

Neue Wärme braucht das Land!

Rechtliche Möglichkeiten der Kommunen im Baurecht zur Unterstützung der
Wärmewende

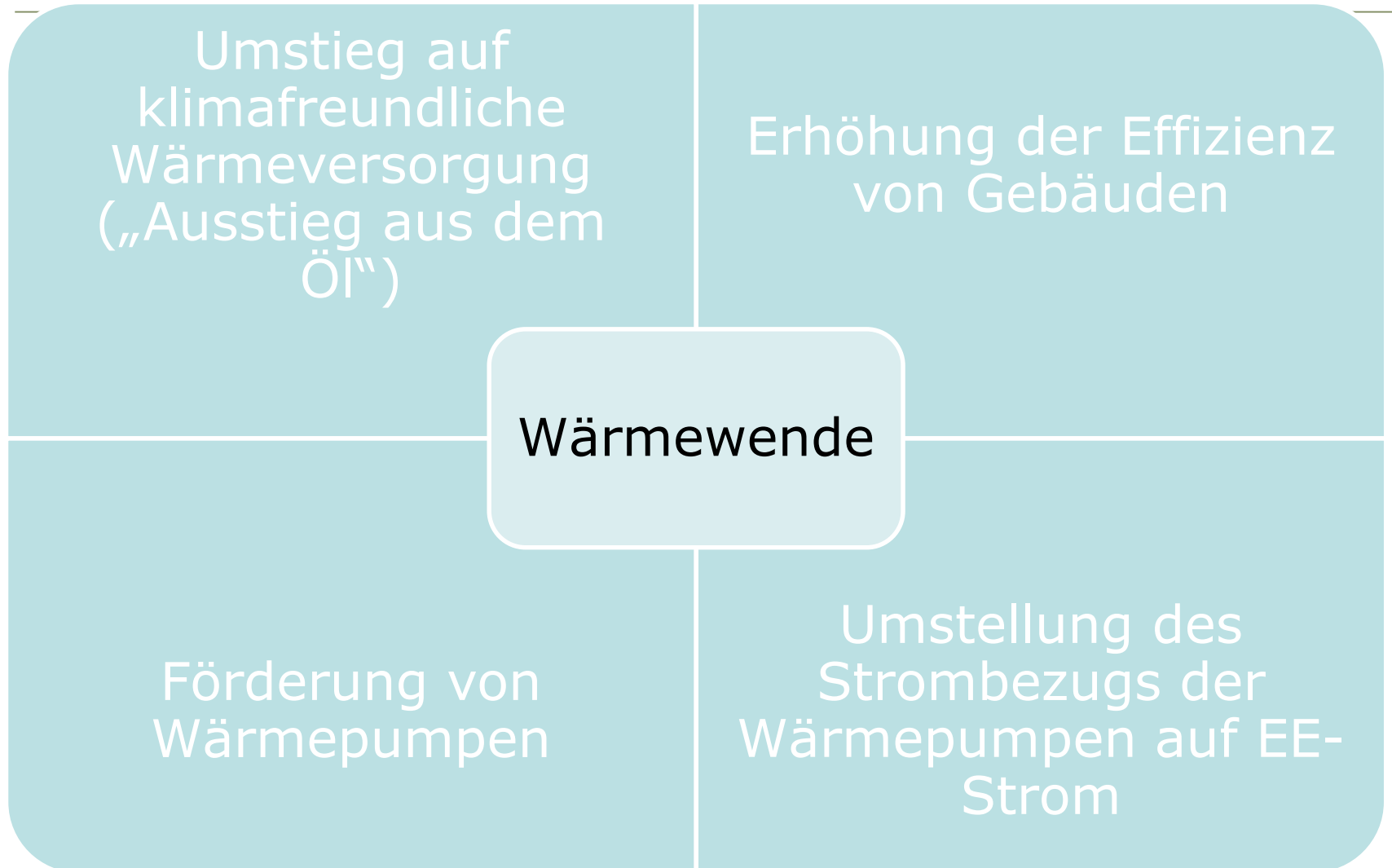
28.01.2020

Agenda

- I. Wärmewende – Teil des kommunalen Klimaschutzes

- II. Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde
 - 1. Hoheitlich
 - 2. Fiskalisch

I. Wärmewende – was ist das?



I. Allgemeiner Rechtsrahmen

Allgemeiner Klimaschutz	Stromwende	Wärmewende
Baugesetzbuch (BauGB)	Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG)	
Energieverbrauchsrelevante-Produkte-Gesetz (EVPG)	Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)	
Chemikalien-klimaschutz-verordnung (Chem-KlimaschutzV)	Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EE-WärmeG)
Treibhausgas-Emissionshandels-gesetz (TEHG)	Biomasse-verordnung (BiomasseV)	Energieeinsparungs-gesetz (EnEG) Energieeinspar-verordnung (EnEV)

I. Handlungsrahmen der Kommune

Allgemeiner Klimaschutz	Stromwende	Wärmewende
Baugesetzbuch (BauGB)	Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG)	
Energieverbrauchsrelevante-Produkte-Gesetz (EVPG)	Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)	
Chemikalien-klimaschutz-verordnung (Chem-KlimaschutzV)	Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EE-WärmeG)
Treibhausgas-Emissionshandels-gesetz (TEHG)	Biomasse-verordnung (BiomasseV)	Energieeinsparungs-gesetz (EnEG) Energieeinspar-verordnung (EnEV)

II. Hoheitliche Steuerung: Baurecht

BauGB

Bundesgesetz

regelt die grundsätzlichen
Fragen des Bauens

Das „Ob“

BauNVO

regelt Art, Maß der baulichen
Nutzung, Bauweise und
überbaubare
Grundstücksflächen

BayBO

Landesgesetz

regelt sicherheitsrechtliche
Anforderungen und
Verfahrensfragen

Das „Wie“

II. Zulassung neuer Vorhaben

Einzelvorhaben

```
graph TD; A[Einzelvorhaben] --> B[Genehmigungsbedürftige Vorhaben]; A --> C[Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO];
```

Genehmigungsbedürftige Vorhaben

- Einreichen des Bauantrags bei der Gemeinde
- Entscheidung über das Einvernehmen nach § 36 BauGB durch die Gemeinde
- Entscheidung über die Baugenehmigung durch die **Bauaufsichtsbehörde**

Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

- Bebauungsplan nach § § 30 Abs. 1 oder 12 BauGB
- Plankonformität
- gesicherte Erschließung
- Erklärung der Gemeinde

Planungen

```
graph TD; A[Planungen] --> B[Flächennutzungsplan  
Bebauungsplan  
städtebauliche Satzungen];
```

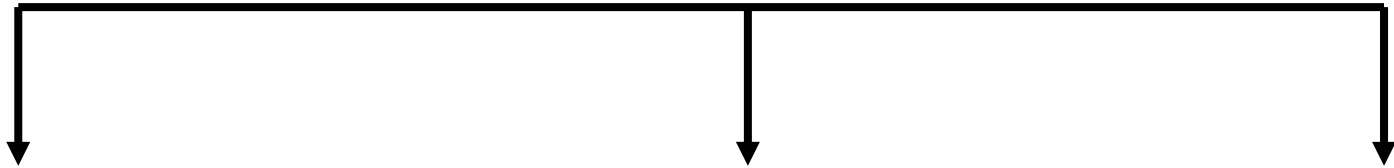
Flächennutzungsplan Bebauungsplan städtebauliche Satzungen

z. B.

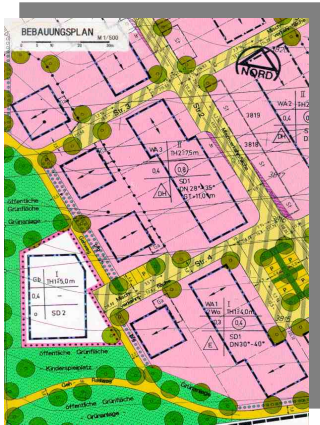
- Aufstellungsbeschluss
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Zuständig: Gemeinde

I. Zulassungsebenen



Qualifizierter Bebauungsplan,
§ 30 Abs. 1 BauGB



Innenbereich,
§ 34 BauGB



Außenbereich,
§ 35 BauGB



II. Hoheitliche Steuerung: Bauleitplanung

Ausweisung neuer Baugebiete und Wärmebedarf steht auf „zwei Beinen“

- Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden
 - kompakte Bauweise,
 - Wärmedämmung und sonstige technische Maßnahmen (Tipp: Energieeffizienz-Standards der KfW beachten)
 - Stellung der Baukörper zur passiven Ausnutzung der Sonneneinstrahlung sowie
 - die Vermeidung von Verschattung.

II. Hoheitliche Steuerung: Bauleitplanung

- Weitestgehend CO₂-freie Deckung des Wärmeenergiebedarfs
 - Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie, Geothermie etc.),
 - CO₂-minimierte Heizsysteme (Wärmepumpen) oder
 - Nutzung von Wärmenetzen (Nah- oder Fernwärme aus KWK-Anlagen oder anderen Wärmequellen)

II. Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

§ 1 Abs. 6 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...]

7. die Belange des **Umweltschutzes**, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

[...]

f) Die **Nutzung erneuerbarer Energien** sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

8. die Belange

[...]

e) Der Versorgung, insbesondere **mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit**

II. Rechtsgrundlagen Bauleitplanung

§ 1 Abs. 7 BauGB:

*(7) Bei der **Aufstellung der Bauleitpläne** sind die **öffentlichen** und **privaten Belange** gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.*

- Die Wärmeversorgung ist einerseits benannter städtebaulicher Belang und daher grundsätzlich bei der Planung zu berücksichtigen
- Andererseits ist die Wärmewende auch Teil des städtebaulichen Klimaschutzes durch die Gemeinde, der ebenfalls als benannter städtebaulicher Belang bei der Planung zu berücksichtigen ist

II. Rechtsgrundlagen Bauleitplanung

(2) *Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:*

2. die Ausstattung des Gemeindegebiets

*b) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere **zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,***

c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,

II. Rechtsgrundlagen Bauleitplanung

§ 9 BauGB: Abschließender Katalog für Festsetzungen eines Bebauungsplans in Absatz 1:

„12. die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;

23. Gebiete, in denen

- b) bei der **Errichtung** von Gebäuden oder bestimmten sonstigen Baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme - Kopplung getroffen werden **müssen**;*“

Absatz 6:

„Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.“

II. Rechtsgrundlagen Bauleitplanung

Was kann die Gemeinde – zusätzlich – tun?

Allgemeine Festsetzungen im Bebauungsplan
(klimaschutzpolitische Zielrichtung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Gebäudeausrichtung steuern

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB: Abstandsflächen optimieren

FAZIT: Städtebauliche Planung ist ein Instrument, das bei der Umsetzung der Wärmewende helfen kann, aber kein „Allheilmittel“

II. Abrundungsvorschrift für die energetische Sanierung

§ 248 BauGB

In 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. Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach und Außenwandflächen. In 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 Absatz1 Satz 1).

Zur „Geringfügigkeit“ kann auf die Maßstäbe gem. § 23 III 2 BauNVO verwiesen werden, kein Einvernehmen gem. § 36 BauGB erforderlich.

II. Hoheitliche Steuerung: Anschluss an Wärmenetz

§ 16 EEWärmeG

„Die Gemeinden und Gemeindeverbände können von einer Bestimmung nach Landesrecht, die sie zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Fernwärme- oder Fernkälteversorgung ermächtigt, auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen.“

II. Hoheitliche Steuerung: Anschluss an Wärmenetz

Ziffer VIII Anlage EEWärmeG

Fernwärme oder Fernkälte

Die Nutzung von Fernwärme oder Fernkälte gilt nur dann als Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 3, wenn die in dem Wärme- oder Kältenetz insgesamt verteilte Wärme oder Kälte

- a) zu einem wesentlichen Anteil aus Erneuerbaren Energien,*
- b) zu mindestens 50 Prozent aus Anlagen zur Nutzung von Abwärme,*
- c) zu mindestens 50 Prozent aus KWK-Anlagen oder*
- d) zu mindestens 50 Prozent durch eine Kombination der in den Buchstaben a bis c genannten Maßnahmen stammt. Die Nummern I bis VI gelten entsprechend.*

Nachweis im Sinne des § 10 Abs. 3 ist die Bescheinigung des Wärme- oder Kältenetzbetreiber.

II. Hoheitliche Steuerung: Anschluss an Wärmenetz

Art 24 BayGO

„(1) In den Satzungen können die Gemeinden insbesondere

2. aus Gründen des öffentlichen Wohls den Anschluß an die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, die Abfallentsorgung, die Straßenreinigung und ähnliche der Gesundheit dienende Einrichtungen vorschreiben und vorbehaltlich anderweitiger gesetzlicher Vorschriften die Benutzung dieser Einrichtungen sowie der Bestattungseinrichtungen und von Schlachthöfen zur Pflicht machen,

3. für Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden, und in Sanierungsgebieten den Anschluß an Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme und deren Benutzung zur Pflicht machen, sofern der Anschluß aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundes-Immissionsschutzgesetzes notwendig ist; ausgenommen sind Grundstücke mit emissionsfreien Heizeinrichtungen (...)“

II. Hoheitliche Steuerung: Anschluss an Wärmenetz

Urteil des Bundesverwaltungsgerichts: 09.06.2016 – 10 CN 1.15 (Anschluss- und Benutzungszwang Halberstadt)

„1. § 16 EEWärmeG stellt eine bundesrechtliche Befugnisnorm zum Anschluss- und Benutzungszwang an kommunale Fernwärmeeinrichtungen zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes dar. Sie ist von der Gesetzgebungshoheit des Bundes für den Bereich der Luftreinhaltung gedeckt.

2. Ein Anschluss- und Benutzungszwang nach § 16 EEWärmeG kann auch angeordnet werden, wenn die kommunale Fernwärmeeinrichtung die Standards der Nummer VIII der Anlage zum EEWärmeG nicht einhält. Erfüllt sie diese Standards, besteht eine unwiderlegliche gesetzliche Vermutung dafür, dass der Anschluss- und Benutzungszwang ein geeignetes Mittel zur Förderung des Klima- und Ressourcenschutzes darstellt. “

II. Kooperationen – vertragliche Modelle

- § 11 BauGB

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen.

Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1. die **Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten**; dazu gehören auch [...] die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts [...].

2. die **Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele**, insbesondere die Grundstücksnutzung, [...] des **Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3**, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung;

II. Kooperationen – vertragliche Modelle

~~– § 11 BauGB~~

3. die *Übernahme von Kosten oder sonstigen **Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind** und die **Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind**; [...]*

(2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach **angemessen** sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist **unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.**

(4) Die **Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.**

II. Kooperationen – vertragliche Modelle

Regelungsmöglichkeiten

- Anschluss an bestehenden Wärmenetz,
- Erreichung eines die Anforderungen der EnEV übersteigenden energetischen Gebäudestandards orientiert an den Energieeffizienzhaus-Standards der KfW-Förderprogramme mit Nachweispflichten,
- Bindungen in Bezug auf die Deckung des Restwärmebedarfs (z.B. Heizsysteme, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen),
- Einbau von solarthermischen Anlagen,
- die Nutzung von Dachflächen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie entweder im Eigenbetrieb oder auf der Basis von Contracting-Modellen.

II. Kooperationen – vertragliche Modelle

- Durchsetzung nicht durch hoheitliche Festlegung möglich
- Eigentum an zu entwickelnden Baulandflächen zu empfehlen (Einwirkung als Grundstückseigentümer, ggf. Vergabe von Grund und Boden über Erbpachtmodelle)
- Regelung des Ausbaus und des Betriebs von Wärmenetzen (auch Blockheizkraftwerke unterfallen regulatorischen Anforderungen)
- Festlegung eines stringenten Planungskonzepts (individuelle Deckung des Wärmebedarfs vs. Anschluss an Nah- oder Fernwärme)
- Kosten im Blick behalten (Wärmeeffizienzkosten sind keine Erschließungskosten!)

II. Wärmewende kooperativ gestalten

Gemeinde geht als „Vorbild“ voran:

- Mini-KWK-Anlagen und Wärmepumpen in gemeindeeigenen Gebäuden
- Energetische Sanierung von gemeindeeigenen Gebäuden
- Information über Fördermöglichkeiten
- Ausbau bzw. Beteiligung an Nah- und Fernwärmenetzen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Büro München

Nymphenburger Straße 70/IV
80335 München
Telefon 089 – 12 39 85 0
Telefax 089 – 12 39 85 90

Büro Berlin

Meinekestraße 13
10719 Berlin
Telefon 030 – 88 03 39 10
Telefax 030 – 88 03 39 19