

Ausschuss für Wohnen,
Stadtentwicklung, Bauwesen
und Kommunen



Deutscher Bundestag

Ausschussdrucksache: 20(24)197-D

Datum: 03.11.2023

Stellungnahme des SV Dirk Salewski (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, BFW) zu den Änderungsanträgen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP die dem Gesetzentwurf für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (BT-Drs. 20/8654) neue Verhandlungsgegenstände hinzufügen sollen

Stellungnahme

**zum Entwurf eines Gesetzes für die Wärmeplanung
und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärme-
planungsgesetz-WPG (BT-Drs. 20/8654))**

**Änderungsanträge der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE
GRÜNEN und FDP zum Wärmeplanungsgesetz
(BT-Drs. 20(24)194, 20(24)195, 20(24)196))**

03. November 2023

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz-WPG) sowie den Änderungsanträgen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP zum Wärmeplanungsgesetz (BT-Drs. 20/8654, 20(24)194, 20(24)195, 20(24)196).

Die Einladung zur Anhörung und die Dokumente zum Gesetzgebungsverfahren erreichten uns am 01.11.23, mitten in einer Ferien- und Feiertagswoche. Um die Stellungnahme noch vor der Anhörung fertigzustellen, intern abzustimmen und am 03.11.2023 zu übersenden, blieben uns damit ganze 2 Tage.

Es ist naheliegend, dass die Abgeordneten in Anbetracht der kurzen Vorbereitungszeit in vielen Fällen nicht imstande sein werden, alle Stellungnahmen vorher rechtzeitig zu lesen und sich ordnungsgemäß auf die Anhörung vorzubereiten. Die verfassungsrechtlich definierte Teilhabe an der demokratischen Willensbildung dürfte hier, wie auch schon zuvor beim GEG, sehr zweifelhaft sein.

Zur Sache: Das WPG trägt zur Erreichung der Klimaschutzziele bei. Die kommunale Wärmeplanung ist ein wichtiges Instrument zur Koordinierung der lokalen Energieinfrastrukturentwicklung. Es geht um Planungs- und Investitionssicherheit der Akteure vor Ort bei der Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien. Für Eigentümer und Mieter geht es um eine wirtschaftlich und sozial tragfähige Handlungsoption im Rahmen der Novelle zum Gebäudeenergiegesetz.

Allein die Planung ist jedoch nicht das Ziel. Der Klimaschutz gewinnt erst, wenn Wärme aus erneuerbaren Energien tatsächlich durch die Fernleitungen fließt. Die erforderlichen Ausbauverpflichtungen sind daher zwingend im Gesetzentwurf zu ergänzen. Andernfalls besteht das Risiko, dass zwar Wärmpläne erstellt, jedoch zum Beispiel wegen fehlender Leistungsfähigkeit nicht umgesetzt werden. Hieraus resultiert bislang erhebliche Planungsunsicherheit.

Ziel des WPG ist jedoch Planungssicherheit. Ziel muss es sein, die flächendeckende WärmeverSORGUNG mit erneuerbaren Energien möglichst ohne einen ordnungsrechtlichen Zwang zum Heizungsaustausch sicherzustellen. Hier muss erheblich nachgebessert werden.

Der von der Bundesregierung dargelegte Erfüllungsaufwand betrifft allein die Planung. Bereits diese Zahlen sind nicht valide. Ein neues Wärmenetz ist damit ebenfalls noch nicht entstanden. Das Wärmeplanungsgesetz kennt auf die Fragen der Umsetzung und des hierfür erforderlichen Erfüllungsaufwandes bislang keine Antwort. Die Klärung dieser Vorfragen ist nachzuholen.

Ein Anschluss- und Benutzungzwang muss vermieden werden. Das Wärmeplanungsgesetz ist bewusst so konzipiert, dass aus der Wärmeplanung keine unmittelbaren Rechte und Pflichten entstehen. Es darf daher auch keinen Förderausschluss für dezentrale Heizungen geben.

Die aktuelle Entscheidung des BVerwG zu § 13b BauGB sollte für eine europarechtskonforme Neukonzipierung des § 13b BauGB genutzt werden. Die Neukonzipierung impliziert auch die

Heilung der von der BVerwG-Entscheidung betroffenen Bebauungspläne. Damit würden die Kommunen weiterhin ein bewährtes Instrument zur schnellen Baulandmobilisierung behalten.

Die Stellungnahme enthält daneben weitere BFW- Vorschläge für ein Baubeschleunigungs- und Wohnungsbaustärkungsgesetz, das seinen Namen verdient.

Inhalt der Stellungnahme

- 1) Wärmeplanungsgesetz (BT-Drs. 20/8654)
- 2) Änderungsantrag zu § 13b BauGB (BT-Drs 20(24)194)
- 3) Änderungsantrag zu § 246d BauGB ((BT-Drs 20(24)195))
- 4) Vorschläge für ein Baubeschleunigungs- und Wohnungsbaustärkungsgesetz

Zu 1) Wärmeplanungsgesetz (BT-Drs. 20/8654)

Die Kernforderungen zum WPG lauten:

- Vorprüfung zum Erfüllungsaufwand nachholen.
- Anschluss- und Benutzungzwang vermeiden.
- Grundsatz: Ausbaupflichten einfügen.
- Zielerreichung durch Zwischenziele und verpflichtende Finanzierungspläne sicherstellen (§ 1 WPG-E).
- Berechnungsmethodik und Rechtssichere Ermittlung des EE-Anteils von 50 % (§ 2 Abs. 1 WPG-E).
- Beschleunigte Steigerung des Wärmenetzausbau (§ 2 Abs. 2 WPG-E).
- Fristen für die Erstellung der Wärmepläne verlängern (§ 4 Abs. 2 WPG-E).
- Sozial tragfähige Energiepreisentwicklung sicherstellen (§ 9 WPG-E).
- Bestandteile und Ablauf der Wärmeplanung konkretisieren (§§ 13 ff WPG-E).
- Umsetzungsmaßnahmen planungssicher gestalten (§ 19 WPG-E).
- Wärmeversorgung mit 100% EE gewährleisten (§ 23 Abs. 1 WPG-E).
- Keine Benachteiligung von Biomasse bei neuen Wärmenetzen (§ 30 Abs. 2, 31 Abs. 2 WPG-E).
- Evaluation muss auch Bau und Betrieb des Leitungsnetzes umfassen (§ 32 WPG-E).

Im Einzelnen:

Vorprüfung zum Erfüllungsaufwand nachholen.

Aus Sicht des Normenkontrollrates (BT-Drs. 20/8654, S.133) liegen Anhaltspunkte vor, dass der Aufwand für die Übermittlung, Erhebung und Verarbeitung planungsrelevanter Daten an die planungsverantwortlichen Stellen in den Kommunen deutlich höher einzuschätzen ist, als angenommen. Desgleichen gibt es Anhaltspunkte in den Stellungnahmen der Länder und Verbände, dass der vom Ressort geschätzte Erfüllungsaufwand für die Erstellung der Wärmeplanung der Kommunen in vielen Fällen nicht auskömmlich sein dürfte. Der Nationale Normenkontrollrat beanstandet

im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags, dass das Ressort nicht dargestellt hat, wie das „In“ für die Wirtschaft kompensiert werden soll.

Auch der Bundesrat stellt in seiner Stellungnahme fest, dass der Erfüllungsaufwand für die Kommunen deutlich höher einzuschätzen ist als im Gesetzesentwurf angenommen, d. h. 800 Millionen Euro statt 535 Millionen Euro für die Erstellung der Wärmepläne.

Weiter schreibt der Bundesrat: Nach Berechnungen des Deutschen Städte- und Gemeindebundes kalkulieren die Städte mit rund 200 000 Euro plus Personalkosten, nur für das Aufstellen der Wärmeplanung. Hoch gerechnet wären das bis zu zwei Milliarden Euro für Wärmepläne in allen deutschen Kommunen.

Der im Gesetzentwurf dargestellte Erfüllungsaufwand erschöpft sich nach § 6 WPG-E in der Durchführung der Wärmeplanung. Weiterhin besteht jedoch gem. § 25 WPG-E die Verpflichtung zur Fortschreibung und Überprüfung. Diese fortlaufenden Kosten scheinen bislang in den obigen Kosten ebenfalls nicht berücksichtigt zu sein.

Daneben lässt die aktuelle Preisentwicklung, besonders bei einer vorhersehbaren Überauslastung der Kapazitäten von Planungsbüros, eine deutliche Kostensteigerung erwarten. Hinzu kommt, dass Geld allein noch keine Pläne schreiben kann. Und das Personal ist knapp. Die Haushaltssituation ist für die Einstellung von neuem Personal angespannt. Unabhängig von der Verfügbarkeit von Planungsbüros braucht es Fachkompetenz in den Verwaltungen. Diese muss in der Einführungsphase schnell erworben werden.

Die Länder müssen mit Blick auf ihre Sicherstellungspflichten zur Unterstützung für die Städte und Gemeinden Stellen bereitstellen und Strukturen schaffen, um das erforderliche Wissen im Rahmen von Bildungsmaßnahmen zu vermitteln.

Für die Städte und Gemeinden sind daneben noch viele weitere Fragen offen. Diese beginnen bei der Organisation: Welche Stelle übernimmt die Aufgabe innerhalb der Verwaltung? Wer unterstützt diese Stelle? Können die eigenen Stadtwerke miteinbezogen werden, ohne dass hierfür ein Vergabeverfahren vorgeschaltet werden muss?

Wie gelangen die Kommunen unkompliziert und ohne Beanstandungen des Datenschutzes an die erforderlichen Daten? Mit welchen Formaten erfolgt die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, des Stadtrates, der örtlichen Versorger, der Nachbargemeinde? Wie erfolgt die Finanzierung und vor allem: Wer finanziert identifizierte Umsetzungsmaßnahmen?

Fazit

Der von der Bundesregierung dargelegte Erfüllungsaufwand betrifft allein die Planung. Bereits diese Zahlen sind nicht valide. Ein neues Wärmenetz ist damit ebenfalls noch nicht entstanden. Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist noch nicht vorangebracht. Das Wärmeplanungsgesetz kennt auf die Fragen der Umsetzung und des hierfür erforderlichen Erfüllungsaufwandes bislang keine Antwort.

Forderung

Die realitätsnahe Prüfung des Erfüllungsaufwandes ist nachzuholen. Die bislang im Gesetzentwurf verwendeten Zahlen sind sodann realitätsnah anzupassen. Nur mit einer realistischen Schätzung zum Erfüllungsaufwand und zur wirtschaftlichen und sozial tragfähigen Machbarkeit von Planung bis Umsetzung kann das Wärmeplanungsgesetz und der Leitungsausbau planungs- und rechtssicher sowie wirtschaftlich und sozial tragfähig umgesetzt werden.

Anschluss- und Benutzungzwang vermeiden.

Ein Anschluss- und Benutzungzwang muss vermieden werden. Das Wärmeplanungsgesetz ist bewusst so konzipiert, dass aus der Wärmeplanung keine unmittelbaren Rechte und Pflichten entstehen. Es darf daher auch keinen Förderausschluss für dezentrale Heizungen geben.

Ein Förderausschluss für dezentrale Heizungen würde bedeuten, dass der Einbau dezentraler Heizungen mit Erneuerbaren Energien in den betreffenden Gebieten ohne die entsprechende Förderung nahezu unmöglich wird. Letztendlich würde hierdurch ein Anschluss- und Benutzungzwang durch die Hintertür geschaffen.

Gleichzeitig ist mit der Ausweisung als Wärmenetzgebiet nicht gesagt, dass das geplante Netz überhaupt gebaut wird. Damit wären Eigentümer in diesem Fall vonseiten der Ausweisung finanziell an das Wärmenetz gebunden, weil eine eigene Lösung ohne Förderung zu teuer ist, wenngleich sie nicht wissen können, ob und wann das Netz gebaut wird.

Solche Änderungen würden die Wahlfreiheit der Bürger, Mieter und die Technologieoffenheit einschränken und damit den Erfolg der Wärmewende gefährden.

Im Übrigen müssen eingebaute GEG-konforme Heizungen stets auch bei einer kommunalen Wärmeplanung Bestandsschutz haben.

Forderung

Es ist gesetzliche klarzustellen, dass kein Anschluss- und Benutzungzwang besteht und GEG-konforme Heizungen stets auch bei kommunaler Wärmeplanung Bestandsschutz haben.

Zielerreichung durch Zwischenziele und verpflichtende Finanzierungspläne (§ 1 WPG-E).

Im WPG-E geht es um Planung, aber noch nicht konkret um den Bau von Leitungsnetzen. Die bloße Planung ist jedoch ohne Umsetzung wertlos.

Die Klimaschutzziele bis 2045 werden lediglich als reine Zielbestimmung formuliert. Es fehlen jedoch Zwischenziele und Transformationspfade mit Meilensteinen auf den Weg zur klimaneutralen Energieversorgung.

Ziel sollte auch ein verpflichtender Finanzierungsplan sein. Denn es ist derzeit ungeklärt, was passiert, wenn Länder und Kommunen die Wärmeplanung wegen fehlender Leistungsfähigkeit nicht umsetzen können.

Forderung und Formulierungsvorschlag

Nach § 1 S. 1 WPG-E ist nachfolgende Formulierung einzufügen: „...Bis zum Jahr 2030 ist die Hälfte der leistungsgebundenen Wärme klimaneutral zu erzeugen. Verpflichtenden Finanzierungspläne sowie Transformationspfade mit Meilensteinen tragen zur Erreichung der Ziele bis 2045 bei. Ein laufendes Monitoring bis zur erfolgreichen baulichen Umsetzung der Wärmepläne ist sicherzustellen.“

Berechnungsmethodik u. rechtssichere Ermittlung des EE-Anteils von 50 % (§ 2 Abs. 1 WPG-E).

Weder aus dem Gesetzestext noch aus der Begründung geht hervor, wie das 50%-Ziel 2030 ermittelt werden soll. In § 2 S. 1 WPG-E ist lediglich geregelt, dass der Anteil von Wärme aus erneuerbaren Energien, aus unvermeidbarer Abwärme und aus thermischer Abfallbehandlung in Wärmenetzen im bundesweiten Mittel, gemessen am jährlichen Wärmeenergieverbrauch, bis zum 1. Januar 2030 mindestens 50 Prozent betragen soll. Das ist alles. Offen ist, wie die gemessenen Wärmeverbräuche effizient gesammelt und mit geringstmöglichen Aufwand zu einem validen Ergebnis verarbeitet werden.

Forderung

In der Gesetzesbegründung sollte erläutert werden, mit welchem Aufwand und mit welchen statistischen Methoden der bundesweite EE-Anteil von 50 % ermittelt wird. Ziel ist ein valides Ergebnis, dass mit geringstmöglichen Aufwand erzielt wird.

Beschleunigte Steigerung des Wärmenetzausbau s sicherstellen (§ 2 Abs. 2 WPG-E).

Es ist unklar, was mit der deutlichen und dynamischen Steigerung des Wärmenetzausbau ge meint ist. Die Ausgestaltung als Sollvorschrift ist unzureichend. Grund ist die Alternativlosigkeit der Klimaschutzziele. Der Ausbau der Wärmenetze ist grundlegende Voraussetzung für den Erfolg der Klimaschutzziele. Dies muss sich auch konsequent aus dem Regelungstext ergeben.

Forderung

§ 2 Abs. 2 WPG-E muss in Bezug auf die Alternativlosigkeit der Klimaschutzziele konkretisiert werden.

Formulierungsvorschlag

§ 2 Abs. 2 WPG-E sollten wie folgt geändert und ergänzt werden: „... ~~Wärmenetze sollen zur Verwirklichung einer möglichst kosteneffizienten klimaneutralen Wärmeversorgung ausgebaut werden~~ Wärmenetze sind beschleunigt und verstärkt auszubauen und die Anzahl der Gebäude, die energie- und kosteneffizient an ein Wärmenetz angeschlossen sind, ~~soll~~ muss signifikant gesteigert werden.“

Fristen für die Erstellung der Wärmepläne verlängern (§ 4 Abs. 2 WPG-E).

Auszug aus der Beschlussvorlage zum Kabinettsbeschluss: „...Die Bundesregierung ist sich der herausragenden und zentralen Rolle der Kommunen bei der Umsetzung des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze bewusst. Daher nimmt sie die im Rahmen der Länder- und Verbändeanhörung vorgetragenen Bedenken gegen die Fristen für die Erstellung von Wärmeplänen sehr ernst und bittet den Deutschen Bundestag zu prüfen, ob dem Verlangen nach Fristverlängerung im Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung des Wärmenetze entsprochen werden sollte...Auf Grundlage der Beschlussempfehlung des BT-Ausschusses für Klimaschutz und Energie zur Wärmeplanung (BT-Drs. 20/7619), die dieser im Rahmen der Beratungen zum Gebäudeenergiegesetz gefasst hat, wären dann auch die Fristen in diesem Gesetz entsprechend dem Verlangen der Kommunen zu diskutieren...“

Forderung

Die Fristen für die Erstellung der Wärmepläne müssen wie in der Länder- und Verbändeanhörung deutlich geworden, mindestens auf den 31. Dezember 2026 bzw. den 31. Dezember 2028 verlängert werden, um die Kommunen zeitlich und personell zu entlasten.

Sozial tragfähige Energiepreisentwicklung sicherstellen (§ 9 Abs. 3 WPG-E).

Die planungsverantwortliche Stelle soll nach dem Wortlaut von § 9 Abs. 3 WPG-E die voraussichtliche Energiepreisentwicklung beachten. Klar ist jedoch nicht, welche Rechtsfolgen hieraus abgeleitet werden.

Klar ist, es besteht keine denklogische Kausalität zwischen eingesetztem Energieträger, Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz und der Senkung von Energiekosten. Der mit dem WPG und dem GEG intendierte Wechsel des Energieträgers führt weder zwingend zu Verbrauchseinsparungen noch zu weniger Kosten. Verbrauchseinsparungen führen nicht zwingend zu geringeren Kosten.

Es ist daher sehr zweifelhaft, ob eine auf erneuerbaren Energien basierende Wärmeversorgung mittel- bis langfristig eine sehr viel kalkulierbarere, kostengünstigere und stabilere Wärmeversorgung gewährleistet. Aber genau das muss das Ziel sein. Andernfalls kann die gesamtwirtschaftliche und soziale Tragfähigkeit der Energiewende nicht gewährleistet werden.

Gerade in der aktuellen Lage sind die Strompreise alles andere als stabil. Und wie die Versorgungssicherheit bis 2045 gewährleistet werden soll, ist keinesfalls klar. Aktuell ist es eine Wette darauf, dass wir den Strom aus Sonne und Wind bis dahin irgendwie speichern können.

Forderungen

Die Vorprüfung zu einer realitätsnahen Energiepreisentwicklung und zu möglichen Rechtsfolgen bei Abweichungen von den Prognosen ist nachzuholen.

Die planungsverantwortliche Stelle muss sicherstellen, dass eine auf erneuerbaren Energien basierende Wärmeversorgung eine sehr viel kalkulierbarere, kostengünstigere und stabilere Wärmeversorgung gewährleistet. § 9 Abs. 3 WPG-E ist entsprechend zu ergänzen. Anschluss- und Benutzungswänge müssen vermieden werden.

Formulierungsvorschlag

§ 9 Abs. 3 WPG-E ist nach Satz 1 wie folgt zu ergänzen: „...Die planungsverantwortliche Stelle stellt sicher, dass eine auf erneuerbaren Energien basierende Wärmeversorgung eine sehr viel kalkulierbarere, kostengünstigere und stabilere Wärmeversorgung gewährleistet. Anschluss- und Benutzungswänge bestehen nicht.“

Bestandteile und Ablauf der Wärmeplanung konkretisieren (§§ 13 ff WPG-E).

Offene Fragen:

- Sind ausreichend personelle und finanzielle Ressourcen für die Erstellung der Wärmeplanung vorhanden?
- Was passiert in Kommunen, die nicht leistungsfähig sind? Wie werden diese Kommunen bei der Wärmeplanung und dem Bau sowie Betrieb von Leitungsnetzen unterstützt?
- Verpflichtende Umsetzungsfristen der Wärmeplanung fehlen. Wie wird sichergestellt, dass aus der Planung ein funktionierendes Leitungsnetz wird?
- Wie wird sichergestellt, dass durch das Leitungsnetz bis 2045 Wärme aus 100 % erneuerbare Energien fließen? ...

Forderung

- Ausreichend personelle und finanzielle Ressourcen für die Erstellung der Wärmeplanung bereitstellen.
- Nicht leistungsfähige Kommunen, wirtschaftlich tragfähig unterstützen. Die Verpflichtung zur Unterstützung nicht leistungsfähiger Kommunen im WPG ergänzen.
- Sicherstellen, dass aus der Planung ein reales Leitungsnetz wird. WPG ergänzen.
- Sicherstellen, dass durch das Leitungsnetz bis 2045 Wärme aus 100 % erneuerbare Energien fließen. Verpflichtenden Maßnahmenplan in das WPG einarbeiten.

Umsetzungsmaßnahmen planungssicher gestalten (§ 19 WPG-E).

§ 19 WPG-E ist lediglich als Kann-Vorschrift ausgestaltet. Aber wie wird sichergestellt, dass aus der Planung ein reales Leitungsnetz wird? Dies ist zwingend für den Erfolg der kommunalen Wärmeplanung (s.o.).

Daneben muss verpflichtend sichergestellt werden, dass durch das Leitungsnetz bis 2045 Wärme aus 100 % erneuerbare Energien fließen.

Forderung

§ 19 WPG-E ist als bedingungslose Verpflichtung zu formulieren.

Formulierungsvorschlag

§ 19 WPG-E ist wie folgt zu ändern: „...Die planungsverantwortliche Stelle stellt auf Grundlage der Eignungsprüfung nach § 14, der Bestandsanalyse nach § 15, der Potenzialanalyse nach § 16 sowie unter Beachtung der Ziele dieses Gesetzes die für das beplante Gebiet möglichen Wärmeversorgungsart für das Zieljahr **darf sicher**. Hierzu zeigt sie auf, aus welchen Elementen eine Wärmeversorgung ausschließlich auf Grundlage von Wärme aus erneuerbaren Energien oder aus unvermeidbarer Abwärme innerhalb des beplanten Gebiets bis zum Zieljahr **bestehen kann** erreicht wird...“

Wärmeversorgung mit EE durch Fortschreibung des Wärmeplans (§ 23 Abs. 1 WPG-E).

Bei der Evaluation und Fortschreibung kann es nicht lediglich darum gehen, die Entwicklung der Wärmeversorgung auszuweisen. Die Versorgung mit Erneuerbaren Energien muss vielmehr sichergestellt werden.

Formulierungsvorschlag

§ 23 Abs. 1 WPG-E ist wie folgt zu ändern: „...Die planungsverantwortliche Stelle ist verpflichtet, den Wärmeplan spätestens alle fünf Jahre zu überprüfen und die Fortschritte bei der Umsetzung der ermittelten Strategien und Maßnahmen zu überwachen. Bei Bedarf ist der Wärmeplan zu überarbeiten und zu aktualisieren (Fortschreibung). Im Zuge der Fortschreibung **soll** muss für das gesamte beplante Gebiet die Entwicklung der Wärmeversorgung bis zum Zieljahr aufgezeigt werden. *Die Fortschreibung dient dazu, die Entwicklung der Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2045 vollständig für das beplante Gebiet auszuweisen-sicherzustellen...* Prüfgebiete **können-müssen** bis zum Zieljahr als voraussichtliches Wärmeversorgungsgebiet dargestellt werden, wenn für sie eine andere Art der Wärmeversorgung geplant ist.

Keine Benachteiligung von Biomasse in neuen Wärmenetzen (§ 30 Abs. 2 WPG-E).

Biomasse ist eine gleichberechtigte Handlungsoption für die Wärmeversorgung mit Erneuerbaren Energien. § 30 Abs. 2 WPG-E ist daher redundant.

Forderung

§ 30 Abs. 2 WPG-E ist zu streichen.

Formulierungsvorschlag

§ 30 Abs. 2 WPG-E ist wie folgt zu ändern: „...~~Der Anteil Biomasse an der jährlich erzeugten Wärmemenge in neuen Wärmenetzen ist ab dem 1. Januar 2024 begrenzt und zwar~~

1. ~~in Wärmenetzen mit einer Länge von 20 Kilometern bis 50 Kilometern auf maximal 35 Prozent und~~
2. ~~in Wärmenetzen mit einer Länge von mehr als 50 Kilometern auf maximal 25 Prozent...~~“

Klimaneutralität für alle Handlungsoptionen (§ 31 Abs. 2 WPG-E).

Biomasse ist eine gleichberechtigte Handlungsoption für die Wärmeversorgung mit Erneuerbaren Energien. § 31 Abs. 2 WPG-E ist daher redundant.

Forderung

§ 31 Abs. 2 WPG-E ist zu streichen.

Formulierungsvorschlag

§ 31 Abs. 2 WPG-E ist wie folgt zu ändern: „...~~Der Anteil Biomasse an der jährlich erzeugten Wärmemenge in Wärmenetzen ist ab dem 1. Januar 2045 begrenzt, und zwar in Wärmenetzen mit einer Länge von 20 Kilometern bis 50 Kilometern auf maximal 25 Prozent und in Wärmenetzen mit einer Länge von mehr als 50 Kilometern auf maximal 15 Prozent...~~“

Evaluation muss auch den Bau und den Betrieb des Leitungsnetzes umfassen (§ 32 WPG-E).

Die Evaluation muss auch den Bau und den Betrieb des Leitungsnetzes umfassen. Hieran wird der Erfolg der kommunalen Wärmeplanung gemessen.

Formulierungsvorschlag

§ 35 Abs. 2 Satz 3 WPG-E ist wie folgt einzufügen: „...*Die Evaluation muss auch den Bau und den Betrieb des Leitungsnetzes umfassen...*“

Zu 2) Änderungsantrag zu § 13b BauGB (BT-Drs 20(24)194)

Europarechtskonforme Neukonzipierung von § 13b BauGB durchführen.

Es ist lediglich vorgesehen, eine Heilungsvorschrift für die von dem aktuellen BVerwG-Urteil (Az. 4 CN 3.22) betroffenen Bebauungspläne zu erarbeiten. Dies verbessert sicherlich die Rechtssicherheit, ist aber kein neuer § 13b BauGB. Die Regelung trägt daher nicht zu einer Baubeschleunigung bei.

Forderung

Die Entscheidung des BVerwG sollte für eine europarechtskonforme Neukonzipierung des § 13b BauGB genutzt werden. Die Neukonzipierung impliziert auch die Heilung der von der BVerwG-Entscheidung betroffenen Bebauungspläne. Damit behalten die Kommunen weiterhin ein bewährtes Instrument zur schnellen Baulandmobilisierung.

Es geht darum, Verfahrenserleichterungen, die nicht mit EU-Recht kollidieren, zu erhalten. Es geht hier insbesondere um den optionalen teilweisen Verzicht auf die Bürger- und Behördenbeteiligung, die Ausgleichsregelung und die Flächennutzungsplanänderung.

Für die Neukonzipierung des § 13b BauGB besteht auch dringender Handlungsbedarf.

Die aus dieser Entscheidung resultierenden praktischen Herausforderungen werden in einem Gesetzesantrag des Freistaates Bayern zur Neukonzipierung des § 13b BauGB (Drucksache 473/23,

S. 2, 4) zutreffend wie folgt beschrieben: „...Diese Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts stellt die kommunale Praxis, die Bauwirtschaft als auch die betroffenen Bürgerinnen und Bürger vor große Herausforderungen...Viele Bauherren, potenzielle Mieter und Investoren, die bereits ihre Dispositionen und Vorbereitungen für einen raschen Baubeginn getroffen haben, werden durch diese Entwicklung in ihrem berechtigten Vertrauen enttäuscht. Dies wiederum wirkt sich negativ auf die politische Forderung aus, die Baukonjunktur in schwierigen Zeiten zu stützen und den Wohnraummangel zu bekämpfen...Die schwierigen Rahmenbedingungen, unter denen aktuell die Baukonjunktur leidet (Fachkräftemangel, Rohstoffknappheit, hohe Bau- und Finanzierungskosten) und der allgemeine politische Wunsch, Planungsprozesse zu beschleunigen, rechtfertigen es, wieder ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren zur Verfügung zu stellen. Damit erhalten die Gemeinden Planungssicherheit und sie können dieses Verfahren nutzen, um die negativen Folgen des Urteils für die kommunale Praxis abzumildern...“

Zu 3) Änderungsantrag zu § 246d BauGB ((BT-Drs 20(24)195)

Mit den vorgeschlagenen Änderungen des § 246d des Baugesetzbuchs (BauGB) kann angesichts der aktuellen energiepolitischen Herausforderungen die energetische Nutzung von Biomasse im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB planungsrechtlich erleichtert werden.

Zu 4) Vorschläge für ein Baubeschleunigungs- und Wohnungsbaustärkungsgesetz

Ergänzend zu dem o.g. Vorschlag für eine Neukonzipierung von § 13b BauGB können nachfolgende Vorschläge für das Bauplanungsrecht zu einer Baubeschleunigung beitragen:

- **Inhalte der Sonderregelungen für Flüchtlingswohnungsbau i.S.v. § 246 Abs. 14, 15, Abs. 16 BauGB auf Gebiete mit Wohnungsmangel übertragen. Hierfür neue Sonderregelung für angespannte Wohnungsmärkte z.B. als § 246e oder als § 251 BauGB im 2. Teil des BauGB unter Schlussvorschriften einfügen.**
- **Ermessensspielräume von § 17 BauNVO ausschöpfen. Gesetzliche Klarstellung für rechtssichere Überschreitung der Orientierungswerte, um die städtebauliche Entwicklung voranzubringen (§ 16 Abs. 6 Satz 2 BauNVO- neu).**
- **Einfache Anhebung der GFZ/GRZ in bereits bestehenden Bebauungsplänen ermöglichen (§ 16 Abs. 6 Satz 3 BauNVO- neu).**
- **Städtebaulichen Handlungsspielräume der Kommunen für Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO evaluieren und tatbestandlich erweitern.**
- **Dichtere und höhere Bauweise in § 17 Abs.1 BauNVO für Urbane Gebiete zulassen.**
- **Generelle Erhöhung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO.**
- **Aktiven Lärmschutz beim Verursacher fördern (Nr. 6.7 TA Lärm).**
- **Gleichstellung des gewerblichen Lärms mit Verkehrslärm (Nr. 7.4 TA Lärm).**
- **Immissionsrichtwerte primär außerhalb des Gebäudes begrenzen. Passiver Lärmschutz dann, wenn ansonsten nicht gebaut werden könnte (A.1.3 TA Lärm).**

- **Passiven Lärmschutz zur Lösung von Lärmkonflikten in die TA Lärm einfügen (Nr. 6.1 und Nr. 6.7 TA Lärm).**

Im Einzelnen:

Inhalte der Sonderregelungen für Flüchtlingswohnungsbau i.S.v. § 246 Abs. 14, 15, Abs. 16 BauGB auf Gebiete mit Wohnungsmangel übertragen. Hierfür neue Sonderreglung für ange spannte Wohnungsmärkte z.B. als § 246e oder als § 251 BauGB im 2. Teil des BauGB unter Schlussvorschriften einfügen.

Abweichungen vom Baurecht ermöglichen: Nach § 246 Absatz 14 BauGB kann bis 2024 von den Vorschriften des Baurechts abgewichen werden, wenn auch bei Anwendung anderer Sonderregeln dringend benötigter Wohnraum im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, gar nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden kann. Der dieser bauplanungsrechtlichen Vereinfachung zugrundeliegende Grundgedanke sollte auch auf die ambitionierten Wohnungsbauziele übertragen werden und im BauGB als Sonderregelung für Gebiete mit Wohnungsmangel festgeschrieben werden.

Verfahrensbeschleunigung schaffen: Verfahrenserleichterungen gem. § 246 Abs. 15, Abs. 16 BauGB können in einer separaten BauGB- Sonderreglung auf den Wohnungsbau in Gebieten mit Wohnungsmangel übertragen werden.

In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen würde demnach das Einvernehmen der Gemeinde wie in § 214 Abs. 15 BauGB als erteilt gelten, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.

Auch im Naturschutz könnte demnach die Genehmigungsbehörde wie in § 246 Abs. 16 BauGB davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden, wenn sich die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats äußert. Auch dieser normative Grundgedanke ist eine separate Norm im BauGB zu übertragen.

Verordnungsermächtigung einfügen: Zur Feststellung der Mangellage erhalten die Länder eine Verordnungsermächtigung. Bezahlbares Bauen und Wohnen wird so zielgenau vorangebracht.

Sonderregelung in die Gesetzesystematik des BauGB einfügen: Der oben beschriebene Normenkomplex kann als Sonderregelung für ange spannte Wohnungsmärkte z.B. als § 246e oder als § 251 BauGB im 2. Teil des BauGB unter Schlussvorschriften eingefügt werden.

Ermessensspielräume von § 17 BauNVO ausschöpfen. Gesetzliche Klarstellung für rechtssichere Überschreitung der Orientierungswerte, um die städtebauliche Entwicklung voranzubringen (§ 16 Abs. 6 Satz 2 BauNVO- neu).

In § 16 Abs. 6 BauNVO sollte in einem ergänzenden § 16 Abs. 6 Satz 2 BauGB (neu) noch einmal ausdrücklich klargestellt werden, dass die Orientierungswerte überschritten werden können, um die städtebauliche Entwicklung voranzubringen. Die gesetzliche Klarstellung kann dazu beitragen, dass Umsetzungspotentiale in der kommunalen Praxis flexibler als bisher ausgeschöpft werden.

Einfache Anhebung der GFZ/GRZ in bereits bestehenden Bebauungsplänen ermöglichen (§ 16 Abs. 6 Satz 3 BauNVO- neu).

Bebauungspläne passen trotz weitsichtiger Überlegungen der Beteiligten möglicherweise schon nach einigen wenigen Jahren nicht mehr zur Realität. Problematisch ist dies vor allem dann, wenn der Wohnraumbedarf überproportional steigt, so wie es derzeit vielerorts der Fall ist. Um dennoch auf den ansteigenden Bedarf zu reagieren, muss den Kommunen die Option eingeräumt werden, die GRZ/GFZ auf einfachste Weise in bestehenden Plänen zu erhöhen, um eine maßvolle Innenentwicklung zu ermöglichen. Um den Kommunen die Umsetzung zu erleichtern, sollte dies in § 16 Abs. 6 BauNVO klargestellt werden (nach dem neuen Satz 2- siehe oben- in einem neuen ergänzenden § 16 Abs. 6 Satz 3 BauNVO-neu).

Städtebaulichen Handlungsspielräume der Kommunen für Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO evaluieren und tatbestandlich erweitern.

Urbane Gebiete haben den planerischen Spielraum deutlich erweitert. Die praktische Anwendung in der kommunalen Praxis kann bislang jedoch noch nicht belastbar beurteilt werden. Ziel sollte es jedoch sein, dass die Kommunen die erweiterten Spielräume des Urbanen Gebiets bei der gemeindlichen Planung konsequent nutzen.

Umsetzungspotentiale in der kommunalen Praxis sollten daher zeitnah evaluiert und sodann möglichst stärker als bisher ausgeschöpft werden.

Gesetzliche Hürden für die Umsetzung müssen ebenfalls zeitnah evaluiert und für Nachbesse rungsvorschläge in § 6a BauNVO genutzt werden. Insbesondere die strenge Nutzungsmischung gem. § 6a Abs. 1 BauNVO könnte die Spielräume für die kommunale Praxis zu sehr verengen und flexibles Agieren für Innenentwicklung und Nachverdichtung unnötig erschweren. Hier sollte daher geprüft werden, inwieweit die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Nutzungsmischung zur Stärkung des Wohnungsbaus gelockert werden können. Ziel ist es, die städtebaulichen Ermessensspielräume zur Schaffung von Wohnraum zu erweitern.

Dichtere und höhere Bauweise in § 17 Abs.1 BauNVO für Urbane Gebiete zulassen.

Die für Urbane Gebiete vorgesehene Grundflächenzahl von 0,8 und Geschoßflächenzahl von 3,0 ist mitunter zu gering, um die mit dem Baugebietstypus avisierte Nachverdichtung und Innenentwicklung ausreichend zu stärken.

Diese Bewertung ergibt sich auch im Kontext zu § 16 Abs. 6 BauNVO, wonach besondere städtebauliche Gründe dazu berechtigen, die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen zu überschreiten. Die Innenentwicklung zur Stärkung des Wohnungsbaus ist ein solcher städtebaulicher Grund, der jedoch vielfach von den Kommunen nicht genutzt wird.

Da also gerade besondere städtebauliche Gründe den Baugebietstypus „Urbane Gebiete“ charakterisieren, ist es im Interesse von Nachverdichtung und Innenentwicklung auch sachgerecht, von vornherein höhere Regelgrenzen in 17 Abs. 1 BauNVO festzulegen, die eine dichtere und höhere Bauweise zulassen.

Um Nachverdichtung zu gewährleisten, kann die Grundflächenzahl § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,9 erhöht werden. Des Weiteren sollte eine 3 bis 4-geschossige Bauweise regelmäßig auch bei Ausschöpfung der Grundflächenzahl möglich sein. Insofern erscheint sachgerecht, die Geschoßflächenzahl auf den Orientierungswert von 3,5 zu erhöhen.

Generelle Erhöhung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO.

Um die Innenentwicklung und Nachverdichtung für alle Baugebietstypologien zu fördern, sollte für alle Baugebiete, insbesondere jedoch auch für Mischgebiete und Kerngebiete geprüft werden, inwieweit die Orientierungswerte in § 17 Abs. 1 BauNVO nach oben angepasst werden können.

Aktiven Lärmschutz beim Verursacher fördern (Nr. 6.7 TA Lärm).

Lärm gehört zu den stärksten Beeinträchtigungen im Wohnumfeld. Ein Mindestmaß an Aufenthaltsqualität in Wohnquartieren muss auch außerhalb des Wohnraums gesichert werden. Bewohner werden ein Quartier kaum als lebenswert empfinden, wenn es draußen laut ist und Balkone sowie Grünflächen nicht genutzt werden können.

Um dennoch an das Gewerbe heranrückende Wohnbebauung zu ermöglichen, müssen zuerst alle Möglichkeiten beim Emittenten ausgeschöpft werden.

Die Diskussion gesetzlicher Änderungen sollte daher primär auf zusätzlichen Lärmschutz beim Verursacher gerichtet sein. Für eine diesbezügliche Klarstellung kommt z.B. Nr. 6.7 TA Lärm für die Ermessensausübung in Gemengelagen in Betracht.

Gleichstellung des gewerblichen Lärms mit Verkehrslärm (Nr. 7.4 TA Lärm).

Die von Gewerbe ausgehenden Immissionen sollten den Immissionen von Verkehr gleichgestellt werden. Eine diesbezügliche Regelung kommt in Nr. 7.4 TA Lärm in Betracht.

Immissionsrichtwerte primär außerhalb des Gebäudes begrenzen. Passiver Lärmschutz dann, wenn ansonsten nicht gebaut werden könnte (A.1.3 TA Lärm).

Um Lärm zu begrenzen, müssen neben dem Lärmschutz beim Verursacher Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des zu bauenden Gebäudes durchgeführt werden, um Immissionen von außen zu begrenzen. Es geht insbesondere auch um die Aufenthaltsqualität auf Balkonen, Terrassen u. s. w. Der maßgebliche Messpunkt außen vor dem Fenster ist daher sachgerecht. Passive Lärmschutzmaßnahmen sollten jedoch zusätzlich immer dann möglich sein, wenn ansonsten nicht gebaut werden könnte (s.u.).

Dies wird auch durch die Ergebnisse einer Arbeitsgruppe vom BMK und UMK bestätigt: „...Die Resultate der Lärmwirkungsforschung belegen seit langem, dass der Schutz des Außenbereichs neben dem Schutz der Wohnräume und der Möglichkeit, Fenster für Lüftungszwecke zu öffnen ein bedeutsames Element ist, damit die betroffenen Menschen ihr Wohnumfeld als qualitativ und angemessen ruhig erleben. Aus Studien ist auch bekannt, dass passive Schallschutzmaßnahmen, also Schallschutzfenster, von den Betroffenen vielfach nicht akzeptiert werden. Die TA Lärm legt daher auf der Grundlage der Vorgaben des BImSchG Immissionsrichtwerte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche fest, die auch den Außenbereich von Wohnungen und das sonstige Wohnumfeld schützen. Diese Regelung dient neben der Ermöglichung von Frischluftzufuhr durch gekippte oder geöffnete Fenster auch dem Schutz des Wohnungsumfelds und des Außenwohnbereichs, etwa von Balkonen oder Terrassen. Der maßgebliche Immissionsort nach Nr. A.1.3 TA Lärm liegt aus diesem Grund auch außen vor dem Fenster bzw. vor der Gebäudefassade. Dieses Konzept hat maßgeblich zu der mit der TA Lärm erreichten breiten Akzeptanz beigetragen. Qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche im Freien sind ein wichtiges Ziel für eine nachhaltige Stadtentwicklung...“

Passiven Lärmschutz zur Lösung von Lärmkonflikten in die TA Lärm einfügen (Nr. 6.1 und Nr. 6.7 TA Lärm).

Neben Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes kann passiver Lärmschutz Wohnungsbebauung dort ermöglichen, wo Lärm durch Gewerbe oder Verkehr auch durch aktive Lärmschutzmaßnahmen unvermeidbar ist. Es sollte daher gesetzlich klargestellt werden, dass passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht kommen, wenn ansonsten nicht gebaut werden könnte.

Für die Bauleitplanung wurde die Zulässigkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen bereits in § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB begründet. Der passive Lärmschutz sollte jedoch rechtlich weiter gestärkt und dem Bauherrn als zusätzliche Möglichkeit an die Hand gegeben werden. Eine Klarstellung kann z.B. unter Nr. 6.1 TA Lärm erfolgen. Und zwar für den Fall, dass Immissionsrichtwerte nur leicht, z.B. bis zu 3 dB(A) überschritten werden.

Daneben können passive Lärmschutzmaßnahmen zusätzlich dabei helfen, Lärmkonflikte in Gemeingelagen ermessensfehlerfrei zu lösen. Grundprämisse für eine ermessensfehlerfreie Entscheidung ist auch hier die gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Passive Lärmschutzmaßnahmen können demzufolge für die Ausübung des rechtsfehlerfreien Ermessens in Nr. 6.7 TA Lärm als Regelbeispiel eingefügt werden.

BFW- Ansprechpartner:

Dirk Salewski

Präsident

Andreas Beulich

Bundesgeschäftsführer

Franco Höfling

Justiziar/Leiter Recht



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUMERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN
Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL
Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND
Dirk Salewski, Präsident
Christian Breithauer
Andreas Ibel
Ivonne Kutzner
Frank Vierkötter

BUNDESGESELLSCHAFTSFÜHRER
Andreas Beulich