

Betreff:

Installationsmöglichkeiten von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien im Baugebiet Wenden-West WE 62 + WE 63

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

07.06.2022

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

07.06.2022

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage der CDU/FDP-Gruppe im Stadtbezirksrat 322 Nördliche Schunter-/ Okeraue vom 19.05.2022 (DS Nr. 22-18819) nimmt die Verwaltung Stellung wie folgt.

Die individuelle Installation von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien unterliegt im Gemeinschaftseigentum den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Wer z. B. eine Solaranlage in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft installieren möchte, strebt eine sogenannte „bauliche Veränderung“ an. Je nach Art der baulichen Veränderung ist hierfür eine bestimmte Mehrheit der Wohnungseigentümer*innen von Nöten, um den Beschluss durchsetzen zu können. Die gesetzlichen Regelungen zum Gemeinschaftseigentum können im Rahmen der Bauleitplanung, etwa durch Festsetzung im Bebauungsplan, nicht umgangen werden. Eine Regelung über die zukünftige individuelle Anpassungsmöglichkeit des Fortschritts im Gemeinschaftseigentum ist planungsrechtlich insofern nicht möglich.

Auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 Nr. 4 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) können in städtebaulichen Verträgen jedoch Verpflichtungen zur 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 begründet werden und Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden definiert werden. Dabei müssen die vertraglichen Vereinbarungen den mit den städtebaulichen Planungen verfolgten Zielen und Zwecken entsprechen und in sachlichem Zusammenhang mit dem jeweiligen Bebauungsplan stehen.

Dementsprechend wurde im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Wenden-West, 1. BA“, WE 62, der Erschließungsträgerin die Verpflichtung auferlegt, bei einer Veräußerung von Bauflächen im Vertragsgebiet, die im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ oder „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen werden, in die Kaufverträge folgende Regelung aufzunehmen:

„Die Stadt Braunschweig will ihren Beitrag zum Pariser Klimaschutzabkommen leisten. Dabei ist der Bereich der Gebäude von besonderer Bedeutung. Im Sinne der Klimaneutralität und damit Neubauten im Laufe ihrer Lebenszeit nicht noch einmal energetisch ertüchtigt werden müssen, verpflichtet sich der Käufer, auf der Kauffläche zum einen zur Einhaltung eines Energieeffizienzstandards oberhalb der gesetzlichen Regelungen (mindestens KfW-Effizienzhausstandard-55) und zum anderen zur Installation von Photovoltaikanlagen oder zumindest deren Vorbereitung (entsprechende statische Auslegung der Dachflächen sowie die Verlegung von Leerrohren zu einem geeigneten Ort für den/ die Wechselrichter). Der Käufer wird sich von der Stadt Braunschweig, Fachbereich Umwelt, über Maßnahmen des Klimaschutzes und

deren Förderung beraten lassen.“

Auch in dem städtebaulichen Vertrag zum künftigen Bebauungsplan „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, werden entsprechende Regelungen aufgenommen werden, die sich an den Vorgaben aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept (IKSK) 2.0 der Stadt Braunschweig, den städtebaulichen Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes und den gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses orientieren. Die Pflicht zur Umsetzung von PV-Anlagen soll im 2. Bauabschnitt unabhängig davon jedoch auch im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Denkbar wäre im Hinblick auf zukünftige Wohneigentumsgemeinschaften zudem auch die Absicherung einer Nutzungsduldung der PV-Anlage im Grundbuch oder die dingliche Sicherung eines Dachnutzungsrechts zugunsten eines Dritten, beispielsweise eines Solaranlagenbetreibers, der konkret benannt werden müsste.

Darüber hinausgehende Möglichkeiten zur individuellen Anpassungsmöglichkeit des Fortschritts im zukünftigen Gemeinschaftseigentum können nur im Rahmen der Teilungserklärung auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) geregelt werden.

Schmidbauer

Anlage/n:

keine