

Satzung über eine nachhaltige Wärmeversorgung auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München (Wärmesatzung – WärmeS)

vom 8. Dezember 2025

Stadtratsbeschluss: 26.11.2025
Bekanntmachung: 30.12.2025 (MüABl. S. 815)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), in Verbindung mit § 33 Abs. 1 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 8 Abs. 1 der Verordnung zur Ausführung energie-wirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) vom 22.01.2002 (GVBl. S. 18, BayRS 754-4-1-W), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.12.2024 (GVBl. S. 651), folgende Satzung:

Präambel

- (1) Die Wärmeversorgung in München wird perspektivisch vollständig auf erneuerbaren Energien und unvermeidbarer Abwärme beruhen. Ziel der Stadt ist eine sozial gerechte und möglichst kosteneffiziente Ausgestaltung der dafür erforderlichen Transformationen.
- (2) Leitbild für die Dekarbonisierung ist eine Ausschöpfung der lokalen und regionalen Energiequellen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, die zur Wertschöpfung in der Region sowie zur Stärkung der Versorgungssicherheit und der Energiesouveränität beiträgt.
- (3) Das im Rahmen der Wärmeplanung entwickelte Zielszenario sieht vor, dass ca. zwei Drittel des wärmebedingten Endenergiebedarfs im Stadtgebiet mit Fernwärme gedeckt wird. Im Übrigen erfolgt die Wärmeversorgung über Nahwärme und dezentrale Einzellösungen. Der wärmebedingte Endenergiebedarf nimmt dabei deutlich ab.

Teil 1

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck der Satzung

Mit dieser Satzung wird die Umsetzung der Wärmeplanung als langfristige Aufgabe in den städtischen Verwaltungsvollzug integriert, um die Verfahren für konkrete Umsetzungsmaßnahmen im Wirkungskreis der Stadt zu beschleunigen. Zu diesem Zweck und zur Schaffung von Transparenz werden stadtinterne Zuständigkeiten und Verfahren sowie Entscheidungsmaßstäbe für eine an den spezifischen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt München ausgerichtete Umsetzung der Wärmeplanung festgelegt.

§ 2 Anwendungsbereich und Rechtswirkung der Satzung

(1) Die Wärmeplanung ist eine kommunale Pflichtaufgabe, die von der Landeshauptstadt München nach Maßgabe der jeweils geltenden rechtlichen Anforderungen auf EU-, Bundes- und Landesebene durchzuführen und umzusetzen ist. Ergänzend und konkretisierend kommen im Wirkungskreis der Stadt die Bestimmungen dieser Satzung zur Anwendung.

(2) Diese Satzung entfaltet keine rechtliche Außenwirkung, sondern ausschließlich eine verwaltungsinterne Rechtswirkung für wärmeversorgungsrelevante Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt. Im Verhältnis zu Dritten ergeben sich aus dieser Satzung keine Rechte oder Pflichten.

(3) Die bestehenden Konzessionsvereinbarungen zwischen Betreiber*innen von Wärme- oder Energieversorgungsnetzen und der Landeshauptstadt München bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Satzung ist bzw. sind

1. „Wärmeplan“ das zur Veröffentlichung bestimmte Ergebnis der Wärmeplanung für das Gebiet der Landeshauptstadt München einschließlich der Umsetzungsstrategie vom 08.12.2025, die als Anlage Bestandteil der Satzung ist,
2. „Wärmeversorgung“ die Versorgung von Gebäuden mit Raumwärme und Warmwasser sowie die Bereitstellung von Prozesswärme,
3. „Fernwärme“ die Versorgung mit Wärme, die in zentralen Anlagen, insbesondere zunehmend solchen zur Gewinnung von Tiefengeothermie, erzeugt und über das regionale Wärmenetz-Verbundsystem zu den Letztverbraucher*innen transportiert wird,
4. „Nahwärme“ die Versorgung von Gebäuden mit Wärme, die unter Nutzung lokal verfügbarer Wärmequellen in dezentralen Anlagen erzeugt und über ein Wärme- oder Gebäudenetz auf der Ebene von Quartieren zu den Letztverbraucher*innen transportiert wird,
5. „dezentrale Einzellösung“ die nicht wärme- oder gebäudenetzgebundene Versorgung von Gebäuden mit Wärme, die von individuellen, dezentralen Anlagen auf Grundstücken der Letztverbraucher*innen erzeugt wird,
6. „Stadt“ die Landeshauptstadt München als planungsverantwortliche Stelle im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 10 WPG,
7. „kommunale Unternehmen“ solche im Sinne des Art. 86 Nr. 2 und 3 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO), wenn die Stadt an ihnen die Mehrheit des gezeichneten Kapitals besitzt, über die Mehrheit der mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte verfügt oder mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bestellen kann,
8. „Wirkungskreis der Stadt“ der eigene Wirkungskreis im Sinne von Art. 7 BayGO, d.h. die eigenverantwortliche Wahrnehmung von Aufgaben durch die Stadt und kommunale Unternehmen sowie Dritte, die zur Unterstützung bei der Erfüllung solcher Aufgaben beauftragt werden,
9. „Stadtgebiet“ das Gebiet der Landeshauptstadt München als beplantes Gebiet im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 WPG,
10. „Quartier“ ein Gebiet, das für die Zwecke der Wärmeplanung und deren Umsetzung durch konkrete Maßnahmen sowie gegebenenfalls weitere Themenfelder einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu einer gebäude- und baublockübergreifenden Planungseinheit zusammengefasst wird,
11. „stadteigene Liegenschaften“ im Alleineigentum der Landeshauptstadt München einschließlich ihrer Eigen- und Regiebetriebe stehende Grundstücke und Gebäude,
12. „Kosteneffizienz“ das volkswirtschaftliche Ziel, dass die Kosten der Transformation der Wärmeversorgung bis zur Treibhausgasneutralität in einer Vollkostenbetrachtung auf Ebene des gesamten Stadtgebiets möglichst gering sein sollten.

Teil 2

Akteur*innen der kommunalen Wärmewende

§ 4 Zuständigkeiten und Verwaltungsorganisation

(1) Die Zuständigkeit für alle wesentlichen Entscheidungen über die Wärmeplanung liegt beim Stadtrat.

(2) Innerhalb der städtischen Verwaltung liegt die Zuständigkeit für die Wärmeplanung beim Referat für Klima- und Umweltschutz. Im Übrigen richten sich die Bestimmungen der Satzung, soweit nichts anderes bestimmt ist, an alle Stellen der städtischen Verwaltung.

(3) Zur Beschleunigung der Umsetzungsprozesse für die Wärmeplanung werden, insbesondere im Hinblick auf konkurrierende Flächennutzungen, referatsübergreifend zusammengesetzte Arbeits- und Entscheidungsgremien gebildet, die potenzielle Zielkonflikte identifizieren und im Wirkungskreis der Stadt den Abbau von Hemmnissen unterstützen.

§ 5 Vorbildfunktion der Stadt

(1) Die Stadt nimmt bei der Umsetzung der Wärmeplanung in ihrem Wirkungskreis und der internen Organisation ihre Vorbildfunktion für einen ambitionierten Klimaschutz wahr und fördert im Rahmen ihrer personellen und finanziellen Ressourcen insbesondere

1. den Ausbau von Wärme- und Gebäudenetzen sowie die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung und erforderlichenfalls Speicherung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme,
2. Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Wärmebedarfsreduktion und technische Optimierungsmaßnahmen in Bestandsgebäuden und
3. die frühzeitige Information der Gebäudeeigentümer*innen und Anwohner*innen über die jeweils geplanten Anlagen und Infrastrukturen für die Wärmeversorgung.

Darüber hinaus trägt die Stadt dafür Sorge, dass in ihrem Wirkungskreis neue Regelungen zur Unterstützung der Wärmeplanung und deren Umsetzung im Sinne der Ziele dieser Satzung erlassen und bestehende Regelungen, die diesen entgegenstehen, aufgehoben oder geändert werden.

(2) Eine Anlage für dezentrale Einzellösungen darf bei einem hinreichend planbaren Heizungswechsel in Bestandsgebäuden auf stadteigenen Liegenschaften in voraussichtlichen Wärmenetzgebieten nur aufgestellt und betrieben werden, wenn eine Nah- oder Fernwärmeversorgung nach einer Bewertung der Kosteneffizienz auf der Grundlage der Wärmeplanung ausscheidet. Das Referat für Klima- und Umweltschutz prüft für die Bewertung der Kosteneffizienz in Abstimmung mit dem Baureferat, den für die Nutzung der Liegenschaft zuständigen Referaten und möglichen Betreiber*innen von Wärme- oder Gebäudenetzen auch die Möglichkeit einer Einbeziehung von Gebäuden, die in räumlichem Zusammenhang mit der stadteigenen Liegenschaft stehen. Entsprechende Lösungen strebt die Stadt auch für Liegenschaften an, die im Eigentum von kommunalen Unternehmen stehen.

(3) Der Ausbau der Tiefengeothermie einschließlich der dafür erforderlichen Infrastrukturen und Nebenanlagen leistet nach den Ergebnissen der Wärmeplanung einen unverzichtbaren Beitrag zu einer nachhaltigen und sicheren Wärmeversorgung unter Nutzung von lokalen und regionalen, treibhausgasneutralen Energiequellen. Die Stadt wird in ihrem Wirkungskreis deshalb dazu beitragen, die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen für einen beschleunigten Ausbau der Tiefengeothermie zu schaffen. Auch das Potenzial der oberflächennahen Geothermie soll an hierfür geeigneten und verträglichen Stellen im Stadtgebiet, insbesondere für die Einspeisung in Nahwärmenetze, möglichst weitgehend ausgeschöpft werden.

§ 6 Beteiligung der Öffentlichkeit

(1) Die Öffentlichkeit ist im Rahmen der Wärmeplanung zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt zielgruppenspezifisch in dafür geeigneten Formaten, fortlaufend und abgestimmt auf die jeweilige Betrachtungsebene. Die Stadt würdigt im Rahmen der Beteiligung nach Satz 1 und 2 Vorschläge und Stellungnahmen in Beteiligungsformaten und informiert fachlich zur Wärmeplanung.

(2) Die Stadt stellt auf ihren Internetseiten <https://stadt.muenchen.de/infos/waermewende-muenchen.html> und <https://rethink-muenchen.de> fortlaufend Informationen zu den Möglichkeiten einer aktiven Beteiligung an der Umsetzung der Wärmeplanung im Quartier und Serviceangebote zur Verfügung.

§ 7 Einbindung kommunaler Unternehmen und privater Akteur*innen

(1) Im Rahmen der Wärmeplanung sollen alle natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften beteiligt werden, deren Beteiligung und Aktivierung im Hinblick auf die Ziele

dieser Satzung nach Einschätzung der Stadt einen erheblichen Mehrwert bietet. Darüber hinaus beteiligt die Stadt frühzeitig und fortlaufend die Betreiber*innen der betroffenen Infrastrukturen.

(2) Für die Beteiligung im Rahmen der städtischen Planung von konkreten Umsetzungsmaßnahmen gilt Absatz 1 entsprechend, es sei denn, das jeweilige Fachrecht sieht bereits eine Beteiligung vor.

(3) Die Stadt unterstützt die Bildung von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften und andere Initiativen aus der Stadtgesellschaft, die aktiv zur Umsetzung von Nahwärmelösungen und anderen Projekten für eine nachhaltige Wärmeversorgung beitragen können.

Teil 3

Durchführung und Umsetzung der Wärmeplanung

§ 8 Wärmeplan

(1) Der Wärmeplan für das Gebiet der Landeshauptstadt München fasst die wesentlichen Ergebnisse der Wärmeplanung zusammen und wird in der jeweils aktuellen Fassung auf ihren Internetseiten <https://geoportal.muenchen.de/portal/waermeplan/> und <https://stadt.muenchen.de/infos/waermewende-muenchen.html> veröffentlicht.

(2) Die am Zielszenario der Präambel ausgerichtete Strategie für die Umsetzung der Wärmeplanung (Anlage) zielt insbesondere auf folgende Maßnahmen ab:

1. Ausbau und Verdichtung des Fernwärmenetzes, wobei die Dekarbonisierung im Wesentlichen durch die Erschließung von Tiefengeothermie erfolgt;
2. Aufbau von Nahwärmenetzen für gemeinschaftliche Quartierslösungen;
3. dezentrale Einzellösungen für Gebäude, insbesondere Grundwasser- und Luftwärmepumpen sowie Erdwärmekollektoren;
4. Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Wärmebedarfsreduktion in Gebäuden sowie in industriellen und gewerblichen Prozessen.

(3) Mit Blick auf die in Absatz 2 genannten Maßnahmen und die zunehmende Elektrifizierung der Wärmeversorgung bei gleichzeitig abnehmender Bedeutung der fossilen Gasversorgung sowie das Erfordernis einer Flexibilisierung der Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme verfolgt die Stadt das Ziel einer integrierten Infrastrukturplanung im Sinne einer effizienten Sektorenkopplung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Stadtgebiet nach den Ergebnissen der Wärmeplanung nicht für eine flächendeckende Wärmeversorgung von Gebäuden durch Wasserstoff- oder Biomethanetze geeignet ist.

§ 9 Fortschreibung des Wärmeplans

(1) Das Referat für Klima- und Umweltschutz überprüft den Wärmeplan spätestens alle fünf Jahre, überwacht die Fortschritte bei der Umsetzung der ermittelten Strategien und Maßnahmen und berichtet hierzu regelmäßig dem Stadtrat und der Öffentlichkeit. Darüber hinaus wird es die gemäß § 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 1 veröffentlichten Informationen laufend an neue Erkenntnisse und Entwicklungen anpassen.

(2) Bei Bedarf ist der Wärmeplan nach § 25 WPG zu überarbeiten und zu aktualisieren (Fortschreibung). Ein Bedarf zur Fortschreibung besteht insbesondere, wenn und soweit sich die tatsächlichen und/oder die rechtlichen Grundlagen für die Wärmeplanung wesentlich geändert haben. Die Fortschreibung soll sich jeweils auf die überarbeitungs- und aktualisierungsbedürftigen Teile des Wärmeplans beschränken.

(3) Sobald und soweit zur Erreichung des Zielszenarios für die Wärmeplanung zusätzliche Anstrengungen erforderlich sind, wird die Stadt in ihrem Wirkungskreis hierzu geeignete Maßnahmen ergreifen; diese sind im Zuge der jeweiligen Fortschreibung nach Absatz 2 in die Umsetzungsstrategie (Anlage) aufzunehmen. Die Entscheidung über die geeigneten Maßnahmen liegt beim Stadtrat. Grundlage für die Bewertung sind die Berichte nach Absatz 1 Satz 1 und das Treibhausgasmonitoring nach § 9 der Klimasatzung.

(4) Bei der Überprüfung und bedarfsweisen Fortschreibung des Wärmeplans sind auch die Anforderungen an eine effiziente Kälteversorgung und die Ziele der Klimaanpassung sowie die für den Betrieb von Anlagen zur Wärmeerzeugung erforderliche Sektorenkopplung und mögliche Maßnahmen

zur Energieeinsparung durch Wärmebedarfsreduktion und technische Optimierungen in Gebäuden zu berücksichtigen.

(5) Die Stadt berücksichtigt im Rahmen von Fortschreibungen wärmeversorgungsrelevante und ihr vorliegende Planungen von Energieversorgungsunternehmen.

§ 10 Umsetzung der Wärmeplanung im Quartier

(1) Die Umsetzung der Wärmeplanung erfolgt mit dem Ziel einer sozial gerechten und möglichst kosteneffizienten Wärmeversorgung im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung und auf Quartiersebene.

(2) Bei der Auswahl und Bearbeitung von Quartieren sind insbesondere die Anforderungen an Energieeinsparungen und eine potenzielle gemeinsame Wärmeversorgung von Gebäuden zu berücksichtigen. Dabei werden der Stadt bekannte Planungen der Betreiber*innen von Wärme- oder Gebäudenetzen sowie Sanierungsfahrpläne von Gebäudeeigentümer*innen berücksichtigt und miteinander abgestimmt.

(3) Bei der Entwicklung von Quartierslösungen sind neben den Zielen dieser Satzung und den Darstellungen im Wärmeplan insbesondere die Belange der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen. Die Umsetzungsstrategie für das jeweilige Quartier und die geplanten Maßnahmen sind mit bestehenden Konzepten für eine nachhaltige Stadtentwicklung abzugleichen.

§ 11 Abwägung von Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt

(1) Das in der Präambel dieser Satzung verankerte Zielszenario und die Darstellungen im Wärmeplan einschließlich der Umsetzungsstrategie (Anlage) sind bei allen wärmeversorgungsrelevanten Planungen und Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt zu berücksichtigen.

(2) Der vorrangige Belang der Errichtung und des Betriebs von Anlagen sowie der dazugehörigen Nebenanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, der für die Wärmeversorgung durch § 2 Abs. 3 WPG und § 1 Abs. 3 GEG vorgegeben ist, gilt auch für Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt und kann in der jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägung nur in Ausnahmefällen überwunden werden; hierzu bedarf es einer einzelfallbezogenen Begründung.

§ 12 Flächenmanagement

(1) Ziel des Flächenmanagements ist es, für die Umsetzung der Wärmeplanung erforderliche und geeignete Flächen zu ermitteln und bereitzustellen, auf denen ein möglichst geringer Nutzungsdruck besteht, und ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten. Davon umfasst sind insbesondere:

1. die systematische Suche, interdisziplinäre Abstimmung und effektive Koordinierung von Prozessen innerhalb der städtischen Verwaltung sowie die strategische Ausweisung und erforderlichenfalls Sicherung von Flächen für wärmeversorgungsrelevante Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme,
2. die Vorhaltung und Zurverfügungstellung von Flächen auf stadteigenen Liegenschaften für mögliche Maßnahmen im Sinne von § 5 Abs. 2 sowie gegebenenfalls weitere Anlagen und Einrichtungen, die zur Umsetzung der Wärmeplanung durch gemeinschaftliche Quartierslösungen erforderlich sind,
3. der sparsame und schonende Umgang mit Flächen einschließlich einer gegebenenfalls kombinierten Nutzung auch für andere Zwecke,
4. die Möglichkeit eines vorausschauenden Erwerbs von Flächen oder Grundstücken durch die Stadt oder ihre kommunalen Unternehmen,
5. die Möglichkeit der Verpachtung von Flächen oder Grundstücken an kommunale Unternehmen oder Vertragspartner*innen.

(2) Bei der Ermittlung und Koordinierung von erforderlichen und geeigneten Standorten und Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme, Kälte oder Strom aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme sind die

Darstellungen im Wärmeplan einschließlich der Umsetzungsstrategie zu berücksichtigen. Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme und/oder Kälte aus erneuerbaren Energien für eine leitungsgebundene Eigenversorgung sind vorrangig auf bereits versiegelten Flächen und nicht auf öffentlichen, sondern auf privaten Flächen zu realisieren.

(3) Bestehen für einen Standort, an dem eine Maßnahme zur Umsetzung der Wärmeplanung realisiert werden soll, weitere vom Stadtrat beschlossene Entwicklungskonzepte und/oder planerische Ziele, so ist die Möglichkeit einer Kombination zu prüfen und mit den betroffenen Referaten abzustimmen. Bei negativem Ergebnis entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung von § 11 Abs. 2 über eine mögliche Änderung des Entwicklungskonzepts bzw. der planerischen Ziele für den jeweiligen Standort.

(4) Zur Erleichterung der Baustellenkoordination und zur Beschleunigung von Umsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 2 sind Planungen für Infrastrukturvorhaben auf stadteigenen Liegenschaften, auf öffentlichen Parkplatzflächen, auf öffentlichen Straßen und auf öffentlichen Grünflächen innerhalb der städtischen Verwaltung frühzeitig aufeinander abzustimmen.

(5) Die Planung der Neupflanzung von Bäumen durch die Stadt ist frühzeitig und regelmäßig mit der Planung von wärmeversorgungsrelevanten Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme, Kälte oder Strom aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme abzustimmen.

§ 13 Bauleitplanung

(1) Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, die Wärmeversorgung von Gebäuden im Stadtgebiet treibhausgasneutral zu gestalten, und kann unter Berücksichtigung der Darstellungen im Wärmeplan sowie dem Zweck dieser Satzung nach Maßgabe der Bestimmungen des BauGB die dafür erforderlichen Flächen sichern. Sobald und soweit es hierzu zwingend erforderlich ist, sollen Bebauungspläne aufgestellt und bestehende Bebauungspläne geändert werden.

(2) Für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung sind, auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf das globale Klima, die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Wärmeplans heranzuziehen.

(3) Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung soll im Rahmen seiner Darstellungsmöglichkeiten die Ziele der Wärmeplanung auf gesamtstädtischer Ebene berücksichtigen und kann deren Umsetzung durch Bebauungspläne vorbereiten.

§ 14 Wegenutzungsverträge

(1) Bei der Vergabe und Ausgestaltung von Wegenutzungsverträgen sind im Wirkungskreis der Stadt auch die Ziele dieser Satzung und die Darstellungen im Wärmeplan zu berücksichtigen; das gilt insbesondere im Hinblick auf die Vertragslaufzeit, Kündigungsrechte und das Gebot der Kosteneffizienz sowie die Anforderungen an den Mindestanteil erneuerbarer Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme in Wärmenetzen und die Versorgungssicherheit.

(2) Von der Stadt geschlossene Wegenutzungsverträge werden so ausgestaltet, dass der bzw. die jeweilige Vertragspartner*in verpflichtet ist, die Stadt bei der Verwirklichung der Ziele dieser Satzung zu unterstützen. Wegenutzungsverträge sollen zukünftig vorsehen, dass die Stadt eine Anpassung der getroffenen Regelungen verlangen kann, soweit dies zur Verwirklichung einer Wärmeversorgung nach den gesetzlichen Vorgaben und/oder dieser Satzung erforderlich ist.

(3) Die Stadt prüft vor jeder Entscheidung über die Durchführung eines Vergabeverfahrens für Wegenutzungsrechte, ob in dem betreffenden Teilgebiet oder Quartier die ernsthafte und wirtschaftlich tragfähige Möglichkeit des Aufbaus paralleler Leitungsinfrastrukturen besteht. Wenn und soweit dies nicht der Fall ist, werden keine weiteren Wegenutzungsrechte vergeben.

(4) Bei der Vergabe und Ausgestaltung von Wegenutzungsverträgen ist auch die Rolle von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften oder anderen von der Stadtgesellschaft ausgehenden Initiativen zu berücksichtigen, die aktiv zur Umsetzung lokaler Projekte im Bereich der Wärmeversorgung beitragen können.

Teil 4

Schlussbestimmungen

§ 15 Ausschluss der Klagbarkeit

(1) Der Wärmeplan hat keine rechtliche Außenwirkung und begründet keine einklagbaren Rechte oder Pflichten. Auch durch diese Satzung werden keine subjektiven Rechte oder einklagbaren Rechtspositionen begründet.

(2) Ein Anspruch auf Einteilung zu einem bestimmten Wärmeversorgungsgebiet besteht nicht. Auch auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen sowie sonstige Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung wird durch diese Satzung kein Anspruch begründet.

§ 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

Anlage: Umsetzungsstrategie für die Wärmeplanung der Landeshauptstadt München

Umsetzungsstrategie für die Wärmeplanung der Landeshauptstadt München

(Anlage zur Satzung über eine nachhaltige Wärmeversorgung auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München (Wärmesatzung – WärmeS))

vom 8. Dezember 2025

Vorbemerkung:

Gemäß § 20 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG) muss die kommunale Wärmeplanung eine Umsetzungsstrategie für die lokale Wärmewende enthalten. Danach hat die Landeshauptstadt München (im Folgenden als die „Stadt“ bezeichnet) unmittelbar von ihr selbst zu realisierende Umsetzungsmaßnahmen auf Grundlage der Bestands- und Potenzialanalyse zu entwickeln, die im Einklang mit dem Zielszenario stehen. Mit der Umsetzungsstrategie bzw. den darin vorgesehenen Maßnahmen soll das Ziel der Versorgung mit ausschließlich aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugter Wärme bis zum Zieljahr 2045 erreicht werden. Die Umsetzungsmaßnahmen können gemeinsam mit weiteren Akteuren gemäß § 7 WPG (v.a. Energieversorgungsunternehmen, Träger öffentlicher Belange) identifiziert werden und es können Vereinbarungen zur Umsetzung mit ihnen abgeschlossen werden.

Die nachfolgend dargestellten Strategien und Maßnahmen zur Umsetzung dienen zum einen der Erfüllung der Anforderungen des WPG. Sie basieren auf den bereits zuvor durchgeführten Schritten der Wärmeplanung, die in die Stadtratsbeschlüsse aus dem Jahr 2024 Eingang gefunden haben. Unter Berücksichtigung weiterer Stadtratsbeschlüsse und der neueren Entwicklungen bezüglich der Umsetzung der Wärmeplanung sind wesentliche Strategien und Maßnahmen hier aktualisiert und übersichtlich zusammengestellt worden. Die Strategien und Maßnahmen dienen zum anderen dazu, die Regelungen der Wärmesatzung zu konkretisieren und zu ergänzen. Die notwendigerweise abstrakt-generell gehaltenen Regelungen der Satzung werden so anschaulicher und transparenter gemacht. Außerdem werden Strategien und Maßnahmen aufgeführt, die aus regelungstechnischen Gründen oder zur Begrenzung des Umfangs der Satzung besser in diese Anlage passen. Die Umsetzungsstrategie ist ein Bestandteil des Wärmeplans und Bestandteil der Satzung und nimmt deshalb an ihrer verwaltungsinternen Regelungswirkung teil. Änderungen können nur in Abstimmung mit den betroffenen Referaten und per Stadtratsbeschluss getroffen werden.

Die nachfolgend aufgeführten Strategien und Maßnahmen bilden die wesentlichen Bausteine für eine erfolgreiche Umsetzung der Wärmewende ab. Grundlage hierfür sind die wesentlichen Ergebnisse der Wärmeplanung für München. Die Darstellungen beschränken sich auf Maßnahmen der Stadt. Ein aufgabengerechtes Verständnis der gesetzlichen Pflicht zur Umsetzung der Wärmeplanung bedeutet, dass die Kommunen sich auf Maßnahmen konzentrieren müssen, zu deren Umsetzung sie sowohl rechtlich als auch tatsächlich in der Lage sind. Die Umsetzungsstrategie wurde in Wahrnehmung der kommunalen Handlungs- und Gestaltungsspielräume entwickelt. Bezüge zu anderen Planungen, Strategien, Konzepten und Maßnahmen im Einflussbereich der Stadt werden zum Teil aufgegriffen, hier aber nicht weiter vertieft betrachtet. Die tatsächliche Umsetzung der Wärmewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Ziel der Umsetzungsstrategie ist es vor allem, einen Planungshorizont zu schaffen, vor dem Anreiz und Druck erwachsen, die notwendigen Transformationen hin zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung in großer Breite in Gang zu setzen.

Nachfolgend werden in Anlehnung an den bundesweiten Leitfaden zur kommunalen Wärmeplanung¹ die aus Sicht der Stadt zentralen Umsetzungsmaßnahmen zehn thematischen Strategiefeldern zugewiesen. Ziel ist es, einen ganzheitlichen Blick zu ermöglichen und Schwerpunkte erkennbar zu machen. Die einzelnen Maßnahmen werden folgenden Einflussbereichen der Stadt zugeordnet:

¹ Ifeu-Institut für Energie und Umweltforschung Heidelberg gGmbH et al. (2024): Leitfaden Wärmeplanung, Empfehlungen zur methodischen Vorgehensweise für Kommunen und andere Planungsverantwortliche, im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Heidelberg u.a.

- 1) Rolle der Stadt als Verbraucherin: Maßnahmen, die zu einer Reduktion des Energieverbrauchs der Liegenschaften im direkten Einflussbereich der Kommune führen (z.B. Sanierung und Umstellung der Wärmeversorgungsart auf eigenen Liegenschaften);
- 2) Rolle der Stadt als Versorgerin: Maßnahmen, die zum Aufbau geeigneter Wärmeversorgungsarten führen; für die erfolgreiche Maßnahmenumsetzung sind oftmals weitere Akteur*innen wie Wärmenetzbetreibende notwendig (z.B. Schaffung von Rahmenbedingungen für den Ausbau von Wärmenetzen durch die Stadtwerke);
- 3) Rolle der Stadt als Koordinatorin: Maßnahmen, die im Rahmen von (ordnungs-)rechtlichen Anforderungen zur Vorbereitung, Ermöglichung bzw. verpflichtenden Umsetzung von zielkonformen Wärmeversorgungsarten führen sollen (z.B. Bauleitplanung, Koordination der Spartenträger*innen, Steuerung strategischer Projektplanungen bei Infrastrukturvorhaben). Eingeschlossen ist auch die Prüfung der Anwendung dieser Instrumente sowie eine diesbezügliche Koordinierung innerhalb der Stadt. Ebenfalls eingeschlossen ist der kohärente und konsistente Vollzug von EU-, Bundes- und Landesrecht.
- 4) Rolle der Stadt als Motivatorin: Über indirekte, motivierende Maßnahmen sollen Dritte geeignete Investitionen tätigen oder klimafreundliches Verhalten angereizt werden (z. B. durch gezielte Information, Entwicklung von Förder- und Beratungsprogrammen, Akzeptanzschaffung für Baustellen).

Die Maßnahmen werden im Hinblick auf den Zeitraum der Umsetzung und die Zuständigkeiten grob eingeordnet, wobei das Referat in der Federführung zuerst genannt wird. Eine weitergehende Priorisierung von Maßnahmen und eine genauere Darstellung von Umsetzungsschritten und -akteuren enthält die Maßnahmenliste nicht. Ebenso erfolgt keine Bewertung im Hinblick auf die Erreichung der Ziele des WPG und die Ziele dieser Satzung sowie die dafür zu erwartenden Kosten und Finanzierungsnotwendigkeiten. Die vertiefte Darstellung, Strukturierung und Bewertung von Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Quartiersarbeit, dem Flächenmanagement bzw. der Standortsuche für zentrale Anlagen und, soweit nicht bereits geschehen, schrittweise in weiteren Stadtratsbeschlüssen und in Anlehnung an die Vorgaben des WPG im Rahmen der Anpassung und Fortschreibung der Wärmeplanung. Auch das Monitoring der Umsetzung von Maßnahmen, die Einbettung der Umsetzungsstrategie in die Verwaltungsstrukturen und die Beteiligung verwaltungsexterner Akteur*innen in den Umsetzungsprozess werden hier nicht weiter vertieft.

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
1	Themenübergreifende und übergeordnete Strategien und Maßnahmen						
1.1	Einbindung in und Unterstützung durch andere städtische Strategien, Konzepte und Fachplanungen						
1.1.1	Vorbereitung der Umsetzung der Wärmeplanung durch sukzessive Änderungen des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung			x		nach Bedarf	PLAN
1.1.2	Abgleich mit der Freiraumkonzeption M 2030 als Freiraumstrategie der LHM bzw. den daraus erarbeiteten gesamtstädtischen freiraumbezogenen Rahmenplänen sowie der Leitlinie Freiraum			x		laufend	PLAN, RKU
1.1.3	Unterstützung der Umsetzung einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung durch die Sicherung von erforderlichen Flächen in Bebauungsplänen für Neubauquartiere unter Einbeziehung des Klimafahrplans in der Stadtplanung (frühzeitige Ersteinschätzung Energie, Energiekonzept, Charta)			x		projektbezogen	PLAN, RKU
1.1.4	Abstimmung der Umsetzung der Wärmeplanung mit den Belangen der Klimaanpassung bzw. dem städtischen Klimaanpassungskonzept			x		laufend	RKU, PLAN
1.2	Information, Kommunikation und Vernetzung						
1.2.1	Fortlaufende Beteiligung und Sensibilisierung der Öffentlichkeit im Rahmen der Wärmeplanung in geeigneten Formaten, ausgerichtet auf die Zielgruppen (breite Öffentlichkeit, Fachöffentlichkeiten etc.) und abgestimmt auf die Betrachtungsebene (Projekt, Quartier, Gesamtstadt etc.)				x	laufend	RKU
1.2.2	Bereitstellung von Informationen und Serviceangeboten zur Umsetzung der Wärmeplanung im Internet, über Telefon- und Mailkontakt sowie Druckerzeugnisse, z.B. zu Potenzialen Erneuerbarer Energien, Förderprogrammen, Beratungsmöglichkeiten, und zu den Möglichkeiten einer aktiven Beteiligung				x	laufend	RKU

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
1.2.3	Austausch und Kooperation mit Bezirksausschüssen zur lokalen Vermittlung der Wärmeplanung vor Ort und für die Aktivierung von Multiplikator*innen für die Umsetzung				x	laufend	RKU
1.2.4	Austausch und Kooperation mit bzw. Schulung von Intermediären (z.B. Kammern, Verbände, zentrale Innungen des Handwerks) und privaten Akteuren zur Umsetzung der Wärmeplanung; Nutzung des Bauzentrums München als Informations- und Beratungszentrum für nachhaltiges Wohnen, Sanieren und Bauen				x	laufend	RKU
1.2.5	Austausch und Kooperation mit Energieberater*innen, einschließlich regelmäßiger fachlicher Schulungen zu aktuellen Entwicklungen und Änderungen im Rahmen der Wärmeplanung; Bereitstellung von vertieften fachlichen Beratungsinformationen über die Wärmeplanung				x	laufend	RKU
1.2.6	Unterstützung des Kapazitätsaufbau sowie der Sicherung und Qualifizierung von Fachkräften zur Umsetzung der Wärmeplanung (v.a. Runder Tisch „Fachkräftesicherung und -qualifikation für klimarelevante Berufe im Baugewerbe“); Umsetzung gemeinsamer Maßnahmen mit dem Handwerk				x	laufend	RKU
1.3	Finanzierung und Förderung						
1.3.1	Förderung ausgewählter Strategien und Maßnahmen zur sozialgerechten Umsetzung der Wärmeplanung über das Förderprogramm Klimaneutrale Gebäude, mit Fokus auf der energetischen Gebäudesanierung und der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung				x	Laufend, regelm. Anpassungen	RKU
1.3.2	Nutzung innovativer Finanzierungsmechanismen für städtische Projekte der Wärmewende (z.B. Greenbonds, Crowdfunding)				x	laufend bzw. zu prüfen	SKA, RKU
1.3.3	Nutzung stadtexterner Finanzierungsquellen für städtische Projekte der Wärmewende (EU-, Bundes- und Landesförderung)				x	laufend, bedarfsabhängig	SKA, RKU

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
1.4	EU-, Bundes- und Landesebene						
1.4.1	Einsatz für eine Verbesserung der gesetzgeberischen Rahmenbedingungen für die Wärmewende in München (z.B. über Städtenetzwerke bzw. -vertretungen oder unmittelbar durch die Stadt)				x	laufend	RKU
1.4.2	Gewährleistung der notwendigen Kohärenz und Konsistenz beim Vollzug des für die Umsetzung der Wärmeplanung relevanten EU-, Bundes- und Landesrechts			x		laufend	RKU, PLAN
1.4.3	Beteiligung an Aktivitäten auf EU-, Bundes- und Landesebene zur Wärmewende (z.B. Förder-/ Pilotprojekte, Wettbewerbe, Konferenzen)				x	laufend	Vers. Referate
2	Quartiers-/gebietsbezogene Strategien und Maßnahmen						
2.1	Quartiersansatz in Bestandsquartieren außerhalb von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten						
2.1.1	Auswahl von Bestandsquartieren, die außerhalb von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gelegen sind und u.a. der Umsetzung der Wärmeplanung dienen und unter Einsatz finanzieller und personeller Ressourcen der LH München vertieft betrachtet werden (sog. integrierter Quartiersansatz für klimaneutrale, klimaresiliente und lebenswerte Quartiere)				x	laufend	PLAN und RKU
2.1.2	Erstellung integrierter Quartierskonzepte (v.a. hochverdichtete und komplexe Quartiere), z.T. unter Einbindung externer Dienstleister*innen und Agenturen				x	laufend	PLAN und RKU
2.1.3	Durchführung des Sanierungsmanagements zur Umsetzung von Quartierskonzepten, unter Einbindung externer Dienstleister*innen und Agenturen				x	laufend	PLAN und RKU
2.1.4	Planung, Koordination und Durchführung von aufsuchenden Energieberatungen in Quartieren durch einen externen Berater*innenpool und Begleitung sich daraus jeweils				x	laufend	RKU

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
	ergebender Folgeaktivitäten (v.a. Ein- und Zweifamilienhäusern, kleine Mehrfamilienhäuser)						
2.1.5	Unterstützung der Umsetzung der Wärmeplanung durch integrierte Quartierskonzepte, Energiekonzepte und Sanierungsmanagement der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) als Energieagentur			x		laufend	PLAN und RKU
2.1.6	Berücksichtigung der Planungen der bestehenden und potenziellen Betreiber von Wärme- und Gebäudenetzen und von Sanierungsfahrplänen von großen Bestandshaltern bei der Auswahl und Bearbeitung von Quartieren;		x			laufend	PLAN und RKU
2.2	Prüfgebiete in Bestandsquartieren						
2.2.1	Erstellung von Energiekonzepten für Teilgebiete, bei denen die künftige Wärmeversorgung noch weitgehend unklar oder schwierig ist (Prüfgebiete im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 10 WPG), und bedarfsweise Fortschreibung des Wärmeplans		x			laufend	RKU
2.2.2	Identifikation und Begleitung geeigneter Umsetzungsmaßnahmen in Prüfgebieten und in Gebieten mit besonderen (technischen) Herausforderungen im Hinblick auf die Wärmeversorgung (z.B. Etagen-/Einzelheizungen)				x	laufend	RKU
2.3	Neubaugebiete einschließlich potenzieller Stadterweiterungsgebiete						
2.3.1.	Unterstützung der Umsetzung der Wärmeplanung durch die Bauleitplanung			x		projektbezogen	PLAN, RKU
2.3.2	Unterstützung durch die Wärmeplanung bei der Erschließung von potenziellen Stadterweiterungsgebieten mit Wärmeversorgungslösungen				x	laufend	PLAN, RKU
3.	Potenzialerschließung sowie Grundstücks- und Flächenmanagement						
3.1	Suche, Abstimmung, Ausweisung und Sicherung von Flächen bzw. Standorten für Anlagen zur Nutzung von Tiefengeothermie und Einrichtungen der Leitungsinfrastruktur		x			laufend	PLAN, KR, RKU

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
	für die Fernwärme sowie dafür notwendiger Strominfrastruktur; effiziente Koordination von Prozessen innerhalb der Stadt						
3.2	Begleitung der Durchführung etwaig erforderlicher und durch den Planungsbegünstigten zu ermittelnder Ausgleichsmaßnahmen (flächenmäßig, budgetär) für die unter 3.1 genannte Infrastruktur		x			laufend	RKU / RAW (je nach Verfahren)
3.3	Erstellung und kontinuierliche Fortschreibung eines Leitfadens zum Flächenmanagement und zum Umgang mit Nutzungskonflikten für Vorhaben der Tiefengeothermienutzung und der Fernwärmeversorgung in urbanen und nicht-urbanen Stadtgebieten; Ableitung von Strategien und Lösungsansätze für zukünftige Vorhaben		x			in Vorbereitung	RKU, PLAN, BAU
3.4	Durchführung der Standortsuche und Unterstützung der Standortsicherung und -erschließung für weitere wärmeversorgungsrelevante und flächenbedeutsame Anlagen (z.B. Umspannwerke, Wärmespeicher)		x			laufend	PLAN, jew. weitere betroffene Referate
3.5	Erstellung und kontinuierliche Fortschreibung eines Leitfadens zum Flächenmanagement für die Errichtung von Brunnenanlagen und Rohrleitungen für Nahwärmenetze zur Standardisierung und Beschleunigung von Abstimmungsprozessen zwischen Wärmeversorgungsunternehmen und der Stadtverwaltung; Berücksichtigung von Aspekten der Flächensuche, Flächensicherung und Flächenbereitstellung sowie der Flächennutzung		x			laufend	RKU, PLAN, BAU, RBS, KR, MOR
3.6	Frühzeitiger Austausch mit den relevanten Fachstellen zur Ermittlung von Synergien bzw. Einbindung in gesamtstädtische und quartiersbezogene Planungen (z.B. zu Planungs-/Projektbeginn Spartenabfragen und Grundlagenermittlung)			x		laufend	PLAN, RKU, ggf. weitere
3.7	Vorbildfunktion städtischer Liegenschaften bei der Erschließung von Wärmequellen, insbesondere Grundwasser, unter Gewährleistung der Aufrechterhaltung des primären Nutzungszwecks der Liegenschaft (z.B. Schulbetrieb, Zugänglichkeit)		x			laufend, künftig verstärkt	BAU, RBS, KR, RKU

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
3.8	Prüfung der Verpachtung bzw. temporären Überlassung von städtischen, nicht-öffentlichen Flächen (allgemeines Grundvermögen) für die Erschließung von Wärmequellen; erforderlichenfalls dingliche Sicherung von Leitungsrechten		x			laufend	KR
3.9	Prüfung des Bedarfs und der Möglichkeit eines Erwerbs oder der Pacht bzw. temporären Überlassung von privaten Flächen / Grundstücken durch bzw. an die Stadt im Abgleich mit der Wärmeplanung und den Planungen von Wärmenetzbetreibenden		x			projekt-abhängig	KR, RKU
3.10	Anwendung energetischer Kriterien gemäß Ökologischem Kriterienkatalog (u.a. Art der Versorgung, Energieeffizienzstandards) auf städtischen Grundstücken für Wohnungsbauvorhaben (freifinanziert oder finanziert mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten) und Gewerbe- und Industriebauten		x			laufend, ausgesetzt bis 2026	PLAN, KR
3.11	Frühzeitige Steuerung strategischer Projektplanungen bei Infrastrukturvorhaben im öffentlichen Raum im Hinblick auf die Belange der Mobilität, der Grün- und Freiraumversorgung, der Siedlungsentwicklung, der Klimaanpassung und der Energieversorgung (Vorschau: 7 Jahre plus); Konsequente Durchsetzung von integrierten Planungsansätzen im Infrastrukturbereich („oberhalb und unterhalb der Straße“), des gemeinsamen Planens und auch gemeinsamen Bauens und damit verbunden der Synchronisierung diverser öffentlicher Maßnahmenträger			x		laufend, künftig verstärkt	MOR, BAU, PLAN, RKU
3.12	Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen für die Durchführung von Baumaßnahmen und Baustelleneinrichtungen auf öffentlichem Grund (u.a. für Wärmenetze) und die damit verbundene bauzeitliche Verkehrslenkung im bundesgesetzlichen Rechtsrahmen der Straßenverkehrsordnung (StVO); Umfassender ressourcentechnischer Ausbau des Baustellenmanagements (Erneuerung der IT-Infrastruktur, konsequente Digitalisierung, frühzeitige Deckung der Personalbedarfe)			x	x	laufend, künftig verstärkt	MOR
3.13	Koordination der Spartenräger bei der Verlegung unterirdischer Leitungen und Nebenanlagen im öffentlichen Straßenraum			x		laufend	BAU
3.14	Abbau von Hemmnissen in Planungs- und Zulassungsverfahren im Wirkungskreis der Stadt für Vorhaben zur Umsetzung der Wärmewende im Hinblick auf mögliche			x		laufend	RKU, PLAN,

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
	Zielkonflikte und Nutzungskonkurrenzen bei der Flächennutzung sowie Beschleunigung der notwendigen Prozesse durch referatsübergreifende Fokusgruppen und den Steuerungskreis Wärmewende						BAU, KR, MOR
4	Ausbau und Transformation der Fernwärmeversorgung						
4.1	Kontinuierlicher Austausch mit der Stadtwerke München GmbH und ggf. weiteren Fernwärmenetzbetreiber*innen im Hinblick auf die Umsetzung der Transformationsplanungen Fernwärme, insbesondere bezüglich der Zeitplanung		x			laufend	RKU
4.2	Periodische Überprüfung des Transformationsplans und der für die Realisierung erforderlichen Rahmen- und Umsetzungsbedingungen (inkl. des Rückzugs aus der Versorgung durch fossile Energiequellen), insbesondere im Hinblick auf mögliche Mehrkosten und Zielpfadabweichungen		x			ca. alle 2-3 Jahre	RKU, RAW
4.3	Unterstützung der operativen Umsetzung der Verdichtung und des Ausbaus von Fernwärme in den zugehörigen Eignungsgebieten der Wärmeplanung, insbesondere bzgl. Bürger*innenanfragen, Quartiersarbeit, Begleitung von großen Liegenschaftsverwalter*innen, Öffentlichkeitsarbeit		x			projektbezogen	RKU, PLAN
4.4	Unterstützung bei der Planung und Realisierung des für die Fernwärme erforderlichen Anlagenparks (Erzeugung, Speicherung)		x			laufend	RKU
4.5	Unterstützung bei der Erschließung unterirdischer saisonaler Wärmespeicher		x			künftig	RKU
4.6	Integration von Belangen der Wärmeplanung bei Änderung oder Neuvergabe der Konzessionsverträge zur Fernwärme			x		künftig	RKU, RAW, KVR
4.7	Erforderlichenfalls Ausarbeitung und Vergabe von Wegenutzungsverträgen für andere Anbieter*innen neben der Stadtwerke München GmbH		x			Einzelfallprüfung	KVR, BAU, RKU

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
4.8	Überprüfung und Fortschreibung des Wärmeplans im Sinne der Anforderungen an eine effiziente Kälteversorgung		x			Nächste Fortschreibung	RKU
4.9	Unterstützung der Weiterentwicklung von Infrastrukturen für die Fernkälte, speziell Durchführung des Flächenmanagements für den wirtschaftlichen Bau der Anlagen zur Kältequellenerschließung und des Leitungsnetzes in Anlehnung an den Prozess bei Nahwärmenetzen		x			laufend	RKU, KR, ggf. PLAN
5	Aufbau von Nahwärmenetzen						
5.1	Integriertes Management der thermischen Bewirtschaftung des Untergrunds zum Heizen, Kühlen und als Energiespeicher, unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und ökologischer Belange; Erleichterung der weiteren Planung von Nahwärme- und Gebäudenetzen und der Quartiersarbeit durch Planungstools		x			laufend	RKU
5.2	Betreiben eines stadtweiten Messnetzes zum Monitoring der Grundwasserdynamik und Erteilung einer standortscharfen Grundwasserauskunft mit Bereitstellung von hochwertigen Fach-Informationen über die oberflächennahe Geothermie im Stadtgebiet		x			laufend	RKU
5.3	Beratung zur wasserrechtlichen Genehmigung von Grundwasserwärmepumpen (Bohranzeige, wasserrechtliche Erlaubnis)				x	laufend	RKU
5.4	Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und Netzbetreiber*innen zur Verbesserung, Beschleunigung und Vereinfachung der Genehmigungsverfahren für thermische Grundwassernutzungen			x		laufend, weiter zu konkretisieren	RKU
5.5	Prüfung der Potenziale weiterer Wärmequellen für eine Einspeisung in Nahwärmenetze, insbesondere unvermeidbare Abwärme aus Produktionsprozessen und Abwasser, Flusswasserwärme, Solarthermie und Biomasse sowie eigenständiger, mit der Fernwärme über Kopfstationen verbundener Nahwärmenetze (Sekundärnetze); Prüfung, Begleitung und ggf. Incentivierung entsprechender Projekte		x			projektabhängig	RKU

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
5.6	Kontaktaufnahme und Austausch mit bestehenden und potenziellen neuen Nahwärmenetzbetreiber*innen und deren Planungen; Schaffung der Voraussetzungen für mögliche Markteintritte		x			laufend	RKU
5.7	Ausarbeitung und Vergabe von Wegenutzungs-/ Gestattungsverträgen für den Bau und Betrieb von klimafreundlichen Erzeugungsanlagen und Nahwärmenetzen			x		künftig, projekt-abhängig	KVR, KR, BAU, RKU
5.8	Berücksichtigung der Ziele der Satzung beim Neuabschluss der Konzessionsvereinbarung zur Fernwärme zwischen der Stadt und der Stadtwerke München GmbH			x		laufend	RKU, RAW
5.9	Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen für den unterirdischen Einbau von Nahwärmeleitungen durch die Stadt als Straßenbaubehörde i.S.v. Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG; vorrangige Berücksichtigung der Belange der erneuerbaren Energien, sofern öffentlicher Gemeindegebrauch sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht negativ beeinträchtigt werden			x		projekt-abhängig	BAU, KVR
5.10	Planung und Durchführung von Informationsveranstaltungen und Bereitstellung von Informationsmaterial zu Nahwärmenetzen				x	laufend	RKU
5.11	Förderung von Vereinen und bürgerschaftlichen Initiativen bei der Gründung von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften bzw. der Realisierung von Nahwärme-Projekten				x	laufend, weiter konkretisieren	RKU
5.12	Initiale Unterstützung und Begleitung von Initiativen in Nachbarschaften bei Nahwärmenetzprojekten: Eingrenzung und Vorprüfung von kleinen grundwassergestützten Nahwärme- und Gebäudenetzen; Förderung von Machbarkeitsstudien, Beratungsleistungen und Rechtsgutachten zu Nahwärme- und Gebäudenetzen				x	laufend	RKU
5.13	Regelmäßige Prüfung investiver Fördermöglichkeiten zur Nahwärmeversorgung, z.B. für Brunnenanlagen und die Leitungsinfrastruktur				x	laufend	RKU

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
5.14	Aufbau von Nahwärmenetzen mit städtischen Liegenschaften als Keimzellen und Ankerkunden sowie Koordinierung mit der Immobilienentwicklungsplanung bzgl. der Eignung von Gebäuden für Wärmepumpen bzw. Nahwärmenetze		x			laufend, künftig verstärkt	BAU, KR, RBS, RKU
6	Dezentrale Einzellösungen (nicht netzgebundene Arten der Wärmeversorgung)						
6.1	Zur thermischen Grundwassernutzung über Grundwasserwärmepumpen vgl. Maßnahmen 5.1 – 5.4	s.o.					
6.2	Beratung zum Einbau von Luft-Wärmepumpen und zur Genehmigungsbedürftigkeit der Anlage			x	x	laufend	PLAN
6.3	Unterstützung der Energieberatung zu Wärmepumpen durch die Wärmeplanung			x	x	laufend, weiter zu konkretisieren	RKU, PLAN
7	Umsetzung von gesetzlichen Vorgaben beim Rückzug aus der Versorgung durch fossile Energiequellen und integrierte Infrastrukturplanung						
7.1	Anlassbezogene Gasnetzverschlinkung und Berücksichtigung des sukzessiven Rückzugs aus der Versorgung über Gasverteilnetze durch die Stadtwerke München GmbH im Rahmen der Wärmeplanung, insbesondere im Hinblick auf eine Entkopplung von vorgelagerten Netzen und die Einschränkung oder Einstellung der Versorgung sowie ggf. einen Rückbau gemäß den gesetzlichen Vorgaben		x			im Abgleich mit Bundesrecht	RKU
7.2	Entwicklung integrierter Lösungen zwischen den Sektoren Wärme/Kälte, Strom und Mobilität, insbesondere für Speicher- und (Netz-)Steuerungskonzepte; Austausch mit relevanten Unternehmen			x		künftig verstärkt	RKU, PLAN
7.3	Berücksichtigung des wachsenden Strombedarfs und der Anpassung der Stromverteilnetzinfrastruktur in der Wärmeplanung und der Quartiersarbeit			x		laufend künftig verstärkt	RKU, PLAN

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
7.4	Berücksichtigung eines möglichen Bedarfs an Wasserstoff für Gewerbe- und Industriebetriebe einschließlich möglicher Synergien in der Nachbarschaft		x			künftig	RKU, RAW
8	Energetische Sanierung, Modernisierung und Energieeffizienzsteigerung						
8.1	Gebäude						
8.1.1	Erarbeitung eines städtischen Leitbilds für nachhaltige Wohngebäude als Orientierungshilfe für private Bauherren, u.a. im Hinblick auf die Energieeffizienz und Wärmeversorgung sowie Energiesuffizienz				x	laufend	RKU
8.1.2	Energetische Sanierung städtischer Liegenschaften als Beitrag zur Umsetzung einer klimaneutralen Stadtverwaltung	x				laufend	BAU, RBS, KR
8.1.3	Aufstellung, kontinuierliche Anpassung und Umsetzung eines Fahrplans zur energetischen Sanierung für die Bestände der Münchner Wohnen GmbH; Monitoring und Controlling			x		laufend	PLAN
8.1.4	In der Bestandssanierung der Münchner Wohnen GmbH: Festlegung einer Sanierungsrate von bis zu 4 Prozent und einer Sanierungstiefe auf Effizienzhausstandards (EH) 55, wenn und soweit technisch, ökologisch, sozial und wirtschaftlich sinnvoll möglich			x		laufend	PLAN
8.1.5	Gegenseitiger Austausch zur Umsetzung der Wärmeplanung zwischen der Stadt und der Münchner Wohnungswirtschaft bzw. größeren Bestandshalter*innen von Gebäuden, insbesondere der Münchner Wohnen GmbH				x	laufend	PLAN, RKU
8.1.6	Begleitung bzw. Vermittlung von Pilotprojekten zu serieller Sanierung; Verbreitung des Konzepts und der Erfahrungen in der Umsetzung				x	laufend	RKU, PLAN
8.1.7	Prüfung der Vereinbarkeit von Maßnahmen zur möglichst denkmalverträglichen Durchführung und Umsetzung der Wärmeplanung; frühzeitige Abstimmung im Hinblick			x		laufend, künftig verstärkt	PLAN, RKU

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
	auf Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Gebäude mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege						
8.2	Industrie und Gewerbe						
8.2.1	Austausch und Kooperation mit den für die Umsetzung der Wärmeplanung besonders wichtigen Unternehmen, v.a. im Hinblick auf eine mögliche Einbeziehung von Prozesswärme und Abwärme, spezielle Wärmebedarfe oder eine eigene Wärmeproduktion (inkl. Standortplanung)		x		x	laufend	RKU, RAW
8.2.2	Geförderte Beratungs- und Informationsangebote einschließlich Modellprojekte, individuell zugeschnitten auf industrielle und gewerbliche Unternehmen in München, zu klimaschutzrelevanten Themen, u.a. zum Energiebezug aus erneuerbaren Quellen, zur Energieeffizienz, zur eigenen Energieerzeugung und -speicherung sowie zu Verbundkonzepten für Wärme, Kälte und Strom				x	laufend	RAW
8.2.3	Selbstverpflichtung großer Unternehmen im Stadtgebiet zur Reduzierung von Treibhausgasen und zu einem Beitrag zu den städtischen Klimaschutzziele einschließlich einer ambitionierten Umsetzung der Wärmeplanung; Kooperationen mit der Stadt				x	laufend	RAW
9	Interkommunale Wärmeplanung						
9.1	Abstimmung und Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden, insbesondere zur Ausschöpfung der Potenziale der Tiefengeothermie in der Region; Abschluss von ausgewogenen und fairen Kooperationsvereinbarungen zu beiderseitigem Vorteil		x			laufend, künftig verstärkt	RKU, PLAN
9.2	Begleitung der Abstimmung und Zusammenarbeit mit Betreiber*innen von Geothermieanlagen bzw. Wärmenetzen in benachbarten Gemeinden zur Nutzung dort überschüssiger Potenziale der Tiefengeothermie in München		x			bei Bedarf	RKU
9.3	Austausch und Zusammenarbeit mit den benachbarten Gemeinden Münchens bei weiteren Projekten zum beiderseitigen Vorteil an der Stadtgrenze (z.B. Nutzung von Abwärme, Wärmenetz- und ggf. Wasserstoffprojekte)		x			projekt-abhängig	RKU, PLAN

Lfd. Ziffer	Thematische Strategiefelder und Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung	Verbrauchen	Versorgen	Koordinieren	Motivieren	Zeitraum	Zuständigkeiten
10	Begleitende und unterstützende Maßnahmen mit Bezug zur Wärmeplanung						
10.1	Maßnahmen zum Ausbau und zur Steuerung der Stromerzeugung aus Gebäude-Photovoltaik (v.a. zur Kombination mit Wärmepumpen)		x			laufend, künftig verstärkt	RKU, PLAN
10.2	Prüfung des Umgangs mit temporären Wärmeversorgungslösungen (v.a. bis zum Wärmenetzanschluss)		x			laufend	RKU
10.3	Maßnahmen zur Reduzierung des verhaltensabhängigen Energieverbrauchs (v.a. bei städtischen Referaten, Gebäuden der Münchner Wohnen GmbH und deren Mieter*innen)	x				laufend	Vers. Referate
10.4	Maßnahmen für eine effizientere Wohnflächennutzung und Bestandsentwicklung (z.B. Umbau, Erweiterung und Umnutzung)				x	laufend	PLAN
10.5	Maßnahmen zur qualifizierten Innenentwicklung gemäß der Stadtentwicklungsstrategie „Langfristige Siedlungsentwicklung“			x		laufend	PLAN
10.6	Prüfung der Auswirkungen der Umsetzung der Wärmeplanung auf Mieter*innen; daraufhin Gewährleistung eines sozialen Ausgleichs und Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall			x		laufend	RKU, SOZ
10.7	Einbeziehung von Haushalten mit geringem Einkommen in die Quartiersarbeit, insbesondere in Bezug auf die Priorisierung von Maßnahmen und einen besonderen Beratungsbedarf				x	Lfd., künftig verstärkt	RKU, PLAN, SOZ

Begründung der Satzung über eine nachhaltige Wärmeversorgung auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München (Wärmesatzung – WärmeS) vom 8. Dezember 2025

Regelungsgegenstand der Satzung ist die Umsetzung der Wärmeplanung für das Gebiet der Landeshauptstadt München. Der Freistaat Bayern hat die Wärmeplanung nach § 33 Abs. 1 des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) zur eigenverantwortlichen Wahrnehmung auf die Kommunen übertragen. Grund hierfür ist, dass die Wärmewende, d.h. die sukzessive Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien und unvermeidbare Abwärme sowie Maßnahmen zur Einsparung von Endenergie, nur vor Ort erfolgreich umgesetzt werden kann. Die Kommunen sollen dazu in der Lage sein, die Wärmeplanung für ihr Gebiet an die spezifischen Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Der Gesetzgeber gibt mit dem WPG einen rechtlichen Rahmen vor, der den nach dem Landesrecht zuständigen Kommunen „möglichst viel Flexibilität und Gestaltungsfreiheit“ belässt.²

Konsequenz der Aufgabenübertragung durch den Freistaat Bayern ist, dass die Durchführung und Umsetzung der Wärmeplanung eine neue Pflichtaufgabe der Stadt ist, die in ihren eigenen Wirkungskreis fällt. Die Verfassungsgarantie der kommunalen Selbstverwaltung, die in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes (GG) und Art. 11 Abs. 2 Satz 2 der Bayerischen Verfassung (BV) verankert ist, umfasst auch die Befugnis zum Erlass von Satzungen nach Art. 23 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO). Die Regelungen der Wärmesatzung (WärmeS) richten sich ausschließlich an die städtische Verwaltung und begründen mangels rechtlicher Außenwirkung gegenüber Dritten wie Eigentümer*innen von Gebäuden sowie Betreiber*innen von Anlagen und Infrastrukturen zur Wärmeversorgung keine Eingriffe in grundrechtlich geschützte Interessen. Die Satzung kann daher auf die allgemeine Satzungsbefugnis gestützt werden.

Gleiches gilt für bestimmte mit der Umsetzung der Wärmeplanung zusammenhängenden oder flankierenden Aufgaben, wie z.B. bei der Bauleitplanung und der Vergabe von Wegenutzungsrechten für im städtischen Eigentum stehende Straßen, die Gegenstand der Satzung sind. Auch insoweit handelt es sich, wie aus Regelungen wie § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ersichtlich, um Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises der Stadt, die von ihr in eigener Verantwortung wahrgenommen werden. Die Reichweite der kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten wird nach allgemeinen Grundsätzen des Verfassungsrechts durch die jeweils geltenden Gesetze bestimmt. Ausgangspunkt für die rechtlichen Maßgaben zur Umsetzung der Wärmeplanung durch die städtische Verwaltung in dieser Satzung ist der gesetzgeberische Handlungsauftrag in § 20 Abs. 1 WPG. Danach ist die Stadt verpflichtet, „unmittelbar selbst“ Maßnahmen zur Umsetzung ihrer Wärmeplanung zu ergreifen.

Hintergrund der gesetzgeberischen Aktivierung der Kommunen für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung ist neben den Verpflichtungen aus Art. 25 der EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED)³ auch das verfassungsrechtliche Klimaschutzgebot des Art. 20a GG. Grundlegend für eine rechtzeitige Einleitung der Transformationen auf dem Weg zur Klimaneutralität und damit „für eine vorausschauende Schonung künftiger Freiheit“ ist nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG), dass „ein hinreichendes Maß an Entwicklungsdruck und Planungssicherheit“ entsteht, indem absehbar wird, welche treibhausgasrelevanten Strukturen „schon bald erheblich umzugestalten“ sind.⁴ Die Wärmeplanung ist für eine Erreichung der darauf gerichteten Ziele nach Einschätzung des deutschen Gesetzgebers von herausragender Bedeutung.⁵ Mit der Übertragung dieser Aufgabe auf die Kommunen hat der Freistaat Bayern diese für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung aktiviert; insoweit ist Klimaschutz nunmehr eine kommunale Pflichtaufgabe.

² BT-Drs. 20/8654, S. 2 und 47; BT-Drs. 20/7758, S. 14 f. Das WPG verpflichtet zwar zunächst nur die Bundesländer. Der Freistaat Bayern hat die Pflicht zur Wärmeplanung gemäß § 8 Abs. 1 AVEn aber auf die Kommunen übertragen.

³ Richtlinie (EU) 2023/1791 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 13.09.2023 zur Energieeffizienz und zur Änderung der Verordnung (EU) 2023/955 (Neufassung), ABI. L 231 v. 20.09.2023, S. 1–111.

⁴ BVerfG, Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18, Ls. 4 und Rn. 249. Die Entscheidungen, die in den Fußnoten zitiert werden, sind über das Juristische Informationssystem für die Bundesrepublik Deutschland (juris) abrufbar und zum Großteil auch frei im Internet verfügbar.

⁵ BT-Drs. 20/8654, S. 1 f. und 46 f.; siehe auch § 1 Satz 1 und § 9 Abs. 1 WPG.

Mit der Satzung stellt die Landeshauptstadt München für ihr Gebiet wichtige Weichen für die Umsetzung einer nachhaltigen Wärmeversorgung. Die nachfolgende Begründung dient der Auslegung bei der Anwendung der einzelnen Bestimmungen durch die städtische Verwaltung. Sie richtet sich primär an die jeweils betroffenen Dienststellen der Landeshauptstadt München und informatorisch auch an mittelbar von der Satzung betroffene Personenkreise, wie z.B. andere Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Eigentümer*innen von Gebäuden und Betreiber*innen von Infrastrukturen für die Wärmeversorgung. Die Umsetzungsstrategie ist ein wichtiger Bestandteil des Wärmeplans und nimmt als Anlage an der Regelungswirkung der Satzung teil. Weder die Satzung noch die Begründung entfalten im Verhältnis zu Dritten eine Rechtswirkung. Die Satzung gliedert sich in vier Teile, wobei der Fokus der Regelungen neben der Planung im engeren Sinne vor allem auf der Umsetzungsebene liegt.

Zu anderen Bestandteilen des Wärmeplans gemäß § 13 Abs. 1 und § 23 Abs. 2 WPG i.V.m Anlage 2 zum WPG wird in der Beschlussvorlage „Kommunale Wärmeplanung für München – Wärmesatzung und Umsetzungsstrategie“ (SV-Nr. 20-26 / V 17648 vom 29.10.2025, Beschlusstext und Anlage 5) Stellung bezogen. Die Veröffentlichung wesentlicher und für die Öffentlichkeit bestimmter Teile des Wärmeplans erfolgt über das Geoportal der Stadt München und das Internetangebot zur Wärmewende auf www.muenchen.de. Auf den zuletzt genannten Seiten wird das RKU im Laufe des ersten Halbjahres 2026 einen Ergebnisbericht zu den Bestandteilen des Wärmeplans bereitstellen, der Methodik und Inhalte allgemeinverständlich und anwender*innenfreundlich darstellt. Die schon vorhandenen, aber nicht gebündelt und stets aktuell vorliegenden Informationen zum Wärmeplan sind auf diese Weise leichter zugänglich. Weitere, nicht für die breite Öffentlichkeit bestimmte Ergebnisse des Wärmeplans werden bei Bedarf vom RKU anderen Referaten zur Verfügung gestellt.

Zur Präambel

Die Präambel greift die übergeordneten Ziele auf, die mit der Wärmeplanung von Verfassungswegen und nach dem gesetzlichen Regelungskonzept verfolgt werden. Sie ist Teil der Satzung und für die Auslegung der einzelnen Bestimmungen heranzuziehen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 beschreibt das Ziel einer vollständigen Dekarbonisierung der Wärmeversorgung im Stadtgebiet, das durch höherrangiges Recht vorgegeben wird.

Zu Satz 1

Satz 1 dient der Klarstellung und soll eine Signalwirkung entfalten: Die Wärmeversorgung im Stadtgebiet wird perspektivisch vollständig auf erneuerbaren Energien und unvermeidbarer Abwärme beruhen.⁶ Für Wärmenetze gelten insoweit die Begriffsbestimmungen des WPG,⁷ für Gebäudenetze und dezentrale Einzellösungen die des GEG.⁸ Die sukzessive Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien und unvermeidbare Abwärme dient den in der Präambel verankerten Zielen und insbesondere dem Klimaschutzgebot des Art. 20a GG sowie der öffentlichen Sicherheit.

Die Maßnahmen sollen so gestaltet werden, dass die besonders ambitionierten städtischen Ziele für den Klimaschutz so weit wie möglich erreicht werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Einflussmöglichkeiten der Stadt aufgrund der Kompetenzverteilung im Bundesstaat begrenzt sind und dass die verfassungsrechtliche Verantwortung insoweit beim Gesetzgeber liegt.⁹ Sowohl die Klimaschutzsatzung als auch die Wärmesatzung adressieren dementsprechend ausschließlich den eigenen Wirkungskreis der Stadt¹⁰. Die Stadt wird sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf Bundes- und Landesebene weiterhin für eine ambitionierte Klimaschutzgesetzgebung einsetzen.

⁶ § 31 Abs. 1 und § 72 Abs. 4 GEG; siehe auch § 9 Abs. 1 WPG i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 KSG.

⁷ § 3 Abs. 1 Nr. 13 und 15 sowie Abs. 2 bis 4 WPG.

⁸ § 3 Abs. 1 Nr. 30a sowie Abs. 2 und 3 GEG.

⁹ BVerfG, Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18, Rn. 248.

¹⁰ Siehe § 4 KlimaS (Fn. 11) und § 2 Abs. 1 Satz 2 WärmeS.

Zu Satz 2

Satz 2 knüpft an das in § 1 Abs. 4 und 5 der Klimaschutz (KlimaS)¹¹ verankerte Ziel einer sozial gerechten Umsetzung der Transformationen auf dem Weg zur Klimaneutralität an. Die städtische Umsetzung der Wärmeplanung soll dazu beitragen, soziale Härten zu vermeiden und mögliche Zielkonflikte unter Berücksichtigung der individuellen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bürger*innen bzw. Einwohner*innen aufzulösen. Ziel ist auch die Verhinderung von Energiearmut.¹² Ausgehend davon soll die Umsetzung der Wärmeplanung in München u.a. auf Haushalte ausgerichtet werden, die in besonderem Maße von der absehbar steigenden CO₂-Bepreisung¹³ betroffen sind.

Als ein zentraler Maßstab für die Umsetzung der Wärmeplanung durch die Landeshauptstadt München fungiert der in § 3 Nr. 12 definierte Grundsatz der Kosteneffizienz, der in einem volkswirtschaftlichen Sinne auszulegen ist. Für die Einzelheiten wird auf die Begründung zu dieser Bestimmung verwiesen. Ziel ist eine am Gemeinwohl ausgerichtete Umsetzung der Wärmeplanung.

Zu Absatz 2

Leitbild für die Dekarbonisierung ist nach Absatz 2 eine Ausschöpfung der lokalen und regionalen Energiequellen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, die zur Wertschöpfung in der Region sowie zur Stärkung der Versorgungssicherheit und der Energiesouveränität beiträgt. Aufgrund der Ergebnisse der Wärmeplanung, soll dazu insbesondere der Ausbau der Geothermie beitragen. Es geht um eine Umsetzung der Wärmeplanung, die soziale und ökologische wie auch ökonomische Belange miteinander vereint. Gemeint ist die Wärmeplanung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 20 WPG einschließlich ihrer nach § 20 WPG gebotenen Umsetzung durch konkrete Maßnahmen.

Die Umsetzung der Wärmeplanung soll einen Beitrag zur Wertschöpfung in der Region leisten. In Anknüpfung an die Nachhaltigkeitsziele der UN, die in der Klimaschutz der Stadt verankert sind, und die Neue Leipzig Charta für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung¹⁴ soll die Wärmeplanung den Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern und den Anteil erneuerbarer Energien am globalen Energiemix erhöhen. Dahinter steht auch das Zielbild einer Energiewende vor Ort,¹⁵ die der örtlichen Gemeinschaft zugutekommt. Die Konkretisierung der Rechtsprechung des BVerfG¹⁶ durch den Gesetzgeber hat das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung in den höchstmöglichen Rang gehoben und es zu einem Fixstern für die Planung gemacht.

Bei der Umsetzung der Wärmeplanung ist, nicht zuletzt mit Blick auf den parallel durchzuführenden Erdgasausstieg, zu jedem Zeitpunkt die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Auch insoweit geht es um eine öffentliche Aufgabe von größter Bedeutung.¹⁷ Die Stadt verfolgt das Ziel, das komplexe Spannungsfeld zwischen dem Klimaschutzgebot¹⁸ und der erforderlichen Versorgungssicherheit sorgfältig auszubalancieren. Eine möglichst weitgehende Ausschöpfung der lokal und regional vorhandenen Potenziale zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme wird in der Regel beiden Belangen gerecht. Auch deshalb ist dieses Ziel für die Stadt von überragender Bedeutung. Der Wärmeplan bietet dafür eine wichtige Entscheidungsgrundlage.

¹¹ Satzung zur Umsetzung sozial gerechter Klimaziele auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München (KlimaS) vom 12.09.2021.

¹² Art. 5 Abs. 6 UAbs. 2 EED (Fn. 3); siehe auch ErwG 43 der Empfehlung (EU) 2023/2407 der Kommission v. 20.10.2023 zu Energiearmut, ABl. L 2407 v. 23.10.2023; für das deutsche Recht siehe BT-Drs. 19/8879, S. 2 f.

¹³ Dazu BT-Drs. 20/7619, S. 92; Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change, CO₂-Bepreisung zur Erreichung der Klimaneutralität im Verkehrs- und Gebäudesektor, Berlin 2023, S. 13.

¹⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Neue Leipzig Charta – Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl, Bonn 2021.

¹⁵ BT-Drs. 20/1630, S. 168 f.; siehe auch ErwG 118 EED (Fn. 3).

¹⁶ Grundlegend BVerfG, Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18, Rn. 198 ff.; siehe auch BVerfG, Beschl. v. 23.03.2022 – 1 BvR 1187/17, Rn. 103 ff.; zuletzt erneut bestätigt durch BVerfG, Beschl. v. 12.02.2025 – 1 BvR 2047/23, Rn. 10.

¹⁷ BVerfG, Beschl. v. 20.03.1984 – 1 BvL 28/82, Rn. 37; EuGH, Urt. v. 10.07.1984 – 72/83, Rn. 34.

¹⁸ BVerfG, Beschl. v. 15.12.2022 – 1 BvR 2146/22, Rn. 3; Beschl. v. 23.03.2022 – 1 BvR 1187/17, Rn. 107; Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18, Rn. 198.

Die Umsetzung der Wärmeplanung leistet auch einen Beitrag zur Stärkung der nationalen und europäischen Energiesouveränität.¹⁹ Dieser geopolitischen Dimension der Energieversorgung soll bei der Wärmeplanung durch eine möglichst umfassende Analyse und Ausweisung der vor Ort vorhandenen Potenziale Rechnung getragen werden. Dass Deutschland auf absehbare Zeit Energieimporteur bleiben wird, darf nicht dazu verleiten, sich in (neue) Abhängigkeiten zu begeben, die in Widerspruch zu nationalen und europäischen Sicherheitsinteressen stehen. Die Umsetzung der Wärmeplanung trägt zur Diversifizierung der Energieversorgung bei und ist auch insoweit von hoher Priorität.²⁰

Zu Absatz 3

Das Zielszenario, dessen Kernaussagen in Absatz 3 festgeschrieben werden und das näher in „Kommunale Wärmeplanung für München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411 vom 15.05.2024) und der dort zitierten Literatur beschrieben wird, soll das Handeln im Wirkungskreis der Stadt langfristig lenken und der weiteren Entwicklung hin zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung die notwendige Orientierung bieten. Im Einklang mit den voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebieten im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 14 WPG und auf der Basis der Bestands- und Potenzialanalyse wurden Szenarienberechnungen durchgeführt; diese werden periodisch bzw. bei Vorliegen veränderter Rahmenbedingungen aktualisiert. Wie § 15 insgesamt klarstellt, wird weder durch den kommunalen Wärmeplan noch durch die Satzung ein Anspruch auf Herstellung bestimmter Anlagen oder Infrastrukturen begründet.

Zu Satz 1

Der Gesetzgeber hat in § 2 Abs. 2 WPG das Ziel vorgegeben, dass die Anzahl der Gebäude, die an ein Wärmenetz angeschlossen sind, signifikant gesteigert werden soll. Das in Satz 1 verankerte Zielszenario knüpft daran an und sieht vor, dass perspektivisch ca. zwei Drittel des wärmebedingten Endenergiebedarfs im Stadtgebiet mit Fernwärme versorgt werden.²¹ Dieses Ziel soll das Handeln im Wirkungskreis der Stadt entsprechend lenken.²²

Zu Satz 2

Im Übrigen erfolgt die Wärmeversorgung nach Satz 2 über dezentrale Einzellösungen und Nahwärme. Letztere umfasst nach § 3 Nr. 3 der Satzung auch Gebäudenetze. Insgesamt kommt netzgebundenen Lösungen für die künftige Wärmeversorgung in München somit eine überragende Bedeutung zu. In bestimmten Bereichen des Stadtgebiets, insbesondere solchen mit einer geringen Wärmelinienichte im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 16 WPG, sind nach den Ergebnissen der durchgeführten Wärmeplanung dezentrale Einzellösungen wie z.B. Luft- und Grundwasserwärmepumpen die kosteneffizienteste Art der Wärmeversorgung.

Zu Satz 3

Der wärmebedingte Endenergiebedarf nimmt nach Satz 3 deutlich ab. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass ohne eine Absenkung des Endenergiebedarfs für Wärme die Wärmewende nicht gelingen wird. Das Zielszenario sieht hier eine Reduktion um etwa ein Viertel bis 2045 gegenüber 2021 vor.

Zu Teil 1 (Allgemeine Bestimmungen)

In Teil 1 werden die mit der Satzung verfolgten Ziele und ihr Anwendungsbereich beschrieben. Außerdem werden Begriffe definiert, die für die Anwendung der Satzungsbestimmungen in der Praxis von besonderer Bedeutung sind.

Zu § 1 (Zweck der Satzung)

§ 1 knüpft an die Ziele an, die in der Präambel niedergelegt sind, und beschreibt den Zweck der Satzung. Die Bestimmungen hierzu haben programmatischen Charakter und leiten die Auslegung der gesamten Satzung an.

¹⁹ BT-Drs. 20/8654, S. 100; vgl. [BVerfG, Beschl. v. 23.03.2022 – 1 BvR 1187/17, Rn. 107 f.](#)

²⁰ Vgl. § 2 Abs. 3 Satz 1 WPG; EuGH, Urt. v. 04.05.2016 – C-346/14, Rn. 73; Urt. v. 26.09.2013 – C-195/12, Rn. 56.

²¹ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411 „Kommunale Wärmeplanung für München“ vom 15.05.2024.

²² Vgl. BT-Drs. 20/8654, S. 79.

Zu Satz 1

Ausgangspunkt für die städtischen Überlegungen hierzu ist nach Satz 1, dass die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung ein langfristiger Prozess ist. Die frühzeitige Schaffung von Planungssicherheit und die anschließende Gewährleistung von Kontinuität zählen zu den wichtigsten Voraussetzungen dafür, dass die Wärmewende gelingt. Die Satzung soll einen entwicklungsfördernden Planungshorizont schaffen.²³ Gleichzeitig muss eine ausreichende Flexibilität gewährleistet werden, um auf neue Entwicklungen und Erkenntnisse reagieren zu können. Bei Bedarf kann und soll die Satzung deshalb angepasst werden. Mit Blick auf ohnehin erforderliche Überprüfungen und bedarfsweise Fortschreibungen des Wärmeplans nach § 25 WPG in Verbindung mit § 9 dürfte der zusätzliche Aufwand, der damit verbunden ist, aber überschaubar sein.

Die Satzung dient auch dazu, die Umsetzung der Wärmeplanung in den Verwaltungsvollzug zu integrieren. Dabei geht es u.a. um die Vermeidung von Wertungswidersprüchen im Hinblick auf die zahlreichen Anforderungen, die sich aus höherrangigem Recht ergeben, und in vielen Fällen auch um Verteilungsfragen. Um eine kohärente und sozial gerechte Ausgestaltung der Entscheidungsprozesse zu gewährleisten, bedarf es einer gesamtstädtischen Koordinierung. Die Umsetzung der Wärmeplanung ist eine Querschnittsmaterie, die zahlreiche Aufgaben im Wirkungskreis der Stadt berührt. Um die notwendige Schnittstelle zwischen der Planung im engeren Sinne und deren Umsetzung durch konkrete Maßnahmen zu schaffen, steht der Stadt als rechtlich wirkungsvolles Instrument der Erlass einer Satzung zur Verfügung. Die Stadt nutzt damit den Gestaltungsspielraum, den ihr das WPG und das bayerische Landesrecht bei der Umsetzung der Wärmeplanung einräumen. Es handelt sich um eine Rahmensatzung, die für Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt als Schnittstelle zwischen der Wärmeplanung und deren Umsetzung durch konkrete Maßnahmen fungiert.

Die Satzung soll außerdem dazu beitragen, die Verfahren für konkrete Umsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 20 WPG zu beschleunigen. Gemeint sind alle Verfahren im Wirkungskreis der Stadt, die für die in § 3 Nr. 2 definierte Wärmeversorgung von Relevanz sind. Mit Blick auf die überragende Bedeutung der Sektorenkopplung, die in § 8 Abs. 3 Satz 1 angesprochen wird, sind hiervon potenziell auch Verfahren für den Ausbau von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien umfasst. Gleiches gilt für die Nutzung von potenziellen Synergien mit einer gleichzeitigen Planung und Umsetzung von Maßnahmen für eine nachhaltige und effiziente Kälteversorgung im Sinne von § 9 Abs. 4. Es geht – wie bei allen Bestimmungen der Satzung – ausschließlich um Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt; dieser wird in § 3 Nr. 8 klarstellend definiert.

Zu Satz 2

Voraussetzung für die Schaffung von Planungssicherheit wie auch für die Akzeptanz in der Bevölkerung ist, dass die wesentlichen Entscheidungsmaßstäbe und -prozesse für die städtische Verwaltung hinreichend transparent und auch für Außenstehende nachvollziehbar sind. Diesem Zweck dient Satz 2. Dabei handelt es sich um eine Wiederholung der Vorgabe des Gesetzgebers.²⁴ Die Wärmewende ist und bleibt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, für deren erfolgreiche Bewältigung staatliche und private Akteur*innen wechselseitig aufeinander angewiesen sind. Ziel der Satzung ist insofern auch eine Vernetzung der für das Gelingen der Wärmewende in München relevanten Akteur*innen, die lokale Lösungen ermöglichen und zur Akzeptanz von konkreten Maßnahmen beitragen soll.

Die angestrebte Beschleunigung der Entscheidungsprozesse im Wirkungskreis der Stadt soll u.a. durch die Festlegung von internen Verfahren und Zuständigkeiten erreicht werden. Dabei geht es nicht um abschließende Regelungen. Vielmehr werden speziell auf die Anforderungen der Wärmeplanung zugeschnittene Abstimmungsverfahren und stadtinterne Zuständigkeiten für Entscheidungsprozesse festgelegt, die für eine effiziente Koordinierung aus Sicht der Stadt von besonderer Bedeutung sind. Beispiele hierfür sind die Maßgaben für die Entwicklung von Quartierslösungen und das Flächenmanagement sowie eine mögliche Aktivierung der Bauleitplanung.

²³ Vgl. BVerfG, Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18, Rn. 244 und 248.

²⁴ BT-Drs. 20/8654, S. 88.

Zum Teil werden innerhalb der städtischen Verwaltung spezielle Zuständigkeiten festgelegt. Auch insoweit geht es um die Schaffung von Rechtsklarheit und damit um das Ziel der Beschleunigung.

Der Fokus der Satzung liegt auf der Umsetzungsebene. Um die städtischen Maßnahmen an die Gegebenheiten im jeweiligen Quartier anzupassen, bedarf es auf gesamtstädtischer Ebene einer Strategie, die an dem langfristigen Planungshorizont für die kommunale Wärmewende und den übergeordneten Entscheidungsmaßstäben ausgerichtet ist, die sich aus dem höherrangigen Recht ergeben. Die Satzung soll insofern auch die Konsistenz mit den Anforderungen gewährleisten, die sich für die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung insbesondere aus dem Europarecht und dem Verfassungsrecht sowie dem Energiefachrecht ergeben, und gleichzeitig einen rechtlichen Rahmen schaffen, der auf die spezifischen Gegebenheiten in München zugeschnitten ist.

Zu § 2 (Anwendungsbereich und Rechtswirkung der Satzung)

Die kommunale Wärmeplanung ist in ein komplexes Geflecht anderer Planungsinstrumente eingebettet und in hohem Maße durch höherrangiges Recht vorgeprägt. Die klarstellenden Bestimmungen zum Anwendungsbereich und zur Rechtswirkung der Satzung in § 2 dienen der Vermeidung von Rechtsunsicherheit.

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt klar, dass die Wärmeplanung nach höherrangigem Recht durchzuführen und umzusetzen ist, wobei im eigenen Wirkungskreis der Stadt ergänzend und konkretisierend die Bestimmungen der Satzung zur Anwendung kommen.

Zu Satz 1

Satz 1 stellt zunächst klar, dass die Wärmeplanung eine kommunale Pflichtaufgabe ist.²⁵ Nach dem gesetzlichen Regelungskonzept ist davon nicht nur die Durchführung der Wärmeplanung, sondern auch die anschließende Umsetzung durch Maßnahmen umfasst, die von der Stadt in eigener Verantwortung „unmittelbar selbst“ zu realisieren sind.²⁶ Ein aufgabengerechtes und verfassungskonformes Verständnis dieser Pflicht bedeutet, dass sich die Stadt dabei auf die Bereiche konzentrieren muss, in denen sie sowohl rechtlich als auch tatsächlich zu einer Umsetzung in der Lage ist. Damit ist nicht nur, aber insbesondere die Planungshoheit der Stadt angesprochen.

Die Wärmeplanung ist nach Maßgabe der jeweils geltenden rechtlichen Anforderungen auf EU-, Bundes- und Landesebene durchzuführen und umzusetzen. Den übergeordneten Maßstab bildet das verfassungsrechtliche Gebot, den Übergang zur Klimaneutralität rechtzeitig einzuleiten, damit sowohl für staatliche als auch für private Akteur*innen ein hinreichendes Maß an Entwicklungsdruck und Planungssicherheit entsteht.²⁷ Hintergrund sind die völkerrechtlichen Verpflichtungen aus dem Pariser Abkommen.²⁸ Das 1,5 Grad-Ziel, das in § 1 Satz 3 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) verankert ist, hat in Deutschland Verfassungsrang.²⁹ Auch die Stadt hat sich in § 1 Abs. 1 KlimaS ausdrücklich zum Pariser Abkommen bekannt. Gerade weil der weltweite Klimawandel nur angehalten werden kann, wenn all die vielen, für sich genommen oft kleinen Mengen von CO₂-Emissionen lokal vermieden werden, „kann einer einzelnen Maßnahme nicht entgegengehalten werden, sie wirke sich nur geringfügig aus“.³⁰

Die Wärmeplanung ist nach Maßgabe des WPG durchzuführen und umzusetzen. Das in Teil 2 des WPG geregelte Verfahren kann und soll durch die Bestimmungen der Satzung nicht modifiziert werden. Gleiches gilt für die Anforderungen, die sich aus anderen Gesetzen und Verordnungen mit Bezug zur Wärmeplanung ergeben, wobei die landesrechtlichen Regelungen der AVEn für die Umsetzung der Wärmeplanung in der Landeshauptstadt München, abgesehen von der Übertragung dieser Aufgabe in den eigenen Wirkungskreis, wenig relevant sind.

²⁵ [§ 4 Abs. 1](#) und [§ 33 Abs. 1 WPG](#) i.V.m. [§ 8 Abs. 1 AVEn](#).

²⁶ [§ 20 Abs. 1 WPG](#) i.V.m. § 33 Abs. 1 Satz 2 WPG und § 8 Abs. 1 Satz 3 AVEn.

²⁷ [BVerfG, Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18, Rn. 249](#).

²⁸ Übereinkommen von Paris v. 12.12.2015, ABl. L 282 v. 19.10.2016, S. 4–18; dazu IGH, Gutachten v. 23.07.2025 „Obligation of States in Respect of Climate Change“, Tz. 222 ff.

²⁹ BVerfG, Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18, Rn. 208.

³⁰ BVerfG, Beschl. v. 23.03.2022 – 1 BvR 1187/17, Rn. 103 ff.

Die Wärmeplanung bezieht sich nach dem gesetzlichen Regelungskonzept in erster Linie auf die leitungsgebundene Wärmeversorgung. Die Umstellung der dezentralen Wärmeversorgung von Gebäuden auf erneuerbare Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme soll primär mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erreicht werden, das sich an die Eigentümer*innen richtet. In dieses Regelungskonzept darf die Stadt bei der Umsetzung der Wärmeplanung nicht eingreifen. Allerdings lässt der deutsche Gesetzgeber verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen durch die Eigentümer*innen zu. Aufgabe der Wärmeplanung ist es, die jeweils kosteneffizientesten Lösungen aufzuzeigen. Dieser Maßstab wird in Übereinstimmung mit den bundesgesetzlichen Vorgaben in § 3 Nr. 12 definiert.

Die Vorschriften des WPG sind im Lichte der europarechtlichen Anforderungen an die Wärmeplanung auszulegen. Danach müssen auf die Erstellung des Wärmeplans erforderlichenfalls geeignete Umsetzungsmaßnahmen folgen.³¹ Bei der Entwicklung einer darauf gerichteten Strategie ist auch der europäische Emissionshandel für Gebäude zu berücksichtigen, der im Jahr 2027 eingeführt³² und mit hoher Wahrscheinlichkeit zu deutlich steigenden Kosten für fossile Brennstoffe führen wird³³. Vor diesem Hintergrund dient eine frühzeitige Umsetzung der Wärmeplanung auch der Bekämpfung von Energiearmut³⁴ und somit dem in Absatz 1 Satz 2 der Präambel verankerten Ziel einer sozial gerechten Ausgestaltung der Transformationen auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung.

Darüber hinaus sind die Rechtsänderungen zu antizipieren, die sich aus der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD)³⁵ und ihrer Umsetzung in nationales Recht ergeben. Diese sieht u.a. vor, dass neue Gebäude ab dem Jahr 2030 nur noch als Nullemissionsgebäude errichtet und Heizkessel nach dem Jahr 2040 grundsätzlich nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden dürfen.³⁶ Vor diesem Hintergrund leistet die Umsetzung der Wärmeplanung durch die Stadt einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Fehlinvestitionen. Mit Blick auf § 1 Satz 1 WPG zielt die Umsetzungsstrategie der Stadt gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 und der Anlage, die ein wichtiger Regelungsbestandteil des Wärmeplans und der Satzung ist, auch auf Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Wärmebedarfsreduktion in Gebäuden.

Wenn und soweit städtische Entscheidungen in den übertragenen Wirkungskreis fallen³⁷, sind sie aus kompetenzrechtlichen Gründen vom Anwendungsbereich der Satzung ausgenommen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit und die Genehmigung von Vorhaben, durch die die Wärmeplanung umgesetzt wird, richten sich nach den jeweils geltenden Rechtsvorschriften, d.h. das einschlägige Fachrecht des Bundes und der Länder bleibt von der Satzung unberührt. Beispiele hierfür sind die Anforderungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Bundesberggesetz (BBergG) sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Bayerischen Denkmalschutzrecht (BayDSchG).

Zu Satz 2

Ergänzend und konkretisierend kommen im Wirkungskreis der Stadt nach Satz 2 die Bestimmungen der Satzung zur Anwendung. Davon umfasst ist auch die Umsetzungsstrategie im Sinne von § 20 WPG, die als Anlage ein wichtiger Bestandteil des Wärmeplans und der Satzung ist. Entscheidungen im übertragenen Wirkungskreis, wie z.B. solche über die Erteilung einer Baugenehmigung oder einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, sind vom Anwendungsbereich der Satzung ausgenommen. Davon unberührt bleibt die stadtinterne Verwaltungsorganisation im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung im Vorfeld von Entscheidungen.³⁸ Im Übrigen, d.h. bei der Umsetzung der

³¹ § 20 Abs. 1 WPG i.V.m. [Art. 25 Abs. 6 UAbs. 5 EED](#) (Fn. 3).

³² [Art. 30a ff. Richtlinie \(EU\) 2023/959](#).

³³ [Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change gemeinnützige GmbH, CO₂-Bepreisung zur Erreichung der Klimaneutralität im Verkehrs- und Gebäudesektor, S. 12 f.](#)

³⁴ § 21 Nr. 1 WPG i.V.m. Art. 3 Abs. 5 lit. b und Art. 25 Abs. 6 UAbs. 1 Satz 2 lit. b EED (Fn. 3).

³⁵ [Richtlinie \(EU\) 2024/1275 des Europäischen Parlamentes und des Rates v. 24.04.2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. 2024/1275 v. 08.05.2024, S. 1–68.](#)

³⁶ Art. 7 Abs. 1 und Anhang II zu Art. 3 Abs. 2 UAbs. 1 lit. c sublit. f EPBD (Fn. 35).

³⁷ Art. 8 BayGO.

³⁸ Vgl. BVerfG, Beschl. v. 07.01.1999 – 2 BvR 929/97, Rn. 32; Beschl. v. 26.10.1994 – 2 BvR 445/91, Rn. 38; Beschl. v. 07.02.1991 – 2 BvL 24/84, Rn. 67.

Wärmeplanung in ihrem eigenen Wirkungskreis sollen die Kommunen nach der Intention des Gesetzgebers möglichst viel Flexibilität und Gestaltungsfreiheit haben.³⁹ Der Stadt kommt bei der Umsetzung der Wärmeplanung durch konkrete Maßnahmen eine wichtige Unterstützungsfunktion zu. Das gilt vor allem im Hinblick auf die kommunale Planungshoheit sowie die Stadt in ihrer Rolle als Verbraucherin, Koordinatorin, Versorgerin und Motivatorin.⁴⁰ Regelungsgegenstand der Satzung sind diejenigen Bereiche, die für eine effektive Umsetzung der Wärmeplanung nach Einschätzung der Stadt besonders relevant sind und für die sie die erforderliche Rechtsetzungskompetenz hat.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, dass die Satzung ausschließlich eine verwaltungsinterne Rechtswirkung entfaltet. Diese Klarstellung entspricht der gesetzgeberischen Wertung aus § 23 Abs. 4 WPG. Hier wie dort ist zwischen der verwaltungsinternen Rechtswirkung und einer Außenwirkung im Verhältnis zu Dritten wie Eigentümer*innen von Gebäuden und Betreiber*innen von Wärmenetzen zu unterscheiden.

Zu Satz 1

Die Bestimmungen der Satzung haben nach der Klarstellung in Satz 1 keine rechtliche Außenwirkung, sondern regeln die stadtinterne Verwaltungsorganisation und haben im Übrigen ausschließlich eine verwaltungsinterne Rechtswirkung für Entscheidungen, die für die Wärmeversorgung im Sinne des § 3 Nr. 2 von Relevanz sind und die in den eigenen Wirkungskreis der Stadt fallen, der in § 3 Nr. 8 definiert wird. Bei der Satzung handelt es sich um ein strategisches Instrument, das die Umsetzung der Wärmeplanung durch die städtische Verwaltung anleiten und koordinieren soll. Es geht darum, konfligierende Interessen im Rahmen der vielen Entscheidungen der Stadt auszutarieren und dysfunktionale Effekte zu vermeiden. Darüber hinaus schafft die Satzung das Gerüst für einen Kommunikationsprozess, in den möglichst alle die für die Umsetzung der Wärmeplanung relevanten Akteur*innen eingebunden werden. In diesem Kontext ist auf das Ziel einer integrierten Infrastrukturplanung hinzuweisen, das in § 8 Abs. 3 Satz 1 angesprochen wird und das auch dem Quartiersansatz in § 10 zugrunde liegt.

Die Satzung ist nicht nur politische Programmatik, sondern kann für die städtische Verwaltung eine wichtige Entscheidungsgrundlage bilden, die an die spezifischen Gegebenheiten in München angepasst ist. Bei den einzelnen Bestimmungen handelt es sich (neben Wiederholungen) vielfach um Konkretisierungen der Maßstäbe, die sich aus den bundes- und landesrechtlichen Regelungen für die Umsetzung der Wärmeplanung ergeben. Die Satzung kann u.a. der Vorstrukturierung von Entscheidungen durch die städtische Verwaltung und damit der Beschleunigung der Umsetzungsprozesse dienen. Die verwaltungsinterne Rechtswirkung sichert sowohl die Konsistenz als auch die Kontinuität des Planvollzugs. Auch im Anwendungsbereich der Satzung bleibt es aber stets beim Gebot der einzelfallbezogenen Abwägung.

Zu Satz 2

Satz 2 stellt klar, dass sich aus den Bestimmungen der Satzung im Verhältnis zu Dritten, wie z.B. anderen Trägern öffentlicher Belange und Behörden sowie Gebäudeeigentümer*innen und Betreiber*innen wärmeversorgungsrelevanter Infrastrukturen, keine Rechte oder Pflichten ergeben. Im Hinblick auf die Frage nach einem möglichen Rechtsschutz wird dieser Aspekt auch in § 15 klargestellt. Insoweit gelten für die Satzung die Wertungen, die sich aus dem gesetzlichen Regelungskonzept für den Wärmeplan ergeben.⁴¹ Die fehlende Rechtswirkung gegenüber Dritten liegt auch darin begründet, dass die Wärmeplanung eine dynamische und langfristig angelegte Aufgabe ist, deren Umsetzung durch die Stadt in hohem Maße auch von externen Faktoren abhängig ist. Erst recht können aus Leitfäden und sonstigen Informationen, die die Stadt z.B. im Rahmen ihrer Vorbildfunktion nach § 5 Abs. 1 Satz 1 veröffentlicht, keine Rechte oder Pflichten abgeleitet werden.

Der Wärmeplan einschließlich der Umsetzungsstrategie, die Bestandteil der Satzung ist, sollen privaten Akteur*innen zwar als Orientierungs- und Entscheidungshilfe für Investitionen in eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung dienen.⁴² Der rechtliche Steuerungsansatz ist und bleibt aber vorbereitender Natur. Ein Grund hierfür ist, dass über die Umsetzung von konkreten Maßnahmen in

³⁹ [BT-Drs. 20/8654, S. 2 und 47.](#)

⁴⁰ Vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17648, Anlage 3.

⁴¹ § 3 Abs. 1 Nr. 20, § 18 Abs. 2 und § 23 Abs. 4 WPG.

⁴² BT-Drs. 20/8654, S. 49, 80 und 120.

der Regel erst auf Quartiersebene entschieden werden kann. Hinzu kommt, dass die Stadt in vielen Fällen auf eine Mitwirkung von privaten Akteur*innen angewiesen ist. Die kommunale Wärmewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Die Stadt wäre weder in der Lage noch ist es allein ihre Aufgabe, alle erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung selbst durchzuführen; eine solche Pflicht folgt weder aus dem WPG noch aus dem verfassungsrechtlichen Klimaschutzgebot noch daraus, dass es um Aufgaben im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge geht.⁴³

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, dass bestehende Konzessionsvereinbarungen zwischen Betreiber*innen von Wärmenetzen oder Energieversorgungsnetzen und der Landeshauptstadt München von dieser Satzung unberührt bleiben. Die Vergabe und Ausgestaltung von neuen Wegenutzungsverträgen richten sich demgegenüber nach § 14 sowie Ziffer 4.7 und 5.8 der Anlage.

Zu § 3 (Begriffsbestimmungen)

§ 3 definiert Begriffe, die für das Verständnis und die Anwendung der Satzung von besonderer Bedeutung sind. Es handelt sich um Konkretisierungen und Ergänzungen der gesetzlichen Begriffsbestimmungen, die auf die spezifischen Gegebenheiten und planerische Erfordernisse in der Landeshauptstadt München ausgelegt sind. Im Übrigen kann auf die Definitionen in den einschlägigen Fachgesetzen verwiesen werden. Für die Anwendung der Satzung ist v.a. § 3 WPG von Bedeutung.

Zu Nummer 1

Der Wärmeplan ist nach Nummer 1 das zur Veröffentlichung bestimmte Ergebnis der Wärmeplanung für die Landeshauptstadt München. Die Definition entspricht § 3 Nr. 19 WPG und wurde um die Klarstellung ergänzt, dass der Wärmeplan auch die Umsetzungsstrategie umfasst, die nach gesetzlicher Anordnung Bestandteil des Wärmeplans ist und hier via Anlage auch Bestandteil der Satzung ist. Ziel ist es, Privatpersonen und Unternehmen die notwendige Orientierung im Hinblick auf die möglichen, von der Stadt identifizierten Wärmeversorgungsarten und Umsetzungsmaßnahmen der kommunalen Wärmewende zu geben. Gleichzeitig dienen die im Wärmeplan enthaltenen Darstellungen der Stadt als Grundlage für Entscheidungen über wärmeversorgungsrelevante Planungen und Maßnahmen. Für die Einzelheiten kann auch auf die Ausführungen zu § 8 und die Beschlussfassung im Stadtrat⁴⁴ verwiesen werden.

Zu Nummer 2

Der für die Anwendung der Satzung zentrale Begriff der Wärmeversorgung umfasst nach der klarstellenden Definition in Nummer 2 sowohl die Versorgung von Gebäuden mit Raumwärme und Warmwasser als auch die Bereitstellung von Prozesswärme für Gewerbe und Industrie.⁴⁵ Auch wenn der Fokus bei der Umsetzung der Wärmeplanung durch städtische Maßnahmen auf dem Gebäudebereich liegt, ist die Dekarbonisierung der Prozesswärme unverzichtbarer Bestandteil der Strategie für eine nachhaltige Wärmeversorgung. Mit Blick auf die Bedeutung der Sektorenkopplung und die zunehmende Elektrifizierung der Wärmeversorgung ist auch die Stromversorgung in den Blick zu nehmen. Für die Einzelheiten wird auf die Begründung zu § 8 Abs. 3 Satz 1 verwiesen.

Zu Nummer 3

Für die praktische Umsetzung der Wärmeplanung für die Landeshauptstadt München ist die Unterscheidung zwischen dem Verbundsystem für Fernwärme einschließlich des Inselnetzes in Riem und Nahwärmelösungen wichtig. Die zu diesem Zweck eingeführten Definitionen sind ausschließlich für die Anwendung der Satzung heranzuziehen. Im Übrigen spielt die Unterscheidung zwischen Fernwärme und Nahwärme für die rechtliche Einordnung nach dem Regelungskonzept des Gesetzgebers keine Rolle.⁴⁶ Der Begriff der Fernwärme meint nach Nummer 3 die Versorgung mit Wärme, die in zentralen Anlagen erzeugt und über das regionale Wärmenetz-Verbundsystem zu den

⁴³ Vgl. BVerfG, Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18, Rn. 248; BVerwG, Urt. v. 24.04.2024 – 8 CN 1/23, Rn. 14 ff.

⁴⁴ Siehe außerdem die Ausführungen in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411 „Kommunale Wärmeplanung für München“ vom 15.05.2024.

⁴⁵ § 1 Satz 1 WPG; BT-Drs. 20/8654, S. 1 und 46.

⁴⁶ BR-Drs. 647/10, S. 71 f.; BT-Drs. 20/8654, S. 83.

Letztverbraucher*innen transportiert wird. Die Einspeisung erfolgt zunehmend durch Anlagen zur Gewinnung von Tiefengeothermie.

Der Begriff der Wärmenetze, der in § 3 Abs. 1 Nr. 17 WPG definiert wird, ist nach der Intention des Gesetzgebers weit auszulegen. Davon umfasst sind auch kalte Wärmenetze und Niedertemperaturnetze sowie die leitungsgebundene Versorgung mit Prozesswärme, wenn auf die Prozesswärmeversorgung der überwiegende Anteil der durchgeleiteten Menge entfällt und sie sich horizontal über die Grundstücksgrenze des Standorts der einspeisenden Anlage hinaus ausdehnt.⁴⁷ In Abgrenzung zur Nahwärme wird die eingespeiste Wärme in zentralen Anlagen erzeugt und über das regionale Verbundsystem, d.h. über längere Distanzen zu den Letztverbraucher*innen transportiert.

Zu Nummer 4

Der Begriff der Nahwärme meint nach Nummer 4 die Versorgung von Gebäuden mit Wärme, die unter Nutzung lokal verfügbarer Wärmequellen in dezentralen Anlagen erzeugt und über ein Wärme- oder Gebäudenetz auf der Ebene von Quartieren zu den Letztverbraucher*innen transportiert wird. Als lokal verfügbare Wärmequellen kommen im Stadtgebiet insbesondere Grundwasser, Umgebungsluft und Erdwärme in Betracht. Auch eine Großwärmepumpe kann eine dezentrale Anlage im Sinne dieser Definition sein. Nahwärmenetze können sowohl Wärmenetze im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 17 WPG als auch Gebäudenetze im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG sein. In beiden Fällen handelt es sich um gemeinschaftliche Lösungen, denen im Hinblick auf das Gebot der Kosteneffizienz im Sinne der Nummer 12 eine besondere Bedeutung zukommt. In Abgrenzung zum Fernwärmenetz im Sinne der Nummer 3 operieren Nahwärmenetze nicht im gesamten Stadtgebiet, sondern auf der Ebene von Quartieren.

Zu Nummer 5

In Abgrenzung zu Nah- und Fernwärme meint der Begriff der dezentralen Einzellösung nach Nummer 5 die nicht wärme- oder gebäudenetzgebundene Versorgung von Gebäuden mit Wärme, die von individuellen, dezentralen Anlagen auf Grundstücken der Letztverbraucher*innen erzeugt wird. Entscheidend für die Einordnung ist, dass es sich um Anlagen handelt, die weder an ein Wärmenetz im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 17 WPG noch an ein Gebäudenetz im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG angeschlossen werden. Weil auch letztere ausgenommen sind, ist der Begriff enger gefasst als die dezentrale Wärmeversorgung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 6 WPG. Beispiele für dezentrale Einzellösungen sind Grundwasser- und Luftwärmepumpen sowie Erdwärmekollektoren zur individuellen Wärmeversorgung von einzelnen Gebäuden oder Liegenschaften.

Zu Nummer 6

Die Landeshauptstadt München wird in der Satzung als „Stadt“ abgekürzt. Damit wird nach der Definition in Nummer 6 zugleich ihre Rolle als planungsverantwortliche Stelle im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 9 WPG beschrieben. Die Planungsverantwortung der Stadt umfasst die Wahrnehmung der in Teil 2 dieses Gesetzes beschriebenen Aufgaben einschließlich der Entwicklung einer Umsetzungsstrategie. Soweit nichts anderes bestimmt ist, liegt die Zuständigkeit dafür innerhalb der städtischen Verwaltung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 beim Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU).

Zu Nummer 7

Im Anwendungsbereich der Satzung sind kommunale Unternehmen gemäß Nummer 7 solche im Sinne des Art. 86 Nr. 2 und 3 BayGO, wenn die Stadt an ihnen die Mehrheit des gezeichneten Kapitals besitzt, über die Mehrheit der mit den Anteilen verbundenen Stimmrechte verfügt oder mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bestellen kann. Die Definition entspricht § 5 Abs. 3 KlimaS.

Zu Nummer 8

Der Wirkungskreis der Stadt umfasst nach Nummer 8 die eigenverantwortliche Wahrnehmung von Aufgaben durch die Stadt und kommunale Unternehmen sowie Dritte, die zur Unterstützung bei der Erfüllung dieser Aufgaben beauftragt werden. Gemeint ist der eigene Wirkungskreis im Sinne von Art. 7 BayGO. Die Verfassungsgarantie der kommunalen Selbstverwaltung aus Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG und Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV markiert sowohl in positiver wie in negativer Hinsicht die kompetenzrechtlichen Grenzen, in denen sich die Stadt bewegt. Die Wahrnehmung von Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis im Sinne von Art. 8 BayGO ist mit Ausnahme der städtischen

⁴⁷ BT-Drs. 20/8654, S. 83.

Verwaltungsorganisation im Sinne einer internen Abstimmung von vornherein vom Anwendungsbereich der Satzung ausgenommen. Hierzu wird auf die Ausführungen zu § 2 Abs. 2 Satz 1 verwiesen.

Die Wärmeplanung ist eine Angelegenheit des eigenen Wirkungskreises, d.h. diese Aufgabe wird von der Stadt in eigener Verantwortung wahrgenommen.⁴⁸ Gleiches gilt für die Bauleitplanung,⁴⁹ die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sowie die Vergabe von Wegenutzungsrechten für Flächen, die im Eigentum der Stadt stehen. Auch die Entwicklung von Quartierslösungen und das Flächenmanagement sind Angelegenheiten, die in den Wirkungskreis der Stadt fallen. Bei der Wahrnehmung dieser Aufgaben hat die Stadt im Rahmen der geltenden Gesetze einen weiten Gestaltungsspielraum. Für die Einzelheiten kann auf die Begründung zum Vorspann der Satzung verwiesen werden.

Zu Nummer 9

Mit dem Stadtgebiet ist nach Nummer 9 das Gebiet der Landeshauptstadt München gemeint. Die Definition beschreibt das beplante Gebiet im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 WPG und damit den räumlichen Geltungs- bzw. Anwendungsbereich des Wärmeplans wie auch der Satzung. Es geht ausschließlich um den in Nummer 2 definierten Bereich der Wärmeversorgung für das Gebiet der Landeshauptstadt München. Das Stadtgebiet ist von kleinräumigeren Planungsebenen wie dem nachfolgend definierten Quartier oder dem Umgriff von Bebauungsplänen⁵⁰ zu unterscheiden.

Zu Nummer 10

Ergänzend zu den gesetzlichen Bestimmungen in § 3 WPG und § 3 GEG führt die Stadt für eine effiziente und sozial gerechte Umsetzung der Wärmeplanung in ihrem Wirkungskreis in Nummer 10 das Quartier als wichtige Planungseinheit ein. Im Sinne der Satzung beschreibt das Quartier ein Gebiet, das für die Zwecke der Wärmeplanung und deren Umsetzung durch konkrete Maßnahmen sowie weitere Themenfelder einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu einer gebäude- und baublockübergreifenden Planungseinheit zusammengefasst wird.⁵¹ Eine Definition für den Begriff des Baublocks findet sich in § 3 Abs. 1 Nr. 1 WPG.

Als weitere Themenfelder einer nachhaltigen Entwicklung kommen z.B. der Ausbau der Photovoltaik, die Klimaanpassung und Freiraumversorgung, die Verbesserung der Nahmobilität und die Schaffung von Wohnraum in Betracht. Das Quartier ist weniger einer rechtlicher Begriff als ein Planungsraum. Er wird primär für Bestandgebiete außerhalb von Gebieten der Stadtsanierung im Sinne des BauGB verwendet. Damit gemeint ist in der Planungspraxis der Stadt der sog. integrierte Quartiersansatz für klimaneutrale, klimaresiliente und lebenswerte Quartiere.

Die räumliche Abgrenzung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt und muss weder mit den voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebieten im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 14 WPG noch mit anderen Plänen bzw. räumlichen Abgrenzungen übereinstimmen, die in diesen enthalten sind. Im Rahmen der Bebauungsplanung oder im städtebaulichen Sanierungsrecht werden eigenständige Planungsumgriffe definiert. Auch die Betreiber*innen von Wärmenetzprojekten sind nicht an diese Planungseinheit gebunden.

Zu Nummer 11

Der Begriff der stadteigenen Liegenschaften umfasst nach Nummer 11 im Alleineigentum der Landeshauptstadt München stehende Grundstücke und Gebäude, einschließlich solcher von Eigen- und Regiebetrieben. Nicht umfasst sind somit Grundstücke, die im (Mit-)Eigentum von kommunalen Unternehmen stehen, und von der Stadt angemietete Gebäude.

Zu Nummer 12

Der für die Anwendung des WPG wie auch der Satzung zentrale Begriff der Kosteneffizienz beschreibt nach der Definition in Nummer 12 das volkswirtschaftliche Ziel, dass die Kosten der Transformationen der Wärmeversorgung bis zur Treibhausgasneutralität in einer

⁴⁸ § 33 Abs. 1 Satz 2 WPG i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 3 AVEn.

⁴⁹ § 20 Abs. 1 WPG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

⁵⁰ § 9 Abs. 7 BauGB.

⁵¹ Vgl. BT-Drs. 20/8654, S. 161.

Vollkostenbetrachtung auf Ebene des gesamten Stadtgebiets möglichst gering sein sollten.⁵² Die Vollkosten betreffen Investitionskosten und Betriebskosten sowie eventuelle Rückbaukosten aus gesamtstädtischer bzw. volkswirtschaftlicher Sicht. Zugrunde gelegt werden hier technische Lebensdauern von Anlagen und niedrige Realzinsen. Die Bewertung der Kosteneffizienz kann bei einer kollektiven gegenüber einer individuellen Betrachtungsweise abweichen. Das gilt vor allem beim Vergleich zwischen individueller Wärmeversorgung und Versorgung über ein Wärme- oder Gebäudenetz. Wechselwirkungen im Energiesystem sollen möglichst berücksichtigt werden. Kostenrisiken sind durch Risikoaufschläge zu berücksichtigen.

Die Kosteneffizienz ist nach dem gesetzgeberischen Regelungskonzept ein zentraler Maßstab für die Wärmeplanung.⁵³ Das gilt insbesondere für die Einteilung in Wärmeversorgungsgebiete und darauf gestützte Umsetzungsmaßnahmen.⁵⁴ Hinzu kommen die weiteren Maßstäbe, die in § 1 Satz 1 WPG genannt und in dieser Satzung für Entscheidungen im Wirkungsbereich der Stadt zum Teil konkretisiert werden. Außer Betracht bleiben Wärmeversorgungslösungen, die aus technischen Gründen (noch) nicht möglich sind (z.B. bei zu hohen Systemtemperaturen der Heizungsanlage für ein grundwassergestütztes Nahwärmenetz). Gleiches gilt üblicherweise für Wärmeversorgungslösungen, bei denen die zeitlichen Planungen beim Heizungswechsel zwischen Gebäudeeigentümer*innen und Energieversorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber*innen stark auseinanderfallen und sich nicht zur Deckung bringen lassen (z.B. im plötzlichen Havariefall). In diesem Zusammenhang sind insbesondere die langen Planungszeiträume für die Errichtung bzw. den Ausbau von Wärmenetzen sowie die bedarfsorientierte Immobilienentwicklungsplanung der betreffenden Liegenschaften zu berücksichtigen.

Zu Teil 2 (Akteur*innen der kommunalen Wärmewende)

Die Regelungen in Teil 2 bringen zum Ausdruck, dass die Stadt die Wärmeplanung als Multi-Akteursprozess versteht. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen, die Mitwirkung der Akteur*innen anzuregen und zu koordinieren und dadurch die Akzeptanz der Transformationen hin zu einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung zu sichern.

Zu § 4 (Zuständigkeiten und Verwaltungsorganisation)

§ 4 regelt Fragen der stadtinternen Zuständigkeiten sowie der Verwaltungsorganisation bei der Wärmeplanung und deren Umsetzung. Weil die Wärmeplanung eine langfristige Pflichtaufgabe der Stadt ist, sind hierfür klare Verwaltungsstrukturen und Prozesse gefragt.

Zu Absatz 1

Die wesentlichen Entscheidungen über die Wärmeplanung sind aufgrund ihrer überragenden Bedeutung keine Angelegenheit der laufenden Verwaltung und daher vom Stadtrat zu treffen. Absatz 1 stellt diese Zuständigkeit innerhalb der Stadt klar. Um welche Entscheidungen es konkret geht, wird mit der Verfestigung der Wärmeplanung deutlich (vgl. etwa die Antragspunkte in den bisherigen Beschlüssen). Relevant sind etwa auch die Implikationen grundlegender Gesetzesänderungen oder der Umgang mit Finanzierungsproblemen bei der Umsetzung der Wärmeplanung.

Zu Satz 1

Die Zuständigkeit für alle wesentlichen Entscheidungen über die kommunale Wärmeplanung liegt nach Satz 1 beim Stadtrat. Gemeint ist die Wärmeplanung im Sinne von Teil 2 des WPG einschließlich der Fortschreibung des Wärmeplans. Mit Blick auf die Regelungen der BayGO hat die Regelung lediglich klarstellenden Charakter. Über Fortschritte bei der Umsetzung der Wärmeplanung wird der Stadtrat vom Referat für Klima- und Umweltschutz gemäß § 9 Abs. 1 regelmäßig unterrichtet.

Zu Satz 2

Um den Stadtrat laufend über die Fortschritte bei der Umsetzung informiert zu halten, regelt Satz 2 eine entsprechende Unterrichtsverpflichtung des RKU. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Stadtrat auch jenseits von Verfahren zur Fortschreibung des Wärmeplans jederzeit auf neue

⁵² So auch [BT-Drs. 20/8654, S. 78](#); vgl. außerdem den „Bericht zur Studie Klimaneutrale Wärme München 2035“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04126 vom 23.2.2022).

⁵³ Vgl. § 1, § 18 Abs. 1 WPG.

⁵⁴ Vgl. § 18 Abs. 1 Satz 2 WPG.

Erkenntnisse und Entwicklungen reagieren kann, die für die Erreichung der Ziele des WPG und der Satzung von Relevanz sind.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die verwaltungsinterne Zuständigkeit für die Wahrnehmung von Aufgaben nach dieser Satzung. Soweit keine abweichenden Regelungen getroffen werden, wird das RKU als federführende Stelle für die Wärmeplanung bestimmt. Diese Verteilung der Zuständigkeiten entspricht im Wesentlichen dem Aufgabengliederungsplan und der bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung geltenden Beschlusslage.⁵⁵

Zu Satz 1

Innerhalb der städtischen Verwaltung liegt die übergeordnete Zuständigkeit für die Wärmeplanung nach Satz 1 beim RKU. Diese Zuständigkeit schließt auch die Fortschreibung im Sinne von § 9 ein.

Zu Satz 2

Im Übrigen richten sich die Bestimmungen der Satzung, soweit darin nichts anderes geregelt und nur allgemein von der Stadt die Rede ist, gemäß Satz 2 an alle Stellen der städtischen Verwaltung. Der Aufgabengliederungsplan der Stadt ist zur Vermeidung von Widersprüchen mit der Satzung abgestimmt. Bei Änderungsbedarf sind die Satzung und/oder der Aufgabengliederungsplan anzupassen.

Zu Absatz 3

Aufgabe der Wärmeplanung ist es auch, potenzielle Nutzungskonflikte frühzeitig in den Blick zu nehmen, um sie so weit wie möglich aufzulösen. Außerdem sollen Synergien bestmöglich genutzt werden. Absatz 3 trägt dem Umstand Rechnung, dass bei der Zusammenarbeit der städtischen Referate immer wieder konfligierende Interessen und Ziele aufeinandertreffen, die durch eine frühzeitige Abstimmung in einen angemessenen Ausgleich zu bringen sind. Die Regelung knüpft an das allgemeine Beschleunigungsgebot an, das in § 1 Satz 1 verankert ist.

Zur Beschleunigung der Umsetzungsprozesse für die Wärmeplanung werden, insbesondere im Hinblick auf konkurrierende Flächennutzungen, referatsübergreifend zusammengesetzte Arbeits- und Entscheidungsgremien gebildet, die potenzielle Zielkonflikte und dahinterliegende Hemmnisse identifizieren. Außerdem unterstützen diese Gremien im Wirkungskreis der Stadt die Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten und den Abbau der identifizierten Hemmnisse, um Maßnahmen und Verfahren zur Umsetzung der Wärmeplanung voranzutreiben. Im Fokus der Gremien stehen insbesondere mit der Wärmeversorgung konkurrierende Flächennutzungen wie z.B. die Grün- und Freiflächenversorgung, Wohnraumversorgung, soziale Infrastrukturen und gewerbliche Nutzung, und die Koordinierung von verschiedenen Projekten auf operativer Ebene, wie z.B. das in § 12 Abs. 4 geregelte Baustellenmanagement.

Gleichzeitig kann es Untersuchungen unterschiedlicher Fachbereiche geben, die von einem wechselseitigen Austausch profitieren. Das gilt z.B. für die Bereitstellung von Geodaten und gegenseitige Informationen zu wichtigen Fachplanungen oder Konzepten sowie die Nutzung von Flächen für Vorhaben zur Umsetzung der Wärmewende, deren Koordinierung in § 12 und der Anlage nähere Maßgaben erfahren hat.

Zu § 5 (Vorbildfunktion der Stadt)

Durch § 5 wird die Vorbildfunktion der Stadt konkretisiert, die in § 6 KlimaS verankert ist. Hier wie dort geht es um Regelungen mit allgemein-programmatischem Charakter. Danach nimmt die Stadt bei der Erstellung und Umsetzung des Wärmeplans im Hinblick auf den Klimaschutz ihre Vorbildfunktion und ihre Handlungsmöglichkeiten wahr. Die Stadt knüpft damit an ihre bisherige Vorreiterstellung bei der kommunalen Wärmeplanung an, mit der sie bereits im Jahr 2022 begonnen hat und die auf ähnlichen früheren Planungsaktivitäten der Stadt aufbaut. Mit dem Erlass der Satzung stellt sie nun die Weichen für die Umsetzung der Wärmeplanung. Hier beginnen die eigentlichen Herausforderungen, denn mit der Planung als solcher ist noch kein Gramm CO₂ eingespart.

⁵⁵

[Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411 vom 15.05.2024, Ziff. 22.](#)

Zu Absatz 1

Absatz 1 stellt zunächst klar, dass sich die Vorbildfunktion der Stadt, wie die gesamte Satzung, ausschließlich auf ihren eigenen Wirkungskreis und die interne Organisation im Sinne einer Abstimmung im Vorfeld von Entscheidungen bezieht. Nach der Rechtsprechung des BVerfG haben Vorreiterprojekte einzelner Kommunen für den Klimaschutz eine gemeinwohlsteigernde Bedeutung.⁵⁶ Als größte deutsche Kommune sieht sich die Landeshauptstadt München hier in einer besonderen Verantwortung.

Zu Satz 1

Die in Satz 1 enthaltene Auflistung einzelner Bereiche, auf die sich die Vorbildfunktion der Stadt erstreckt, ist beispielhaft und somit nicht abschließend. Dabei stehen alle städtischen Maßnahmen unter dem Vorbehalt ihrer Finanzierbarkeit. Das gilt auch im Hinblick auf die dafür notwendigen Personalstellen.

Zu Nummer 1

Der in Nummer 1 genannte Ausbau von Wärme- und Gebäudenetzen sowie die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung und erforderlichenfalls Speicherung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme sind für die Erreichung der Ziele, die mit dem WPG und der Satzung verfolgt werden, von überragender Bedeutung. Mit Blick auf die deutlich zunehmende Elektrifizierung der Wärmeversorgung werden an dieser Stelle auch Anlagen zur Stromerzeugung genannt. Hierzu kann auf die Begründung zu § 8 Abs. 3 Satz 1 verwiesen werden.

Die Stadt soll beim Ausbau wie auch bei der Dekarbonisierung der netzgebundenen Wärmeversorgung mit gutem Beispiel vorangehen. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Stadt zur Bereitstellung von Flächen verpflichtet ist, die in ihrem Eigentum stehen; hierzu wird auch auf die Begründung zu § 12 Abs. 2 Satz 2 verwiesen. Ebenso wenig bedeutet die Vorbildfunktion der Stadt, dass sie selbst Anlagen- oder Netzbetreiberin werden muss. Vielmehr kann sie diese Aufgabe auch nur ermöglichen bzw. unterstützen und Investitionen und Betrieb an Dritte, wie z.B. Energieversorgungsunternehmen, übertragen. Ein Beispiel hierfür ist die Unterstützung bei der Identifikation von geeigneten Brunnenstandorten und Leitungstrassen für den Bau und Betrieb von grundwasserversorgten Nahwärmenetzen durch den derzeit erarbeiteten „Leitfaden zum Flächenmanagement von Nahwärmenetzen“. Hierzu wird auch auf die Begründung zu § 12 Abs. 1 Satz 1 verwiesen.

Zu Nummer 2

Die in Nummer 2 genannten Maßnahmen zur Einsparung von Endenergie im Bestand richten sich an der jeweils geltenden Beschlusslage im Stadtrat aus.⁵⁷ Das Gebot der Energieeffizienz, das ein Kernbestandteil der europäischen Gesamtstrategie für ein klimaneutrales Energiesystem ist und das auch in § 1 Satz 1 WPG zum Ausdruck kommt, wird von der Stadt als zentraler Maßstab für Maßnahmen zur Wärmebedarfsreduktion und technischen Optimierung in Gebäuden angesehen. Der Fokus der städtischen Aktivitäten liegt dabei auf dem Bestand. Im Sinne einer gesamtsystemischen Effizienz ist zu berücksichtigen, dass Projekte zur Energieeinsparung, technische Optimierungsmaßnahmen am Gebäude (wie Haustechnik, Verteilungen) und Investitionen in den Ausbau der erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme sich jeweils bestmöglich technisch und ökonomisch ergänzen sollten. Die Maßnahmen der Stadt zielen deshalb auf einen ganzheitlichen Ansatz. Konkret sollen diejenigen Lösungen forciert werden, die unter Einbeziehung der gesamten Wertschöpfungskette im Hinblick auf den Klimaschutz, die Versorgungssicherheit sowie die Wirtschafts- und Sozialverträglichkeit am effizientesten sind.

Die Erkenntnisse aus der Wärmeplanung können und sollen vorbereitende Untersuchungen für eine mögliche Ausweisung von neuen Sanierungsgebieten im Sinne von § 141 BauGB und die Arbeit in Quartieren unterstützen, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen. Hierfür können z.B.

⁵⁶ BVerfG, Beschl. v. 23.03.2022 – 1 BvR 1187/17, Rn. 147.

⁵⁷ Siehe insbesondere Antragspunkt 3 des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019“.

die Daten genutzt werden, die im Rahmen der Wärmeplanung erhoben wurden bzw. werden. Die Darstellungen im Wärmeplan können somit eine hilfreiche Grundlage für die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts sein, ein solches aber nicht ersetzen; dafür sind sie auch nicht bestimmt. Sanierungsmaßnahmen sollen jedoch dazu beitragen, dass die baulichen Strukturen nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung entwickelt werden.⁵⁸ Dabei sind die Ziele der Satzung zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits durchgeführten Wärmeplanung wird der Begründungsaufwand für darauf gerichtete Maßnahmen reduziert.

Zu Nummer 3

Die Wärmeplanung ist das Gerüst für einen Kommunikationsprozess. Ausgehend von diesem Verständnis sieht Nummer 3 eine frühzeitige Information der Gebäudeeigentümer*innen und Anwohner*innen über die geplanten Anlagen und Infrastrukturen für die Wärmeversorgung vor. Ziel ist es, konfligierende Interessen auszutarieren und Dysfunktionalitäten zu vermeiden. Vor allem zur Umsetzung der in Nummer 1 genannten Maßnahmen sind die Eigentümer*innen der betroffenen Gebäude rechtzeitig einzubinden, um die Wärme- mit der Gebäudeplanung zu synchronisieren. Darüber hinaus sollen Anwohner*innen im Umkreis von stadteigenen Liegenschaften nach Möglichkeit frühzeitig über bauliche Maßnahmen und damit verbundene Einschränkungen informiert werden. Ein Beispiel hierfür ist die Information über die Realisierung von Projekten an neuen Standorten für Anlagen zur Gewinnung von Tiefengeothermie.

Zu Satz 2

Darüber hinaus trägt die Stadt nach Satz 2 dafür Sorge, dass in ihrem Wirkungskreis neue Regelungen zur Unterstützung der Wärmeplanung und deren Umsetzung im Sinne der Ziele der Satzung erlassen und bestehende Regelungen, die diesen entgegenstehen, aufgehoben oder geändert werden. Diese Bestimmung und § 11 konkretisieren die in § 7 Abs. 4 KlimaS niedergelegte Vorbildfunktion der Stadt. Hintergrund ist, dass die Wärmeplanung zahlreiche Querbezüge zu anderen Aufgaben hat, die in den Wirkungskreis der Stadt fallen und die zum Teil ebenfalls in Satzungen geregelt sind. Ziel ist es, auf kommunaler Ebene ein konsistentes und kohärentes Regelungskonzept zu schaffen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 knüpft an die besondere Bedeutung von Nah- und Fernwärmelösungen an, die auch in § 2 Abs. 2 WPG sowie im Zielszenario nach Absatz 3 der Präambel und in der Umsetzungsstrategie zum Ausdruck kommt. Hintergrund ist, dass die Realisierbarkeit von netzgebundenen und somit gemeinschaftlichen Lösungen aus wirtschaftlichen und/oder aus technischen Gründen davon abhängen kann, dass in einem bestimmten Baublock oder Straßenabschnitt möglichst viele, hinsichtlich ihrer Wärmeabnahmestruktur geeignete Gebäude an ein Nah- oder Fernwärmenetz angeschlossen werden und darüber mit Wärme versorgt werden. In den dazu getroffenen Regelungen kommt das Gebot der Kosteneffizienz zum Ausdruck, das in § 3 Nr. 12 definiert ist. Dabei geht es auch um das Ziel einer sozial gerechten Umsetzung der Wärmeplanung im Sinne von Absatz 1 Satz 2 der Präambel

Zu Satz 1

Satz 1 bestimmt, dass eine Anlage für dezentrale Einzellösungen bei einem hinreichend planbaren Heizungswechsel in Bestandsgebäuden auf stadteigenen Liegenschaften, die nach den Darstellungen im Wärmeplan in voraussichtlichen Wärmenetzgebieten liegen, nur aufgestellt und betrieben werden darf, wenn eine Nah- oder Fernwärmeversorgung ausscheidet. Maßgeblich ist eine Bewertung der Kosteneffizienz auf der Grundlage der Wärmeplanung. Die wesentlichen Begriffsdefinitionen für die Anwendung dieser Vorschrift finden sich in § 3 Nr. 3 bis 5 sowie 11 und 12. Für den Begriff der voraussichtlichen Wärmenetzgebiete wird auf § 3 Abs. 1 Nr. 18 WPG verwiesen. Bei der Wärmeplanung geht es gerade nicht um die Optimierung der Wärmeversorgung für einzelne Gebäude, sondern um möglichst kosteneffiziente Lösungen für das jeweils geplante Teilgebiet bzw. Quartier. Aus dem gesetzlich vorgegebenen Maßstab der Kosteneffizienz folgt, dass es für die Bewertung durch die Stadt auch und vor allem auf eine volkswirtschaftliche Betrachtung ankommt. Eine begründete Ausnahme gegenüber einer Fernwärmeversorgung oder eine Ergänzung dieser ist möglich, wenn aufgrund der Nutzung einer Liegenschaft ein signifikanter Kältebedarf besteht.

Zu Satz 2

⁵⁸

[§ 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BauGB.](#)

Satz 2 sieht vor, dass das RKU für die Bewertung der Kosteneffizienz in Abstimmung mit dem Baureferat, den für die Nutzung der Liegenschaft zuständigen Referaten und möglichen Betreiber*innen von Wärme- oder Gebäudenetzen auch die Möglichkeit einer Einbeziehung von Gebäuden prüfen, die in einem räumlichem Zusammenhang mit der stadteigenen Liegenschaft stehen. In der Regel bedarf es also einer Ansprache von und Abstimmung mit privaten Eigentümer*innen. Eine Einbeziehung stadteigener Ankerkunden in netzgebundene Lösungen kann oft das Realisierungsrisiko verringern und soll unter diesem Gesichtspunkt berücksichtigt werden. Dass finanzielle Belastungen zugunsten gemeinschaftlicher Lösungen hinzunehmen sind, ist kein Automatismus. Maßgeblich für die Bewertung sind die Umstände des jeweiligen Einzelfalles. Auf die Einbindung von stadteigenen Liegenschaften haben Dritte keinen Anspruch. Für die Einzelheiten hierzu wird auf die Begründungen zu § 2 Abs. 2 Satz 2 und § 15 Abs. 1 Satz 2 verwiesen.

Zu Satz 3

Nach Satz 3 strebt die Stadt entsprechende Lösungen auch bei einem Heizungswechsel auf Liegenschaften an, die im Eigentum von kommunalen Unternehmen im Sinne von § 3 Nr. 7 stehen. Ziel ist es, dass diese nach Möglichkeit als Ankerkunden für den Aufbau von Wärme- und Gebäudenetzen fungieren. Allerdings bedarf es hier einer Einzelfallbetrachtung, d.h. die Handlungsmöglichkeiten werden durch die Satzungsregelung als solche nicht eingeschränkt. Für die Regelungen zur Vergabe und Ausgestaltung von Wegenutzungsverträgen wird auf die Begründung zu § 14 verwiesen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 bringt zum Ausdruck, dass die Stadt die zunehmende Nutzung von Geothermie als einen Schlüssel für das Gelingen der Wärmewende ansieht. Grundlage für diese Einordnung sind die Ergebnisse der Wärmeplanung. Zu den Vorteilen der Geothermie zählen insbesondere ihre Grundlastfähigkeit, ein geringer Flächenbedarf und die hohe Energieeffizienz sowie der insgesamt ressourcen- und emissionsarme Betrieb. Zudem kann die Geothermie einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Importunabhängigkeit leisten, da sie eine heimische Energiequelle ist und kaum kritische Rohstoffe benötigt werden. In der Gesamtschau handelt es sich für das Stadtgebiet um die wichtigste Energiequelle für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung.

Zu Satz 1

Satz 1 stellt klar, dass der Ausbau der Tiefengeothermie nach den Ergebnissen der durchgeführten Wärmeplanung einen unverzichtbaren Beitrag zu einer nachhaltigen und sicheren Wärmeversorgung unter Nutzung von lokalen und regionalen, treibhausgasneutralen Energiequellen leistet. Danach kommt der Tiefengeothermie für die Erreichung des Ziels einer nachhaltigen Wärmeversorgung im Stadtgebiet eine herausgehobene Bedeutung zu. In Abgrenzung zur oberflächennahen Geothermie umfasst die Tiefengeothermie die dem Erdboden ab einer Tiefe von über 400 Metern entnommene Wärme. Der Ausbau der Tiefengeothermie für die Versorgung mit Fernwärme wird den Zielen für die Wärmeversorgung im Stadtgebiet in besonderem Maße gerecht. Wenn und soweit zugunsten anderer Vorhaben an spezifischen, für die Erschließung der Tiefengeothermie geeigneten Standorten entschieden werden soll, bedarf es hierzu einer dezidierten Begründung, die den Zielen der Satzung hinreichend Rechnung trägt.

Zu Satz 2

Satz 2 knüpft an diese überragende Bedeutung der Tiefengeothermie an und sieht vor, dass die Stadt in ihrem Wirkungskreis dazu beitragen wird, die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen für einen beschleunigten Ausbau weiter zu verbessern. Die Regelung richtet sich, wie die gesamte Satzung, ausschließlich an die Stadt und ihre Verwaltung, mit der Folge, dass Dritte daraus keine Rechte ableiten können. Da die Zulassung von Tiefengeothermieanlagen dem Anwendungsbereich verschiedener Bundesgesetze unterliegt (z.B. BbergG, WHG, BImSchG), sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt hier zwar begrenzt. Auch insoweit bewegt sich die Stadt nach Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG stets im Rahmen der geltenden Gesetze. In ihrem Wirkungskreis und insbesondere im Rahmen ihrer Planungshoheit wird die Stadt aber mögliche Hemmnisse für den Ausbau der Tiefengeothermie abbauen. Das gilt insbesondere im Hinblick auf die Suche, Sicherung und Bereitstellung von geeigneten und verträglichen Flächen einschließlich etwaig erforderlicher Ausgleichsflächen⁵⁹, die rechtzeitige Information über und Einbindung in Bauleitplanverfahren und

⁵⁹ Ausgleichsflächen müssen vom Planungsbegünstigten ermittelt werden. Die Stadt hat hier nur eine begleitende Rolle (je nach Verfahren bzw. tangierten Rechtsbereichen wie Bergrecht, Naturschutzrecht).

andere Planungsvorhaben an Standorten für die Nutzung von Tiefengeothermie sowie die Unterstützung bei den Zulassungsverfahren, die z.B. im Hinblick auf die Verkehrserschließung, das Wasserrecht und den Immissionsschutz erforderlich sind.

Im Rahmen der Wärmeplanung ist quantitativ und räumlich differenziert zu ermitteln, welche Potenziale zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme vorhanden sind. Aufgrund der Ergebnisse der bereits durchgeführten Potenzialanalyse strebt die Stadt eine möglichst weitgehende Ausschöpfung der lokalen und regionalen Wärmequellen an. Das gilt nicht nur, aber insbesondere für die Erschließung von Tiefengeothermie. Im Zuge der Umsetzung der Wärmeplanung gilt es, das tiefengeothermische Potenzial im Stadtgebiet und im Großraum München möglichst großflächig, synergetisch und ressourcenschonend zu erschließen. Ziel ist es, durch eine koordinierte Vorgehensweise die Effizienz und Nachhaltigkeit der Wärmeversorgung in der Region zu erhöhen.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Erzielung von Synergieeffekten durch gemeinsame bzw. aufeinander abgestimmte Projekte und der gemeinsamen Einsparung von Kosten. Eine Zusammenarbeit kann insofern die Projekte qualitativ verbessern, aber auch zur Einsparung von Kosten beitragen. Insgesamt wird ein gerechter Ausgleich geprüft. Hierfür werden Gespräche mit einzelnen Gemeinden und Netzbetreiber*innen außerhalb des Stadtgebiets sowie mit dem Landratsamt München geführt. Die kommunale Planungshoheit kann und soll durch mögliche Kooperationen nicht unterminiert werden.

Zusätzlich wird das Thema der interkommunalen Zusammenarbeit in Forschungsprojekten zur Tiefengeothermie aufgegriffen. Dabei werden insbesondere technische Parameter, wie z.B. potenzielle Wechselwirkungen mehrerer Bohrungen in räumlicher Nähe, wirtschaftliche und rechtliche Hemmnisse sowie Verbesserungsmöglichkeiten für künftige Kooperationsprojekte identifiziert und erörtert. Diese Maßnahmen dienen der Erfüllung einer möglichst nachhaltigen Wärmeplanung, die im Sinne der Ziele von Absatz 2 der Präambel auch zur Wertschöpfung in der Region beiträgt.

Zu Satz 3

Satz 3 sieht vor, dass auch das Potenzial der oberflächennahen Geothermie an geeigneten und verträglichen Stellen im Stadtgebiet möglichst weitgehend ausgeschöpft werden soll. Das gilt insbesondere für Nahwärme- und Gebäudenetze. Bohrungen bis zu einer Tiefe von 400 Metern unterliegen nicht dem Bergrecht.⁶⁰ Zwar genügt verfahrensrechtlich in vielen Fällen eine Anzeige.⁶¹ Davon unberührt bleiben aber die materiell-rechtlichen Anforderungen, die sich aus dem Wasserrecht ergeben. Um daraus resultierenden Nutzungskonflikten im Nachbarverhältnis vorzubeugen, sollte die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Wärmeplanung auch dazu genutzt werden, die Eigentümer*innen über die Anforderungen an einen Einsatz von Grundwasserwärmepumpen und ähnliche Benutzungen von Gewässern aufzuklären. Außerdem bedarf es eines fortlaufenden Austauschs zwischen der Stadt und dem Wasserwirtschaftsamt sowie Anlagen- und Netzbetreiber*innen.

Zu § 6 (Beteiligung der Öffentlichkeit)

§ 6 konkretisiert die gesetzlichen Anforderungen an die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Wärmeplanung, die sich aus § 7 Abs. 1 sowie § 13 Abs. 2 und 4 WPG ergeben. Dabei geht es insbesondere um die Schaffung von Transparenz und die Förderung von Akzeptanz. Ziel der Stadt ist es, die Interessen der Betroffenen im Hinblick auf die Umsetzung von konkreten Maßnahmen frühzeitig zu ermitteln und die Mitwirkungsbereitschaft der Akteur*innen vor Ort zu fördern. Unberührt bleiben die speziellen Beteiligungsverfahren nach dem jeweiligen Fachrecht. Beispielsweise richtet sich die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung nicht nach dieser Satzung, sondern nach § 3 BauGB. Dieser Vorrang wird auch in § 2 Abs. 1 Satz 1 klargestellt.

Zu Absatz 1

Absatz 1 dient der Schaffung von Transparenz und einer Aktivierung der Zivilgesellschaft. Ziel der Öffentlichkeitsbeteiligung ist es u.a., mögliche Gemeinschaftslösungen für die Umsetzung der Wärmeplanung, wie z.B. den Aufbau von Nahwärmenetzen, auszuloten.

⁶⁰ § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 lit. b BBergG.

⁶¹ § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG und § 127 BBergG.

Zu Satz 1

Satz 1 stellt klar, dass die Öffentlichkeit im Rahmen der Wärmeplanung zwingend zu beteiligen ist. Dabei sind die Mindestanforderungen an die Beteiligung der Öffentlichkeit einzuhalten, die sich aus § 7 Abs. 1 sowie § 13 Abs. 2 und 4 WPG ergeben. Die dort genannten Verfahren und Inhalte wurden bei der erstmaligen Erstellung des Wärmeplans zwar überwiegend, aber nicht exakt befolgt, denn das WPG ist am 1. Januar 2024 und somit erst in Kraft getreten, nachdem die Landeshauptstadt München für ihr Gebiet bereits wesentliche Teile der Wärmeplanung durchgeführt hatte.⁶² Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Umsetzung der Wärmeplanung erfolgt jedoch seit 2024 verstärkt (v.a. im Rahmen der Quartiersarbeit).

Zu Satz 2

Nach Satz 2 erfolgt die Beteiligung zielgruppenspezifisch in dafür geeigneten Formaten, fortlaufend und abgestimmt auf die jeweilige Betrachtungsebene. Dabei rückt mit zunehmender Umsetzung der Wärmeplanung außerhalb der gesetzlich vorgegebenen Beteiligungsformate des BauGB die Beteiligung auf Quartiers- und Projektebene in den Vordergrund. Eine auf die gesamtstädtische Ebene ausgerichtete Beteiligung ist in diesem Rahmen grundsätzlich nicht (mehr) zielführend. Da die Umsetzung der Wärmeplanung ein dynamischer Multi-Akteursprozess ist, erfolgt die Beteiligung fortlaufend und zielgruppenspezifisch. Bei der konkreten Ausgestaltung der Beteiligungsprozesse haben das RKU und gegebenenfalls weitere Stellen der Stadtverwaltung einen weiten Gestaltungsspielraum.

Während das WPG für die Ebene der Umsetzung keine Vorgaben zur Beteiligung formuliert, ist die Stadt bestrebt, insbesondere im Rahmen der konkreten Quartiersarbeit eine Beteiligung der Öffentlichkeit zu gewährleisten. Dies soll für Transparenz sorgen und die Akzeptanz von konkreten Projekten erhöhen. Gleichzeitig soll die Beteiligung auf die Aktivitäten im jeweiligen Quartier abgestimmt und auf ein angemessenes Maß beschränkt werden. Ziel der Stadt ist es, dass die Beteiligung möglichst bürger- und nutzer*innenfreundlich erfolgt.

Zu Satz 3

Der Begriff der Beteiligung ist grundsätzlich weit auszulegen und umfasst nach Satz 3 z.B. auch die Bereitstellung von Informationen sowie Konsultationen. Hierzu können verschiedene Formate praktiziert werden (v.a. in der Quartiersarbeit). Es geht ausschließlich um die Beteiligung im Sinne der beiden vorstehenden Sätze, d.h. Beteiligungsverfahren nach gesetzlichen Vorschriften wie § 3 BauGB bleiben, wie sich bereits aus § 2 Abs. 1 Satz 1 ergibt, unberührt. Es bleibt den für das jeweilige Verfahren zuständigen Stellen aber unbenommen, in diesem Rahmen auch über Themen der Wärmeplanung aufzuklären. Zu diesem Zweck können Informationen genutzt werden, die das RKU bereitstellt. Ihre wesentlichen Erwägungen wird die Stadt nach den jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen erläutern. Die Möglichkeiten der Einsichtnahme und der Abgabe von Stellungnahmen bedeuten allerdings nicht, dass sich die Stadt mit jedem Vorschlag vertieft auseinandersetzen muss.

Zu Absatz 2

Auf den in Absatz 2 angegebenen Internetseiten stellt die Stadt eine Recherchefunktion über zukünftige Wärmeversorgungsmöglichkeiten auf Baublockebene sowie Informationen über die jeweiligen Technologien mit ihren Vor- und Nachteilen bereit. Die Informationen sind, wie auch die Darstellungen im Wärmeplan, rechtlich unverbindlich, d.h. Dritte wie z.B. Eigentümer*innen von Gebäuden oder Betreiber*innen von wärmeversorgungsrelevanten Infrastrukturen können daraus keine Ansprüche ableiten. Der Wärmeplan kann und soll den Akteur*innen vor Ort aber als Entscheidungshilfe für Investitionen in Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und/oder zur energetischen Sanierung dienen.

Zu § 7 (Einbindung kommunaler Unternehmen und privater Akteur*innen)

§ 7 behandelt die städtische Einbindung kommunaler Unternehmen und privater Akteur*innen in die Wärmeplanung, einschließlich der Planung und Umsetzung von konkreten Maßnahmen im Quartier. Im Vergleich zu § 6 geht es hier eher um die Einbindung der Fachöffentlichkeit.

⁶² Siehe die [Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08153 vom 21.12.2022](#) und die [Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411 vom 15.05.2024](#).

Zu Absatz 1

Die Regelung in Absatz 1 betrifft die Beteiligungsprozesse im Rahmen der Wärmeplanung nach Teil 2 des WPG. In der Sache geht es um Verfahren zur Fortschreibung des Wärmeplans im Sinne von § 9 Abs. 2. Ziel ist eine möglichst transparente und partizipative Wärmeplanung.

Zu Satz 1

Satz 1 konkretisiert die Anforderungen des WPG dahingehend, dass im Rahmen der Wärmeplanung für die Landeshauptstadt München alle natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften beteiligt werden sollen, deren Beteiligung und Aktivierung im Hinblick auf die Ziele der Satzung nach Einschätzung der Stadt, d.h. der zuständigen Stellen innerhalb der städtischen Verwaltung einen erheblichen Mehrwert bietet. Bei der Auswahl hat die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Mindestanforderungen einen weiten Entscheidungsspielraum. Dies ist schon deshalb geboten, weil sich die einzelnen Akteure hinsichtlich der Möglichkeiten, der Fähigkeiten und der Motivation, einen Beitrag zum Gelingen der Wärmewende zu leisten, von Quartier zu Quartier stark unterscheiden. So agiert z.B. eine große private Wohnungsbaugesellschaft bei der energetischen Sanierung und dem Heizungsaustausch in ihren Beständen anders als eine Gruppe von Nachbarn in selbstgenutzten Einfamilienhäusern. Die Beteiligung muss dem Rechnung tragen.

Hinzu kommt, dass die Wärmeplanung eine Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge ist, bei der in besonderem Maße soziale Aspekte zu berücksichtigen sind. Damit verbunden ist die Notwendigkeit einer entsprechenden Steuerung und Koordinierung der Akteur*innen. Insofern geht es um auf die Gegebenheiten in den Quartieren und einzelne Akteur*innen abgestimmte Informationen, Konsultationen und Beteiligungsprozesse. Die Beteiligung soll auch einen Anstoß für Investitionen in Gebieten mit schwierigen Rahmenbedingungen oder bei besonders komplexen Entscheidungsstrukturen, wie z.B. bei Wohnungseigentümer*innengemeinschaften, bieten. Die Rückkopplungen mit privaten Akteur*innen und kommunalen Unternehmen sollen eine möglichst effektive Umsetzung der Wärmeplanung in den Quartieren begünstigen. Die Zusammenarbeit kann auf verschiedene Art und Weise institutionalisiert werden. Beispiele sind Zielvereinbarungen mit Unternehmen, eine Nutzung der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung als Energieagentur und regelmäßige Austauschformate mit Siedlervereinigungen.

Eine effektive Wärmeplanung endet nicht an der Stadtgrenze, sondern richtet den Blick auch darüber hinaus. Eine interkommunale Kooperation kann nicht nur personelle und finanzielle Ressourcen bündeln, sondern auch Marktkapazitäten heben. Die Beteiligung von Nachbargemeinden ist nach der Regelung in § 7 Abs. 3 Nr. 5 WPG optional. Im Rahmen der Umsetzung und Weiterentwicklung der Wärmeplanung strebt die Stadt aber, auch mit Blick auf § 21 Nr. 4 WPG, eine enge Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden an. Die Stadt hat bereits für die erstmalige Erstellung des Wärmeplans neben den Netzbetreiber*innen die umliegenden Kommunen schriftlich informiert und ihnen die Möglichkeit einer Stellungnahme eingeräumt. Eine solche Vorgehensweise wird auch im Rahmen von Fortschreibungen des Wärmeplans angestrebt. Ergänzend zu den formalen Beteiligungsverfahren nach den jeweils einschlägigen Gesetzen werden Informationsveranstaltungen durchgeführt und Austauschformate, wie z.B. der Klimaschutzstammtisch 29++ und Klimatage einzelner Kommunen sowie Netzwerktreffen für Klimaschutzbeauftragte in der Metropolregion München genutzt, um im Sinne der Ziele der Präambel eine fortlaufende und gegenseitige Kommunikation und Information zwischen der Stadt und den umliegenden Gemeinden zu gewährleisten.

Zu Satz 2

Satz 2 dient im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen nach § 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 WPG der Klarstellung und hebt die besondere Bedeutung hervor, die den Betreiber*innen der von der Wärmeplanung betroffenen Infrastrukturen zukommt. Ihre Beteiligung hat frühzeitig, d.h. erforderlichenfalls bereits auf der Ebene der Eignungsprüfung, spätestens aber für die Potenzialanalyse und fortlaufend bis zum Abschluss des jeweiligen Fortschreibungsverfahrens zu erfolgen. Angesprochen sind damit primär bestehende und potenzielle Betreiber*innen von Wärme-, Strom- und Gasnetzen. Hinzukommen gegebenenfalls Betreiber*innen von Wasser-, Abwasser-, Telekommunikations- und perspektivisch unter Umständen auch Wasserstoffnetzen. Für eine effiziente Wärmeplanung, die den Zielen der Satzung und den gesetzlichen Anforderungen gerecht wird, ist es unerlässlich, dass die Stadt eng und fortlaufend mit der Stadtwerke München GmbH zusammenarbeitet. Als Energie- und Wärmeversorger, Netz- und Anlagenbetreiber sowie technischer Dienstleister zählt sie zu den Schlüsselakteur*innen der kommunalen Wärmewende. Auch potenzielle Betreiber*innen von Infrastrukturen, wie z.B. von Nahwärmenetzen, sind frühzeitig und fortlaufend zu

beteiligen, wenn sie sich dazu bereit erklären, in absehbarer Zeit ein entsprechendes Netz zu betreiben. Eine entsprechende Absicht muss der Stadt bekannt sein.

Zu Absatz 2

Absatz 2 betrifft Beteiligungsprozesse im Rahmen der städtischen Planung von Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung, wie z.B. die Koordinierung des Aufbaus von Nahwärmenetzen. Davon unberührt bleiben aus § 2 Abs. 1 Satz 1 ersichtlich die speziellen Anforderungen und Verfahren nach dem jeweiligen Fachrecht, wie z.B. die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB. Die entsprechende Anwendung des Absatz 1 trägt dem Umstand Rechnung, dass die erstmalige Erstellung des Wärmeplans für das Stadtgebiet mit dem Beschluss der Satzung abgeschlossen ist. Damit rückt nun die Ebene der Umsetzung in den Fokus. Auch hier bedarf es einer Einbindung kommunaler Unternehmen und privater Akteur*innen. Dabei hat die Stadt einen weiten Gestaltungsspielraum.

Zu Absatz 3

Nach Absatz 3 unterstützt die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten systematisch die Bildung von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften⁶³ und vergleichbaren lokalen Initiativen, die aktiv zur Umsetzung von Nahwärmelösungen und anderen Projekten für eine nachhaltige Wärmeversorgung beitragen können. Deren Rolle gilt es im Zuge von Fortschreibungen des Wärmeplans weiterhin zu bewerten.⁶⁴ Hierbei können auch die Erfahrungen mit Erneuerbare- Energien-Gemeinschaften im Strombereich hilfreich sein. Nach dem Europarecht müssen Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften so ausgestaltet werden, dass sie auch einkommensschwachen Haushalten offenstehen.⁶⁵ Eine Möglichkeit für die Realisierung von Nahwärmelösungen ist die Gründung von Wärmegenossenschaften. Vor allem in diesem Bereich sieht die Stadt ihre ergänzende Rolle als potenzielle Initiatorin und Moderatorin für eine nachhaltige netzgebundene Wärmeversorgung. Hierzu kann auch auf die Vorbildfunktion verwiesen werden, die in § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 angesprochen wird. Die Unterstützung erfolgt insbesondere durch Identifikation geeigneter Gebiete mit Potenzial für Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften und die Begleitung bei der Initiierung neuer sowie der Verstetigung bereits bestehender stadtgeseftlicher (Nah-)Wärmeprojekte und -initiativen durch Beratung und Vernetzung. Hinzu kommen finanzielle Anreize als Anstoß für die Projektrealisierung, wie z.B. Zuschüsse für Machbarkeitsstudien. Die Bedeutung von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften ist nach § 14 Abs. 4 auch bei der Vergabe und Ausgestaltung von Wegenutzungsverträgen zu berücksichtigen.

Zu Teil 3 (Durchführung und Umsetzung der Wärmeplanung)

Um für ein hohes Maß an Transparenz und Planungssicherheit zu sorgen, soll die Satzung Privatpersonen und Unternehmen ein möglichst vollständiges Bild der kommunalen Planung vermitteln. Während die Durchführung der Wärmeplanung das in Teil 2 des WPG geregelte Verfahren betrifft, zielt die Umsetzung auf Maßnahmen im Sinne von § 20 WPG. Die Umsetzungsebene ist für das Gelingen der Wärmewende von überragender Bedeutung, wird in diesem Gesetz aber nicht näher geregelt. Auf dieser Ebene hat die Stadt einen besonders weiten Gestaltungsspielraum, d.h. sie kann sich im Rahmen der geltenden Gesetze aller Instrumente und Maßnahmen bedienen, zu deren Umsetzung sie tatsächlich in der Lage ist.⁶⁶ Die Bestimmungen in Teil 3 schaffen für den Wirkungskreis der Stadt eine rechtliche Schnittstelle zwischen der Wärmeplanung im engeren Sinne und der Umsetzung durch konkrete Maßnahmen.

Ein zentraler Bestandteil der Wärmeplanung ist die Strategie für ihre Umsetzung durch eigene Maßnahmen der Stadt. Aufgrund ihrer überragenden Bedeutung wird die Umsetzungsstrategie als Anlage in die Satzung aufgenommen. Die darauf bezogenen Bestimmungen verknüpfen den Wärmeplan mit dem jeweiligen Fachrecht und der Umsetzungsebene; wie die gesamte Satzung gelten sie ausschließlich für stadtinterne Abstimmungsprozesse und Entscheidungen, die in den eigenen Wirkungskreis der Stadt fallen. Ziel ist die tatsächliche Erreichung der Ziele, die mit der

⁶³ [Art. 2 Satz 2 Nr. 16 Richtlinie \(EU\) 2018/2001 v. 11.12.2018, ABl. L 328 v. 21.12.2018, S. 82–209 \(RED II\).](#)

⁶⁴ § 21 Nr. 2 WPG und Art. 25 Abs. 6 UAbs. 1 Satz 2 lit. g sowie ErwG 64 und 117 (EU) 2023/1791; für die erste Bewertung siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17648.

⁶⁵ Art. 22 Abs. 4 lit. f RED II (Fn. 63).

⁶⁶ BT-Drs. 20/8654, S. 102.

Wärmeplanung verfolgt werden. Teil 3 enthält konkretisierende Bestimmungen für Instrumente, die nach Einschätzung der Stadt besonders wirkungsvoll und geeignet sind, um die Wärmeplanung im Rahmen von Entscheidungen in ihrem Wirkungskreis vorzubereiten und gegebenenfalls umzusetzen. Die Aufzählung ist aber nicht abschließend. Darüber hinaus wird die Wärmeplanung als dauerhafte Aufgabe der Stadt in der Satzung verankert. Die Regelungen für Abwägungsprozesse dienen der Klarstellung und Konkretisierung von Anforderungen, die sich aus höherrangigem Recht ergeben. Außerdem wird das Quartier als zentraler Referenzrahmen für die integrierte Planung und Umsetzung der Wärmewende geregelt.

Zu § 8 (Wärmeplan)

§ 8 verankert den Wärmeplan in der Satzung und stellt ihn als Entscheidungsgrundlage in den Zusammenhang der vorstehenden und nachfolgenden Bestimmungen. Die Regelung bündelt die wesentlichen Ergebnisse der Wärmeplanung. Neben den grafischen Darstellungen über die angegebene Internetquelle finden sich textliche Erläuterungen in der Umsetzungsstrategie (Anlage) sowie zur Bestands- und Potenzialanalyse und den voraussichtlichen Wärmeversorgungsgebieten gemäß § 23 WPG i.V.m Anlage 2 zum WPG in der Beschlussvorlage „Kommunale Wärmeplanung für München – Wärmesatzung und Umsetzungsstrategie“ (SV-Nr. 20-26 / V 17648 vom 29.10.2025, Beschlusstext und Anlage 5). Die Darstellung des stadtweiten Zielszenarios findet sich in „Kommunale Wärmeplanung für München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12515 vom 15.05.2024, Kapitel 4; sie wird im Rahmen der weiteren Berichterstattung zur Wärmeplanung demnächst aktualisiert. Die Veröffentlichung wesentlicher und für die Öffentlichkeit bestimmter Teile des Wärmeplans erfolgt über das Geoportal der Stadt München und das Angebot zur Wärmewende auf www.muenchen.de. Auf den zuletzt genannten Seiten wird das RKU im Laufe des ersten Halbjahres 2026 einen Ergebnisbericht zu den Bestandteilen des Wärmeplans bereitstellen, der Methodik und Inhalte allgemeinverständlich und anwenderfreundlich gemäß § 13 Abs. 1 und § 23 Abs. 2 WPG darstellt. Die schon vorhandenen, aber nicht gebündelt und stets aktuell vorliegenden Informationen zum Wärmeplan sind auf diese Weise leichter zugänglich. Weitere, nicht für die breite Öffentlichkeit bestimmte Ergebnisse des Wärmeplans werden bei Bedarf vom RKU anderen Referaten zur Verfügung gestellt.

Dadurch soll sowohl die Kontinuität als auch die Konsistenz des Planvollzugs durch die städtische Verwaltung gewährleistet werden. Denn die Wärmeplanung ist nach der gesetzgeberischen Konzeption ein fortlaufender Prozess und eine dauerhafte Pflichtaufgabe der Stadt, die möglichst frühzeitig einen Entwicklungshorizont für die Transformationen auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung schaffen soll.

Zu Absatz 1

Der Wärmeplan für das Gebiet der Landeshauptstadt München fasst nach der Klarstellung in Absatz 1 die wesentlichen Ergebnisse der Wärmeplanung zusammen⁶⁷ und wird unter dem angegebenen Link in der jeweils aktuellen Fassung im Internet veröffentlicht. Die Bestimmung soll interessierten Personen einen einfachen Zugriff auf den Wärmeplan ermöglichen. Die dynamische Verweisung gewährleistet, dass sie unter dem angegebenen Link zum Geoportal der Stadt stets die jeweils aktuelle Fassung des Wärmeplans vorfinden. Die darin enthaltene Einteilung des Stadtgebiets in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 14 WPG spiegelt zusammen mit der Umsetzungsstrategie und anderen Bestandteilen des Wärmeplans nach § 23 Abs. 2 WPG die zentralen Ergebnisse der Wärmeplanung wider.

Die Darstellungen im Wärmeplan dienen Gebäudeeigentümer*innen und anderen Akteur*innen als Entscheidungshilfe für Investitionen, sind rechtlich aber unverbindlich. Der Wärmeplan ist ein strategisches Instrument ohne rechtliche Außenwirkung.⁶⁸ Diese Grundentscheidung des Gesetzgebers wird in § 15 Abs. 1 Satz 1 noch einmal klargestellt. Wie die wesentlichen Schritte für die erstmalige Erstellung des Wärmeplans durchgeführt wurden, wird in den Stadtratsbeschlüssen aus dem Jahr 2024 erläutert.⁶⁹ Für die Umsetzung hervorzuheben sind die Potenzialanalyse, das Zielszenario und die Einteilung des Stadtgebiets in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete

⁶⁷ § 23 Abs. 1 WPG.

⁶⁸ § 3 Abs. 1 Nr. 20, § 18 Abs. 2 und § 23 Abs. 4 WPG.

⁶⁹ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08153 vom 21.12.2022, Anlage 1; Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411 vom 15.05.2024 (mehrere Kapitel und Anlagen); Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14591 vom 27.11.2024, Kapitel 2 und Anlage 3.

einschließlich der Darstellung der Wärmeversorgungsart für das Zieljahr. Die grafische Darstellung teilt das Stadtgebiet auf Baublockebene in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete ein.

Zu Absatz 2

Absatz 2 skizziert die Grundzüge der Strategie für die Umsetzung der Wärmeplanung, die in der Anlage näher beschrieben wird. Die in der Anlage enthaltene Umsetzungsstrategie ist am Zielszenario der Präambel ausgerichtet und nimmt an der Regelungswirkung der Satzung teil, d.h. die darin enthaltenen Aussagen sind bei allen für die Wärmeversorgung im Sinne von § 3 Nr. 2 relevanten Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt, der in § 3 Nr. 8 definiert ist, mit dem Gewicht zu berücksichtigen, das ihnen nach den gesetzlichen Wertungen im konkreten Fall zukommt. Die Umsetzungsstrategie für konkrete Maßnahmen im Sinne des § 20 WPG soll den betroffenen Akteur*innen vor Ort als Orientierung dienen. Auf die in der Satzung einschließlich der Anlage aufgeführten Maßnahmen haben Dritte keinen Anspruch. Hierzu wird auf die Begründung zu § 15 verwiesen. Die Aufzählung bezieht sich auf die Aufgabenfelder der Strategie für die Umsetzung der Wärmeplanung. Auf dieser Grundlage wird die Stadt in ihrem Wirkungskreis konkrete Maßnahmen zur Transformation der Wärmeversorgung und zur Energieeinsparung entwickeln und im Rahmen ihrer Gestaltungsspielräume umsetzen sowie private Investitionen anstoßen. Es handelt sich um einen verwaltungsinternen Maßnahmenplan ohne rechtliche Außenwirkung. Entscheidungen über das „Ob“ und „Wie“ der genannten Planungen und Maßnahmen obliegen im Rahmen der geltenden Gesetze der Stadtverwaltung. Die Umsetzungsstrategie ist in verschiedene Themenfelder aufgeteilt und zielt insbesondere auf folgende Maßnahmen:

Zu Nummer 1

Nummer 1 beschreibt die überragende Bedeutung, die der in § 3 Nr. 3 definierten Fernwärme für die Erreichung der gesetzlich vorgegebenen Ziele, die in der Satzung konkretisiert werden, zukommt. Zur Verwirklichung einer möglichst kosteneffizienten Wärmeversorgung soll der Anteil der Gebäude, die über netzgebundene Lösungen versorgt werden, nach § 2 Abs. 2 WPG und den Ergebnissen der für das Stadtgebiet durchgeführten Wärmeplanung signifikant gesteigert werden. Voraussetzung hierfür sind vor allem der Ausbau und die Verdichtung des Fernwärmenetzes. Die Dekarbonisierung der Fernwärme erfolgt im Wesentlichen durch die Erschließung von Tiefengeothermie. Ausgehend von den Ergebnissen der Wärmeplanung, also vor allem der Eignung der Fernwärme in entsprechend dargestellten Gebieten, kommt darauf gerichteten Maßnahmen bei Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt nach dieser Satzung eine besondere Bedeutung zu.

Zu Nummer 2

Die Umsetzungsstrategie zielt nach Nummer 2 auch auf gemeinschaftliche Quartierslösungen in Form von Nahwärmenetzen im Sinne des § 3 Nr. 4, denn diese können vor allem in Gebieten für die dezentrale Wärmeversorgung, in denen keine Fernwärme zur Verfügung stehen wird, kosteneffiziente Alternativen zu individuellen Einzellösungen für Gebäude wie z.B. dezentralen Wärmepumpen darstellen. Die tatsächliche Realisierung von Nahwärmenetzen im Quartier hängt maßgeblich von privaten Investitionen und auch von stadtgesellschaftlichen Initiativen wie z.B. von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften ab, die sich aktiv für entsprechende Projekte einsetzen. Für eine mögliche Unterstützung durch die Stadt wird auf die Begründung zu § 7 Abs. 3 verwiesen.

Zu Nummer 3

Der Wärmeplan dient Eigentümer*innen von Gebäuden als unverbindliche Entscheidungshilfe für ihre Investitionen in dezentrale Heizungsanlagen. Nummer 3 knüpft an das Zielszenario an und stellt klar, dass für die Umsetzung der Wärmeplanung auch dezentrale Einzellösungen im Sinne von § 3 Nr. 5 erforderlich sind. Für eine kosteneffiziente Wärmeversorgung sind nach den Ergebnissen der Wärmeplanung vor allem Grundwasser- und Luftwärmepumpen sowie Erdwärmekollektoren geeignet. Auch wenn der Fokus der Wärmeplanung nach Regelungskonzept des WPG auf Infrastrukturen für eine netzgebundene Wärmeversorgung liegt, werden dezentrale Anlagen für eine nachhaltige Wärmeversorgung in die Betrachtung einbezogen und im Rahmen der Entscheidungsmöglichkeiten der Stadt in ein kohärentes Gesamtkonzept für eine sozial gerechte Umsetzung integriert.

Zu Nummer 4

Nummer 4 stellt klar, dass die Umsetzungsstrategie neben der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung auch auf Energieeinsparungen durch Wärmebedarfsreduktion in Gebäuden sowie in industriellen und gewerblichen Prozessen zielt. Dahinter steht auch das in § 1 Satz 1 WPG verankerte Kriterium der Sparsamkeit, das im Lichte der europarechtlichen Anforderungen an die

Energieeffizienz von Gebäuden auszulegen ist.⁷⁰ Sowohl nach der Wärmeplanung als auch nach der Satzung bleibt es im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, vorbehaltlich vertraglicher Vereinbarungen, den Eigentümer*innen überlassen, ob und, wenn ja, in welchem Umfang sie energetische Sanierungen anstreben. Die Stadt sieht ihre Aufgabe hier vor allem darin, durch Informationen und Beratung sowie Förderung geeignete Handlungsoptionen aufzuzeigen und sie im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung zu ermöglichen. Hierzu kann die Stadt auch auf Instrumente des besonderen Städtebaurechts zurückgreifen. Ein möglicher Anwendungsbereich ist die Koordinierung von Maßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Dadurch können Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden in die Gesamtstrategie für die Umsetzung der Wärmeplanung integriert werden.

Zu Absatz 3

Mit Absatz 3 verfolgt die Stadt das Ziel einer effizienten Sektorenkopplung. Damit gemeint ist die energetische Verknüpfung von Strom aus erneuerbaren Energien mit dem Verkehrssektor und der Wärmeversorgung; diese ist ein Kernelement der gesamten Energiewende und im Sinne einer integrierten Herangehensweise auch bei der Umsetzung der Wärmeplanung zu berücksichtigen. Anknüpfungspunkt ist das in § 1 Satz 1 WPG verankerte Ziel einer effizienten, klimaneutralen Wärmeversorgung. Grundlage für eine effektive Umsetzung der kommunalen Wärmewende ist eine Gesamtstrategie, die sich aus zahlreichen Maßnahmen zusammensetzt.

Zu Satz 1

Damit die einzelnen Instrumente dafür möglichst reibungslos ineinandergreifen bedarf es nach Satz 1 einer übergreifenden Koordinierung, die das gesamte Stadtgebiet in den Blick nimmt. Die Wärmeplanung ist durch eine zunehmende Elektrifizierung und Dezentralisierung sowie eine abnehmende fossile Gasversorgung mehr und mehr eine integrierte Infrastrukturplanung⁷¹ mit einer anschließenden Umsetzung von konkreten Maßnahmen, die von vielen Akteur*innen abhängen. Die Betreiber der Stromverteilernetze sind nach § 11 Abs. 1 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) verpflichtet, diese bedarfsgerecht zu optimieren, zu verstärken und auszubauen. Für die Zwecke der Wärmeplanung ist vor allem der Netzausbauplan von Bedeutung, den die Betreiber alle zwei Jahre vorlegen müssen. Nach § 14d Abs. 3 Satz 3 Nr. 4 EnWG ist das Regionalszenario hierfür unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Wärmeplanung zu entwickeln, d.h. diese dienen als Orientierungshilfe.⁷² Ziel der Stadt ist eine integrierte Infrastrukturplanung, die Wärme-, Strom- und Gasnetze zusammen plant, damit diese sich effektiv ergänzen können. Hierfür sind vor allem Gebiete in den Blick zu nehmen, in denen ein hoher Anteil der Gebäude mittels dezentraler Wärmepumpen versorgt wird bzw. versorgt werden soll. Dabei sind auch mögliche Auswirkungen der Errichtung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge zu berücksichtigen. Ein Baustein für die Entlastung der Stromverteilernetze sind intelligente Steuerungs-, Regelungs- und Speicherkonzepte im Zusammenspiel mit dem Photovoltaikausbau auf Dächern. Ein weiteres wichtiges Thema ist der Ausbau der Stromversorgungsinfrastruktur (v.a. von Umspannwerken) für den Betrieb von Großwärmepumpen an bzw. in der Nähe von Tiefengeothermiestandorten.

Die Sektorenkopplung zielt auf eine Flexibilisierung der Energiesysteme und leistet dadurch einen wichtigen Beitrag zur Versorgungssicherheit. Ziel der Stadt ist es, die Erzeugung und den Verbrauch von Wärme in zeitlicher Hinsicht zu entkoppeln. Einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der volatilen Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien leisten Wärmespeicher im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 21 WPG. So entstehen bei Erreichung der Photovoltaikausbauziele gemäß des Masterplans Solares München schon in ca. 5-10 Jahren zeitweise PV-Überschüsse, die es effektiv zu nutzen gilt. Im Rahmen der weiteren Wärmeplanung werden nach § 16 Abs. 1 Satz 1 WPG auch die Potenziale zur zentralen Wärmespeicherung ermittelt.

In einem weiteren Sinne bedeutet die integrierte Herangehensweise, dass der Wärmeplan an andere lokale Anforderungen an die Klima-, Energie- und Umweltplanung angepasst werden soll. Beispielsweise könnten perspektivisch auch Infrastrukturen für die Treibhausgasreduktion durch Abscheidung und Speicherung von CO₂ einbezogen werden, die zur Dekarbonisierung der Abfallverbrennung beitragen. Ziel ist es, den Verwaltungsaufwand zu reduzieren und die wirksame

⁷⁰ BT-Drs. 20/8654, S. 78.

⁷¹ Vgl. BT-Drs. 20/8654, S. 91.

⁷² BT-Drs. 20/9187, S. 150.

Umsetzung der Pläne zu fördern.⁷³ Für die Einzelheiten kann auf die Begründung zu § 9 Abs. 4 verwiesen werden.

Zu Satz 2

Satz 2 greift die in § 14 Abs. 3 WPG vorgesehene Eignungsprüfung für Wasserstoffnetze auf. Die mangelnde Eignung des Stadtgebiets für Wasserstoff- und auch Biomethanetze bringt zum Ausdruck, dass bisherige Nutzer*innen des Erdgasverteilernetzes in der Regel nicht mit einem (vollständigem) Ersatz von fossilem Erdgas durch Wasserstoff oder Biomethan rechnen können. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass nur ausgewählte Industrie- und Gewerbebetriebe und gegebenenfalls daran angrenzende Gebäude eine Versorgung durch ein Wasserstoffnetz beanspruchen werden. Die wissenschaftlichen Analysen im Rahmen der Wärmeplanung haben gezeigt, dass Wasserstoff aufgrund seiner mangelnden Verfügbarkeit und hoher Kosten, zumindest im Gebäudebereich, keine Lösung für die Wärmeversorgung in der Breite darstellt. Auch der Einsatz von Biomethan in Wärmenetzen kommt aufgrund von kosteneffizienteren Alternativen in den meisten Teilgebieten nur in besonderen Konstellationen in Frage. Der Einsatz von Wasserstoff kann in der Fernwärmeversorgung einen Beitrag zur Abdeckung von Spitzenlasten leisten. Aufgrund der Bedeutung für die Versorgungssicherheit ist auf die Planungen für den Einsatz von Wasserstoff in der Fernwärmeerzeugung ab Ende der 2030er Jahre mit dem Fokus auf die Abdeckung der Spitzenlast und eine systemdienliche Stromerzeugung hinzuweisen.

Die Aussagen zur Potenzialanalyse für Wasserstoff und Biomethan entfalten, wie der gesamte Wärmeplan und alle Bestimmungen der Satzung, keine rechtliche Außenwirkung. Unabhängig davon ist es aus Sicht der Stadt im gesamtwirtschaftlichen Interesse und zur Vermeidung von dysfunktionalen Effekten ratsam, dass Betreiber*innen entsprechender Infrastrukturen ihre Planung an den Ergebnissen der Potenzialanalyse ausrichten, denn für Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt entfalten diese, wie der gesamte Wärmeplan, eine verwaltungsinterne Rechtswirkung. Davon abweichende Entscheidungen werden dadurch nicht ausgeschlossen, bedürfen im konkreten Einzelfall aber einer besonderen Begründung. Denn die Feststellung, dass das Stadtgebiet für eine Wärmeversorgung von Gebäuden durch Wasserstoff- oder Biomethanetze nicht bzw. nur eingeschränkt geeignet ist, ist das Ergebnis einer umfassenden fachlichen Bewertung. Sobald und soweit sich neue Erkenntnisse ergeben, werden diese im Rahmen von Fortschreibungen nach § 9 Abs. 2 berücksichtigt.

Zu § 9 (Fortschreibung des Wärmeplans)

Nach dem Regelungskonzept des Gesetzgebers ist die Wärmeplanung ein fortlaufender Prozess und eine dauerhafte Pflichtaufgabe der Stadt. Ausgehend davon ergänzt und konkretisiert § 9 für die spezifischen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt München die Anforderungen an die Überprüfung und bedarfsweise Fortschreibung des Wärmeplans, die sich aus § 25 WPG ergeben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Wärmeplan für das Gebiet der Landeshauptstadt München durch § 5 WPG zunächst bestandsgeschützt ist.

Zu Absatz 1

Absatz 1 beschreibt die Wärmeplanung als einen fortlaufenden Prozess und konkretisiert die gesetzliche Pflicht zur regelmäßigen Überprüfung.

Zu Satz 1

Das RKU überprüft den Wärmeplan nach Satz 1 spätestens alle fünf Jahre, überwacht die Fortschritte bei der Umsetzung der ermittelten Strategien und Maßnahmen und berichtet hierzu regelmäßig dem Stadtrat und der Öffentlichkeit. Die verwaltungsinterne Zuständigkeit des RKU entspricht § 4 Abs. 2 Satz 1. Für die Überprüfung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 WPG legt das Gesetz keine besonderen Anforderungen fest; sie kann sich daher auch in der kurzen Feststellung erschöpfen, dass kein Überarbeitungs- und Aktualisierungsbedarf besteht.⁷⁴ Aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Bereich der Wärmewende wird dies in einer Großstadt wie München aber, zumindest in den ersten

⁷³ Vgl. Art. 25 Abs. 6 UAbs. 3 Satz 3 EED (Fn. 3); zur bisherigen Umsetzung der Wärmeplanung in München (v.a. bei der Weißflächenkartierung) vgl. „Kommunale Wärmeplanung für München“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411 vom 15.05.2024 (Anlage 4) und Nr. 20-26 / V 14591 vom 27.11.2024 (Anlage 3).

⁷⁴ BT-Drs. 20/8654, S. 105.

Jahren nach Inkrafttreten der Satzung, kaum der Fall sein. Ergibt die Überprüfung einen Aktualisierungsbedarf, ist der Plan nach Absatz 2 anzupassen.

Die fortlaufende Überwachung der Fortschritte bei der Umsetzung der Wärmeplanung durch das RKU dient als Grundlage für Fortschreibungen nach Absatz 2 und Entscheidungen über zusätzliche Anstrengungen im Sinne einer Nachsteuerung gemäß Absatz 3. Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung sind also auch die Fortschritte bei der Umsetzung der nach § 20 WPG festgelegten Maßnahmen zu überwachen. Das Monitoring der Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen, die sich aus dem WPG und der Satzung ergeben, erfolgt im Abgleich mit anderen Monitoringaktivitäten der Stadtverwaltung. Aufbauend auf den Darstellungen in der Anlage enthalten die Berichte für den Stadtrat eine maßnahmenbezogene Darstellung von Umsetzungsschritten und -akteur*innen. Darüber hinaus sollen Hinweise auf die Erreichung der gesetzlich vorgegebenen Ziele für die Wärmewende sowie dafür zu erwartende Kosten und Finanzierungsnotwendigkeiten aufgenommen werden.

Die Berichtspflicht knüpft an die in § 4 Abs. 1 enthaltenen Bestimmungen zur Zuständigkeit des Stadtrats einschließlich der laufenden Unterrichtung durch das RKU und den Zweck der Schaffung von Transparenz an, dem die Satzung nach § 1 Satz 2 dient. Einen wichtigen Stellenwert hat auch die Abschätzung der Folgen etwaig veränderter Rahmenbedingungen auf der Ebene von höherrangigem Recht. Davon umfasst sind insbesondere die Entwicklungen im Bundes- und Landesrecht sowie im Europarecht einschließlich der Rechtsprechung. Die vom RKU zu erstellenden Monitoringberichte sollen auch eine Darstellung zur Entwicklung der CO₂-Bepreisung sowie eine Prognose zu den Treibhausgasminderungswirkungen enthalten, die durch die bereits durchgeführten und bislang geplanten Umsetzungsmaßnahmen zu erwarten sind.

Zu Satz 2

Nach Satz 2 wird das RKU die nach § 6 Abs. 2 und § 8 Abs. 1 veröffentlichten Informationen laufend an neue Erkenntnisse und Entwicklungen anpassen. Damit sind Informationen und planerische Anpassungen unterhalb der Schwelle zur Fortschreibung nach Absatz 2 gemeint, für die kein erneuter Stadtratsbeschluss erforderlich ist. Nach § 25 Abs. 3 Satz 1 WPG ist der zunächst bestandsgeschützte Wärmeplan für die Landeshauptstadt München spätestens zum 1. Juli 2030 erstmalig zu überprüfen. Das RKU ist allerdings bestrebt, dem Stadtrat und der Öffentlichkeit in kürzeren Abständen von ein bis zwei Jahren über Veränderungen der Wärmeplanung zu berichten. Auf diese Weise kann und soll z.B. einer verbesserten Datenlage oder Rückmeldungen aus konkreten Projekten zeitnah Rechnung getragen werden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 knüpft an die regelmäßige Überprüfung des Wärmeplans an und hat mit Blick auf die gesetzlichen Anforderungen an die Fortschreibung klarstellenden Charakter.⁷⁵

Zu Satz 1

Satz 1 bezieht sich auf die in § 25 Abs. 1 Satz 2 WPG enthaltene Pflicht zur Fortschreibung des Wärmeplans und stellt klar, dass dieser bei Bedarf zu überarbeiten und zu aktualisieren ist. Nach dem Regelungskonzept dieses Gesetzes und der Definition in § 3 Nr. 1 umfasst der Wärmeplan auch die Umsetzungsstrategie im Sinne von § 20, die als Anlage ein wichtiger Bestandteil der Satzung ist. Wenn und soweit die Umsetzungsstrategie im Zuge von künftigen Fortschreibungen überarbeitet wird, ist deshalb auch die Satzung, d.h. zumindest die Anlage anzupassen. Der zusätzliche Aufwand, der damit verbunden ist, dürfte überschaubar sein, denn für Fortschreibungen des Wärmeplans ist ohnehin ein Stadtratsbeschluss erforderlich.⁷⁶

Zu Satz 2

Ein Bedarf zur Fortschreibung besteht gemäß Satz 2 insbesondere, wenn und soweit sich die tatsächlichen und/oder die rechtlichen Grundlagen für die Wärmeplanung seit der erstmaligen Erstellung bzw. der letzten Fortschreibung des Wärmeplans wesentlich geändert haben. Aus dieser Klarstellung folgt auch, dass nicht zwangsläufig eine Fortschreibung erfolgen muss. Das Ergebnis der Überprüfung nach Absatz 1 kann sich also auch in einer kurzen Feststellung erschöpfen, dass aktuell kein Überarbeitungsbedarf besteht. Da die Entwicklungen im Bereich der Wärmewende sowohl rechtlich als auch technisch und politisch dynamisch sind, wird in vielen Fällen aber eine

⁷⁵ Vgl. § 25 WPG und BT-Drs. 20/8654, S. 105.

⁷⁶ § 25 Abs. 2 WPG i.V.m. § 23 Abs. 3 WPG sowie Art. 29 BayGO und § 4 Abs. 1 Satz 1 WärmeS.

Fortschreibung erforderlich sein. Eine wichtige Grundlage für die Bewertung des Fortschreibungsbedarfs sind die laufenden Anpassungen an neue Erkenntnisse und Entwicklungen sowie die Berichte zum Monitoring, die das RKU nach Absatz 1 vornimmt bzw. erstellt.

Zu Satz 3

Satz 3 stellt klar, dass die Fortschreibung keine komplette Revision der bisherigen Schritte der Wärmeplanung darstellt. Zur Vermeidung von Bürokratie und unnötigem Verwaltungsaufwand soll sich die Fortschreibung vielmehr auf die überarbeitungs- und aktualisierungsbedürftigen Teile des Wärmeplans beschränken. Damit gemeint sind Änderungen und Ergänzungen, die im Hinblick auf veränderte Gegebenheiten, die sowohl tatsächlicher als auch rechtlicher Natur sein können, oder neue Erkenntnisse erforderlich sind. Eine vollständig neue Planerstellung ist nicht erforderlich. Im Gegenteil ist bei Fortschreibungen auf die notwendige Kontinuität und ein konzeptgemäßes Vorgehen zu achten. Zugleich erfordern die dynamischen Entwicklungen im Bereich der Wärmewende eine gewisse Flexibilität. Dieses Spannungsverhältnis gilt es im weiteren Planungsprozess im Blick zu behalten und immer wieder auszutarieren.

Zu Absatz 3

Absatz 3 dient einer Effektuierung der städtischen Klimaschutzmaßnahmen und der weiteren Ziele, die mit der Satzung im Hinblick auf die verfassungsrechtlichen Anforderungen und deren Konkretisierung durch das WPG verfolgt werden.

Zu Satz 1

Sobald und soweit zur Erreichung des Zielszenarios, das in seinen wesentlichen Grundzügen in der Präambel beschrieben wird, zusätzliche Anstrengungen notwendig sind, hat die Stadt in ihrem Wirkungskreis nach Satz 1 hierzu geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Bei der Regelung handelt es sich um einen stadtinternen Nachsteuerungsmechanismus für die klimaschutzzielkonforme Umsetzung der Wärmeplanung, zu der die Stadt nach § 9 Abs. 1 WPG verpflichtet ist. Die Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Fortschreibung in die Umsetzungsstrategie aufzunehmen. Durch die Verankerung der Maßnahmen in der Satzung entsteht Transparenz und Planungssicherheit.

Zu Satz 2

Satz 2 entspricht in der Sache § 4 Abs. 1 Satz 1 und stellt klar, dass die Entscheidung über die geeigneten Maßnahmen beim Stadtrat liegt. Was daraus für die Verwaltung folgt, ergibt sich aus dem jeweiligen Stadtratsbeschluss. Der Beitrag zur Treibhausgasreduzierung muss nach dem bundesgesetzlichen Regelungskonzept, bezogen auf die Gesamtemissionen für die Wärmeversorgung in Deutschland, in einem angemessenen Verhältnis zum Verursachungsbeitrag des Stadtgebiets stehen.⁷⁷ Im Übrigen hat der Stadtrat bei der Entscheidung über die geeigneten Maßnahmen aber einen weiten Gestaltungsspielraum.

Zu Satz 3

Grundlage für die Bewertung sind nach Satz 3 die vom RKU erstellten Berichte zur Umsetzung der Wärmeplanung und das Treibhausgasmonitoring, das nach § 9 der Klimaschutzsatzung erstellt wird. Ein wichtiger Indikator dafür, ob die Wärmeplanung einen angemessenen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leistet, ist die jährliche Emission von Treibhausgasen der gesamten Wärmeversorgung des Stadtgebiets in Tonnen Kohlendioxid-Äquivalent, die im Rahmen von Fortschreibungen nach Abschnitt III der Anlage 2 zu § 17 WPG jeweils für die Jahre 2030, 2035, 2040 und 2045 anzugeben ist. Eine ergänzende Bewertungsgrundlage ist der Technikkatalog zur Wärmeplanung, den der Bund veröffentlicht hat.⁷⁸ Auf die Bewertung kann und soll auf zeitlich nachgelagerten Entscheidungsebenen im Wirkungskreis der Stadt zurückgegriffen werden. Ziel ist neben der Schaffung von Kohärenz auch eine Entlastung von Entscheidungen, die auf der Wärmeplanung aufbauen. Beispielsweise können die Ergebnisse der Treibhausgasbilanzierung für die Wärmeversorgung im Stadtgebiet nach § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB als Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung herangezogen werden. Für die Einzelheiten wird auf die Begründung zu § 13 Abs. 2 verwiesen.

⁷⁷ BT-Drs. 20/8654, S. 92.

⁷⁸ [Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz/Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen \(Hrsg.\), Technikkatalog Wärmeplanung.](#)

Zu Absatz 4

Was Gegenstand der Wärmeplanung ist, wird im Wesentlichen durch das WPG vorgegeben. Die zuständigen Kommunen können unter Beachtung der Ziele und sonstigen Anforderungen dieses Gesetzes aber festlegen, worauf sich die Wärmeplanung bezieht.⁷⁹ Mit Absatz 4 nutzt die Stadt diese Möglichkeit für eine integrierte Infrastrukturplanung. Dieses Ziel wird für die Sektorenkopplung im Hinblick auf die zunehmende Elektrifizierung der Wärmeversorgung in § 8 Abs. 3 Satz 1 angesprochen und hier um weitere Aspekte ergänzt. Danach sind bei der Wärmeplanung auch mögliche Wechselwirkungen mit dem Stromsektor zu berücksichtigen. Das gilt vor allem für Teilgebiete mit einem hohen Anteil an strombasierten Wärmeerzeugungsanlagen, in denen die Stromversorgungsinfrastruktur ertüchtigt werden muss. Ebenso werden die Überschüsse aus dem Ausbau der Photovoltaik zunehmend bedeutsam für die Szenarienbetrachtungen in der Wärmeplanung. Bei stundenweiser Vollversorgung mit Solarstrom können über die Sektorkopplung und vor allem über Wärmespeicher Beiträge für die Wärmeversorgung geleistet werden.

Bei der Überprüfung und bedarfsweisen Fortschreibung des Wärmeplans sind außerdem die Anforderungen an eine effiziente Kälteversorgung und die Belange der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Hintergrund ist auch die im Europarecht angelegte Pflicht zur kommunalen Kälteplanung.⁸⁰ Ausgehend davon und mit Blick auf die auch in München zunehmend häufig auftretenden Hitzeperioden sollen im Rahmen von Fortschreibungen des Wärmeplans die Möglichkeiten einer effizienten und stromsparenden Kälteversorgung sowie der natürlichen und passiven Kühlung geprüft werden. Dabei ist nach § 8 Abs. 1 KAnG das städtische Klimaanpassungskonzept⁸¹ zu berücksichtigen, das u.a. Maßnahmen für den Baumerhalt und Baumneupflanzungen sowie eine Minimierung der Bodenversiegelung enthält. Neben einer klimagerechten und -resilienten Stadtentwicklung zielt die kommunale Kälteplanung auf eine Dekarbonisierung der Versorgung.

Zu berücksichtigen sind außerdem Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Wärmebedarfsreduktion in Gebäuden. Gegenstand der Überprüfung soll u.a. eine mögliche Darstellung von Teilgebieten mit erhöhtem Energieeinsparpotenzial im Sinne von § 18 Abs. 5 WPG sein. Neben den Wertungen, die sich aus dem GEG und der europäischen Gebäude Richtlinie⁸² für den Energiestandard von Gebäuden ergeben, sind auch die Ergebnisse der Wärmeplanung zu berücksichtigen. In Betracht kommt z.B. die Darstellung von Gebieten, die geeignet erscheinen, jeweils durch eine gesonderte städtebauliche Entscheidung als Sanierungsgebiet festgelegt zu werden.⁸³ Daraus folgt keine Pflicht oder Vorfestlegung zur Ausweisung neuer Sanierungsgebiete. Vorbehaltlich der Anforderungen, die sich aus höherrangigem Recht und gegebenenfalls aus vertraglichen Vereinbarungen ergeben, bleibt es unabhängig davon den Gebäudeeigentümer*innen überlassen, ob und, wenn ja, in welchem Umfang sie energetische Sanierungen anstreben.

Zu Absatz 5

Absatz 5 stellt klar, dass die Stadt im Rahmen von Fortschreibungen für die Wärmeversorgung relevante und ihr vorliegende Planungen von Energieversorgungsunternehmen berücksichtigt. Davon umfasst sind alle Planungen im Sinne des § 9 Abs. 2 WPG. Der Transformationsplan der Stadtwerke München GmbH ist bereits in den bestehenden Wärmeplan eingebettet und im Rahmen von Fortschreibungen weiterhin zu berücksichtigen. Ziel ist es, Dysfunktionalitäten im Zusammenspiel der kommunalen und privaten Infrastrukturplanung zu vermeiden und umgekehrt mögliche Synergieeffekte bestmöglich zu nutzen.

Mit Blick auf die zunehmende Bedeutung der Sektorenkopplung geht es neben der Planung von Wärmenetzen auch um die Abstimmung mit der Planung der Stromverteilernetze. Das Gebot der wechselseitigen Berücksichtigung gilt auch für private Planungen im Sinne von § 32 Abs. 5 WPG. Um mögliche Synergien nutzen zu können, sollen die Schnittstellen zwischen der kommunalen Planung

⁷⁹ BT-Drs. 20/8654, S. 79.

⁸⁰ Art. 25 Abs. 6 UAbs. 1 Satz 1 EED (Fn. 3).

⁸¹ [Landeshauptstadt München – Referat für Klima- und Umweltschutz, Erste Fortschreibung des Klimaanpassungskonzepts](#) vom 26.10.2022.

⁸² [Richtlinie \(EU\) 2024/1275 des Europäischen Parlamentes und des Rates v. 24.04.2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. 2024/1275 v. 08.05.2024, S. 1–68.](#)

⁸³ § 18 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 WPG i.V.m. § 136 Abs. 2 Nr. 1 sowie Abs. 3 Nr. 1 lit. h und Nr. 2 lit. c 136 BauGB.

und privaten Infrastrukturplanungen identifiziert werden. Ziel ist es, dass Informationen zum Aus- und Umbau von privaten Energieinfrastrukturen in die Wärmeplanung der Stadt einfließen und mögliche Umsetzungsprojekte ausgelotet werden. Das gilt z.B. für eine mögliche Anbahnung von Projekten zur Einbindung von unvermeidbarer Abwärme in Wärmenetze.

Zu § 10 (Umsetzung der Wärmeplanung im Quartier)

Der integrierte Quartiersansatz für klimaneutrale, klimaresiliente und lebenswerte Quartiere, der in § 10 verankert ist, wurde von der Stadt als ein zentraler Hebel auf dem Weg hin zur Klimaneutralität und Klimaresilienz identifiziert.⁸⁴ Er reduziert die Komplexität der Planung, ist anschlussfähig für jeweils im Quartier relevante Themen der integrierten Stadtentwicklung und bietet die Chance, die Akteur*innen vor Ort gezielt miteinander zu vernetzen. Vor dem Hintergrund der heterogenen Gebäude-, Eigentums- und Versorgungsstrukturen zeigt sich auch bei der Wärmeplanung, dass es keine gesamtstädtische Standardlösung geben kann. Für die Zwecke der Wärmeplanung fungieren Quartiere als Schnittstelle zwischen der strategischen Planung und der Umsetzungsebene. Der Quartiersbegriff wird für den Anwendungsbereich der Satzung in § 3 Nr. 10 definiert. Die Zuständigkeit für die Entwicklung von Quartierskonzepten zur Umsetzung der Wärmeplanung liegt beim RKU und beim PLAN,⁸⁵ die sich hierzu frühzeitig und fortlaufend mit anderen Referaten und Stellen abstimmen, deren Zuständigkeitsbereiche im konkreten Fall berührt sind.

Zu Absatz 1

Absatz 1 knüpft an § 20 WPG an und stellt zunächst klar, dass die Wärmeplanung auch durch eigene Maßnahmen der Stadt umgesetzt wird. Hierzu wird das Ziel einer sozial gerechten Umsetzung der Wärmeplanung aufgegriffen, das in Absatz 1 Satz 2 der Präambel verankert ist. Darauf gerichtete Maßnahmen werden beispielhaft in der Anlage aufgeführt. Die darin enthaltenen Maßnahmen und Strategien für die Umsetzung der Wärmeplanung sind ihrerseits Bestandteil des Gesamtkonzepts für eine integrierte Stadtentwicklung.⁸⁶ Für das Ziel einer möglichst kosteneffizienten Wärmeversorgung wird auf die Begründung zu § 3 Nr. 12 verwiesen. Auch das Europarecht geht davon aus, dass stadtteil- oder nachbarschaftsbezogene Ansätze zu einer Erhöhung der Kosteneffizienz von energetischen Sanierungen beitragen.⁸⁷

Für eine kohärente Ausgestaltung der Transformationen auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wärmeversorgung sind Quartierslösungen stets mit der Umsetzungsstrategie für das gesamte Stadtgebiet abzugleichen. Die quartiersbezogene Umsetzung der Wärmeplanung erfolgt also nicht isoliert, sondern stets im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung. Nur so können dysfunktionale Effekte vermieden und sozial gerechte Lösungen gefunden werden. In Betracht kommt eine an den Zielen der Satzung ausgerichtete Priorisierung bestimmter Maßnahmen in ausgewählten Quartieren. Die Auswahl geeigneter Quartiere obliegt im Rahmen der aktuellen Beschlusslage im Stadtrat der Verwaltung, wobei die Federführung beim RKU und beim PLAN liegt. Die Priorisierung von bestimmten Maßnahmen erfolgt kriteriengestützt sowie im Hinblick auf einen effektiven und effizienten Mitteleinsatz. Entscheidungsfaktoren sind v.a. soziale Belange und das Dekarbonisierungspotenzial. Dies schließt nicht aus, dass die Stadt auch Maßnahmen unterstützt und finanziert, die nicht auf die Wärmewende, sondern auf andere Aspekte einer klimagerechten Quartiersentwicklung einwirken.

Zu Absatz 2

Absatz 2 betont die Notwendigkeit frühzeitiger Abstimmungen und legt für die Umsetzung der Wärmeplanung im Quartier verwaltungsinterne Berücksichtigungsgebote fest.

Zu Satz 1

Bei der Auswahl und Bearbeitung von Quartieren im Sinne von § 3 Nr. 10 sind nach Satz 1 insbesondere die Anforderungen an Energieeinsparungen und eine potenzielle gemeinsame Wärmeversorgung von Gebäuden zu berücksichtigen. Die genannten Kriterien spiegeln grundlegende Wertungen wider, die sich aus den gesetzlichen Anforderungen und den Ergebnissen der

⁸⁴ Landeshauptstadt München – Referat für Klima- und Umweltschutz, Grundsatzbeschluss I zur Klimaneutralität vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03533).

⁸⁵ Siehe Ziffer 2.1.1 bis 2.1.7 der Anlage.

⁸⁶ Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung, [Stadtentwicklungskonzept „Perspektive München“](#), Mai 2022.

⁸⁷ ErwG 48 EPBD (Fn. 35).

Wärmeplanung ergeben, sind aber nicht abschließend. Im Sinne der Satzung meint der Begriff der Energieeinsparungen die eingesparte Energiemenge, die durch Messung oder berechnungsbasierte Schätzung des Verbrauchs vor und nach der Umsetzung einer oder mehrerer Einzelmaßnahmen ermittelt wird. Damit sind vor allem Immobilienentwicklungs- und Sanierungsplanungen der Gebäudeeigentümer*innen angesprochen; diese werden von den betroffenen Referaten zeitlich, technisch und ökonomisch mit der weiteren Planung der Wärmeversorgung im jeweiligen Quartier verzahnt. Außerdem sollen frühzeitig die Möglichkeiten einer gemeinsamen Wärmeversorgung, geprüft werden. Damit gemeint sind netzgebundene Lösungen im Sinne von § 3 Nr. 3 und 4.

Zu Satz 2

Nach Satz 2 sollen der Stadt bekannte Sanierungsfahrpläne von Gebäudeeigentümer*innen und Planungen der Betreiber*innen von Wärme- oder Gebäudenetzen bei der Quartiersarbeit berücksichtigt und aufeinander abgestimmt werden. Die Regelung knüpft an § 7 Abs. 5 Satz 1 WPG an. Die Stadt organisiert danach den erforderlichen Austausch zwischen den Beteiligten und koordiniert die von ihnen zu erbringenden Mitwirkungshandlungen. Zwischen der Stadt und den Betreiber*innen von Wärme- und Gebäudenetzen soll außerdem eine Abstimmung erfolgen, welche Quartiere prioritär ausgewählt und bearbeitet werden sollen. Ziel ist es, dass Planungen der Netzbetreiber*innen und etwaige Restriktionen bei der Erschließung berücksichtigt und doppelte Bearbeitungen von Quartieren vermieden werden. Gleiches gilt für die Berücksichtigung privater Sanierungsfahrpläne. Voraussetzung für eine Berücksichtigung ist, dass die Stadt von dem jeweiligen Plan durch eine entsprechende Mitteilung positive Kenntnis erlangt hat. Gleiches gilt für natürliche oder juristische Personen, die als zukünftige Betreiber*innen von Wärme- oder Gebäudenetzen in Betracht kommen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 ist Ausdruck der zunehmenden Bedeutung von Maßnahmen zur Klimaanpassung. Ziel ist auch hier eine integrierte Infrastrukturplanung. Dahinter steht die Einordnung der Klimaanpassung als Querschnittsmaterie, die in zahlreiche andere Handlungsfelder der Kommunen hineinwirkt.

Zu Satz 1

Nach Satz 1 sind bei der Entwicklung von Quartierslösungen neben den Zielen der Satzung und den Darstellungen im Wärmeplan auch die Belange der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen. Danach hat bei allen Abwägungs- und Ermessensentscheidungen ein „Klimaanpassungs-Check“ zu erfolgen.⁸⁸ Durch eine frühzeitige Betrachtung der vielfältigen Aufgaben, die mit der Anpassung an den Klimawandel verbunden sind, sollen bei der Umsetzung der Wärmeplanung potenzielle Synergien genutzt werden. Insbesondere können Maßnahmen zur Klimaanpassung infrastrukturell vorbereitet werden (z.B. Begrünung nach Verlegung technischer Infrastruktur, Berücksichtigung von Anlagen und Einrichtungen für eine nachhaltige Kälteversorgung).⁸⁹ Neben den Zielen der Klimaanpassung können, je nach Bedarf, weitere Themenfelder einer nachhaltigen Stadtentwicklung berücksichtigt werden. Für den integrierten Planungsansatz der Stadt wird auch auf die Begründung zu § 8 Abs. 3 Satz 1 verwiesen.

Zu Satz 2

Satz 2 knüpft an diese Überlegungen an und bestimmt, dass die Umsetzungsstrategie für das jeweilige Quartier und die geplanten Maßnahmen mit bestehenden Konzepten für eine nachhaltige Stadtentwicklung abzugleichen sind. Hierfür ist insbesondere das städtische Klimaanpassungskonzept in den Blick zu nehmen. Für den stadtinternen Umgang mit möglichen Zielkonflikten zwischen dem Ausbau der erneuerbaren Energien und anderen Planungen eignen sich die in § 4 Abs. 3 erwähnten Gremien.

Für das Gelingen der Wärmewende ist es wichtig auch Bestandsquartiere außerhalb von Stadtsanierungsgebieten im Sinne von § 142 BauGB zu betrachten, um sie klimaneutral und klimaresilient zu transformieren.⁹⁰ Die zentralen Elemente des Quartiersansatzes werden in der Umsetzungsstrategie aufgeführt, die als Anlage ein wichtiger Bestandteil der Satzung ist. Neben der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und energetischen Gebäudesanierungen werden dort auch

⁸⁸ § 8 Abs. 1 Satz 1 KAnG; BT-Drs. 20/8764, S. 27.

⁸⁹ BT-Drs. 20/8654, S. 131.

⁹⁰ Grundsatzbeschluss I zur Klimaneutralität vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03533).

andere Themen im Quartier aufgegriffen. Dazu zählen insbesondere der Ausbau der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien, die Anpassung an den Klimawandel durch Begrünung und Entsiegelung sowie die emissionsfreie Nahmobilität. Ein Bestandteil des Quartiersansatzes des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist auch die Prüfung einer baulichen Nachverdichtung im Gebäudebestand. Hinzu kommen ergänzende Themen wie z.B. die Kreislaufwirtschaft, nachhaltige Bildung und soziale Aspekte.

Zu § 11 (Abwägung von Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt)

§ 11 soll für die Umsetzung der Wärmeplanung durch Abwägungsentscheidungen im Wirkungskreis der Stadt die erforderliche Kohärenz und Kontinuität gewährleisten. Die Regelung hat klarstellenden Charakter und fasst die rechtlichen Maßstäbe zusammen, die sich aus dem Bundesrecht für die Berücksichtigung der Darstellungen im Wärmeplan und die Gewichtung der übergeordneten Ziele ergeben, die damit von Verfassungswegen verfolgt werden. Ziel ist es, die zentralen Anforderungen an die Abwägung für Entscheidungen über die Umsetzung der Wärmeplanung in der Satzung zu verankern. Dadurch soll für den Wirkungskreis der Stadt eine einheitliche Verwaltungspraxis sichergestellt und Transparenz geschaffen werden. Davon unberührt bleibt das Erfordernis einer einzelfallbezogenen Abwägung. Voraussetzung für die Anwendung der Berücksichtigungsgebote bzw. Abwägungsdirektiven ist, dass die zuständige Stelle nach den jeweils geltenden Gesetzen einen Entscheidungsspielraum hat. Das ist sowohl bei der Ermessensausübung auf Rechtsfolgenseite und der Abwägung von Planungen als auch im Rahmen der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen auf Tatbestandsseite⁹¹ der Fall.⁹² Keine Bedeutung haben Berücksichtigungsgebote bzw. Abwägungsdirektiven auf der Rechtsfolgenseite von gebundenen Entscheidungen.⁹³

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 sind das in der Präambel der Satzung verankerte Zielszenario und die Darstellungen im Wärmeplan einschließlich der Umsetzungsstrategie, die als Anlage ein wichtiger Bestandteil der Satzung ist, bei allen wärmeversorgungsrelevanten Planungen und Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt zu berücksichtigen. Eine Planung oder Maßnahme ist immer dann als wärmeversorgungsrelevant anzusehen, wenn sie den in § 3 Nr. 2 definierten Bereich der Wärmeversorgung und somit die in der Präambel niedergelegten Ziele berührt. Das Berücksichtigungsgebot soll eine kohärente und konzeptgemäße Umsetzung der Wärmeplanung gewährleisten und greift für alle im genannten Sinne wärmeversorgungsrelevanten Entscheidungen, die in den eigenen Wirkungskreis der Stadt fallen.

Soweit es um die Darstellungen im Wärmeplan geht, hat die Regelung rein klarstellenden Charakter. Dass der Wärmeplan keine rechtliche Außenwirkung, aber eine verwaltungsinterne Rechtswirkung hat, folgt aus dem gesetzgeberischen Regelungskonzept. Zwar bezeichnet der Gesetzgeber die Wärmeplanung in § 3 Abs. 1 Nr. 20 WPG als eine „rechtlich unverbindliche“ Planung. Damit ist aber nur ihre unmittelbare Außenwirkung gemeint: Wärmepläne entfalten aus sich heraus keine unmittelbare Rechtswirkung im Verhältnis zu Dritten und können daher als Verwaltungsprogramm bezeichnet werden. Die Gesetzesbegründung spricht diesbezüglich vom „verwaltungsinternen rechtlichen Charakter der Wärmeplanung“, deren Ergebnisse die zuständige Kommune „in künftigen Planungsentscheidungen berücksichtigen soll“.⁹⁴

Mit der Bezugnahme auf die Ziele der Satzung wird die Vorbildfunktion der Stadt konkretisiert. Die Stadt macht damit auch von der in § 13 Abs. 1 Satz 2 KSG vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch, das Berücksichtigungsgebot für den Klimaschutz innerhalb ihrer Verantwortungsbereiche auszugestalten. Auch insoweit hat die Regelung aufgrund der gesetzlich normierten Berücksichtigungsgebote⁹⁵ nach allgemeinen Grundsätzen des kommunalen Satzungsrechts aber vor allem klarstellenden Charakter. Denn sowohl der Wärmeplan als auch die Satzung entfalten eine verwaltungsinterne Rechtswirkung.

⁹¹ Anknüpfungspunkt können Tatbestandsmerkmale wie das „öffentliche Interesse“ oder das „Gemeinwohl“ sein.

⁹² BT-Drs. 19/14337, S. 36; BVerwG, Urt. v. 04.05.2022 – 9 A 7/21 – Rn. 61 f.; Urt. v. 02.06.2023 – 7 A 9/22, Rn. 43; Urt. v. 25.01.2024 – 7 A 4/23, Rn. 53.

⁹³ BVerwG, Urt. v. 25.01.2024 – 7 A 4/23, Rn. 53; VGH München, Beschl. v. 16.12.2024 – 22 CS 24.1314, Rn. 59 ff.

⁹⁴ BT-Drs. 20/8654, S. 80 und 101.

⁹⁵ [§ 9 Abs. 1 WPG](#) i.V.m. [§ 13 Abs. 1 Satz 1 KSG](#); [§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB](#).

Zu Absatz 2

Absatz 2 hat klarstellenden Charakter und betrifft den zentralen Entscheidungsmaßstab für Planungen und Vorhaben, die dem Ausbau der erneuerbaren Energien dienen. Aufgrund ihrer überragenden Bedeutung für eine effektive Umsetzung der Wärmeplanung werden die für die Wärmeversorgung einschlägigen Regelungen in § 2 Abs. 3 WPG und § 1 Abs. 3 GEG durch eine dynamische Verweisung in die Satzung integriert. Mit Blick auf die Sektorenkopplung kann auch die Regelung für die Stromversorgung in § 2 EEG eine Rolle spielen (z. B. Bau von Stromverteilanlagen zur Ermöglichung einer strombasierten Wärmeversorgung). Dass die Umsetzung der Wärmeplanung nach den bundesrechtlichen Anforderungen zu erfolgen hat, folgt bereits aus § 2 Abs. 1 Satz 1. Dabei ist auch die jeweils einschlägige Rechtsprechung zu berücksichtigen. Insofern sind neue Gerichtsentscheidungen, auch zu § 1 Abs. 3 GEG und § 2 Abs. 3 WPG, im Blick zu behalten. Die gesetzlichen Regelungen zum Vorrang erneuerbarer Energien werden durch Absatz 2 nicht modifiziert, sondern für Entscheidungen über die Umsetzung der Wärmeplanung im Wirkungskreis der Stadt klargestellt. Ziel ist ein kohärenter und effektiver Verwaltungsvollzug.

Nach mittlerweile gefestigter Rechtsprechung folgt daraus kein absoluter Vorrang, wohl aber ein regelmäßiges Übergewicht der Belange der erneuerbaren Energien gegenüber anderen Belangen.⁹⁶ Dabei handelt es sich um eine gesetzgeberische Konkretisierung der in Art. 20a GG enthaltenen Pflicht zur Herstellung von Klimaneutralität,⁹⁷ die in der Abwägung nach dem Gebot der intertemporalen Freiheitssicherung und gleichgerichteten Schutzpflichten aus Grund- und Menschenrechten⁹⁸ besonders hoch zu gewichten ist⁹⁹. Dabei nimmt das Gewicht des Klimaschutzgebots in der Abwägung bei fortschreitendem Klimawandel weiter zu.¹⁰⁰ Wie das BVerfG klargestellt hat, gilt diese Feststellung auch „für Verwaltungsentscheidungen über klimaschutzrelevante Vorhaben, Planungen et cetera“.¹⁰¹ Hinzu tritt das ebenfalls hochrangige Interesse an einer Stärkung der Versorgungssicherheit und der Energiesouveränität,¹⁰² das in Absatz 2 der Präambel angesprochen wird.

Ausgehend von diesen Maßstäben des höherrangigen Rechts können die darauf gerichteten Ziele der Wärmeplanung und der Satzung im Rahmen von Abwägungsentscheidungen, auch im Wirkungskreis der Stadt, nur ausnahmsweise überwunden werden. Abweichungen von der gesetzlichen Vermutung eines Vorrangs der Errichtung und des Betriebs von Anlagen sowie der dazugehörigen Nebenanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden dadurch nicht ausgeschlossen, bedürfen aber einer dezidierten, auf den konkreten Fall bezogenen und die Bedeutung der anderen Belange bzw. Schutzgüter gegenüberstellenden, nicht floskelhaften Begründung.¹⁰³ Sofern der jeweils in Rede stehenden Planung oder Anlage nicht gleichrangige Belange gegenüberstehen oder ein atypischer Fall vorliegt, sind Entscheidungen zugunsten von Vorhaben zur Nutzung von erneuerbaren Energien abgekürzt möglich, da die Gewichtung in Abwägungsprozessen insoweit voreingestellt ist. Davon unberührt bleibt zwingendes Recht, z.B. im Bereich des Natur- und Artenschutzes.¹⁰⁴ Insbesondere in

⁹⁶ [VGH München, Urt. v. 04.07.2024 – 22 A 23.40049, Rn. 125](#); OVG Greifswald, Urt. v. 07.02.2023 – 5 K 171.22, Rn. 160.

⁹⁷ VGH München, Beschl. v. 24.10.2023 – 22 A 21.40041, Rn. 24.

⁹⁸ EGMR, Urt. v. 09.04.2024 – Nr. 53600/20, Rn. 544.

⁹⁹ [BVerfG, Beschl. v. 23.03.2022 – 1 BvR 1187/17, Rn. 140](#); Beschl. v. 30.06.2020 – [1 BvR 1679/17](#), Rn. 106; [Urt. v. 05.11.2014 – 1 BvF 3/11, Rn. 73](#).

¹⁰⁰ [BVerfG, Beschl. v. 24.03.2021 – 1 BvR 2656/18, Rn. 198](#).

¹⁰¹ BVerfG, Beschl. v. 15.12.2022 – 1 BvR 2146/22, Rn. 3.

¹⁰² BVerfG, Beschl. v. 20.03.1984 – 1 BvL 28/82, Rn. 37; Beschl. v. 16.03.1971 – 1 BvR 52/66, Rn. 82; EuGH, Urt. v. 10.07.1984 – 72/83, Rn. 34; Urt. v. 04.06.2002 – C-483/99, Rn. 46.

¹⁰³ [VGH München, Urt. v. 04.07.2024 – 22 A 23.40049, Rn. 125](#); OVG Greifswald, Urt. v. 07.02.2023 – 5 K 171.22, Rn. 160; OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 27.07.2023 – 3a A 52.23, Rn. 53; OVG Münster, Urt. v. 31.10.2023 – 7 D 187/22.AK, Rn. 160; OVG Bautzen, Urt. v. 21.03.2024 – 1 C 2/24, Rn. 100.

¹⁰⁴ Vgl. BVerwG, Urt. v. 27.03.2014 – 4 CN 3/13, Rn. 27.

Natura-2000-Gebieten und auf die absolut wirkenden Verbote des § 44 BNatSchG findet der Abwägungsvorrang keine Anwendung.¹⁰⁵

Ob und, wenn ja, inwieweit der gesetzlich angeordnete Vorrang erneuerbarer Energien (auch) auf die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 7 BauGB einwirkt, ist mangels höchstrichterlicher Rechtsprechung zu dieser Frage noch nicht abschließend geklärt. Auch hier ist die Stadt bei der Umsetzung der Wärmeplanung an Bundesrecht gebunden und sind gegebenenfalls neue Gerichtsentscheidungen, insbesondere solche des VGH München und des BVerwG, zu berücksichtigen. Nach der bisherigen Rechtsprechung kann an dieser Stelle Folgendes festgehalten werden:

Im Hinblick auf die zahlreichen Aufgaben der kommunalen Bauleitplanung, wie die Schaffung von Wohnraum sowie von grüner und sozialer Infrastruktur oder dem Erhalt und der Förderung von stadtklimatisch bedeutsamen Flächen, ist auf einen angemessenen Ausgleich zu achten. Es geht nicht um einen absoluten Vorrang in dem Sinne, dass sich die Belange erneuerbarer Energien stets, d.h. ausnahmslos in jedem Fall durchsetzen müssen.¹⁰⁶ Auch für die Planung im Anwendungsbereich der Satzung gilt im Ausgangspunkt der Grundsatz der Gleichrangigkeit aller städtebaulichen Belange.¹⁰⁷ Der Vorrang erneuerbarer Energien, der durch Vorschriften wie § 2 Abs. 3 Satz 2 WPG begründet wird, soll den Ausbau der erneuerbaren Energien aber „in allen Rechtsbereichen“ beschleunigen.¹⁰⁸ Nach dieser Intention des Gesetzgebers kann, vorbehaltlich der weiteren Rechtsentwicklung, davon ausgegangen werden, dass der Vorrang erneuerbarer Energien im Sinne einer Vorprägung auch auf die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung einwirkt.¹⁰⁹

Zu § 12 (Flächenmanagement)

Die Flächenverfügbarkeit spielt für die Umsetzung der Wärmeplanung eine zentrale Rolle. Ausgehend von diesem Befund und bisherigen Erfahrungen regelt § 12 die gesamtstädtische Koordinierung durch ein Flächenmanagement. Adressat des Flächenmanagements ist die Stadt, wobei sich das Management sowohl auf städtische Flächen als auch auf Flächen im Eigentum Dritter beziehen kann. Davon umfasst sind auch Maßgaben für den Umgang mit klassischen Zielkonflikten im Bereich des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Bereitstellung von Infrastrukturen, insbesondere für kommunale Pflichtaufgaben. Die Stadt nutzt damit den Gestaltungsspielraum, den sie bei der Umsetzung der Wärmeplanung in ihrem eigenen Wirkungskreis und aufgrund ihrer Organisationshoheit hat, für ein vorausschauendes Flächenmanagement im Sinne einer effizienten und an den Zielen der Satzung ausgerichtete Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung. Die Regelungen hierzu werden in der Umsetzungsstrategie, die als Anlage ein Bestandteil der Satzung ist, konkretisiert. Grundlage ist der Flächenbedarf, der im Einzelfall für die geplanten Anlagen oder Leitungen zur Bereitstellung von Wärme auf Basis von erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme ermittelt wurde. Für die Flächensicherung kommt der Bauleitplanung eine wichtige Rolle zu. Hierzu wird auf die Begründung zu § 13 Abs. 1 verwiesen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 bezeichnet das Ziel und die wesentlichen Bestandteile des Flächenmanagements, die in der Umsetzungsstrategie (Ziffer 3 der Anlage) aufgegriffen und näher erläutert werden.

Zu Satz 1

Ziel des Flächenmanagements ist es nach Satz 1, für die Umsetzung der Wärmeplanung erforderliche und geeignete Flächen zu ermitteln und bereitzustellen, auf denen ein möglichst geringer Nutzungsdruck besteht, und ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten. Die Bezugnahme auf Flächen mit möglichst geringem Nutzungsdruck impliziert, dass potenzielle

¹⁰⁵ Vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 und ErwG 38 der Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 24.06.2024 über die Wiederherstellung der Natur, ABl. L v. 29.07.2024, S. 1–93.

¹⁰⁶ BVerwG, Beschl. v. 07.07.2022 – 9 A 1/21, Rn. 164.

¹⁰⁷ BVerwG, Beschl. v. 05.10.2015 – 4 BN 31/15, Rn. 4

¹⁰⁸ Vgl. BT-Drs. 20/1630, S. 139. Die Gesetzesbegründung und die Rechtsprechung zu § 2 EEG können auf § 2 Abs. 3 WPG übertragen werden; dazu VG Frankfurt (Oder), Urte. v. 15.12.2024 – 5 K 265/23, Rn. 35. Gleiches gilt für § 1 Abs. 3 GEG.

¹⁰⁹ Vgl. [§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB](#) i.V.m. [§ 2 Abs. 3 Satz 2 WPG](#); BVerwG, Urte. v. 22.03.1985 – 4 C 73/82, Rn. 8

Mehrfachnutzungen geprüft und dadurch erzielbare Synergien weitestgehend genutzt werden. Ist dies nicht möglich, sind die Nutzungen untereinander v.a. dahingehend abzuwägen, ob sie der Erfüllung kommunaler Pflichtaufgaben dienen, welche Dringlichkeit ihre Bereitstellung hat und welchen Beitrag sie zur integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. Das hohe Schutzniveau für die Umwelt insgesamt soll in einer Gesamtbetrachtung nicht abgeschwächt werden (normatives Verschlechterungsverbot). Eine stärkere Gewichtung einzelner Umwelt- und Klimaschutzbelange gegenüber anderen ist im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen aber möglich (normative Kompensation). Die Wertungen des Bundesgesetzgebers, die sich aus den in § 11 Abs. 2 zitierten Vorschriften ergeben, sind auch beim Flächenmanagement zu berücksichtigen.

In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion für den Ausbau und die Dekarbonisierung von Wärmeinfrastrukturen, die in § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 verankert ist, veröffentlicht die Stadt auch Leitfäden, um private Akteur*innen bei der Suche nach geeigneten und verträglichen Standorten und Leitungstrassen zu unterstützen. Hierfür wichtige Aussagen sind z.B. im derzeit erarbeiteten „Leitfaden zum Flächenmanagement von Nahwärmenetzen“ enthalten. Die Aussagen in solchen Leitfäden, Handreichungen etc. dienen ausschließlich der Hilfestellung bei der Identifikation von geeigneten und verträglichen Flächen. Es handelt sich um praxisbezogene, rechtlich unverbindliche Empfehlungen, die erste Anhaltspunkte liefern, eine im Einzelfall notwendige Rechtsberatung aber keinesfalls ersetzen können. Die Informationen in städtischen Leitfäden sind auf die Satzung abgestimmt. Für die Planung und Umsetzung von Maßnahmen durch die städtische Verwaltung sind im Zweifel stets die Bestimmungen der Satzung maßgeblich. Für das Verhältnis zu höherrangigem Recht gelten die Ausführungen in der Begründung zu § 2 Abs. 1 entsprechend.

Zu Satz 2

Satz 2 nennt wesentliche Bestandteile des städtischen Flächenmanagements, hat aber keinen abschließenden Charakter.

Zu Nummer 1

Nach Nummer 1 umfasst das Flächenmanagement die systematische Suche, interdisziplinäre Abstimmung und effektive Koordinierung von Prozessen innerhalb der städtischen Verwaltung sowie die strategische Ausweisung und erforderlichenfalls Sicherung von Flächen für wärmeversorgungsrelevante Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme, Kälte und Strom aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme. Die Einbeziehung aller für die Wärmeversorgung im Sinne von § 3 Nr. 2 relevanten Bereiche dient einer integrierten Planung. Hierzu wird auf die Begründungen zu § 8 Abs. 3 Satz 1 und § 10 Abs. 1 verwiesen.

Zu Nummer 2

Nummer 2 betrifft die Vorhaltung und Zurverfügungstellung von Flächen auf stadteigenen Liegenschaften für mögliche Maßnahmen im Sinne von § 5 Abs. 2 sowie gegebenenfalls weitere Anlagen und Einrichtungen, die zur Umsetzung der Wärmeplanung durch gemeinschaftliche Lösungen auf der Ebene von Quartieren erforderlich sind. Gemeint sind z.B. auch Wärmespeicher im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 21 WPG. Der Begriff der stadteigenen Liegenschaften wird in § 3 Nr. 10 definiert. Für die Bedeutung von gemeinschaftlichen Lösungen kann auf die Ausführungen zu § 5 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 Nr. 2 verwiesen werden.

Der eigentliche Nutzungszweck und die Nutzungsqualität der stadteigenen Liegenschaften darf dabei nicht beeinträchtigt werden (z. B. Gewährleistung der Zugänglichkeit zu einem Schulgebäude, Verhinderung von Verletzungsrisiken, Immobilienentwicklung). Anzustreben ist die Flächennutzung auf einem abgetrennten und eigenständig zugänglichen Teil des Grundstücks. Dieses kann z.B. an ein Energieversorgungsunternehmen per Erbpacht übertragen werden.

Wie bereits bei § 5 Abs. 1 festgehalten stehen derartige vorbildliche städtische Maßnahmen unter dem Vorbehalt ihrer Finanzierbarkeit.

Zu Nummer 3

Nummer 3 regelt den sparsamen und schonenden Umgang mit Flächen einschließlich einer gegebenenfalls kombinierten Nutzung auch für andere Zwecke als weiteres Ziel, das mit dem Flächenmanagement für die Umsetzung der Wärmeplanung verfolgt wird (z.B. Kombination mit Begrünung, Integration von Sportflächen nach der Bauphase). Hierfür in den Blick zu nehmen sind

auch und insbesondere die in § 10 Abs. 3 angesprochenen Konzepte für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Zu Nummer 4

Außerdem umfasst das Flächenmanagement nach Nummer 4 die Möglichkeit eines vorausschauenden Erwerbs von Flächen oder Grundstücken durch die Stadt oder ihre kommunalen Unternehmen. In diesem Kontext ist auf die Klarstellung des § 5 Abs. 1 Satz 1 hinzuweisen, wonach die Umsetzung der Wärmeplanung durch die Stadt im Rahmen ihrer personellen und finanziellen Ressourcen erfolgt.

Zu Nummer 5

Das Flächenmanagement umfasst nach Nummer 5 auch die Möglichkeit der Verpachtung von Flächen oder Grundstücken an kommunale Unternehmen oder Vertragspartner*innen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 hebt auf die Verfahren und Kriterien ab, die zur Ermittlung geeigneter und verträglicher Flächen und Standorte für die Wärmewende notwendig sind. Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien für eine leitungsgebundene Eigenversorgung sind vorrangig auf bereits versiegelten Flächen und nicht auf öffentlichen, sondern auf privaten Flächen zu realisieren. Der Begriff der leitungsgebundenen Eigenversorgung meint nicht jedem Anschlusswilligen zugängliche Wärme- oder Gebäudenetze. Sie lassen sich von Leitungen zur öffentlichen Wärmeversorgung abgrenzen, an welche ein Versorgungsunternehmen als öffentliche*r Maßnahmenträger*in grundsätzlich alle interessierten Kund*innen anschließen und versorgen müssen. Grund für die vorrangige Nutzung versiegelter Flächen ist ihre geringere ökologische Wertigkeit.

Außerdem sind die genannten Anlagen und Einrichtungen der Eigenversorgung vorrangig nicht auf öffentlich genutzten Flächen (öffentliche Grünflächen, Straßen, Plätze etc.), sondern auf privat genutzten Fläche und dort vorrangig auf versiegelten Flächen zu realisieren. Hintergrund ist, dass ein Ausgleich zwischen dem Eigentum an Flächen und den Nutznießenden an der bereitgestellten Wärmeversorgung gefunden werden muss. Wer von einer nachhaltigen Wärmeversorgung profitieren möchte, muss grundsätzlich Einbußen bei der privaten Flächennutzung durch Anlagen zur Erzeugung von Wärme und/oder Kälte aus erneuerbaren Energien einschließlich der erforderlichen Infrastrukturen und Nebenanlagen hinnehmen. Insgesamt ist außerdem der zusätzliche Druck auf die Nutzung des öffentlichen Raums für Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Wärme und/oder Kälte möglichst gering zu halten. Näheres regeln die Leitfäden, die in die Umsetzungsstrategie einfließen. Im Übrigen wird auf die Begründung zu § 10 Abs. 3 verwiesen.

Bei der Ermittlung und Koordinierung von geeigneten und verträglichen Standorten und Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme, Kälte oder Strom aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme sind nach § 11 Abs. 1 die Darstellungen im Wärmeplan einschließlich der Umsetzungsstrategie zu berücksichtigen. Für die verwaltungsinterne Rechtswirkung der Darstellungen im Wärmeplan kann auf die Begründung zu dieser Regelung verwiesen werden. Für die Einbeziehung von Kälte und Strom gelten die Ausführungen zu § 8 Abs. 3 Satz 1 und § 9 Abs. 4. Nähere Maßgaben für die Ermittlung von geeigneten und verträglichen Flächen und Standorten sowie die notwendige Priorisierung enthält die Umsetzungsstrategie (Anlage), in der Leitfäden der Stadt und etablierte Arbeitsstrukturen aufgegriffen werden bzw. deren Weiterentwicklung festgehalten wird (vgl. Ziffern 3.3 bis 3.5).

Zu Absatz 3

Ziel der Regelung in Absatz 3 ist es, im Rahmen der Wärmewende potenzielle Synergien mit anderen städtischen Konzepten und Projekten zu nutzen und dadurch eine Beschleunigung der Prozesse zu erreichen. Auch das Europarecht verlangt, dass kommunale Wärmepläne an andere lokale Anforderungen für die Klima-, Energie- und Umweltplanung angepasst werden, um den Verwaltungsaufwand für die lokalen und regionalen Behörden zu reduzieren und die wirksame Umsetzung der Pläne zu fördern.¹¹⁰ Leitbild für die Umsetzung der Wärmeplanung ist eine integrierte

¹¹⁰ [Art. 25 Abs. 6 UAbs. 3 Satz 3 EED](#) (Fn. 3); zur bisherigen Umsetzung in München (v.a. bei der Weißflächenkartierung) vgl. „Kommunale Wärmeplanung für München“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11411 vom 15.05.2024 (Anlage 4) und Nr. 20-26 / V 14591 vom 27.11.2024 (Anlage 3).

Infrastrukturplanung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Hierzu wird auf die Begründung zu § 8 Abs. 3 Satz 1 verwiesen.

Zu Satz 1

Bestehen für einen Standort, an dem eine Maßnahme zur Umsetzung der Wärmeplanung realisiert werden soll, weitere vom Stadtrat beschlossene Entwicklungskonzepte und/oder Ziele (z.B. Freiraumkonzept, Nahmobilitätskonzept), so ist nach der Regelung in Satz 1 die Möglichkeit einer Kombination zu prüfen und mit den betroffenen Referaten abzustimmen. Als Grundlage soll gegebenenfalls eine nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführte Alternativenprüfung durch den/die Vorhabenträger*in dienen.

Zu Satz 2

Ist eine Kombination nicht möglich, entscheidet der Stadtrat nach Satz 2 über eine mögliche Änderung des Entwicklungskonzepts bzw. der planerischen Ziele für den jeweiligen Standort. Der Verweis auf § 11 Abs. 2 dient der Klarstellung, dass bei der jeweiligen Entscheidung durch den Stadtrat die Anforderungen zu berücksichtigen sind, die sich aus den dort genannten Abwägungsdirektiven ergeben. Für die Einzelheiten wird auf die Begründung zu dieser Regelung verwiesen.

Zu Absatz 4

Zur Erleichterung der Baustellenkoordination und zur Beschleunigung von Umsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 8 Abs. 2 sieht Absatz 4 vor, dass hinreichend konkrete Planungen für Infrastrukturvorhaben auf stadt eigenen Liegenschaften, auf öffentlichen Parkplatzflächen, auf öffentlichen Straßen und auf öffentlichen Grünflächen innerhalb der städtischen Verwaltung frühzeitig aufeinander abzustimmen sind (vgl. auch Maßnahme 3.11 der Umsetzungsstrategie). Die Regelung knüpft an das Ziel der Beschleunigung an, das in § 1 Satz 1 verankert ist. Die Organisationshoheit der Stadt, die durch die kommunale Selbstverwaltungsgarantie geschützt ist, umfasst auch die stadtinterne Koordinierung von Aufgaben durch eine frühzeitige Abstimmung im vorgelagerten Bereich von Entscheidungen. Hierzu wird auf die Begründung zu § 2 Abs. 1 Satz 2 verwiesen.

In der Sache geht es um eine frühzeitige Abstimmung bei strategischen Projektplanungen für größere Infrastrukturvorhaben auf stadt eigenen Liegenschaften im Sinne von § 3 Nr. 11 und auf öffentliche Straßen im Sinne von Art. 1 Satz 1 BayStrWG sowie auf öffentlichen Parkplatzflächen und auf öffentlichen Grünflächen der Stadt. Das Abstimmungsgebot gilt insbesondere im Hinblick auf die Belange der Mobilität, der Siedlungsentwicklung, der Grün- und Freiraumversorgung sowie der Klimaanpassung und der Energieversorgung. Hierzu wird auf das Ziel einer integrierten Infrastrukturplanung verwiesen, das u.a. in § 8 Abs. 3 Satz 1 und § 10 Abs. 3 angesprochen wird. Hinzuweisen ist auf den in § 12 Abs. 1 Nr. 2 geregelten sparsamen und schonenden Umgang mit Flächen. Grünflächen sind dabei i.d.R. besonders schützenswert und erfüllen mehrere Funktionen (Erhalt der Biodiversität, Beitrag zum Natur- und Artenschutz und zum Stadtklima, Verbesserung der Wohn- und Freizeitqualität).

Mit der städtischen Verwaltung werden hier insbesondere das Mobilitätsreferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Baureferat sowie das RKU adressiert (vgl. auch Ziffern 3.1 – 3.14 der Anlage).

Zu Absatz 5

Der Ausbau der Fernwärme und künftig ggf. der Nahwärme wird mitunter durch Baumpflanzungen erschwert oder verzögert (z.B. Vorgabe von Ausschlussflächen, Abstandsflächen, Umlegung von Leitungen). Absatz 5 betont den Abstimmungsbedarf zwischen Baumpflanzungen einerseits sowie der Errichtung von Anlagen und Infrastrukturen für die Umsetzung der Wärmewende andererseits und legt hierfür ein zeitliches und planerisches Abstimmungsgebot fest. Beide Ziele sind mit spezifischen Anforderungen an die Fläche und den konkreten Standort verknüpft (z.B. Abstandsflächen, Art der Verankerung im Boden). Um die doppelte Herausforderung, die sich aus dem Verlust an Biodiversität und dem Klimawandel ergibt, konsequent anzugehen, soll bei Maßnahmen zur Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Klimaanpassung der Einsatz erneuerbarer Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme berücksichtigt werden und umgekehrt. Hinreichend konkrete Planungen für entsprechende Maßnahmen sind, z.B. im Hinblick auf die Standortsuche und strukturelle Überlegungen, frühzeitig und systematisch miteinander zu verzahnen, um sowohl die Ziele der Klimaanpassung und Grünplanung als auch der Wärmeplanung zu erreichen. Mit Blick auf die Ziele

der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur¹¹¹ sollte die Gesamtzahl und Qualität der Baumpflanzen unverändert bleiben.

Zu § 13 (Bauleitplanung)

Die Bauleitplanung und die Wärmeplanung sind nach dem gesetzlichen Regelungskonzept miteinander verknüpft.¹¹² § 13 dient der kommunalen Steuerung und Konkretisierung dieser zentralen Verknüpfung. Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung im Zuge der Wärmewende auf der gesamtstädtischen Ebene zu koordinieren und die Voraussetzungen für ein effektives Zusammenwirken der Bauleitplanung mit der Wärmeplanung in der Satzung festzuschreiben.

Zu Absatz 1

Absatz 1 ist Ausdruck der besonderen Bedeutung, die der Bauleitplanung für eine effektive Umsetzung der Wärmeplanung zukommt.

Zu Satz 1

Die Bauleitplanung soll gemäß Satz 1 dazu beitragen, die Wärmeversorgung von Gebäuden im Stadtgebiet treibhausgasneutral zu gestalten, und kann unter Berücksichtigung der Darstellungen im Wärmeplan sowie des Zwecks der Satzung nach Maßgabe der Bestimmungen des BauGB die dafür erforderlichen Flächen sichern. Festzuhalten ist, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht verpflichtet ist, in jedem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen oder den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern. Auch im Anwendungsbereich der Satzung bleibt es stets beim allgemeinen Erfordernis einer auf die konkrete Planungssituation bezogenen Ermittlung und Abwägung aller betroffenen Belange.

Der erste Halbsatz hat rein klarstellenden Charakter. Im Zuge der Einführung des WPG hat der Gesetzgeber § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dahingehend geändert, dass die Bauleitplanung dazu beitragen soll, zur Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausneutral zu gestalten. Nach dem gesetzlichen Regelungskonzept liegt der Fokus auf der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung von Gebäuden. Die Bauleitplanung kann im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung¹¹³ aber auch Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Bereitstellung von Prozesswärme für gewerbliche und industrielle Anwendungen unterstützen.

Der zweite Halbsatz knüpft an § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB und den Abwägungsvorrang an, der in den jeweils einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Lichte der hierzu ergangenen Rechtsprechung auszulegen ist. Für die Einzelheiten kann zunächst auf die Begründung zu § 11 Abs. 2 verwiesen werden. Der gesetzlich angeordnete Abwägungsvorrang zugunsten des Ausbaus der erneuerbaren Energien führt dazu, dass sich die Durchsetzungsfähigkeit darauf gerichteter Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung beträchtlich erhöht. Gegenläufige Belange können diesen nur entgegenstehen, wenn sie mit einem dem Klimaschutzgebot des Art. 20a GG vergleichbaren verfassungsrechtlichen Rang gesetzlich verankert bzw. gesetzlich geschützt sind oder einen gleichwertigen Rang besitzen.¹¹⁴

Für die Umsetzung der Wärmeplanung kommt der Bauleitplanung vor allem insoweit eine wichtige flankierende Rolle zu, als sie die hierfür erforderlichen Flächen sichern kann.¹¹⁵ Die hier gewählte Ausgestaltung bringt die besondere Bedeutung zum Ausdruck, die der Bauleitplanung für die Flächensicherung und damit für eine effektive Umsetzung der Wärmeplanung – auch rechtlich – zukommt. Sowohl die Aufgaben der Bauleitplanung als auch die Wärmeplanung werden von der Stadt im Rahmen der geltenden Gesetze in eigener Verantwortung wahrgenommen. Mit der Regelung zur Flächensicherung nutzt die Stadt ihren planerischen Gestaltungsspielraum auf gesamtstädtischer

¹¹¹ Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 24.06.2024 über die Wiederherstellung der Natur, ABl. L v. 29.07.2024, S. 1–93.

¹¹² § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB; siehe auch [Art. 15 Abs. 3 Satz 2 der Richtlinie \(EU\) 2023/2413](#) des Europäischen Parlaments und des Rates v. 18.10.2023 im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen, ABl. L v. 31.10.2023, S. 1–77.

¹¹³ § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB.

¹¹⁴ VGH München, Ur. v. 04.07.2024 – 22 A 23.40049, Rn. 125.

¹¹⁵ [BT-Drs. 20/8654, S. 120.](#)

Ebene für eine Aktivierung der Bauleitplanung im Sinne der Ziele, die mit der Satzung nach Maßgabe der verfassungsrechtlichen Anforderungen im Rahmen der geltenden Gesetze verfolgt werden.

Die Darstellungen im Wärmeplan sind im Rahmen der Bauleitplanung unter angemessener Berücksichtigung aller städtebaulich relevanten Belange in der konkreten Planungssituation in ein kohärentes und an den Zielen der Satzung ausgerichtetes Gesamtkonzept zu integrieren. Für die Ausweisung von wärmeversorgungsrelevanten Flächen durch die Bauleitplanung sind u.a. die Gebietseinteilung im Wärmeplan und die von der städtischen Verwaltung entwickelten und vom Stadtrat beschlossenen Prozessschritte („Klimafahrplan für die Stadtplanung“)¹¹⁶ bedeutsam. Aus den gesetzlichen Wertungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 WPG und § 1 Abs. 3 GEG bzw. der Klarstellung in § 11 Abs. 2 der Satzung folgt für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB keine strikte Bindung, aber das Gebot einer konzeptgemäßen Planung¹¹⁷ im Sinne einer möglichst weitgehenden Berücksichtigung der Ziele, die mit der Satzung und dem Wärmeplan, bezogen auf den räumlichen Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans, verfolgt werden. Bei der Bauleitplanung für Neubaugebiete ist die Aussagekraft der Darstellungen im Wärmeplan allerdings grundsätzlich geringer als im Bestand.

Wie sich auch aus § 2 Abs. 1 Satz 1 ergibt, erfolgt die Flächensicherung nach Maßgabe der Bestimmungen des BauGB. Dabei sind mögliche Restriktionen, etwa im Bereich von FFH- oder Überschwemmungsgebieten, zu berücksichtigen. Für die Umsetzung der Wärmeplanung kommen z.B. Festsetzungen von Versorgungsflächen, Brunnenstandorten oder Heizzentralen in Betracht. Damit geht weder für die Stadt noch für die betroffenen Grundstückseigentümer*innen eine Verpflichtung einher, entsprechende Anlagen zu errichten und zu betreiben. Festsetzungen verpflichten die betroffenen Eigentümer*innen aber zur Vorhaltung der Flächen. Wenn und soweit es für die Umsetzung der Wärmeplanung erforderlich ist, können auch die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt werden.¹¹⁸ Das jeweilige Leitungsrecht ist im Einzelfall dinglich zu sichern.

Zu Satz 2

Das auch von Verfassungswegen hohe Gewicht der Ziele, die mit der Wärmeplanung und dieser Satzung verfolgt werden, kann auch zu einem Planungserfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB führen. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter Berücksichtigung der Darstellungen im Wärmeplan und der Ziele der Satzung zwingend erforderlich ist, sind Bauleitpläne aufzustellen und bestehende Bebauungspläne zu ändern. Bei der Entscheidung über die Erforderlichkeit hat die Stadt wegen § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich einen weiten Einschätzungsspielraum. Ob für die konkrete Planung ein Bedarf besteht, ist stets, und so auch im Anwendungsbereich der Satzung, im konkreten Fall zu ermitteln und zu gewichten. Schon der in § 1 Abs. 2 Satz 1 angesprochene Zweck der Beschleunigung kann im Einzelfall gegen die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens sprechen. Auch inhaltlich ist mit einem durch die Wärmeplanung angestoßenen Bebauungsplanverfahren nur im Ausnahmefall zu rechnen (z.B. bei einer besonders schwierigen Versorgungssituation).

Zu Absatz 2

Ausgehend vom gesetzlichen Regelungskonzept für das Zusammenspiel der verschiedenen Planungsebenen, dient Absatz 2 einem konzeptgemäßen Vorgehen und einer Entlastung der Verwaltung durch Vermeidung von Mehrfachprüfungen. Ziel ist es, dass sich die zuständigen Stellen für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der jeweiligen Wärmeversorgung auf das globale Klima im Rahmen der rechtlich gebotenen Prüfung der Umweltverträglichkeit, wie z.B. bei der Bauleitplanung, hinreichend verlässlich auf die Ergebnisse der Wärmeplanung stützen können. Die Regelung stellt mit Blick auf § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB klar, dass für die Umweltprüfung in der Bauleitplanung, auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf das globale Klima, die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Wärmeplans heranzuziehen sind. Aufgrund der bereits durchgeführten Wärmeplanung kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen der

¹¹⁶ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 „Klimafahrplan in der Stadtplanung“ vom 7.7.2021; vgl. auch Ziffer 1.1.5 der Anlage.

¹¹⁷ Vgl. BVerwG, Urt. v. 27.03.2013 – 4 C 13/11, Rn. 12; Urt. v. 26.03.2009 – 4 C 21/07, Rn. 20.

¹¹⁸ § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Wärmeversorgung auf das globale Klima¹¹⁹ fachgerecht ermittelt und bewertet worden sind. Nach dem gesetzgeberischen Regelungskonzept für mehrstufige Planungsverfahren sind der Umweltprüfung deshalb u.a. die Ergebnisse der Wärmeplanung zugrunde zu legen.

Durch eine solche Vorgehensweise wird nicht nur eine Entlastung der Bauleitplanung erreicht, sondern auch der Klimaschutz in der Stadtentwicklung gestärkt. Denn nur gesamtstädtische Entwicklungskonzepte sind in der Lage, die gesetzlich vorgegebenen und durch die Satzung konkretisierten Ziele für eine nachhaltige Wärmeversorgung vorausschauend und kohärent in die Bauleitplanung einfließen zu lassen. Einschränkend ist darauf hinzuweisen, dass dem Wärmeplan und insbesondere der Potenzialanalyse für Neubaugebiete nur bestimmte Aussagen entnommen werden können (z.B. Eignung von Gebieten für oberflächennahe Geothermie, Entfernung zu einem Fernwärmenetz und Bewertung der Bebauungsdichte); diese sind im jeweiligen Bauleitplanverfahren erforderlichenfalls durch vertiefende Fachgutachten zu ergänzen. Ohnehin gilt der Stadtratsbeschluss zum sog. „Klimafahrplan in der Stadtplanung“, wonach bei allen Bebauungsplanverfahren Energiekonzepte verpflichtend sind¹²⁰.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung, das (u.a.) aus der Heranziehung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Wärmeplans und vertiefenden Fachgutachten resultiert, in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere im Hinblick auf die wärmeversorgungsbedingten Auswirkungen auf das globale Klima, denn diese sind bzw. waren bereits Gegenstand der Wärmeplanung. Mit Blick auf die vielen Aufgaben der Bauleitplanung, wie z.B. die Schaffung von Wohnraum sowie die Förderung von sozialen Belangen und grüner Infrastruktur, ist stets auf einen angemessenen Ausgleich aller städtebaulich relevanten Belange im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB zu achten. Es geht nicht um einen absoluten Vorrang in dem Sinne, dass sich die Belange erneuerbarer Energien stets durchsetzen müssen.¹²¹ Im Ausgangspunkt gilt auch im Anwendungsbereich der Satzung der Grundsatz der Gleichrangigkeit aller städtebaulich relevanten Belange.¹²² Der gesetzlich angeordnete Vorrang der Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien, der für Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt in § 11 Abs. 2 klargestellt wird, wirkt allerdings (auch) auf die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ein.¹²³ Ziel des Gesetzgebers ist es, den Ausbau der erneuerbaren Energien in allen Rechtsbereichen zu beschleunigen.¹²⁴ Aus der verfassungsrechtlichen Dimension der Abwägungsdirektiven für erneuerbare Energien¹²⁵ folgt ein besonders hohes Gewicht der entsprechenden Ziele, die mit der Wärmeplanung und der Satzung verfolgt werden.¹²⁶

Zu Absatz 3

Absatz 3 sieht vor, dass der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung nach Maßgabe seiner Darstellungsmöglichkeiten gemäß § 5 BauGB die Ziele der Wärmeplanung auf gesamtstädtischer Ebene integrieren und deren mögliche Umsetzung vorbereiten soll, welche u.a. durch Bebauungspläne erfolgen kann. Die Planungsebene ist hier das gesamte Stadtgebiet. Für dieses wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dargestellt.¹²⁷ Zu

¹¹⁹ [Ziff. 2 b\) gg\) der Anlage 1 zum BauGB](#).

¹²⁰ Beschluss „Klimaneutrales München bis 2035 – Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“ vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873).

¹²¹ BVerwG, Beschl. v. 07.07.2022 – 9 A 1/21, Rn. 164; Urt. v. 04.05.2022 – 9 A 7/21, Rn. 86; VGH München, Urt. v. 21.06.2022 – 8 A 20.40019, Rn. 68.

¹²² BVerwG, Beschl. v. 05.10.2015 – 4 BN 31/15, Rn. 4; Beschl. v. 05.04.1993 – 4 NB 3/91, Rn. 47; Urt. v. 01.11.1974 – IV C 38/71, Rn. 26.

¹²³ Siehe [§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB](#) i.V.m. [§ 2 Abs. 3 Satz 2 WPG](#) und § 1 Abs. 3 Satz 2 GEG; vgl. BVerwG, Urt. v. 22.03.1985 – 4 C 73/82, Rn. 8 (zur Planfeststellung).

¹²⁴ So zu § 2 EEG: BT-Drs. 20/1630, S. 139; zur Übertragung auf die vorgenannten Regelungen des WPG und des GEG vgl. VG Frankfurt (Oder), Urt. v. 15.12.2024 – 5 K 265/23, Rn. 35: „parallele Regelung“.

¹²⁵ VGH München, Beschl. v. 24.10.2023 – 22 A 21.40041, Rn. 24; OVG Münster, Urt. v. 27.11.2024 – 10 A 1477/23, Rn. 50 ff.; OVG Magdeburg, Beschl. v. 07.03.2024 – 2 M 70/23, Rn. 49.

¹²⁶ Vgl. VGH München, Urt. v. 04.07.2024 – 22 A 23.40049, Rn. 125; OVG Greifswald, Urt. v. 07.02.2023 – 5 K 171.22, Rn. 160.

¹²⁷ § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

diesen Bedürfnissen zählen auch die Darstellungen im Wärmeplan. Insbesondere sollen die für die Erreichung der Ziele der Wärmeplanung und der Satzung erforderlichen Erkenntnisse zur Ausstattung mit Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme aus erneuerbaren Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme aufgenommen werden. Dabei sind auch die in § 12 enthaltenen Maßgaben für das Flächenmanagement zu berücksichtigen. Eine spätere Umnutzung für andere Zwecke ist grundsätzlich zu vermeiden und bedarf einer besonderen Begründung.

Eine förmliche Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung ist nach der Klarstellung im letzten Halbsatz nicht notwendig. Vielmehr soll der Flächennutzungsplan im Rahmen von Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB sukzessive geändert werden. In diesen Fällen soll nach § 5 Abs. 4 BauGB die relevanten Ergebnisse der Wärmeplanung für die Bodennutzung nachrichtlich übernommen werden.

Zu § 14 (Wegenutzungsverträge)

Die Wärmeplanung zielt v.a. auf den Ausbau und die Dekarbonisierung der leitungs- bzw. netzgebundenen Wärmeversorgung. Die erforderlichen Leitungen müssen oftmals unter Verkehrsflächen verlegt werden, die im Eigentum der Stadt stehen. Hierzu bedarf es der Einräumung von Wegenutzungsrechten durch privatrechtliche Verträge.¹²⁸ Auch insoweit handelt es sich um eine Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft, die in den eigenen Wirkungskreis der Stadt fällt. § 14 dient der rechtlichen Verknüpfung von Wegenutzungsverträgen mit den Zielen, die mit der Satzung und den Darstellungen im Wärmeplan verfolgt werden. Im Sinne der Ziele nach Absatz 1 Satz 2 der Präambel sollen möglichst kosteneffiziente Lösungen gewährleistet und dysfunktionale Effekte vermieden werden. Die Regelungen betreffen, wie aus § 2 Abs. 3 ersichtlich, ausschließlich den Abschluss von neuen Verträgen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 sieht vor, dass bei städtischen Entscheidungen über die Vergabe und Ausgestaltung von Wegenutzungsverträgen die Ergebnisse der Wärmeplanung und die Ziele dieser Satzung zu berücksichtigen sind. Das Berücksichtigungsgebot gilt insbesondere im Hinblick auf die Vertragslaufzeit, Kündigungsrechte und das Gebot der Kosteneffizienz sowie Anforderungen an den Mindestanteil erneuerbarer Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme in Wärmenetzen und die Versorgungssicherheit. Die Zielvorgaben des WPG, die in der Satzung konkretisiert werden, sind ein Hauptkriterium für die Vergabe.¹²⁹ Welche Kriterien für die Auswahl im Einzelnen zulässig und erforderlich sind, muss unter Berücksichtigung der Gegebenheiten im jeweiligen Quartier geprüft werden. In jedem Fall sind alle Vorschläge von bestehenden und potenziellen Betreiber*innen für die Versorgung mittels eines Wärmenetzes im Hinblick auf das in § 3 Nr. 12 definierte Gebot der Kosteneffizienz zu bewerten.¹³⁰ Hierzu bestimmt § 18 Abs. 4 Satz 2 WPG, dass die Annahmen und Berechnungen, die dem Vorschlag zu Grunde liegen, nachvollziehbar und transparent darzustellen sind. Im Übrigen wird für die Bedeutung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit auf die Ausführungen zu Absatz 3 verwiesen.

Die Auswahlkriterien müssen stets sachbezogen sein. Insofern kann und muss die Stadt sich an den gesetzlich vorgegebenen Zielen des § 1 Satz 1 WPG orientieren. Nach dem Vorrang der erneuerbaren Energien, der in § 11 Abs. 2 eine klarstellende Regelung erfahren hat, ist die Stadt berechtigt, die darauf gerichteten Ziele ihrer Wärmeplanung bei der Vergabe von Wegenutzungsrechten besonders hoch zu gewichten. Dazu gehören v.a. Belange der Versorgungssicherheit, des Klimaschutzes und der Kosteneffizienz. Dabei handelt es sich um die zentralen Maßstäbe, an denen jede Entscheidung über die Umsetzung der Wärmeplanung auszurichten ist. Ausgehend von der sozialen Ausrichtung der Satzung wird die Stadt sich bei der Vergabe von Wegenutzungsrechten in besonderem Maße von Gemeinwohlbelangen leiten lassen.¹³¹ Ein möglicher Anwendungsfall ist die in Absatz 4 angesprochene Förderung von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften.

Die Befristung des jeweiligen Vertrages bedarf einer umfassenden Interessenabwägung, bei der die nationalen Klimaschutzziele mit einem besonders hohen Gewicht zu berücksichtigen sind. Ein

¹²⁸ Art. 22 Abs. 2 BayStrWG.

¹²⁹ Vgl. BGH, Urt. v. 17.12.2013 – KZR 66/12, Rn. 16 und 36; BT-Drs. 18/8184, S. 14 f.

¹³⁰ Vgl. § 18 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 4 Satz 1 WPG.

¹³¹ Vgl. BGH, Urt. v. 07.11.2006 – KZR 2/06, Rn. 15

möglichst hoher und über die Mindestanforderungen des § 30 WPG hinausgehender Anteil erneuerbarer Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme und ein entsprechend ambitionierter Zeitplan sind aufgrund der überragenden Bedeutung der damit verfolgten Ziele ein zulässiges Auswahlkriterium für die Vergabeentscheidung.

Zu Absatz 2

Vor diesem Hintergrund soll Absatz 2 gewährleisten, dass künftige Wegenutzungsverträge der Umsetzung der Wärmeplanung und den Zielen dienen, die mit dieser Satzung verfolgt werden.

Zu Satz 1

Von der Stadt geschlossene Wegenutzungsverträge werden nach Satz 1 so ausgestaltet, dass der bzw. die jeweilige Vertragspartner*in verpflichtet ist, die Stadt bei der Verwirklichung der Ziele der Satzung zu unterstützen. Aufgrund der internen Rechtswirkung der Wärmeplanung für die Verwaltung und der Abwägungsdirektiven des § 2 Abs. 3 WPG ist die Stadt berechtigt, die Ziele ihrer Wärmeplanung bei der Vergabe von Wegenutzungsverträgen besonders hoch zu gewichten. Dazu gehören vor allem Belange der Versorgungssicherheit, des Klimaschutzes und der Kosteneffizienz.¹³²

Zu Satz 2

Nach Satz 2 sollen Wegenutzungsverträge zukünftig vorsehen, dass die Stadt eine Anpassung der getroffenen Regelungen verlangen kann, wenn und soweit dies zur Verwirklichung einer Wärmeversorgung nach den gesetzlichen Vorgaben und/oder dieser Satzung erforderlich ist. In den Blick zu nehmen sind auch die gesetzlichen Anforderungen an den Anteil erneuerbarer Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme in Wärmenetzen, die sich aus §§ 29 bis 31 WPG ergeben. Welche Vereinbarungen zweckmäßig und zulässig sind, hängt von dem konkret zu entscheidenden Fall ab und ist im Vorfeld zu prüfen. Mögliche Anpassungsregelungen könnten z.B. eine Änderung des Umgriffs eines Wärmenetzes oder Regelungen zur Änderung der zeitlichen Erschließung von Teilnetzen sein.

Zu Absatz 3

Absatz 3 zielt darauf ab, im Rahmen der Umsetzung der Wärmeplanung dysfunktionale Effekte und Akzeptanzverluste infolge hoher Wärmepreise zu vermeiden. Insofern besteht bei der Vergabe von Wegenutzungsrechten ein komplexes Spannungsfeld, in dem gleichzeitig Klimaziele, Versorgungssicherheit und Wirtschaftlichkeit zu erreichen sind.¹³³

Zu Satz 1

Gemäß Satz 1 prüft die Stadt vor jeder Entscheidung über die Durchführung eines Vergabeverfahrens für Wegenutzungsrechte, ob in dem betreffenden Teilgebiet im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 3 WPG oder Quartier im Sinne von § 3 Nr. 10 die ernsthafte und wirtschaftlich tragfähige Möglichkeit des Aufbaus paralleler Leitungsinfrastrukturen besteht. Über die Frage, ob dort mehrere Wärmenetze wirtschaftlich zu betreiben sind, hat entgegen einer verbreiteten Ansicht nicht (nur) das Wärmeversorgungsunternehmen, sondern in einem ersten Schritt die Stadt zu entscheiden.¹³⁴ Maßgeblich ist, ob und wenn ja inwieweit der/dem zukünftigen Netzbetreiber*in eine faktische Ausschließlichkeitsstellung zukommt. Die Stadt ist nach Beendigung eines befristeten Wegenutzungsvertrages nicht verpflichtet, erneut ein entsprechendes Nutzungsrecht einzuräumen. Nach dem gesetzlichen Gebot der Kosteneffizienz, das in § 1 Satz 1 und § 18 Abs. 1 Satz 2 WPG verankert ist und das für die Zwecke der Satzung in § 3 Nr. 12 konkretisiert wird, hat die Stadt zu prüfen, ob der Aufbau paralleler Netzinfrastrukturen eine wirtschaftlich tragfähige Strategie für die Umsetzung der Wärmeplanung darstellt. Eine solche Vorgehensweise kommt z.B. in Betracht, wenn wirtschaftlich attraktive Großverbraucher über einzelne Direktleitungen angeschlossen werden. Allerdings besteht hier die Gefahr, dass die Betreiber nach dem Prinzip des Rosinenpickens vorgehen, mit der Folge, dass das jeweilige Netz für die allgemeine Versorgung nicht ausgelastet wird. Dieser Aspekt ist bei der Vergabe von neuen Wegenutzungsrechten nach dem Gebot der Kosteneffizienz zu berücksichtigen.

¹³² Vgl. § 1 Satz 1 und § 18 Abs. 1 Satz 2 WPG.

¹³³ [Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Green Paper – Transformation Gas-/Wasserstoff-Verteilernetze, S. 2.](#)

¹³⁴ [Dazu und zum Folgenden BGH, Urt. v. 05.12.2023 – KZR 101/20, Rn. 28 ff.](#)

Zu Satz 2

Wenn und soweit die Stadt im Rahmen der Prüfung nach Satz 1 zu einem negativem Ergebnis kommt, werden nach Satz 2 keine weiteren Wegenutzungsrechte vergeben. Die Wertungen der Gebietseinteilung im Wärmeplan und die zugrunde liegenden Maßstäbe sind bei der Vergabe von Wegenutzungsrechten zu berücksichtigen und hoch zu gewichten. Der örtliche Vorleistungsmarkt für Wegenutzungsrechte wird somit durch die Wärmeplanung beeinflusst. Dies findet seine Rechtfertigung in der durchgeführten Prüfung der Kosteneffizienz, die der Gebietseinteilung zugrunde liegt. Die wirtschaftlichen Risiken, die mit der Umsetzung von netzgebundenen Lösungen verbunden sind, betreffen nicht nur die/den jeweiligen Betreiber*in, sondern auch die Belange der örtlichen Gemeinschaft. Denn die Unwirtschaftlichkeit von Nah- und Fernwärmenetzen kann sich zulasten eines funktionierenden Gesamtkonzepts auswirken. Solche Auswirkungen zu verhindern, ist ein zentrales Ziel der Wärmeplanung und damit auch ein Aspekt, der bei der Entscheidung über die Vergabe von Wegenutzungsrechten besonders hoch zu gewichten ist.

Zu Absatz 4

Gemäß Absatz 4 ist bei der Vergabe und Ausgestaltung von Wegenutzungsverträgen auch die Rolle von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften¹³⁵ oder anderen von der Stadtgesellschaft ausgehender Initiativen zu berücksichtigen, die aktiv zur Umsetzung lokaler Projekte im Bereich der Wärmeversorgung beitragen können. Mit der Regelung wird festgehalten, dass der Aufbau von Nahwärmeprojekten auch und gerade dann unterstützt werden soll, wenn die Planung und Umsetzung eines Projekts, wozu hier v.a. der Aufbau eines Gebäudenetzes zählt, nicht direkt oder nicht ausschließlich durch ein Energieversorgungsunternehmen vorangetrieben wird. Die Stadt kann hier im Hinblick auf die entsprechenden Verfahren, die entstehenden Kosten und die zu erwartende Herausforderungen informieren und beraten.

Daraus entsteht auf Seiten einer Erneuerbare-Energie-Gemeinschaft oder entsprechender Initiativen jedoch kein Anspruch gegenüber der Stadt. Insbesondere müssen einschlägige städtische Vorgaben eingehalten werden, so z.B. im Rahmen des Spartenkoordinierungs- und Erinnerungsverfahrens.

Das potenzielle Handlungsfeld von Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften erstreckt sich neben der Stromversorgung generell zunehmend auch auf Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien.¹³⁶ Aus Sicht der Stadt sind sie insbesondere für die Umsetzung von Nahwärmelösungen geeignet. Für die Einzelheiten wird auf die Begründung zu § 7 Abs. 3 verwiesen.

Zu Teil 4 (Schlussbestimmungen)

Die Schlussbestimmungen in Teil 4 enthalten eine klarstellende Vorschrift zum Ausschluss der Klagbarkeit. Außerdem wird das Inkrafttreten der Satzung geregelt.

Zu § 15 (Ausschluss der Klagbarkeit)

§ 15 ist eine deklaratorische Vorschrift und stellt klar, dass mangels rechtlicher Außenwirkung weder aus dem Wärmeplan noch aus der Satzung subjektive Rechte oder einklagbare Rechtspositionen resultieren.

Zu Absatz 1

Absatz 1 hebt hervor, dass weder durch den Wärmeplan noch durch die Satzung einklagbare Rechtspositionen begründet werden.

Zu Satz 1

Satz 1 stellt übereinstimmend mit § 23 Abs. 4 WPG klar, dass der Wärmeplan weder eine rechtliche Außenwirkung noch einklagbare Rechte oder Pflichten begründet. Hierzu wird auf die Gesetzesbegründung¹³⁷ und die Ausführungen zu § 8 Abs. 1 verwiesen.

Zu Satz 2

Satz 2 stellt klar, dass auch durch die Satzung keine subjektiven Rechte oder einklagbaren Rechtspositionen begründet werden. Es handelt sich um eine Satzung mit verwaltungsinterner

¹³⁵ Art. 2 Satz 2 Nr. 16 RED II (Fn. 63).

¹³⁶ Art. 22 Abs. 4 Satz 2 lit. e und ErWG 71 RED II (Fn. 63).

¹³⁷ BT-Drs. 20/8654, S. 104.

Rechtswirkung für Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt und die Organisation innerhalb der städtischen Verwaltung. Die Umsetzungsstrategie wird als Anlage in die Satzung integriert, entfaltet dadurch aber keine rechtliche Außenwirkung. Weder aus dem Wärmeplan noch aus der Satzung entsteht für die Stadt oder ihre kommunalen Unternehmen eine Pflicht, eine bestimmte Wärmeversorgungsart bzw. Technologie zu nutzen oder bereitzustellen. Auch aus der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie und dem Konzept der öffentlichen Daseinsvorsorge lässt sich eine solche Pflicht nicht ableiten.¹³⁸ Hierzu wird auf die Begründung zu § 2 Abs. 2 verwiesen. Die interne Rechtswirkung für Entscheidungen im Wirkungskreis der Stadt bleibt vom Ausschluss einer externen Rechtswirkung im Verhältnis zu Dritten unberührt.

Zu Absatz 2

Absatz 2 konkretisiert die vorstehenden Klarstellungen für Bereiche, die für die Umsetzung der Wärmeplanung von besonderer Relevanz sind.

Zu Satz 1

Satz 1 stellt mit Blick auf § 18 Abs. 2 WPG klar, dass Dritte keinen Anspruch auf Einteilung zu einem bestimmten Wärmeversorgungsgebiet im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 14 WPG haben. Dies korrespondiert mit dem verwaltungsinternen rechtlichen Charakter der Wärmeplanung, der in § 23 Abs. 4 WPG ausdrücklich bestätigt wird.

Zu Satz 2

Schließlich stellt Satz 2 klar, dass die Satzung keinen Anspruch auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen oder sonstige Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung begründet. Für die Bauleitplanung folgt dies bereits aus § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Im Übrigen, d.h. für sonstige Maßnahmen zur Umsetzung der Wärmeplanung kann auf § 20 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 4 WPG verwiesen werden. Der Ausschluss der Klagbarkeit entspricht dem verwaltungsinternen Rechtscharakter der gesamten Satzung und auch dem Grundsatz, dass die Stadt ihre Planungen nicht zum Vehikel für eine einseitige Durchsetzung privater Interessen machen darf.¹³⁹ Insbesondere werden durch die Satzung weder die Stadt noch kommunale oder andere Unternehmen verpflichtet oder berechtigt, bestimmte Wärmeversorgungsinfrastrukturen zu errichten, auszubauen oder zu betreiben.

Zu § 16 (Inkrafttreten)

Gemäß § 16 tritt die Satzung am 1. Januar 2026 in Kraft.

¹³⁸ Vgl. BVerwG, Urt. v. 24.04.2024 – 8 CN 1/23, Rn. 14 ff.

¹³⁹ Vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.10.1996 – 4 B 180/96, Rn. 3.