



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Morgenlage vom 21.09.2023

Wärmewende vor Ort –
Chancen im Neubau, Herausforderungen im Bestand?

Béla Gehrken
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Benedikt Plesker
Rechtsanwalt

- Hintergründe
- Novelle Gebäudeenergiegesetz („Heizungsgesetz“)
- Entwurf Wärmeplanungsgesetz
- Ablauf der Wärmeplanung
- Umsetzung der Wärmewende
- Fazit und Ausblick



Hintergründe

- mehr als **ein Drittel des Energiebedarfs** in Deutschland wird für
 - das Heizen der Gebäude und
 - die Aufbereitung von Warmwasser verbraucht

- **80 %** der Wärmenachfrage wird durch **Verbrennung fossiler Energieträger** gedeckt

- **Klimaschutzziele** werden nicht erreicht

Pflichten für den Immobiliensektor aus dem Klimaschutzgesetz



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Anlage 2 (zu § 4) Zulässige Jahresemissionsmengen für die Jahre 2020 bis 2030

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 3907)

Jahresemissionsmenge in Millionen Tonnen CO ₂ -Äquivalent	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Energiewirtschaft	280		257								108
Industrie	186	182	177	172	165	157	149	140	132	125	118
Gebäude	118	113	108	102	97	92	87	82	77	72	67
Verkehr	150	145	139	134	128	123	117	112	105	96	85
Landwirtschaft	70	68	67	66	65	63	62	61	59	57	56
Abfallwirtschaft und Sonstiges	9	9	8	8	7	7	6	6	5	5	4

Anlage 3 (zu § 4) Jährliche Minderungsziele für die Jahre 2031 bis 2040

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 3907)

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Jährliche Minderungsziele gegenüber 1990	67 %	70 %	72 %	74 %	77 %	79 %	81 %	83 %	86 %	88 %



Gebäudesektor hat die Klimaschutzziele in den letzten drei Jahren verfehlt



Novelle Gebäudeenergiegesetz

[Link zur Pressemitteilung vom 08.09.2023 in der Frankfurter Allgemeine](#)

➤ Zielsetzungen

- Austausch fossiler Energie
- Erreichung der Treibhausgasminderungen im Gebäudesektor
- Versorgungssicherheit durch Verringerung fossiler Abhängigkeit
- Investitionssicherheit

➤ § 71 GEG (ab 01.01.2024)

- Abs. 1: Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie **mindestens 65 Prozent** der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit **erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme** [...] erzeugt.

- Abs. 2: Wahlfreiheit des Gebäudeeigentümers für Heizungsanlage (**Nachweispflicht für 65 %-Regel**)

- Abs. 3: **Erfüllungsfiktion** ohne Nachweiserfordernis
 - Anschluss an Wärmenetz
 - elektrisch angetrieben Wärmepumpe
 - Stromdirektheizung
 - solarthermische Anlage
 - Nutzung von Biomasse oder grünem/blauem Wasserstoff
 - Wärmepumpen-Hybridheizung

➤ § 71 Abs. 8 GEG – bestehende Gebäude

Heizungstausch

Gemeindegebiet **mehr als 100.000 Einwohner** (Stand 01.01.2024)

bis zum **30.06.2026**

Heizungsanlage **kann ausgetauscht** werden, ohne 65 %-Regel einzuhalten

Gemeindegebiet **bis 100.000 Einwohner** (Stand 01.01.2024)

bis zum **30.06.2028**

Heizungsanlage **kann ausgetauscht** werden, ohne 65 %-Regel einzuhalten

➤ Verknüpfung mit der Wärmeplanung (§ 71 Abs. 8 GEG)

Bestehende Gebäude		
Gemeindegebiet	Anwendung 65 %-Regel	
mehr als 100.000 Einwohner (Stand 01.01.2024)	Wärmeplanung liegt vor dem 30.06.2026 vor → ein Monat nach Bekanntmachung	Wärmeplanung liegt nach Ablauf des 30.06.2026 noch nicht vor
bis 100.000 Einwohner (Stand 01.01.2024)	Wärmeplanung liegt vor dem 30.06.2028 vor → ein Monat nach Bekanntmachung	Wärmeplanung liegt nach Ablauf des 30.06.2028 noch nicht vor

➤ § 71 Abs. 10 GEG - Neubauten

Neubauten – Anwendbarkeit 65 %-Regel

wie bei Bestandsbauten, sofern:

es sich um die **Schließung einer „Baulücke“** handelt:

- nach § 34 BauGB
- nach § 35 BauGB
- BPlan (sofern Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB **vor** 03.04.2023 eingeleitet)

ab 01.01.2024, sofern:

keine Schließung einer „Baulücke“

oder:

BPlan jünger

(= Einleitung Öffentlichkeitsbeteiligung **ab dem** 03.04.2023)



Entwurf Wärmeplanungsgesetz

➤ Ziele des WPG

- Der **Anteil von Wärme aus erneuerbaren Energien**, aus **unvermeidbarer Abwärme** oder einer Kombination hieraus an der jährlichen Nettowärmeerzeugung in Wärmenetzen soll im bundesweiten Mittel **ab dem 1. Januar 2030 50 Prozent** betragen.
- **Wärmenetze** sollen zur Verwirklichung einer möglichst **kosteneffizienten klimaneutralen Wärmeversorgung ausgebaut** werden und die Anzahl der Gebäude, die an ein Wärmenetz angeschlossen sind, soll signifikant gesteigert werden.

§ 4 WPG-E

- Länder sind verpflichtet Wärmepläne zu erstellen
 - bis zum Ablauf des **30. Juni 2026** für alle bestehenden Gemeindegebiete, in denen zum 1. Januar 2024 **mehr als 100 000 Einwohner** gemeldet sind
 - bis zum Ablauf des **30. Juni 2028** für alle bestehenden Gemeindegebiete, in denen zum 1. Januar 2024 **100 000 Einwohner oder weniger** gemeldet sind
- Die Länder können vorsehen, dass für mehrere Gemeindegebiete eine gemeinsame Wärmeplanung erfolgen kann.
- Bestehende Wärmepläne werden anerkannt!



§ 33 WPG-E

- Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Pflicht zur Erstellung eines Wärmeplans nach § 4 Absatz 1 und zur Erfüllung der Aufgaben nach Teil 2 dieses Gesetzes **durch Rechtsverordnung auf Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige Rechtsträger in ihrem Hoheitsgebiet zu übertragen und sie damit als planungsverantwortliche Stellen** zu bestimmen.

Anforderungen an die Wärmeplanung

➤ Beteiligung

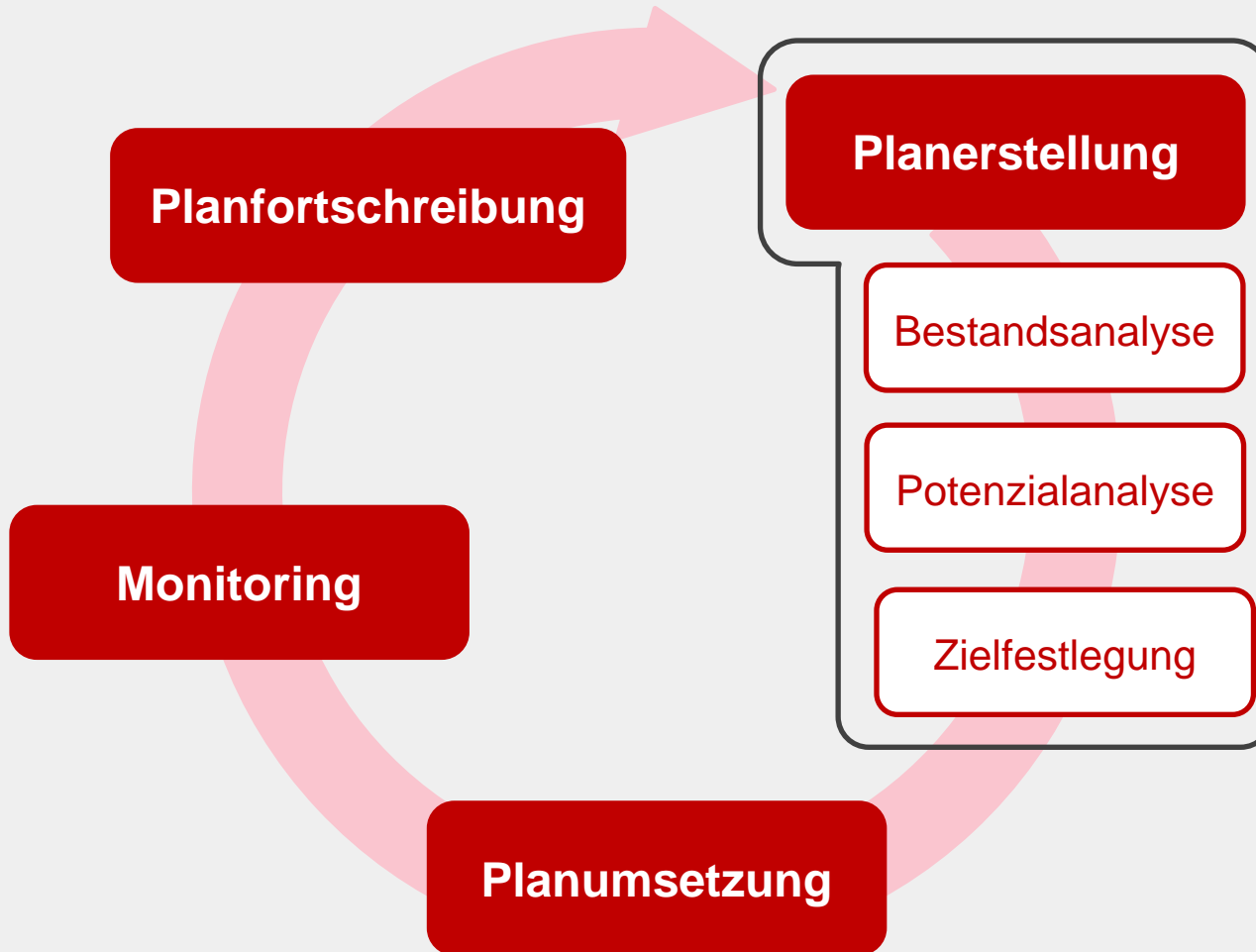
- der Öffentlichkeit
- der TöB, deren Aufgabenbereich berührt wird
- der Netzbetreiber

➤ § 13 WPG-E – Ablauf der Wärmeplanung

- Beschluss oder die Entscheidung über die Durchführung der Wärmeplanung
- Eignungsprüfung nach § 14
- Bestandsanalyse nach § 15
- Potenzialanalyse nach § 16
- Entwicklung und Beschreibung eines Zielszenarios nach § 17
- Einteilung des beplanten Gebiets in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete nach § 18 sowie die Darstellung der Wärmeversorgungsarten nach § 19
- Entwicklung einer Umsetzungsstrategie mit konkreten Umsetzungsmaßnahmen, die innerhalb des beplanten Gebiets zur Erreichung des Zielszenarios beitragen sollen, nach § 20

➤ Wärmeplan ist alle fünf Jahre zu überprüfen; § 25 WPG-E

Wärmeplanung als fortwährender Prozess



§ 23 WPG-E

- Die wesentlichen Ergebnisse der Wärmeplanung werden im **Wärmeplan** zusammengefasst.
 - die Ergebnisse der Wärmeplanung sind textlich und grafisch sowie kartografisch darzustellen (Anlage 2)

- Veröffentlichung im Internet

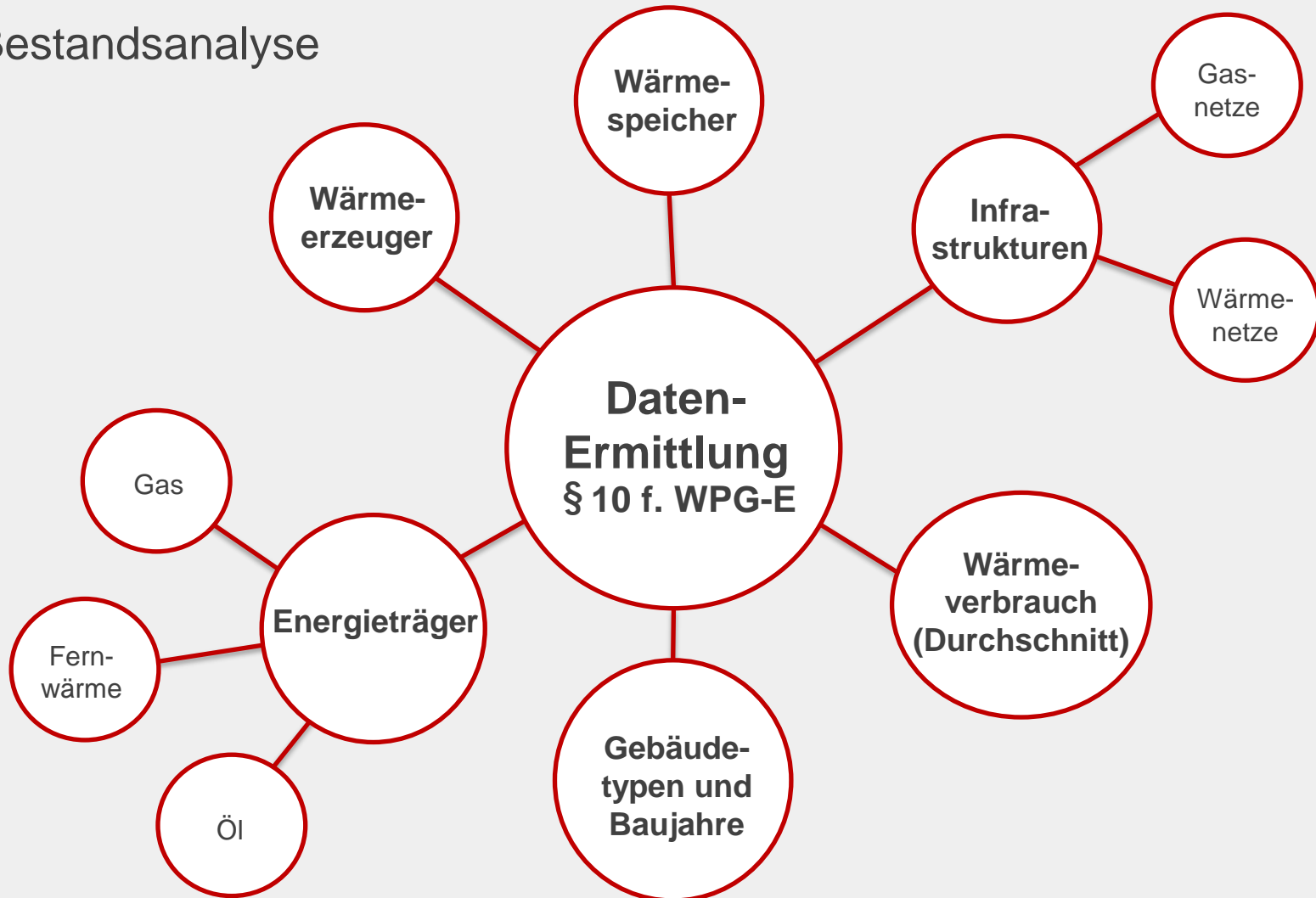
- Beachte:
Der Wärmeplan hat **keine rechtliche Außenwirkung** und begründet keine einklagbaren Rechte oder Pflichten.



Ablauf der Wärmeplanung

- einige Beispiele -

➤ Bestandsanalyse





➤ Bestandsanalyse

Wärmekataster des LANUV:
energieatlas.nrw.de

[Link zur Karte](#)

- Potenzialanalyse
 - Sanierung

Wärmekataster Hamburg:
Wärmebedarf in Baublöcken

[Link zur Karte](#)

- Potenzialanalyse
 - Sanierung

Wärmekataster Hamburg:
Wärmebedarf Gebäude

[Link zur Karte](#)

➤ Potenzialanalyse

- Sanierung
- Neue Wärmequellen
 - Geothermie / Solarthermie
 - Abwasserwärme

Energienutzungsplan
Konstanz 2018

[Link zur Karte](#)

**Schwerpunktgebiete:
Abwasser- /
Seewasserwärme**



- Potenzialanalyse
 - Sanierung
 - Neue Wärmequellen
 - Geothermie / Solarthermie
 - Abwasserwärme
 - unvermeidbare Abwärme

Landesamt für Natur,
Umwelt und Verbraucherschutz
Nordrhein-Westfalen



Potenzialstudie Industrielle Abwärme

Ergebnisse und Kernaussagen

[Link zur Studie](#)

LANUV-Potenzialstudie Industrielle Abwärme, 2019

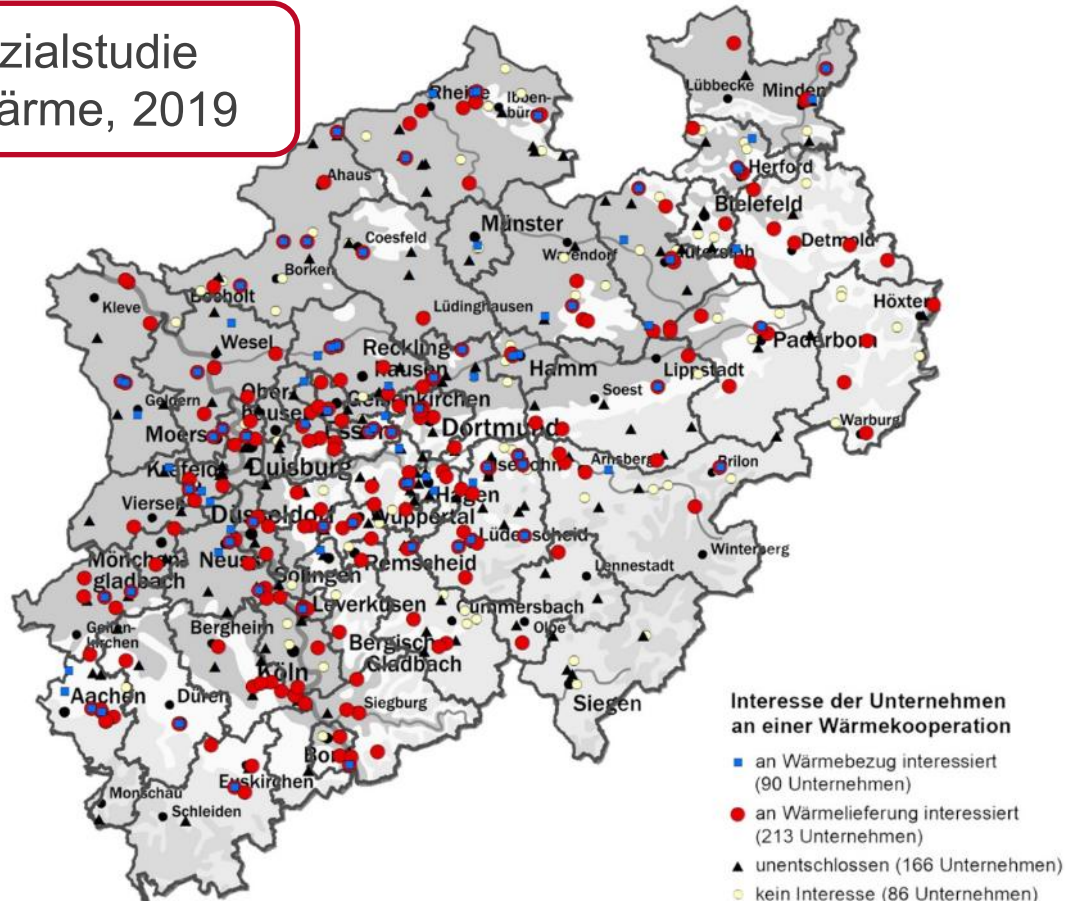


Abbildung 2: Interesse der abwärmerelevanten Unternehmen an einer Wärme Kooperation



➤ Potenzialanalyse

- Sanierung
- Neue Wärmequellen
 - Geothermie / Solarthermie
 - Abwasserwärme
 - unvermeidbare Abwärme von Industrie u. Gewerbe
- Ausbau/Neubau bestehender Wärmenetze

➤ Konkrete Zielszenarien

- Darstellung von voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebiete
- Zielszenarien gestaffelt nach Jahren (2030, 2035, 2040 ...)
- Berücksichtigung von Vorschlägen:
 - Wärmenetzbetreiber
 - Gasnetzbetreiber
 - Potenzielle Netzbetreiber („Neue Wärmequellen“)



Kantonaler Energieplan Zürich

[Link zur Karte](#)



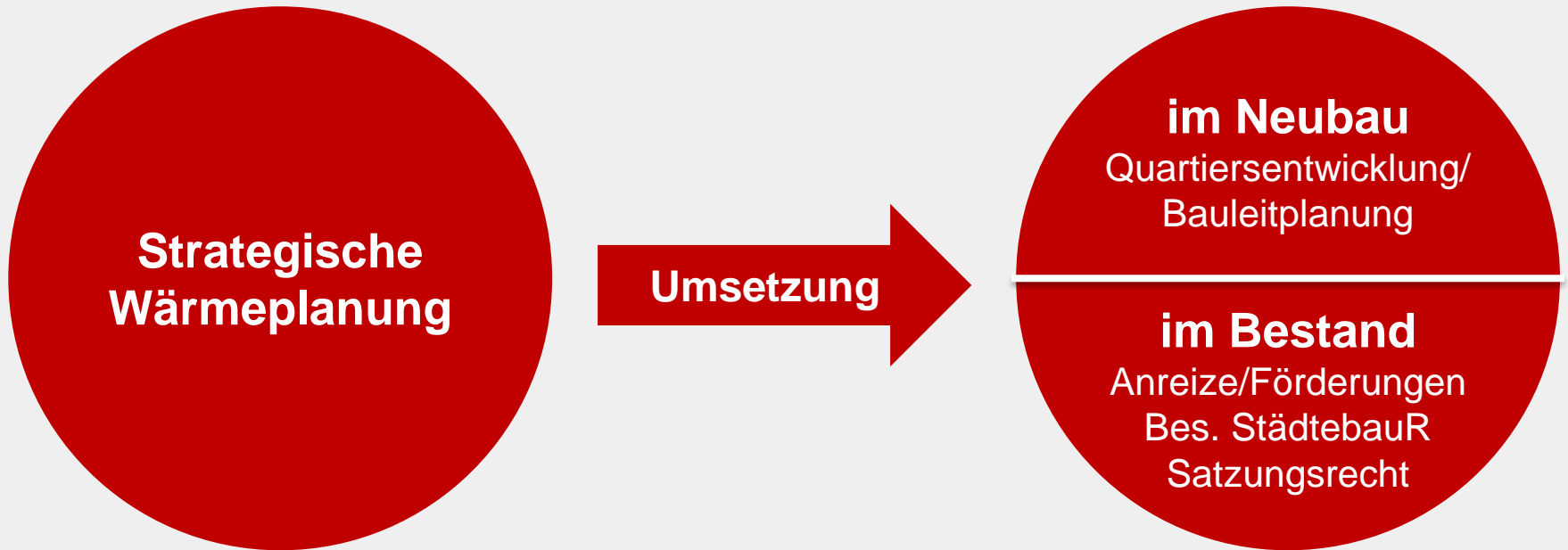
Kantonaler Energieplan Zürich

[Link zur Karte](#)



Umsetzung der Wärmewende

- Rechtliche Instrumente -



➤ Bauleitplanung

- Darstellungen im Flächennutzungsplan
 - Bisher keine Verbindlichkeit des Wärmeplans
 - aber Änderungsoption auch Gemeindeübergreifend (§ 204 Abs. 1 S. 2 BauGB-E)
- Festsetzungen in Bebauungsplänen
 - Bisher keine Verbindlichkeit des Wärmeplans, aber abwägungsrelevant (§ 1 Abs. 5, 6 BauGB-E)

WPG-Entwurf

Artikel 2

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) in Absatz 5 Satz 2 werden nach dem Wort „fördern“ das Komma gestrichen und die Wörter „und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten“ eingefügt;

b) in 6 Nummer 7 wird

aa) in Buchstabe f werden nach dem Wort „Energien“ die Wörter „, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden“ eingefügt.

bb) Buchstabe g wird wie folgt gefasst:

„g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaug Gebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes ... [einsetzen: Datum und Fundstelle nach Artikel 4],“.

2. § 204 Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll insbesondere aufgestellt werden, wenn die Ziele der Raumordnung, die Umsetzung eines oder mehrerer Wärmepläne sowie Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs, sonstige Erschließungsanlagen oder Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung erfordern.“

➤ Bauleitplanung

- Darstellungen im Flächennutzungsplan
 - Bisher keine Verbindlichkeit des Wärmeplans
 - aber Änderungsoption auch Gemeindeübergreifend (§ 204 Abs. 1 S. 2 BauGB-E)
- Festsetzungen in Bebauungsplänen
 - Bisher keine Verbindlichkeit des Wärmeplans, aber abwägungsrelevant (§ 1 Abs. 5, 6 BauGB-E)
 - Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 23 b) BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 BauGB

- Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für geschriebener betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;
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;
 13. die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen;
 14. die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;
 15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe, Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Steinplätze und Garagen,
23. Gebiete, in denen
- a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,
 - 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,
 - c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach

➤ Herausforderungen im Bestand?

- Bundesförderprogramm Effiziente Wärmenetze (BEW)
 - für Transformation bestehender Netze
 - für Machbarkeitsstudien neuer Wärmenetze u. Abwärmenutzung
 - für Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen
- KfW-Programme „Energetische Stadtsanierung“
- Eigenständige kommunale Förderung

B
Her
Bun
www

Energetische Stadtsanierung

Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

1 Präambel
Die Bundesreg... gasneutralität e... Daher ist die Er... zum Jahr 2050... Ziel dieser Richt... gung bis zum J... Abwärme in W... wird... Die Richtlinie d... Quellen (Richtli... am Bruttoender... erneuerbarer Er... Die durch diese... Fernwärme- un... Die Richtlinie tr...

045 Netto-Treibhaus... 2050 klimaneutral ist... tischen Union (EU) bis...
e- und Wärmeversor... erbarer Energien und... missionen verringert
ien aus erneuerbaren... erneuerbarer Energien... dazu anhält, den Anteil...
er Definition effizienter... entsprechen.
republik Deutschland

Energetische Stadtsanierung KfW

➤ Herausforderungen im Bestand?

- Bedarfsanalyse in Wärmeplanung kann Grundlage für städtebauliche Sanierung, § 136 ff. BauGB werden
- Sanierungssatzungen auch für Gebietsversorgung anwendbar

c) die Zugänglichkeit der Grundstücke, die die Erreichbarkeit von Arbeitsstätten,

d) die Auswirkungen einer vorübergehenden Nutzung von Grundstücken, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,

e) die Nutzung von bebauten Grundstücken, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,

f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,

g) die vorhandene Erschließung,

h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in

a) den fließenden und ruhenden Verkehr, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,

b) die wirtschaftliche Situation und die Funktion im Verflechtungsbereich,

c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freizeitanlagen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) ¹Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. ²Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,

2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,

3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder

4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

³Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

§ 136 Abs. 3 Nr. 1 h) BauGB

§ 136 Abs. 3 Nr. 2 c) BauGB

➤ Herausforderungen im Bestand?

- Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang

§ 9 Anschluß- und Benutzungszwang

¹Die Gemeinden können bei öffentlichem Bedürfnis durch Satzung für die Grundstücke ihres Gebiets den Anschluß an Wasserleitung, Kanalisation und ähnliche der Volksgesundheit dienende Einrichtungen sowie an Einrichtungen zur Versorgung mit Fernwärme (Anschlußzwang) und die Benutzung dieser Einrichtungen und der Schlachthöfe (Benutzungszwang) vorschreiben. ²Die Satzung kann Ausnahmen vom Anschluß- und Benutzungszwang zulassen. ³Sie kann den Zwang auch auf bestimmte Teile des Gemeindegebiets und auf bestimmte Gruppen von Grundstücken oder Personen beschränken. ⁴Im Falle des Anschluß- und Benutzungszwangs für Fernwärme soll die Satzung zum Ausgleich von sozialen Härten angemessene Übergangsregelungen enthalten.

Gemeindeordnung NRW

Gebäudeenergiegesetz

§ 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.

- GEG-Anforderungen für Gebäude-Eigentümer müssen berücksichtigt werden (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz)



Fazit und Ausblick

- Transformation der Wärmeversorgung vielschichtig geregelt
- Wärmeplanungsgesetz schafft Planungsinstrument für Kommunen; die Umsetzung erfolgt mit dem bekannten „Werkzeugkasten“
- Potenzialanalyse bietet Chance für Immobilieneigentümer bzw. Gewerbe und Industrie eigene Wärmeversorgungsanlagen einzubringen
- Abzuwarten bleibt, ob der vorbereitende Charakter des Wärmeplans rechtlich ausreichend sein wird

Danke für Ihr Teilnahme!



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Béla Gehrken

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

+ 49 (0)221 / 97 30 02 - 84

b.gehrken@lenz-johlen.de

www.lenz-johlen.de



Dr. Benedikt Plesker

Rechtsanwalt

+ 49 (0)221 / 97 30 02 - 55

b.plesker@lenz-johlen.de

www.lenz-johlen.de



Bleiben Sie mit uns in Kontakt!

Abonnieren Sie unseren Newsletter, mit dem wir regelmäßig über aktuelle Rechtsthemen, Veranstaltungen und unsere Kanzlei informieren.

Anmelden können Sie sich über den QR-Code oder über lenz-johlen.de/newsletter-anmeldung

