

Antrag

der Abg. Thomas Knapp u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Wirtschaftsministeriums

Energiegewinnquartiere baurechtlich ermöglichen

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. inwieweit planungsrechtlich beeinflusst werden kann, Neubauviertel über die Energieeinsparverordnung und das Wärmeschutzgesetz hinaus als sogenannte Energiegewinnquartiere an besondere energetische Ziele zu koppeln, wie beispielsweise das der Eigenversorgung;
2. welche rechtlichen Möglichkeiten Investoren haben, den Eigentümern bzw. Mietern eines Wohnquartiers die ausschließliche oder vorrangige Nutzung Erneuerbarer Energien vorzuschreiben;
3. welche rechtlichen Möglichkeiten für einen Anschlusszwang an Nahwärmenetze bestehen.

14. 07. 2010

Knapp, Stehmer, Grünstein, Kaufmann, Stober SPD

Begründung

Zunehmend müssen auch größere Wohnquartiere und nicht nur Eigenheime auf dem neuesten wärmeschutztechnischen und energetischen Stand errichtet werden. Es besteht heute aber auch schon die Möglichkeit, Häuser und Wohnanlagen zu bauen, die die geringe Energie, die sie verbrauchen, selbst erzeugen. Mit Hilfe ei-

Eingegangen: 14. 07. 2010 / Ausgegeben: 17. 08. 2010

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

nes Mini-Blockheizkraftwerkes auf Gasbasis oder auf Basis Erneuerbarer Energien wie Biomassenutzung, Solarthermie und Photovoltaik wird die gesamte benötigte Energie erzeugt und bisweilen sogar mehr, sodass z. B. noch Strom ins Netz eingespeist werden kann.

Bislang ist die Rechtslage nicht eindeutig, wie Bewohner, Mieter oder Käufer solcher Wohnobjekte an diese Nutzung der selbst erzeugten erneuerbaren Energie zu binden sind.

Ähnlich unbefriedigend verhält es sich mit der Möglichkeit eines Anschlusszwangs an ein Nahwärmenetz, z. B. für ein neues Wohngebiet oder ein neues Gewerbegebiet.

Es ist deshalb erforderlich, auch andere Möglichkeiten hierfür zu schaffen als nur die über die privatrechtliche Regelung, die voraussetzt, daß der Eigentümer diese Bindung mit Mietern oder einem Käufer vertraglich herbeiführt.

Eine Verpflichtung, das Maß des gemeinschaftlichen Energiekonsums in einem Wohnquartier an eine Energieproduktion in gleicher Höhe dauerhaft zu binden, greift in die Satzungshoheit von Kommunen ein und führt deshalb zu rechtlichen Konflikten. Es ist also zu prüfen, wie Kommunen und Investoren hier rechtlich gesichert und motiviert werden können, solche Energiegewinnquartiere in Satzungen von Bebauungsplänen aufzunehmen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 4. August 2010 Nr. 52-880/136 nimmt das Wirtschaftsministerium im Einvernehmen mit dem Innenministerium, dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr und dem Justizministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

1. inwieweit planungsrechtlich beeinflusst werden kann, Neubauviertel über die Energieeinsparverordnung und das Wärmeschutzgesetz hinaus als sogenannte Energiegewinnquartiere an besondere energetische Ziele zu koppeln, wie beispielsweise das der Eigenversorgung;

Eine Verpflichtung zu Betrieb und Nutzung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur energetischen Eigenversorgung im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden kann mittels bauleitplanerischer Festsetzung nicht vorgeschrieben werden. Hierzu enthält das Baugesetzbuch keine Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten.

Allerdings können in einem städtebaulichen Vertrag oder in einem Durchführungsvertrag zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Wahrung der gesetzlichen Beschränkungen (insbesondere Erforderlichkeit eines städtebaulichen Zusammenhangs) weitergehende energetische Anforderungen (z. B. zum verpflichtenden Einsatz von Erneuerbaren Energien) als im Rahmen einer Angebotsplanung durch klassischen Bebauungsplan gestellt werden. In diesem Zusammenhang bestimmt § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB ausdrücklich, dass die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung Gegenstand städtebaulicher Verträge sein kann. Auch über zivilrechtliche Verträge zwischen Gemeinde und Käufer ist es grundsätzlich möglich, sich auf die Nutzung bestimmter Energiearten zu einigen oder zu einem Anschluss an das Fernwärmenetz zu verpflichten. Voraussetzung ist jeweils, dass die Gemeinde über die betreffenden Grundstücksflächen verfügt und dass bei Abschluss der Verträge die hierfür maßgeblichen Vorschriften eingehalten werden.

Ferner können die Gemeinden auf der Grundlage eines kommunalen Klimaschutz- und Energiekonzeptes entscheiden, welche erneuerbaren Energien in ihrem Gemeindegebiet sinnvoll zum Einsatz gebracht werden sollen und wo im Gemeindegebiet die für entsprechende Versorgungsanlagen erforderlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Hierzu können Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien planerisch gesichert werden (z. B. durch Sondergebiete, Festsetzung als Versorgungsfläche).

2. welche rechtlichen Möglichkeiten Investoren haben, den Eigentümern bzw. Mietern eines Wohnquartiers die ausschließliche oder vorrangige Nutzung Erneuerbarer Energien vorzuschreiben;

Investoren können mit Eigentümern in den Grenzen des rechtlich Zulässigen aufgrund der Vertragsfreiheit zivilrechtlich beliebig weitgehende Vereinbarungen dazu treffen, ob und ggf. welche erneuerbaren Energien in einem Gebäude des Eigentümers zum Einsatz kommen sollen. Es liegt nahe, dass der Eigentümer bzw. Bauherr, wenn er ein Gebäude im Einklang mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder modernisiert, auch entsprechende vertragliche Verpflichtungen des Architekten in der Planungsphase und des Bauunternehmers in der Ausführungsphase begründen wird, damit zumindest die gesetzlichen Vorgaben zum Einsatz erneuerbarer Energien eingehalten werden. Soweit der Eigentümer oder Bauherr zur Realisierung seines Vorhabens auf finanzielle Unterstützung durch einen Investor oder Geldgeber angewiesen ist, bleibt es Verhandlungssache, ob und inwieweit der Investor seine finanzielle Unterstützung davon abhängig macht, dass z. B. der Einsatz erneuerbarer Energien über ein etwaiges, in öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorgesehenes Mindestmaß hinausgeht. Hat der Investor ein Interesse an einer Verpflichtung des von ihm finanzierten Eigentümers, so kann er seine Ziele z. B. über Bedingungen und Auflagen in Darlehensverträgen erreichen.

Unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen Investoren und Mietern bestehen dagegen in der Regel nicht. Grundsätzlich wird deshalb eine etwaige Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien nur im Verhältnis zwischen Eigentümern und Mietern (miet-)vertraglich vereinbart werden können. Die Frage, ob der Mieter mietvertraglich verpflichtet werden kann, erneuerbare Energien zu nutzen, spielt in der Praxis keinerlei Rolle – wenn eine Wohnung erneuerbare Energie erzeugt, so wird der Mieter diese schon aus eigenem Interesse nutzen. Grundsätzlich dürften aber gegen eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung keine Einwände bestehen – individualvertraglich wäre sie ohne weiteres zulässig, aber auch als AGB dürfte eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nicht vorliegen.

Bauherren sind bei Neubauvorhaben gemäß § 3 i. V. m. §§ 5 und 6 des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz – EEWärmeG) des Bundes grundsätzlich dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf der Gebäude anteilig durch erneuerbare Energien zu decken. Außerdem verpflichtet das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes Eigentümer und Bauherren in allen bereits errichteten Wohngebäuden zur Nutzung erneuerbarer Energien im Einzelfall. So müssen ab dem 1. Januar 2010 grundsätzlich 10 % des jährlichen Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien gedeckt werden, wenn ein Austausch der Heizanlage erfolgt. Eine davon abweichende Nutzungspflicht unabhängig vom Heizungsaustausch oder für ganze Quartiere sieht das EWärmeG hingegen nicht vor.

3. welche rechtlichen Möglichkeiten für einen Anschlusszwang an Nahwärmenetze bestehen.

Nach § 11 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) kann die Gemeinde bei öffentlichem Bedürfnis durch Satzung für die Grundstücke ihres Gebiets z. B. den Anschluss an 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) vorschreiben. Erfasst werden Grundstückseigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte (z. B. Mieter) gleichermaßen, wobei die Satzung bestimmte Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungszwang zulassen kann. Sie kann den Zwang au-

ßerdem auf bestimmte Teile des Gemeindegebiets oder auf bestimmte Gruppen von Grundstücken, Gewerbebetrieben oder Personen beschränken.

Bundesrechtlich bestimmt § 16 EEWärmeG ausdrücklich, dass Gemeinden von einer Bestimmung nach Landesrecht, die sie zur Begründung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Netz der öffentlichen Nah- oder Fernwärmeversorgung ermächtigt, auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes Gebrauch machen können.

Pfister

Wirtschaftsminister