



I.

An die Vorsitzende des BA 09
Neuhausen-Nymphenburg
Ehrenbreitsteiner Str. 28 a
80993 München

PLAN-HAIV-12-E

Blumenstr. 28 b
80331 München

Telefon 089 230 21 11

Blumenstr. 28 b
80331 München

plan.ha4-ave@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

12.08.2020

Betreff.

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00008 des Bezirksausschusses 09 - Neuhausen-Nymphenburg
vom 20.04.2020

Sehr geehrte Frau Hanusch,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg wurde dem Referat für
Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Es wurde beantragt Bauherr*innen in Nymphenburg-Neuhausen zu verpflichten ihre
Neubauten mit PV-Anlagen auszustatten. Dazu können wir das Folgende mitteilen:

Zusammengefasst können weder über Einzelbaugenehmigungen noch über Festsetzungen in
Bebauungsplänen im Bereich Nymphenburg-Neuhausen die im Antrag genannten
Verpflichtungen **effektiv** gefordert werden.

- Das EEWärmeG bzw. das GEG verpflichten Bauherr*innen lediglich einen gewissen
Anteil ihres Wärme- und Kälteenergiebedarf aus Erneuerbaren Energien bereit zu
stellen.
- Eine Solarpflicht für Neubauten kann nur durch eine Satzung begründet werden.
- Die meisten und nur zum geringen Anteil vorhandenen Neubauten im Stadtbezirk
Neuhausen-Nymphenburg entstehen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34
Baugesetzbuch (BauGB).
Für eine flächendeckende Lösung im gesamten Stadtbezirk bietet das Gesetz aus
planungsrechtlicher Sicht keine effektiven Möglichkeiten



1. Einzelbaugenehmigungen § 34 Baugesetzbuch (BauGB), unbeplanter Innenbereich

Nach der bayerischen Bauordnung (BayBO) können die Forderungen mangels Rechtsgrundlage unmittelbar nicht erhoben werden.

Auch aus dem gebäudebezogenen Energierecht ergibt sich nur die Pflicht zur Verwendung erneuerbarer Energien zur Deckung eines Anteils der für den Wärme- und Kältebedarf benötigten Energie.

Nach § 3 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz EEWärmeG sind Eigentümer von Neubauten verpflichtet ihren Wärme- und Kälteenergiebedarf zu einem gewissen Prozentsatz aus Erneuerbaren Energien bereit zu stellen oder Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Solare Strahlungsenergie, feste, gasförmige und flüssige Biomasse sowie Geothermie und Umweltwärme sind als erneuerbare Energieträger zulässig. Nach § 7 EEWärmeG sind Abwärme, KWK-Anlagen, Fernwärme sowie Maßnahmen zur Einsparung von Energie als Ersatzmaßnahmen legitim.

§ 5 des EEWärmeG konkretisiert die Nutzungspflicht und definiert Deckungsgrade zur hundertprozentigen Erfüllung des Gesetzes: Werden 15 % des Wärme- bzw. Kälteenergiebedarfs durch solare Strahlungsenergie erzeugt, führt dies zur vollständigen Erfüllung des Gesetzes.

Das Energieeinspargesetz (EnEG) die EnEV und das EEWärmeG werden aktuell zur Vereinheitlichung zum Gebäudeenergie-Gesetz (GEG) zusammengeführt. Das GEG wird nach einer Verkündung im Bundesgesetzblatt zu dem dort genannten Zeitpunkt in Kraft treten. Im GEG kann Strom aus PV-Anlagen unter gewissen Voraussetzungen als erneuerbare Energieträger angerechnet werden.

Eine tiefer gehende Verpflichtung ergibt sich nicht.

2. B-Plan-Festsetzungen, Satzungsrecht, städtebauliche Verträge

Zwar sieht das Tübinger Modell dort die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Vorbehaltung einer PV-Anlage bei Neubauten im Rahmen von Grundstückskäufen der Stadt und Bebauungsplänen sowie Abschlüssen von städtebaulichen Verträgen vor. Werden die Pflichten aus dem EEWärmeG vollständig über eine Solarthermieanlage auf dem Dach des Gebäudes erfüllt, soll die Verpflichtung zur Installation einer PV-Anlage entfallen.

Im Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg entstehen die meisten Neubauten aber im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und nur ein kleiner Teil durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, in deren Rahmen es die Möglichkeit gibt PV-Anlagen auf Dächern festzusetzen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) Baugesetzbuch (BauGB) können in Bebauungsplänen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.

Diese Festsetzungen sind jedoch zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht (siehe oben), die spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung enthalten. Eine Festsetzung nach § 9 BauGB kann nämlich lediglich verpflichten die baulichen Maßnahmen zu treffen, nicht jedoch eine Pflicht zur Nutzung in den Folgejahren aufzuerlegen.

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB beziehen sich nur auf die **Errichtung** (Ersterrichtung und Neuerrichtung) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen. Sie können nicht auf bereits errichtete Gebäude und auch nicht auf deren Änderung erstreckt werden. Gleiches gilt im Fall einer Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, weil es bereits errichtet ist.

Bereits an dieser Stelle wird deutlich, dass der Anwendungsbereich für planungsrechtliche Instrumente zur Umsetzung der Solarpflicht relativ klein ist. Abgesehen vom Umstand, dass es nicht möglich ist flächendeckend einen Bebauungsplan über die Landeshauptstadt München zu legen, der die hier besprochenen Maßnahmen festsetzt, ist der überwiegende Anteil an Bauvorhaben im Stadtbezirk nicht geprägt von Neuerrichtungen und Gebieten ohne Baurecht, bei denen die Neuerrichtung von Gebäuden erst mittels Bauleitplanung ermöglicht werden muss.

Letztlich wäre es noch möglich mittels städtebaulichem Vertrag eine Vereinbarung über die Errichtung **und Nutzung** von Anlagen und Einrichtungen zur zentralen und dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen (§ 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB). Allerdings setzt dies zweierlei Dinge voraus: zum einen muss der Bauherr motiviert sein, solch eine Verpflichtung freiwillig zu unterschreiben, was nur dann der Fall sein dürfte, wenn erst mittels Bauleitplanung Baurecht geschaffen werden muss. Zum anderen dürfte in allen anderen Fällen keine Unterschrift vom Bauherren gefordert werden, da es rechtswidrig wäre einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu schließen, wenn der Betroffene auch ohne ihn (beispielsweise nach §§ 30 Abs. 1, 34 BauGB) einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung hätte (Kopplungsverbot).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prüft bereits stadtweit und daher auch im Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg im Rahmen seiner Bebauungspläne, ob Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB notwendig sind und setzt diese Maßnahmen gegebenenfalls fest (beispielsweise im 4. Stadtbezirk beim Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 Arcisstraße/Elisabethplatz). Für eine flächendeckende Lösung im gesamten Stadtbezirk bietet das Gesetz jedoch aus planungsrechtlicher Sicht keine effektiven Möglichkeiten.

Fazit:

- Das EEWärmeG bzw. das GEG verpflichten Bauherr*innen nur einen gewissen Anteil ihres Wärme- und Kälteenergiebedarf aus Erneuerbaren Energien bereit zu stellen.
- Eine Solarpflicht für Neubauten kann nur durch eine Satzung begründet werden. Die meisten und nur zum geringen Anteil vorhandenen Neubauten im Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg entstehen im ungeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Für eine flächendeckende Lösung im gesamten Stadtbezirk bietet das Gesetz aus planungsrechtlicher Sicht keine effektiven Möglichkeiten.
- Aus der Bayerischen Bauordnung für Einzelbauvorhaben kann ebenfalls keine weitergehende Verpflichtung abgeleitet werden.

3. städtische Liegenschaften und Beteiligungsgesellschaften:

Aufgrund des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der

Klimaneutralität München 2050“ Vorlagen-Nr. 14-20 / V16525 vom 18.12.2019 wird das Anliegen bei städtischen Liegenschaften und von den städtischen Beteiligungsgesellschaften bereits berücksichtigt.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 00008 kann nur bei städtischen Liegenschaften und städtischen Beteiligungsgesellschaften entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

II. Abdruck von I. Per Email
an das Direktorium HA II BA-Geschäftsstelle Nord
zum Auftrag vom 29.04.2020.

III. Abdruck von I. und II. Per Email an
plan.ha2-20v@muenchen.de
plan.ha3-22@muenchen.de

z.K.

an SG 3
zum Auftrag vom 04.06..2020 (AZ. Baustellen-Bauvorhaben)
die Zuleitung der Email an plan.sg3@muenchen.de erfolgte bereits.

IV. Zum Vorgang bei HA IV/12-E