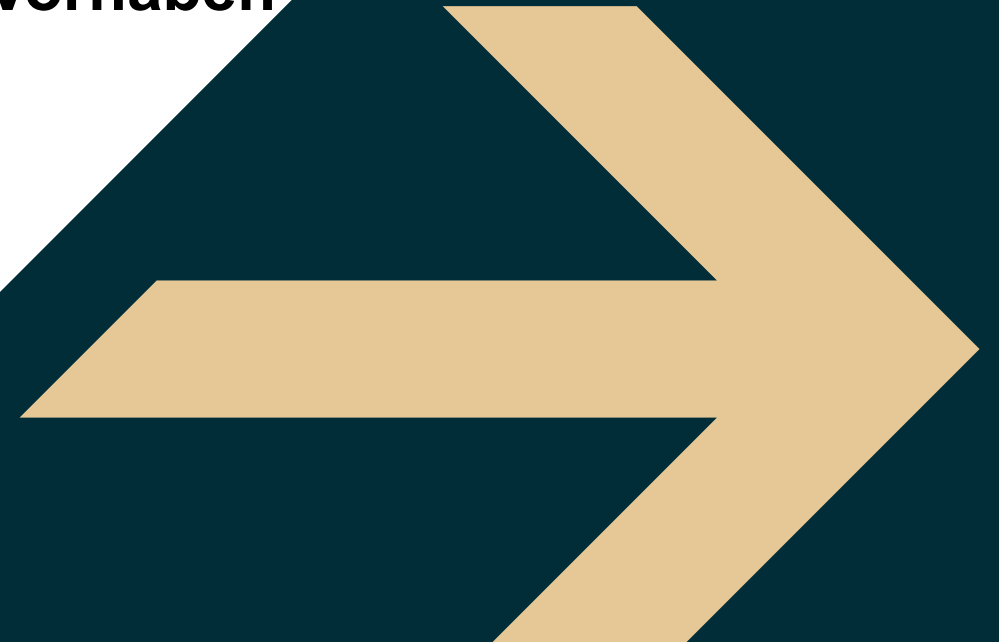
II. Bauleitplanung

Lenkung städtebaulicher Entwicklung

III. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Begünstigung energetischer Sanierung

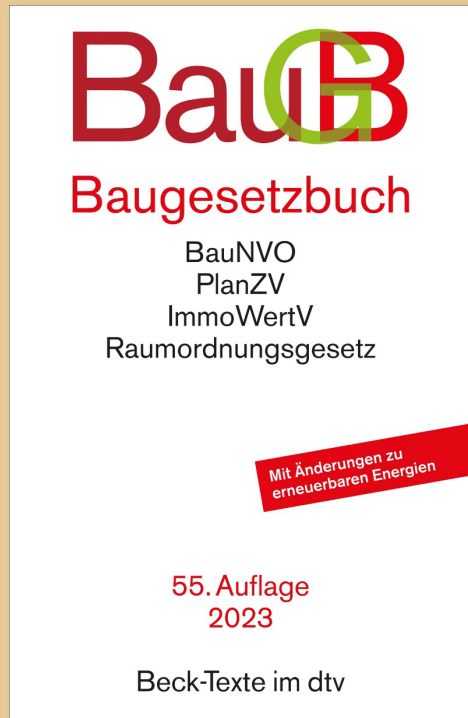
IV. Fazit



I. **Grundlagen: Städtebaurecht**

*Begriff, Rechtsquellen und
Handlungsinstrumente*

I. Grundlagen: Städtebaurecht



Aufgabe

- Festlegung der rechtlichen Qualität des Bodens und seiner Nutzbarkeit
- Regelung flächenbezogener Anforderungen an ein Bauvorhaben

Zielsetzung

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Zentrales Instrument: Bauleitplanung

Rechtsquellen

- BauGB
- auf BauGB gestützte Rechtsverordnungen, z.B. BauNVO
- Nicht: GEG

I. Grundlagen: Städtebaurecht



II. Bauleitplanung

*Lenkung städtebaulicher
Entwicklung*

II. Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

(sog. vorbereitender Bauleitplan)

- _ Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet
- _ Enthält grobmaschige Darstellungen
- _ Möglicher Inhalt: § 5 BauGB

Bebauungsplan

- _ Geltungsbereich umfasst nur einen Teil des Gemeindegebiets
- _ Enthält konkrete Festsetzungen
- _ Möglicher Inhalt: § 9 BauGB (abschließend)

Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB

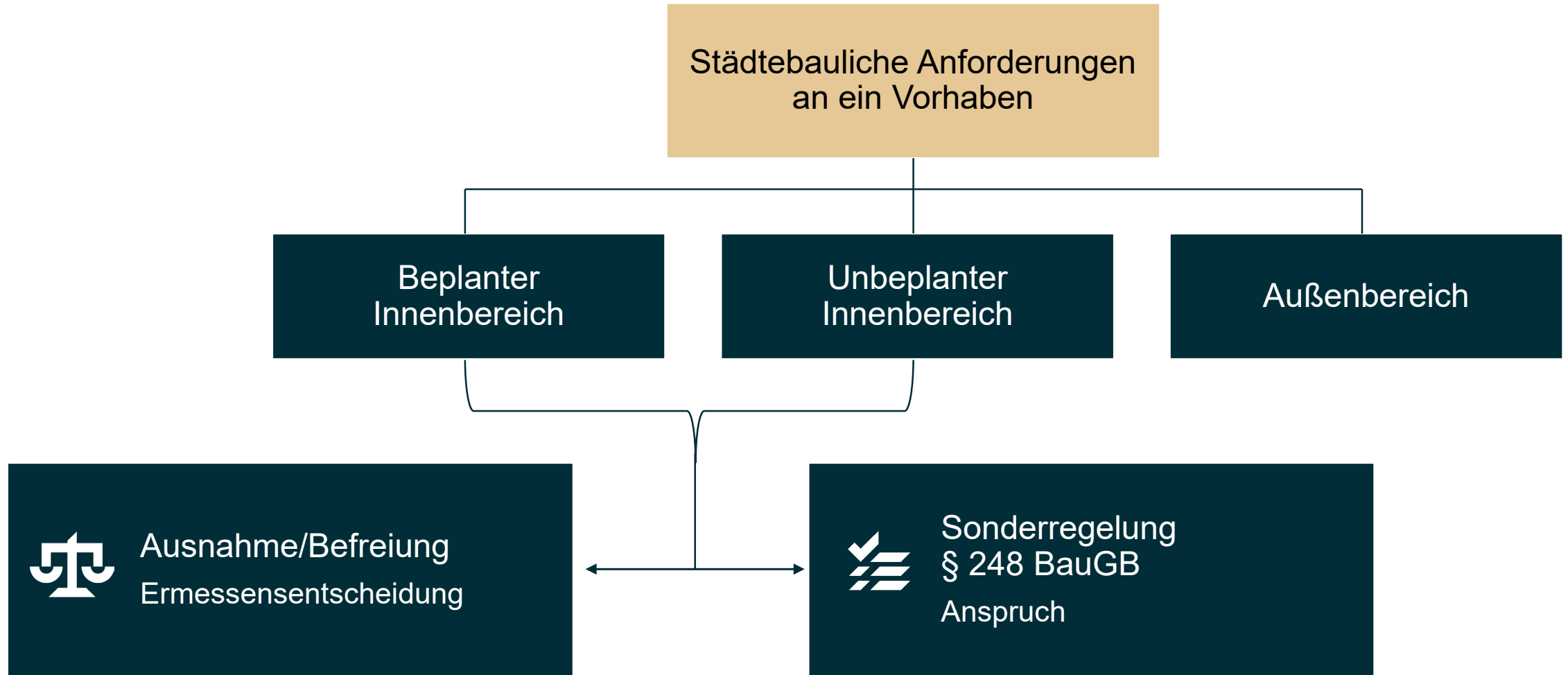
§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB:

„Gebiete, in denen bei der **Errichtung** von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische **Maßnahmen** für die **Erzeugung, Nutzung oder Speicherung** von Strom, Wärme oder Kälte aus **erneuerbaren Energien** oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen“

III. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

*Begünstigung energetischer
Sanierung*

III. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben



III. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

§ 248 des Baugesetzbuchs

Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

¹In Gebieten mit **Bebauungsplänen** oder Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 oder 3 **sind** bei Maßnahmen an **bestehenden Gebäuden** zum **Zwecke der Energieeinsparung geringfügige** Abweichungen von dem festgesetzten **Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig, soweit dies mit **nachbarlichen Interessen** und **baukulturellen Belangen** vereinbar ist. ²Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen. ³In den im **Zusammenhang bebauten Ortsteilen** gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend für Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Absatz 1 Satz 1).

III. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

„Darüber hinaus sind gemäß § 248 u.a. in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. In Anbetracht eines zum Grundstück der ASt. verbleibenden Grenzabstandes von über 14 m ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine energetisch bedingte Fassadenerweiterung um ca. 30 cm als geringfügig zu bezeichnen. Eine dadurch bedingte Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist auszuschließen.“

**VGH Kassel, Beschluss vom 24.07.2014,
3 B 835/14, juris**

IV. Fazit

IV. Fazit

Das Städtebaurecht enthält eine Mehrzahl von Instrumenten zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie im Gebäudesektor mit unterschiedlicher Zielsetzung.



Aber:

Gesetzliche Instrumente allein genügen nicht.



Erforderlich ist auch:



Bereitschaft und wirtschaftliche Möglichkeit des Einzelnen zur Umsetzung



Politischer Wille der Gemeinden, von den gesetzlichen Instrumentarien Gebrauch zu machen

Vielen Dank !



Dr. Thomas Schröder LL.M. (Illinois)
Partner, Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Eschersheimer Landstraße 25-27 | 60322 Frankfurt am Main
T +49 69 95 957-215 | schroeer@fps-law.de