



**Die drei handlungsmächtigsten Instrumente
der Kommunen für eine klimagerechte
Siedlungsentwicklung**

Uwe Rühling ist seit 1990 Rechtsanwalt
Seit 1992 zunehmende Spezialisierung
auf Fragen der Energiewirtschaft

1992-2002 Prokurist einer Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft, Düsseldorf

Seit 2003 aus Stuttgart bundesweit tätig

Seit 2004 Partnerbüro in Magdeburg

Mitgliedschaften u.a.:

- VDE Verband der Elektrotechnik Elektronik
Informationstechnik e.V
- Forum Contracting e.V.
- B.KWK e.V.
- BHKW-Forum e.V.
- Smart Grids-Plattform Baden-Württemberg e.V.
- Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V



Rechtsanwalt Uwe Rühling

Was kann eine Kommune machen?

Die drei handlungsmächtigsten Instrumente der Kommunen für eine klimagerechte Siedlungsentwicklung

Baurecht

Bauleitplanung: Verbrennungsverbote,
EE-Bereitschaft, indirekte Festsetzungen
PV-Pflichten nach Klimaschutzgesetz
Anschluss- und Benutzungszwang nach GEG

Grundstücke

Gestaltungsauflagen
Vergabefragen



„Konzessionen“

Folgepflichten für die
Wärmeplanung

Stichworte: Bauleitplanung und Maßnahmen nach dem Klimaschutzgesetz BW, kommunaler Grundstücksverkehr und Konzessionsverträge in der Energieversorgung.

Zusätzlich **Werkstattbericht:** Gestaltung von Vergabeverfahren der Gemeinden zur nachhaltigen Nutzung ihrer Grundstücke.

Ich will mich in diesem Beitrag

-  auf die unmittelbar energierelevanten Bausteine im Umfeld der kommunalen Wärmeplanung konzentrieren
-  und zeigen, wie vielfältige Instrumente unterschiedlicher Qualität und Reichweite zusammengeführt werden können.

Klimarelevante Koordinierungsmaßnahmen sind eine noch umfassendere Aufgabe, bezieht man z.B. noch den Hochwasserschutz und das Starkregenmanagement ein.

Zielgruppe der Veröffentlichung: u.a. Klimaschutzmanager und -innen.

Arbeitsziel: Orientierungen und (nicht immer beliebte) Handlungsansätze.

Ausgangspunkt Klimaschutzgesetz BW

- nüchterner Bestand

Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verpflichtet die Kommunen > 20.000 Einwohner (104 Städte) verbindlich zur Wärmeplanung.

Für die kleineren Gemeinden ist die Wärmeplanung noch freiwillig.

(Dennoch erfolgt eine finanzielle Förderung der Planungserstellung:

https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/5_Energie/Beratung_und_Information/210915-VwV-Forderrichtlinie-kommunale-Waermeplanung.pdf)

Das Klimaschutzgesetz lässt der Wärmeplanung keine Rechtsverbindlichkeit im Sinne einer Folgepflicht der weiteren kommunalen Planung (z.B. Bebauungsplan) oder der weiteren kommunalen Tätigkeit (z.B. städtebauliche Verträge, Grundstücksveräußerungen mit Bebauungspflichten, Konzessionsverträge) zukommen.

Aber: Einzelne wichtige Handlungsverpflichtungen aus dem aktuell geltenden Klimaschutzgesetz (PV-Pflichten etc.) kompensieren Schwächen der Bauleitplanung und der Bauordnung.

Teil I

BAULEITPLANUNG und Co.

BAULEITPLANUNG

Klassiker des energierelevanten Klimaschutz

Planungsgrundsatz „Umweltschutz“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Planungsgrundsatz „Erneuerbare Energien“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f. BauGB)

Planungsgrundsatz „Regionalität“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a - c. BauGB)

Inhalt B-Plan: **Verbrennungsverbot**, § 9 Abs. 1 Nr. 23 a. BauGB

Inhalt B-Plan: **Flächenbereitstellung** Energieversorgung, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Inhalt B-Plan: **EE-Readiness aber kein Erzeugungsgebot**, § 9 Abs. 1 Nr. 23 b. BauGB

Planungsgrundsatz „Erneuerbare Energien“

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f. BauGB

„f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, ...“

Der Planungsgrundsatz „**Erneuerbare Energien**“ ist eingebettet in eine ganze Reihe von klimaschutzrelevanten Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Dieser Planungsgrundsatz verlangt, die B-Planung aktiv auf den Einsatz erneuerbarer Energien auszurichten und sie so auszugestalten, dass sie nicht zum Hemmnis für den Einsatz erneuerbarer Energien wird (Palm 2021, 162; Longo 2018, 111f).

Weitere Argumente für die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

- Örtliche Energieversorgungssicherheit (lokale Selbstversorgung bis hin zur Systemstabilisierung mit Speichern, power-to-gas-Anwendungen, Smart Grids etc.)
- Sicherung lokaler Wertschöpfung (Planungsgrundsatz § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit a. und c.):
 - „8. die Belange
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, ...“
- Luftreinhaltung (Planungsgrundsatz § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit a. und lit. e)

Verbot fossiler Brennstoffe? – Ja!

„§ 9 Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

23. Gebiete, in denen

a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes **bestimmte Luft verunreinigende Stoffe** nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen, ...“



Verbrennungsverbote für Holz, Kohle, Erdgas sind möglich.



„Konkrete Vorgaben zum Ausstoß bestimmter Schadstoffkonzentrationen (Emissionsgrenzwerte) können über die Vorschrift der Nr. 23 a) nicht getroffen werden.“ (Rixner/Biedermann/Charlier)



Erzeugungsgebote?

§ 9 Inhalt des Bebauungsplans

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

Erzeugungsgebote sind hier nicht festsetzbar ...

Quartiersbezogen

„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; ...“

... und hier auch nicht festsetzbar:

Gebäudebezogen

„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, ...“



Hinweis zu **quartiersbezogenen** Festsetzungen (Ergänzung zu § 9 Abs. 1 Nr. 12) :

Über **§ 14 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** sind Anlagen zur Versorgung der Baugebiete auch innerhalb dieser Baugebiete ohne konkrete Festlegung eines Standortes im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig:

- „(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 oder Absatz 1a Anwendung findet.*
- (3) Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.“*

Diskussion zu **gebäudebezogenen** Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b): umstritten

Bislang keine Rechtsprechung – Literatur zu pro und contra:

Rixner/Biedermann/Charlier mit einer sehr restriktiven Auffassung:

„Die Festsetzung zur Verwendung von erneuerbaren Energien, wie von Solarnutzung, wird vom Wortlaut der Vorschrift nicht gedeckt. Hier kann der Bebauungsplan den Erwartungen der Kommunalpolitik und der Öffentlichkeit nach der Festsetzung einer zeitgemäßen Energienutzung nur indirekt gerecht werden.“



... für energetisch sinnvolle Festsetzungen brauchen wir den ganzen Katalog „gebäudebezogener Festsetzungen“ des Bauplanungsrechts!

„Mit der Festsetzung von baulichen Maßnahmen, wie

- *der Dachformen (z.B. Satteldach),*
- *der Bauweise (z.B. kompakte Bauformen in Hausgruppen/Reihenhäuser),*
- *der Stellung baulicher Anlagen (z.B. solaroptimierte Ausrichtung der Gebäudefronten bzw. geneigten Dachflächen),*
- *Vermeidung von Verschattung durch entsprechenden Gebäudeabstand, Gebäudehöhen (oder angepasste Begrünungsfestsetzungen (Bäume))*

oder auch

- *technischer Maßnahmen (Einbau von Leerrohren/Versorgungsschächten, um aufwendige Umbau- und Nachrüstarbeiten in Gebäuden zu vermeiden, ...), können im Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen werden.“ (Rixner/Biedermann/Charlier)*

Gegenteilige Position: Gebäudebezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b):

Longo/Stryi-Hipp:

„Durch die Erweiterung im Jahr 2011 auf »sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien ...« hat der Gesetzgeber Klarheit darüber geschaffen, dass tatbestandlich auch der direkte Einbau von Anlagen erneuerbarer Energien im Bebauungsplan festgesetzt werden darf.“

Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen/Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (Hrsg.),
Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung. Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen:

www.klimaschutz-niedersachsen.de/downloads/FaktenpapiereLeitfaeden/2021-03-04_MusterSolarpflichtBebauungsplaene.pdf



Gegenteilige Position: Gebäudebezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b):

Niedersächsische Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen:

Textliche Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):

- „1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).*
- 2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.“*

BAULEITPLANUNG

Weitere Festsetzungsmöglichkeiten

Weitere klimarelevante Festlegungen/Festsetzungen in Bebauungsplänen

Übersicht nach Lüdeke:

Anpassungsmaßnahme	Ziele	Rechtsgrundlage/ Festsetzung	
Erfordernisse der Anpassung an den Klimawandel	Abwägung öffentlicher und privater Belange	§ 1a Abs. 5 BauGB	
		§ 1 Abs. 7 BauGB	
Freihalten von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsflächen	Darstellung bzw. Festsetzung von Grünflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	
		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	Darstellung bzw. Festsetzung von Wasserflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB	
		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	
	Darstellung bzw. Festsetzung von Flächen für Forst- und Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB	
		§ 9 Abs. 1 Nr. 18, 18a	
	Darstellung bzw. Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzung der Bauweise, nicht überbaubaren Grundstücken und Stellung der baulichen Anlagen		§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
			§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB			

Anpassungsmaßnahme	Ziele	Rechtsgrundlage/ Festsetzung
Verringerung der baulichen Dichte/Versiegelungsgrad	Festsetzung der Mindestmaße von Baugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und deren Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Verbesserung des Kleinklimas/Verminderung der Erwärmung	Pflanzgebote, Erhaltung von Bäumen,	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Dachbegrünung, Festsetzung Fassadenfarbe und Fassadenmaterial	Gestaltungssatzungen
Naturgefahrenvorsorge	Kennzeichnung der Flächen mit Gefährdungspotenzial durch Naturgefahren	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
Hochwasserschutz und Niederschlagsabfluss	Darstellung bzw. Fests. von Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Regelung des Wasserabflusses	§ 5 Abs. 4a BauGB
		§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
		§ 9 Abs. 6a BauGB

Anpassungsmaßnahme	Ziele	Rechtsgrundlage/ Festsetzung
Vorbeugen von Schäden durch Starkniederschlag Klimawandelangepasste Ausstattung des Gemeindegebiets	Festsetzung von Flächen für Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers Anpassung an den Klimawandel	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
		§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
		§ 5 Abs. 2 Nr. 2c BauGB
Energiekonzept	Festsetzung von Versorgungsflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b
		§ 9 Abs. 2 Nr. 12
Gebäude – Energieerzeugung, Nutzung und Speicherung	z.B. Solaranlagen auf Dächer und/oder Fassaden, Kraft-Wärme-Kopplung (streitig)	§ 9 Abs. 2 Nr. 23 b
Besonderes Städtebaurecht		
Anpassungsmaßnahme	Regelung	Rechtsgrundlage/ Festsetzung
Verringerung von Klimawandelfolgen in bereits bebauten Gebieten	städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Stadtumbaumaßnahmen	§ 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
		§ 171a Abs. 2 BauGB



Mehr Bauleitplanung in der Broschüre:

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
- **Städtebaulicher Vertrag**
- **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**
- **Stadtumbau**



Die drei handlungsmächtigsten Instrumente
der Kommunen für eine klimagerechte
Siedlungsentwicklung

BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sonderformen“ von Bebauungsplänen

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erlaubt **weitergehende, nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebundene Maßnahmen**, die im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger festgesetzt werden können. Zur Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist kann der Vorhabenträger in einem **Durchführungsvertrag** verpflichtet werden.

BAULEITPLANUNG Städtebaulicher Vertrag

Städtebaulicher Vertrag:

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB stellen eine Sonderform der öffentlich-rechtlichen Verträge dar. Städtebauliche Verträge sind zur Vorbereitung und zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zulässig, ohne sie gegenständlich zu begrenzen.

Für Klimaschutz und -anpassung bedeutet das, dass städtebauliche Verträge grundsätzlich in Betracht kommen, soweit ein „bodenrechtlicher Bezug“ vorliegt.

Über die städtebaulichen Verträge gemäß § 11 BauGB hinaus lassen sich zudem bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken zwischen Kommune und Grundstückseigentümern weitergehende Vereinbarungen treffen, die klimaanpassungswirksame Bestimmungen enthalten können.



§ 11 Städtebaulicher Vertrag BauGB (Auszug)

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

...

4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die **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;**
5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die **Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.**

KLIMASCHUTZGESETZ BW

Bauordnungsrechtliches Korrekturgesetz für Solarpflichten



Klimaschutzgesetz BW

§ 8 a – PV auf Dachflächen:

Jeder, der ein neues Nichtwohngebäude baut, ist mit der Einreichung des Bauantrages ab 01.01.2022, dazu verpflichtet, eine PV-Anlage zu installieren (Wohngebäude ab 01.05.2022, bei grundlegender Dachsanierung auf jeden Fall ab 01.01.2023).

Wenn eine Gründach-Pflicht besteht sind die beiden Verpflichtungen bestmöglich in Einklang zu bringen = **d.h. praktisch: Solarpflicht tritt zurück**

Außenflächen und nahegelegene Freiflächen sind als Ersatzflächen geeignet, Solarthermieanlagen als Ersatzanlagen für PV-Anlagen

Details zur PV-Pflicht werden über eine Rechtsverordnung des Umweltministeriums festgelegt.

Klimaschutzgesetz BW

§ 8 b – Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen:

Jeder, der einen neuen offenen Parkplatz baut, ist mit der Einreichung des Bauantrages ab 1. Januar 2022, dazu verpflichtet, eine Photovoltaik-Anlage zu installieren.

Für alle neuen Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen.

Ausnahmen: Parkplätze unmittelbar entlang von Fahrbahnen öffentlicher Straßen.

Ausnahmen: Untere Baurechtsbehörden können aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen erteilen.

Details zur PV-Pflicht werden über eine Rechtsverordnung des Umweltministeriums festgelegt.

Rechtsverordnung vom 11. Oktober 2021 zum Klimaschutzgesetz BW

§ 8 a – PV auf Dachflächen

§ 8 b – Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen

Details zur PV-Pflicht werden über eine Rechtsverordnung des Umweltministeriums festgelegt:

https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/4_Klima/Klimaschutz/Klimaschutzgesetz/Photovoltaikpflicht-Verordnung-Baden-Wuerttemberg-barrierefrei.pdf

Begründung der Verordnung:

https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/4_Klima/Klimaschutz/Klimaschutzgesetz/Photovoltaikpflicht-Verordnung-Baden-Wuerttemberg-Verordnungsbegrueundung-barrierefrei.pdf



**Weitere Tipps für das
Engagement zum
Klimaschutzgesetz
in der Broschüre**



**Die drei handlungsmächtigsten Instrumente
der Kommunen für eine klimagerechte
Siedlungsentwicklung**



Weitere für das Engagement zugängliche Regelungen im Klimaschutzgesetz:

§ 8 a – PV auf Dachflächen

- ⚙️ Nutzungskonflikte von PV-Flächen mit Dach-Grünflächen
- ⚙️ Management von Ersatzflächen – Nutzungskonkurrenz mit weiteren Maßnahmen
- ⚙️ Befreiung bei „unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichen Aufwand“ (§ 8a, siehe § 7 PV-PflichtVO).

§ 8b - Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen

- ⚙️ Was sind 35 Parkplätze – Gemälde in der Landschaft?
- ⚙️ Ausnahmen: Ein Nicht-PKW-Platz reicht, weniger als 4 Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet
- ⚙️ Ausnahmen aus „städtebaulichen Gründen“?
- ⚙️ Management von Ersatzflächen – Nutzungskonkurrenz mit weiteren Maßnahmen

⚙️ **Dächerprogramm in der Gemeinde initiieren / beleben**

⚙️ **Nutzbare Freiflächen erkunden: Wir pachten alles!**

Das Klimaschutzgesetz BW hindert keine eigenen Initiativen der Gemeinden!

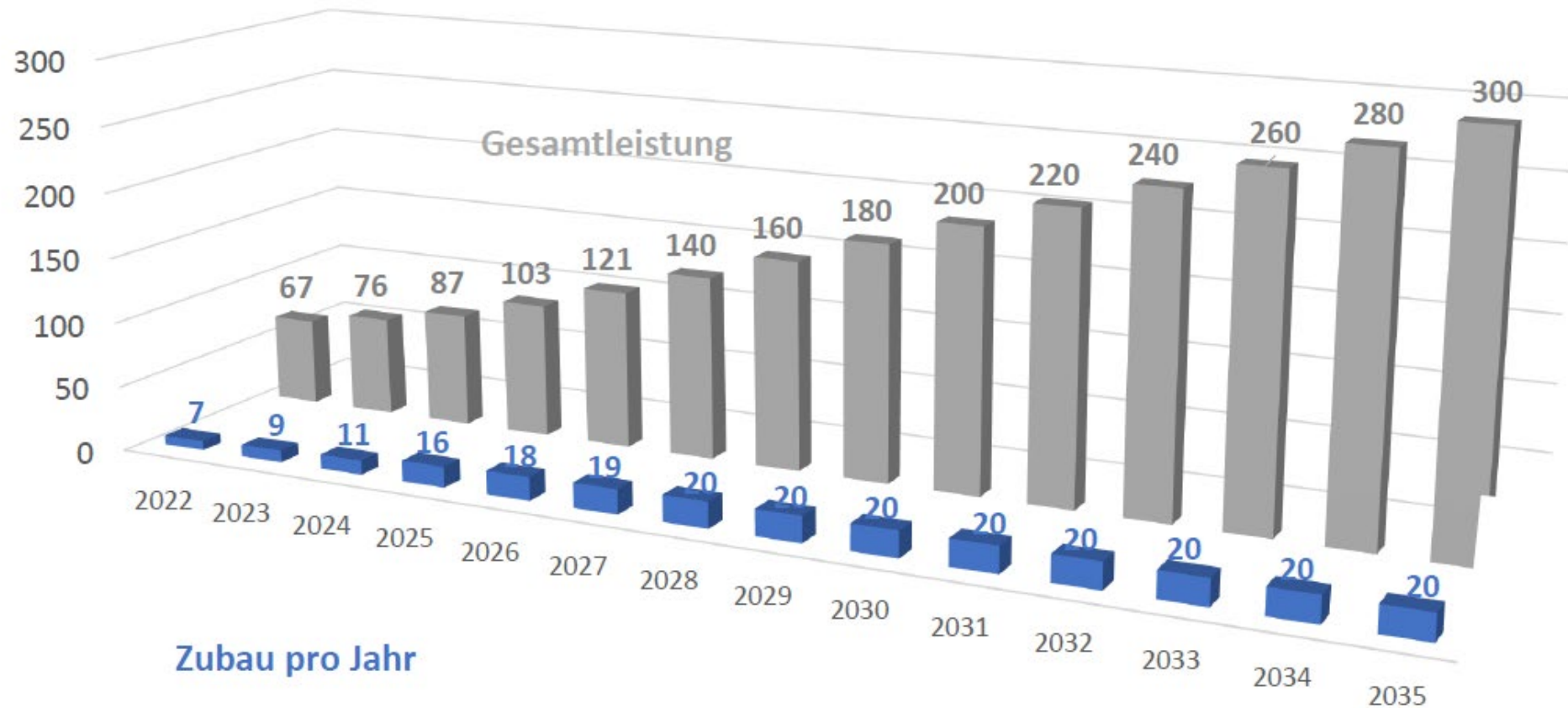
- ⚙️ **Dächerprogramm in der Gemeinde initiieren / beleben**
- ⚙️ **Nutzbare Dachflächen erkunden: Wir pachten alles!**
- ⚙️ **Nutzbare Freiflächen erkunden: Wir pachten alles!**
 - Die Vertragsmuster liegen vor.
 - Viele Jahre der Erfahrung bei EVU mit Dächerprogrammen.
 - Der Wegfall der EEG-Umlage nimmt Komplikationen aus den Programmen.



Enormer **Flächenbedarf** für diesen Ausbau!

Ausbau PV
[GW/GW/a]

PV-Ausbau nach Entwurf EEG 2023





Auftrieb für **Mieterstromprojekte**: 10x so große Anlagen!

- Anlagen auf großen Wohngebäuden/
Wohnungsbaugesellschaft
- neu bis 1.000 kWp (vorher 100 kW)
- Investition durch Vermieter oder z.B.
Stadtwerke oder Energiegenossenschaft
- Stromverbrauch durch Mieter,
Rest Netzeinspeisung mit EEG-Vergütung

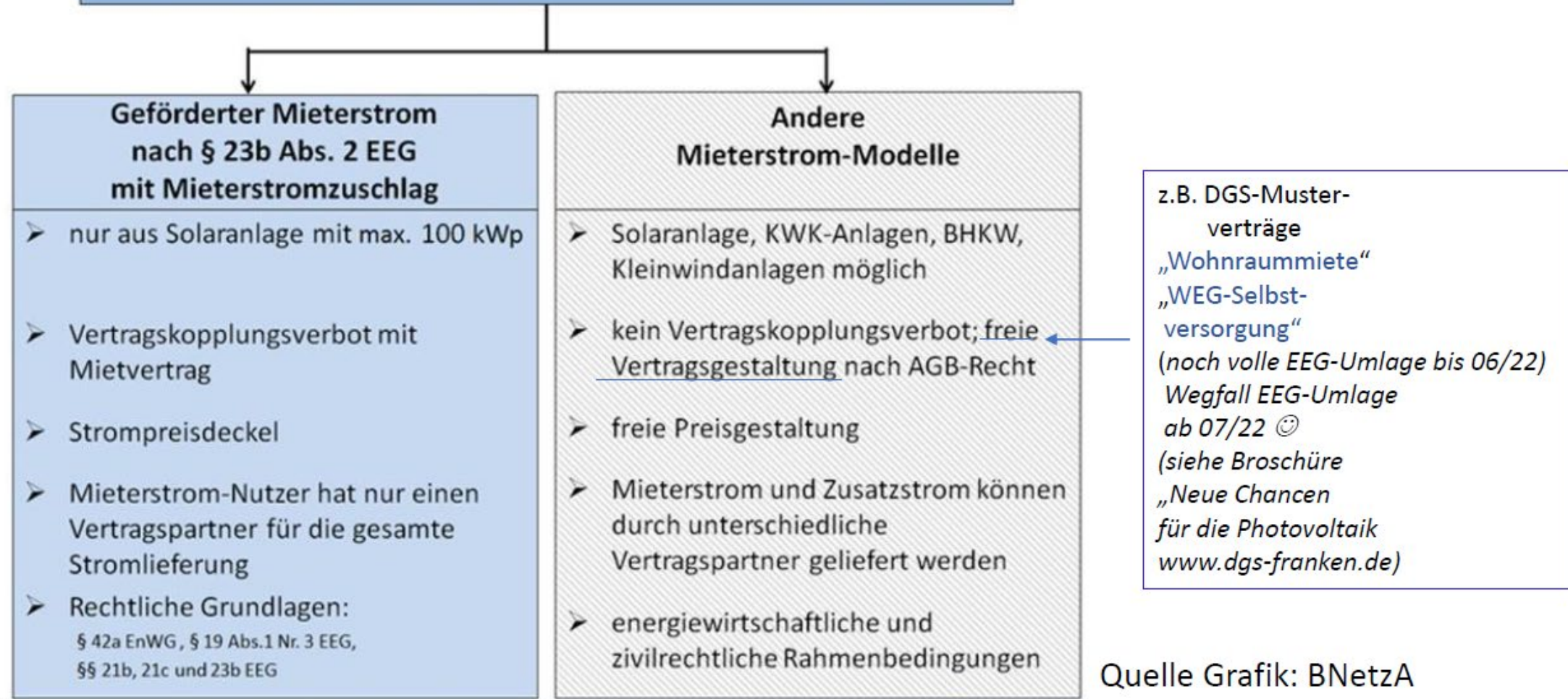
Mieterstromzuschlag bleibt erhalten trotz wegfallender EEG-Umlage!



Auftrieb für **Bürgerenergieanlagen**

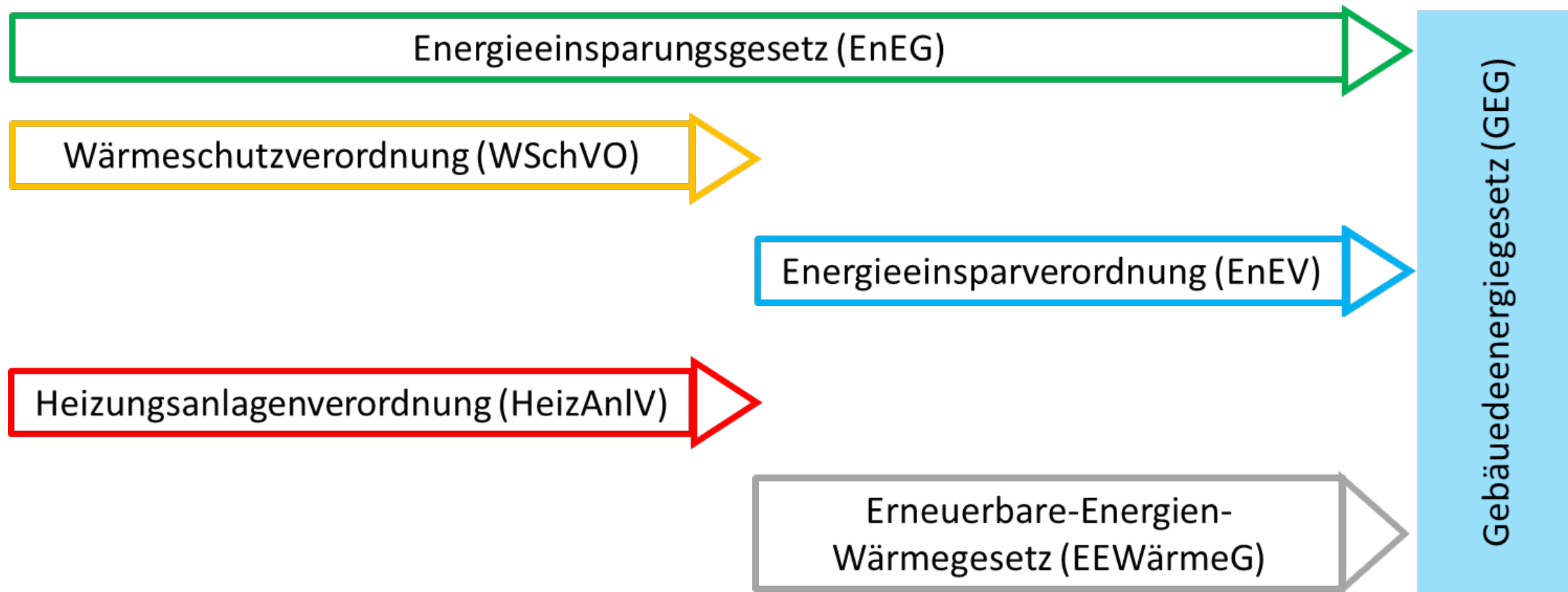
Bürgerenergieanlagen bis
Projektgröße **6 MWp** brauchen
nicht mehr ins
Ausschreibeverfahren
(! Nur bei Freifläche!).

Grundsätzliche Unterschiede beim Mieterstrom



Quelle Grafik: BNetzA

Gebäudeenergiegesetz (GEG)



Das brisanteste am derzeit noch geltenden Gebäudeenergiegesetz dürfte sein:

„... durch einen geringfügig besseren Wärmeschutz komplett auf erneuerbare Energien verzichten zu können ...“

Uli Jungmann und Klaus Lambrecht in „GEG im Bild. Praxisgerecht kommentiert und grafisch umgesetzt“, Köln 2021, S. 71, S. 35

D.h. mit dem jetzt vorliegenden GEG kommen wir nicht weit was die Energieeffizienz an Gebäuden betrifft!

Dennoch: Bereinigung für den Anschluss- und Benutzungszwang

Anschluss- und Benutzungszwang:

Land: § 11 GemO

§ 11 Anschluss- und Benutzungszwang

(1) Die Gemeinde kann bei öffentlichem Bedürfnis durch Satzung für die Grundstücke ihres Gebiets den Anschluss an Wasserleitung, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, die Versorgung mit Nah- und Fernwärme und ähnliche der Volksgesundheit oder dem **Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens einschließlich des Klima- und Ressourcenschutzes** dienende Einrichtungen (Anschlusszwang) und die Benutzung dieser Einrichtungen sowie der Schlachthöfe (Benutzungszwang) vorschreiben. ...

(2) Die Satzung kann bestimmte Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungszwang zulassen. Sie kann den Zwang auf bestimmte Teile des Gemeindegebiets oder auf bestimmte Gruppen von Grundstücken, Gewerbebetrieben oder Personen beschränken.

Bund: § 109 GEG

§ 109 Anschluss- und Benutzungszwang

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.

Anschluss- und Benutzungszwang:

Im Einzelnen zu klärende Fragen:

- 🔍 Begründung der klimaschützenden Wirkung: Eignung der Fernwärme zur Verbesserung des Klimaschutzes?
- 🔍 Betrieb des Wärmenetzes in einer öffentlichen Einrichtung?
- 🔍 Regelung der Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungszwang: Eigener Einsatz regenerativer Energien.
- 🔍 Übergangsregelungen, Härtefallregelungen, wenn Bestand erfasst werden soll.



Weitere für das Engagement zugängliche Regelungen des GEG:

- ⚙️ Vereinbarungen zur gemeinsamen Erfüllung von Verpflichtungen im Quartier, §§ 107, 103 Abs. 3 GEG
- ⚙️ „Unbillige Härten“ als Befreiungen vom Inbetriebnahmeverbot für Öl- und Kohleheizungen ab 2026, § 72 Abs. 4 und Abs. 6 GEG
- ⚙️ Verpflichtende Beratungsgespräche für Baumaßnahmen (§ 48 GEG) und für die Käufer von Ein- und Zweifamilienhäusern (§ 80 GEG)
- ⚙️ Anbauten/Quasineubauten mit ger. Anforderungen (led. Wärmeschutz), § 51 GEG
- ⚙️ Streckung von Maßnahmen um mehr als 2 Jahre an öffentlichen Gebäuden, § 52 GEG (Heizkessel od. Heizungsanlage sowie 20% Gebäudehülle) und Ausnahmen nach § 55 GEG (Überschuldung)

Weitere für das Engagement zugängliche Regelungen des GEG:

- ⚙️ Verbot von (neg.) Veränderungen, § 57 GEG
Keine nachträgliche Verschlechterung von Energiestandards
- ⚙️ „Großzügigkeiten“ bei der Innovationsklausel, § 103 GEG

Teil II

GRUNDSTÜCKE



Was lässt sich bei Grundstücken für die Gemeinde gestalten?



Alles was bei der Bauleitplanung und im Bauordnungsrecht/Klimaschutzgesetz geht



und darüber hinaus viel mehr ...

Was lässt sich für die Kommune bei Grundstücken gestalten?



Nutzungsvorgaben



Gebäudegestaltung



Effizienzvorgaben (auch über GEG hinaus),
ökologische Baumaterialien



Technische Gebäudeausrüstung



Energie(eigen)versorgung (Wärmebezugsverpflichtungen,
Strombezugsverpflichtungen einschl. techn. Vorgaben)



Fristen für klimagerechten Bau






Realisierungsbestimmungen (Vertragsstrafen, Wiederkaufrechte,
Vorkaufsrechte,...)

- **PV-Anlage**
- **Stromspeicher, netzdienlich**
- **Solarthermie**
- **Warmwasserspeicher**
- **Wallbox-E-Ladestation, bidirektionales Laden**
- **etc.**







Wie wird das bei Grundstücken gestaltet?

-  Pachtvertrag, Erbpachtvertrag (od. Erbbaurechtsvertrag), Kaufvertrag
-  Gesellschaftsvertragliche oder genossenschaftliche Einbindung
-  Auflagen = Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, Reallasten

Wie wird das bei kommunalen Grundstücken gestaltet?

Kritische Punkte

-  Bindefristen bei Pachtvertrag und Erbbaurechtsvertrag: Vertragslaufzeit
-  Bindefristen bei Kaufvertrag: 10 Jahre?
-  Gesellschaftsvertragliche oder genossenschaftliche Einbindung ...
 - ... bei Vielzahl von Eigentümern?
 - ... bei Vielzahl von Leistungsbeziehern?
-  Vergabeverfahren für die Kommunen?

Kritischer Punkt: Vergabeverfahren für die Kommunen?

Verlangt die Kommune mehr als den Kaufpreis oder die Pacht nämlich ein energiewirtschaftliches Ergebnis ... ist Vergaberecht zu beachten!

In all diesen Fällen ist ergänzend zu den vergaberechtlichen Fragestellungen das „**Beihilferisiko**“ nicht aus dem Blick zu verlieren!

Modul:	Grundmodul
	Vergaberichtlinie der Gemeinde X
Einleitung:	Interessenbekundung
	Wettbewerb um die Parzelle mit/ohne Mindestbedingungen?
Anl. 1 entfällt idR bei Wohnungsbau	Auswahlkriterien Wirtschaft (Anl. 1)
	Auswahlkriterien Nachhaltigkeit (Anl. 2)
Entscheidung:	Zuschlag

Modul:	Grundmodul	Modul II
	Vergaberichtlinie der Gemeinde X	
Einleitung:	Interessenbekundung	
	Wettbewerb um die Parzelle mit/ohne Mindestbedingungen?	Wettbewerb um Areal mit/ohne Mindestbedingungen?
Anl. 1 entfällt idR bei Wohnungsbau	Auswahlkriterien Wirtschaft (Anl. 1)	
	Auswahlkriterien Nachhaltigkeit (Anl. 2)	
Entscheidung:	Zuschlag	Zuschlag

Modul:	Grundmodul	Modul II	Modul III
	Vergaberichtlinie der Gemeinde X		
Einleitung:	Interessenbekundung		
	Wettbewerb um die Parzelle mit/ohne Mindestbedingungen?	Wettbewerb um Areal mit/ohne Mindestbedingungen?	Wettbewerb um Areal mit/ohne Mindestbedingungen?
Anl. 1 entfällt idR bei Wohnungsbau	Auswahlkriterien Wirtschaft (Anl. 1)		
	Auswahlkriterien Nachhaltigkeit (Anl. 2)		
Entscheidung:	Zuschlag	Zuschlag	1. Stufe: Anhandgabe 2. Stufe: Zuschlag



Auswahlkriterien Nachhaltigkeit (Anlage 2 - Auszug)

Zielkategorie	Kriterium
Wasser und Boden	Flächensparendes Bauen
	Offenhalten von wenig frequentierten Flächen
Kleinklima	Eingrünung der Grundstücksgrenze
	Gemeinsam genutzte Flächen
	Schaffung von Rückhalteräumen für Regenwasser
	Aufwertung vorhandener Grünflächen
	Erhalt bestehender Grün- und Baumstrukturen
	Dachbegrünung bei massiver Bauweise
	Dachbegrünung bei leichter Bauweise
	Fassadenbegrünung
	Wahl des Baumaterials
	Biodiversität
Schaffung eines naturnahen Gewässers	
Anlage von Blühstreifen und Blumenwiesen	



Auswahlkriterien Nachhaltigkeit (Anlage 2 – Auszug)

Erneuerbare
Energien und
Energieeffizienz

Energetische Bauqualität von
Bürogebäuden/Wohngebäuden

Effektive Energienutzung
Nutzung erneuerbarer Energien
Vorhandensein eines Solar-Stromspeichers
Einsatz von Wärmespeichern
Anschlussfähig für Smart Grids?

Mobilität

Verleihsysteme
Förderung nachhaltiger Verkehrsmittel
Förderung des Radverkehrs
Anschlussfähig für Smart Grids?

Teil III

WEGERECHTE



Wer Strom, Gas oder Wärme in einer Gemeinde verteilen will, braucht Leitungen. Wer Leitungen legen will, braucht Rechte, das in fremden Grundstücken zu machen. Leitungsrechte werden für jedes „normale“ Grundstück gebraucht (egal ob für Jedermann oder für sog. Fiskalgrundstücke der Gemeinde).

Leitungsrechte werden aber auch für Straßen, Wege und Plätze (Verkehrswege) gebraucht, die in der Verfügungsgewalt der Gemeinde stehen.

Leitungsrechte für Verkehrswege für Strom, Gas und Wasserstoff regeln §§ 46 ff Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Es gibt einfache Wegerechte (§ 46 Abs. 1 EnWG): Leitung von A nach B, um dort die Kunden C – E zu beliefern.

Es gibt qualifizierte Wegerechte (§ 46 Abs. 2 EnWG): Leitungen für die allgemeine Versorgung von Jedermann in einem bestimmten Gebiet (→ sog. „Konzessionen“).

„Konzessionen“ können mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren vereinbart werden. Wettbewerbliches Vergabeverfahren bei mehr als einem Interessenten erforderlich.

Was haben diese Verträge mit einer klimagerechten Bau- und Wärmeplanung der Gemeinde zu tun?

Berührungspunkte bei der Bauleitplanung:

- Wo kein Gas als fossiler Brennstoff eingesetzt werden kann, gibt es auch kein Recht dort Gasleitungen zu verlegen.
- Wo zwar kein Gasnetz verlegt werden kann, ist die Wirtschaftlichkeit des Wärmenetzes dennoch nicht gesichert, da Stromnetz verlegt werden kann und niemand den Strom-Netzbetreiber daran hindern kann, Stromheizungen (Direktheizungen, Wärmepumpen) zu puschen. Insbesondere für den Ausbau der E-Mobilität braucht er sowieso ein belastbares Netz.

Was haben diese Verträge mit einer klimagerechten Bau- und Wärmeplanung der Gemeinde zu tun?

Berührungspunkte beim Anschluss- und Benutzungszwang:

- Bei einem Anschluss- und Benutzungszwang für Wärmenetze, besteht für den Gasnetzbetreiber dennoch das Recht, dort Gasleitungen zu verlegen. Ob er es aus wirtschaftlichen Gründen zu vermeiden versucht, ist eine andere Frage.

Berührungspunkte in der bisherigen Vergabepaxis von Konzessionsverträgen:

- **Nahezu keine!**

Was lässt sich da von kommunaler Seite machen?

FANGEN WIR AM ENDE AN:

Vorlage bei Rechtsaufsichtsbehörde nach §§ 107, 108, 121 Abs. 2 GemO



§§ 107, 108, 121 Abs. 2 GemO:

§ 107 Energie- und Wasserverträge

- (1) Die Gemeinde darf Verträge über die Lieferung von Energie oder Wasser in das Gemeindegebiet sowie Konzessionsverträge, durch die sie einem Energieversorgungsunternehmen oder einem Wasserversorgungsunternehmen die Benutzung von Gemeindesachen einschließlich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze für Leitungen zur Versorgung der Einwohner überlässt, nur abschließen, wenn die Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde nicht gefährdet wird und die berechtigten wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde und ihrer Einwohner gewahrt sind. Hierüber soll dem Gemeinderat vor der Beschlussfassung das Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen vorgelegt werden.*
- (2) Dasselbe gilt für eine Verlängerung oder ihre Ablehnung sowie eine wichtige Änderung derartiger Verträge.*

§ 108 Vorlagepflicht

Beschlüsse der Gemeinde über Maßnahmen und Rechtsgeschäfte nach ... § 107 sind der Rechtsaufsichtsbehörde unter Nachweis der gesetzlichen Voraussetzungen vorzulegen.

§ 121 Beanstandungsrecht

- (2) Ein Beschluss der Gemeinde, der nach gesetzlicher Vorschrift der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen ist, darf erst vollzogen werden, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde die Gesetzmäßigkeit bestätigt oder den Beschluss nicht innerhalb eines Monats beanstandet hat.*



Was lässt sich da von kommunaler Seite machen?

Beispiel: Vorlage bei der Rechtsaufsicht (§§ 107, 108, 121 Abs. 2 GemO):

Vorlageverpflichtung des Beschlusses des Gemeinderates für den Abschluss qualifizierter Wegenutzungsverträge („Konzessionen“) und des Gutachtens:

.... „nur abschließen, wenn die Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde nicht gefährdet wird und die berechtigten wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde und ihrer Einwohner gewahrt sind. Hierüber soll dem Gemeinderat vor der Beschlussfassung das Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen vorgelegt werden.“

Inwieweit folgt der Konzessionsvertrag „Handlungsempfehlungen“ zur Wärmeplanung?

Gibt es Folgepflichten im Konzessionsvertrag zur kommunalen Wärmeplanung?
Berücksichtigt der Konzessionsvertrag die Entwicklung der Bauleitplanung?



Was lässt sich da von kommunaler Seite machen?

Beispiel: Klimaschutzmanager und –innen innerhalb der Gemeinde:

Ich bin dabei! An dem Verfahren bin ich zu beteiligen – von Anfang an!

Beispiel: Vorschläge der Klimaschutzmanager und –innen für die Bekanntmachung des Verfahrensbeginns:

KEINE Festlegung auf eine Vertragslaufzeit in der Bekanntmachung!

Regelmäßiger Fehler in der verfahrenseinleitenden Bekanntmachung:

„... will die Gemeinde einen neuen Konzessionsvertrag über eine Laufzeit von 20 Jahren abschließen.“

Es reicht für die erste Bekanntmachung völlig aus: :

... will die Gemeinde einen neuen Konzessionsvertrag ~~über eine Laufzeit von 20 Jahren abschließen.~~

Was lässt sich da von kommunaler Seite machen?

Vorschläge der Klimaschutzmanager:

Die Wärmewende braucht zusätzliche Flächen! Die Gemeinde darauf vorbereiten!

Fiskalgrundstücke auch für Biogas-/Wasserstoffgas-Einspeisungen nutzen;
Einspeise- und Aufbereitungsanlagen; Druckerhöhungsanlagen und Speicher



Was lässt sich da von kommunaler Seite machen?

Vorschläge der Klimaschutzmanager innerhalb der Gemeinde:

Vertragsgebiet des Konzessionsvertrages? – Nicht selbstverständlich das Gemeindegebiet

Schafft Möglichkeiten für die Einschränkung der Anschlusspflicht (§ 18 EnWG) nach Nachbesserungen bei neuen Erschließungsgebieten:

- ⊗ Einschränkung der Allgemeinen Abschlusspflicht, § 18 EnWG
- ⊗ Einschränkung der Konzession auf beplante Bereiche (und unbeplante Innenbereiche), schnelles Verfahren zur Ausweitung auf neue Gemeindegebiete (entweder einfach oder qualifiziert).



Gaskonzession: Leitbildcharakter der Wärmeplanung I:

- (1) Ziel dieses Konzessionsvertrages im Sinne des § 46 Abs. 2 Energiewirtschaftsgesetzes ist es, durch Bereitstellung und Betrieb eines Gasversorgungsnetzes unter Nutzung gemeindlicher Grundstücke gemäß § 1 EnWG eine möglichst sichere, preisgünstige, verbraucherfreundliche, effiziente und umweltverträgliche Gasversorgung der Einwohner und Gewerbetreibenden im Gebiet der Stadt zu gewährleisten.
- (2) Weitere Vertragsziele sind die angemessene Berücksichtigung erneuerbarer Energien als Bestandteil der Energiewende und der kommunalen Interessen der Stadt, insbesondere ihrer Wärmeplanung, jeweils bezogen auf die netzwirtschaftlichen Anforderungen der Gasversorgung.

„Soft“ wie hier ODER „hart“ wie folgt?

- (2) Weitere Vertragsziele sind die angemessene Berücksichtigung erneuerbarer Energien als Bestandteil der Energiewende und der kommunalen Interessen der Stadt jeweils bezogen auf die netzwirtschaftlichen Anforderungen der Gasversorgung. Die Wärmeplanung der Stadt ist für die Netzgesellschaft verbindlich und liegt ihren Investitionen und ihrer Betriebsführung zugrunde. Diese sind den Zielen der Wärmeplanung anzupassen. Die Wärmeplanung der Stadt enthält die für die Vertragsparteien rechtsverbindliche Festsetzungen für die klimagerechte Entwicklung der energetischen Versorgung.

Leitbildcharakter der Wärmeplanung II:

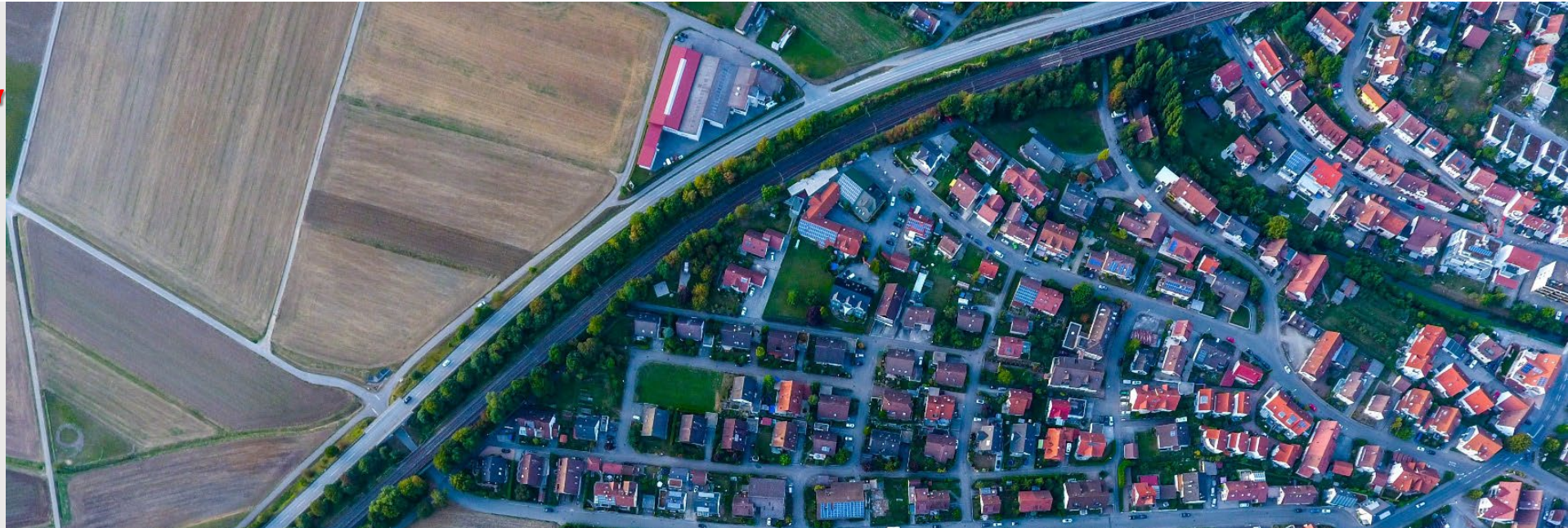
- Lässt sich für die Gemeinde ein CO₂-Ziel definieren?
- Kann dieses Ziel in den Konzessionsvertrag aufgenommen werden?

Beispiel:

(3) Im Hinblick auf diese Ziele werden die Stadt und die NG vertrauensvoll zusammenarbeiten und auf die Interessen des anderen Vertragspartners Rücksicht nehmen. Im Zweifel sind die Maßnahmen so auszurichten, dass bis zum ???ten Vertragsjahr die Wärmeversorgung des Vertragsgebietes CO₂-frei betrieben wird.



**Mehr zu
„Konzessionsverträgen“
in der Broschüre ...**



**Die drei handlungsmächtigsten Instrumente
der Kommunen für eine klimagerechte
Siedlungsentwicklung**

... mit Link auf unseren [Gesetzesentwurf zur Anpassung des Konzessionsrechts an die Wärmeplanung!](#)

Schluss

Vielen Dank für das Interesse

www.raepower.de

ra.ruehling@raepower.de



**Die drei handlungsmächtigsten Instrumente
der Kommunen für eine klimagerechte
Siedlungsentwicklung**