

Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung im Gebiet Amorbacher Straße / Im Hohenbaum

Aufgrund von § 11 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025 sowie § 109 des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) hat der Gemeinderat der Gemeinde der Stadt Bad Friedrichshall in seiner Sitzung am 25.11.2025 nachfolgende Satzung beschlossen:

§ 1 Satzungszweck

Zweck dieser Satzung ist es, in der Entscheidung über die Ausweisung von Gebieten zum Neubau von Wärmenetzen durch die Regelung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Fernwärmeversorgungsnetz,

1. in der Gemeinde die Verwendung fossiler Energieträger zur Wärmeenergieversorgung weitest möglich zu reduzieren sowie Wärmeenergie einzusparen, die durch die Wärmeenergieversorgung verursachten Schadstoff- und Treibhausgasemissionen zu senken und dadurch das globale Klima und die natürlichen Ressourcen als natürliche Lebensgrundlagen zu schützen sowie zur Erreichung des Ziels eines klimaneutralen Gebäudebestands bis zum Jahr 2040 nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes (KlimaG BW) vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26) beizutragen,
2. Gefahren, Umweltbelastungen oder unzumutbare Belästigungen durch den Betrieb dezentraler Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen zu vermeiden und
3. die örtliche Energieversorgung für die Zukunft nachhaltig zu sichern.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich (Versorgungsgebiet)

- 1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung (Versorgungsgebiet) umfasst alle bebauten und bebaubaren Grundstücke im auf dem Gebiet der Stadt Bad Friedrichshall befindlichen Versorgungsgebiet, das aus dem als Anlage 1 zu dieser Satzung beigefügten Lageplan ersichtlich ist. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung
- 2) Das Versorgungsgebiet umfasst die Flächen südlich der Amorbacher Straße zwischen Amorbacher Straße und der Schallschutzeinrichtung; im Osten begrenzt durch die Neckarsulmer Straße sowie die Flächen im Bereich der Ausrückwache Süd und der dort anschließenden gewerblich nutzbaren Fläche Im Hohenbaum. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus Anlage 1.

§ 3 Öffentliche Einrichtung

- 1) Zur Erfüllung des Satzungszwecks nach § 1 begründet die Stadt Bad Friedrichshall eine Erzeugung und Verteilung von Wärme in zentralen Wärmeerzeugungsanlagen sowie in öffentlichen Fernwärmeversorgungsnetzen, einschließlich funktional zugehöriger Einrichtungen, zur Versorgung von Grundstücken im räumlichen

Geltungsbereich dieser Satzung (Versorgungsgebiet) mit Wärmeenergie als öffentliche Einrichtung und stellt diese zur öffentlichen Benutzung im Versorgungsgebiet bereit.

- 2) Der Betrieb der öffentlichen Einrichtung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Friedrichshall, einen Eigenbetrieb der Stadt Bad Friedrichshall.
- 3) Bestandteile der öffentlichen Einrichtung sind die Energiezentrale und das Fernwärmeverteilungsnetz. Zum Fernwärmeverteilungsnetz gehören sämtliche Versorgungsleitungen, die Hausanschlüsse bis zum Flansch nach der Hauseingangs- und vor der Hausausgangsgarnitur sowie sämtliche zugehörigen Kommunikationssysteme, Mess- und Regeleinrichtungen.

§ 4 Gegenstand der Nah- oder Fernwärmeversorgung

Gegenstand der Fernwärmeversorgung nach dieser Satzung ist die Versorgung mit Fernwärme von auf Grundstücken und in Gebäuden im Versorgungsgebiet installierten Eigenanlagen zur Wärmeversorgung, die jeweils ausschließlich oder ergänzend Heizzwecken der Warmwasserbereitung sowie allen sonstigen geeigneten Verwendungszwecken dienen (Wärmeverbrauchsanlagen).

§ 5 Anschlussrecht und Anschlusszwang

- 1) Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Versorgungsgebiet, das durch eine Fernwärmeversorgungsleitung erschlossen ist, ist berechtigt und verpflichtet, das Grundstück an die öffentliche Fernwärmeeinrichtung anzuschließen, wenn und sobald es mit einem Gebäude bebaut ist oder auf dem Grundstück Wärmeverbrauchsanlagen betrieben werden sollen (Anschlussrecht und Anschlusszwang). Der Eigentümer hat den Anschluss beim Wärmenetzbetreiber (§ 3 Absatz 2) unverzüglich zu beantragen und die dazu nach den Vorgaben des Wärmenetzbetreibers notwendigen Angaben zu machen. Ist die Herstellung des Anschlusses aus besonderen Gründen nur zu erheblich über den durchschnittlichen Herstellungskosten liegenden Kosten möglich, kann die Stadt Bad Friedrichshall den Anschluss versagen, solange der Eigentümer auf der Grundlage einer mit dem Wärmenetzbetreiber zu schließende schriftliche Vereinbarung weder einen Vorschuss in Höhe der Anschlussherstellungskosten an den Wärmenetzbetreiber zahlt noch zu dessen Gunsten eine Sicherheit in entsprechender Höhe leistet. Mehrere Eigentümer sind Gesamtgläubiger und Gesamtschuldner.
- 2) Anschlussrecht und Anschlusspflicht nach Absatz 1 entstehen, sobald die in der jeweiligen Straße verlegte Hauptleitung am betreffenden Grundstück anliegt, sodass an diese die Grundstücksanschlussleitungen angeschlossen werden können, spätestens mit der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Bad Friedrichshall, dass die in der Straße verlegte Fernwärmeversorgungsleitung betriebsfertig hergestellt ist. Das Recht und die Pflicht zur Herstellung der Leitungsverbindung zwischen der Grundstücksanschlussleitung und der jeweiligen Übergabestelle auf dem Grundstück (Hausanschluss) entsteht erst nach der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Bad Friedrichshall über die betriebsfertige Verlegung der Fernwärmeversorgungsleitung in der betreffenden Straße. Die Möglichkeit zur jederzeitigen Herstellung von Grundstücks- und Hausanschlüssen im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer bleibt unberührt.
- 3) Ist ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, tritt der Erbbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers.

§ 6 Benutzungsrecht und Benutzungszwang

- 1) Nach dem betriebsfertigen Anschluss des Grundstücks an die Fernwärmeversorgungsleitung sind der Grundstückseigentümer sowie jede Person, die auf dem Grundstück Wärme verbraucht, berechtigt und verpflichtet, den gesamten für den Betrieb der Wärmeverbrauchsanlagen auf dem Grundstück benötigten Wärmebedarf, ausschließlich aus der öffentlichen Fernwärmeeinrichtung zu decken (Benutzungsrecht und Benutzungszwang). Mehrere Pflichtige sind Gesamtschuldner, mehrere Berechtigte Gesamtgläubiger.
- 2) Eine Eigenerzeugung von Wärme zum Betrieb von Wärmeverbrauchsanlagen auf dem Grundstück ist nicht gestattet. Die bestimmungsgemäße und vorübergehende Benutzung elektrischer Wärmeerzeugungsanlagen zum Betrieb von Kochstellen oder Heizungsgeräten, die nach ihrer technischen Beschaffenheit nur zum kurzzeitigen Gebrauch bestimmt oder geeignet sind (z. B. Heizlüfter, Heizstrahler), ist zulässig.

§ 7 Befreiung

- 1) Auf Antrag kann die Gemeinde den Pflichtigen vom Anschluss- und Benutzungszwang befreien, soweit und solange der Anschluss an die öffentliche Fernwärmeeinrichtung oder ihre Benutzung für den Pflichtigen unzumutbar ist.
- 2) Unzumutbarkeit liegt vor, soweit und solange das Interesse des Pflichtigen an einer anderen Wärmeenergieversorgung die mit dem Anschluss- und Benutzungszwang nach dieser Satzung gemäß § 1 verfolgten Interessen der Allgemeinheit überwiegt. Dies ist in der Regel anzunehmen und eine Befreiung soll erfolgen, soweit und solange
 1. dem Pflichtigen durch den Anschluss- und die Benutzung der öffentlichen Fernwärmeeinrichtung aufgrund
 - a. des damit verbundenen Nutzungsverbotes für die dezentralen Wärmeerzeugungsanlagen des Pflichtigen,
 - b. einer für die zweckmäßige Benutzung erforderlichen Umrüstung der bestehenden Wärmeverbrauchsanlagen des Pflichtigen oder
 - c. aufgrund der rechtmäßig bestehenden energetischen Qualität seines zu versorgenden Gebäudes oder einer für die zweckmäßige Benutzung erforderlichen Verbesserung der energetischen Qualität seines zu versorgenden Gebäudesein erheblicher wirtschaftlicher Verlust entsteht oder
 2. die Erfüllung der Pflichten der §§ 5 und 6 für den Pflichtigen zu einer unbilligen Härte führen würde.

Ein erheblicher wirtschaftlicher Verlust im Sinne von Satz 2 Nr. 1 liegt in der Regel vor, solange die wirtschaftliche Lebensdauer der vom Pflichtigen bisher genutzten Wärmeerzeugungsanlage, der für die zweckmäßige Benutzung der öffentlichen Fernwärmeeinrichtung umzurüstenden Wärmeverbrauchsanlage oder der für die zweckmäßige Benutzung der öffentlichen Fernwärmeeinrichtung zu verbessernden energetischen Qualität des zu versorgenden Gebäudes seit ihrem Installations- bzw. Herstellungszeitpunkt zu weniger als 90 von Hundert abgelaufen ist. Im Falle von Satz 2 Nr. 1 ist die Befreiung auf höchstens 90 von Hundert der verbleibenden wirtschaftlichen Lebensdauer der Wärmeversorgungsanlagen, der

Wärmeverbrauchsanlagen oder des bestehenden energetischen Zustandes des Gebäudes zu befristen, längstens jedoch auf zwanzig Jahre nach Inkrafttreten dieser Satzung.

- 3) Auf Antrag kann die Gemeinde den Pflichtigen vom Anschluss- und Benutzungszwang befreien,
1. soweit der Wärmeenergiebedarf auf dem Grundstück nicht nur vorübergehend durch Eigenanlagen zur Wärmeerzeugung gedeckt wird, die den Anforderungen an eine neue Heizungsanlage nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in seiner jeweils geltenden Fassung entsprechen,
 2. wenn dadurch, unter Berücksichtigung absehbarer Befreiungsanträge anderer Pflichtiger, die Wirtschaftlichkeit des Betriebes der öffentlichen Fernwärmeeinrichtung insgesamt nicht zu entfallen droht und
 3. andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen oder
 4. soweit und solange dies aus sonstigen Gründen zur Vereinbarkeit mit dem geltenden Recht erforderlich ist.

Die Erfüllung der Anforderungen des Satzes 1 Nr. 1 ist vom Pflichtigen nachzuweisen.

- 4) Die Befreiung steht unter dem Vorbehalt des Widerrufs und kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.
- 5) Die Befreiung erlischt, wenn die Eigenerzeugungsanlage ausgetauscht, wesentlich geändert oder erneuert wird. Sie erlischt auch nach Ablauf eines Jahres nach einem Wechsel des Grundstückseigentümers. § 5 Absatz 4 gilt entsprechend.
- 6) Wer vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit ist, ist verpflichtet, der Stadt Bad Friedrichshall das Entfallen eines Grundes für die erteilte Befreiung sowie für ein Erlöschen der erteilten Befreiung nach Absatz 5 unverzüglich anzuzeigen.

§ 8 Übergangsregelungen für bestehende Heizungen

- 1) Auf Antrag kann die Gemeinde den Pflichtigen vom Anschluss- und Benutzungszwang befreien, soweit und solange seine bisher genutzten Wärmeverbrauchsanlagen bei Benutzung der öffentlichen Fernwärmeeinrichtung technisch nicht im für die Wärmeversorgung der Gebäude erforderlichen Umfang betrieben werden können und ihre Umrüstung zur Benutzung der öffentlichen Fernwärmeeinrichtung trotz ernsthafter, rechtzeitiger und angemessener Bemühungen des Pflichtigen, nicht möglich ist. Eine Befreiung nach Satz 1 kann längstens für die Dauer von fünf Jahren seit dem Entstehen der Anschlusspflicht gemäß § 5 Absatz 1 Satz 1 und § 5 Absatz 2 Satz 2 erteilt werden.
- 2) Für die Dauer der Befreiung ist dem Pflichtigen die Weiterbenutzung seiner Wärmeerzeugungsanlagen zum Betrieb von Wärmeverbrauchsanlagen auf dem Grundstück abweichend von § 6 Absatz 2 Satz 1 gestattet. § 7 Absatz 6 gilt entsprechend.

§ 9 Begriff des Grundstücks

- 1) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und / oder im Grundbuch jeder zusammenhängende Grundbesitz, der eine selbstständige wirtschaftliche Einheit bildet.
- 2) Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, so besteht das Recht und die Pflicht nach §§ 5 und 6 dieser Satzung für jedes dieser Gebäude.

§ 10 Benutzungsverhältnis

Der Anschluss an die öffentliche Fernwärmeeinrichtung sowie deren Benutzung erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage gemäß dem mit dem Wärmenetzbetreiber (§ 3 Absatz 2) abzuschließenden Netzanschluss- und Fernwärmeversorgungsvertrag, den allgemeinen Versorgungsbedingungen des Wärmenetzbetreibers in ihrer jeweils gültigen Fassung sowie den jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- 1) Ordnungswidrig nach § 142 der Gemeindeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
 1. entgegen § 5 sein Grundstück nicht oder nicht rechtzeitig anschließt,
 2. entgegen § 6 den Wärmebedarf nicht ausschließlich durch die öffentliche Nah- oder Fernwärmeeinrichtung deckt, ohne dass eine Befreiung nach § 7 oder § 8 vorliegt,
 3. entgegen § 7 Absatz 6 das Entfallen eines Grundes für die erteilte Befreiung sowie für ein Erlöschen der erteilten Befreiung nicht unverzüglich anzeigt.
- 2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt.
- 3) Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 142 Absatz 2 der Gemeindeordnung in Verbindung mit § 17 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) mit einer Geldbuße von bis zu eintausend Euro geahndet werden. Ist der wirtschaftliche Vorteil, den der ordnungswidrig Handelnde aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, größer, soll die Ordnungswidrigkeit mit einer höheren Geldbuße geahndet werden, die den gezogenen Vorteil übersteigt.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Fernwärmeversorgung im Gebiet Amorbacher Straße/Im Hohenbaum vom 27.04.2021 außer Kraft.

Ausgefertigt!
Bad Friedrichshall, 25.11.2025

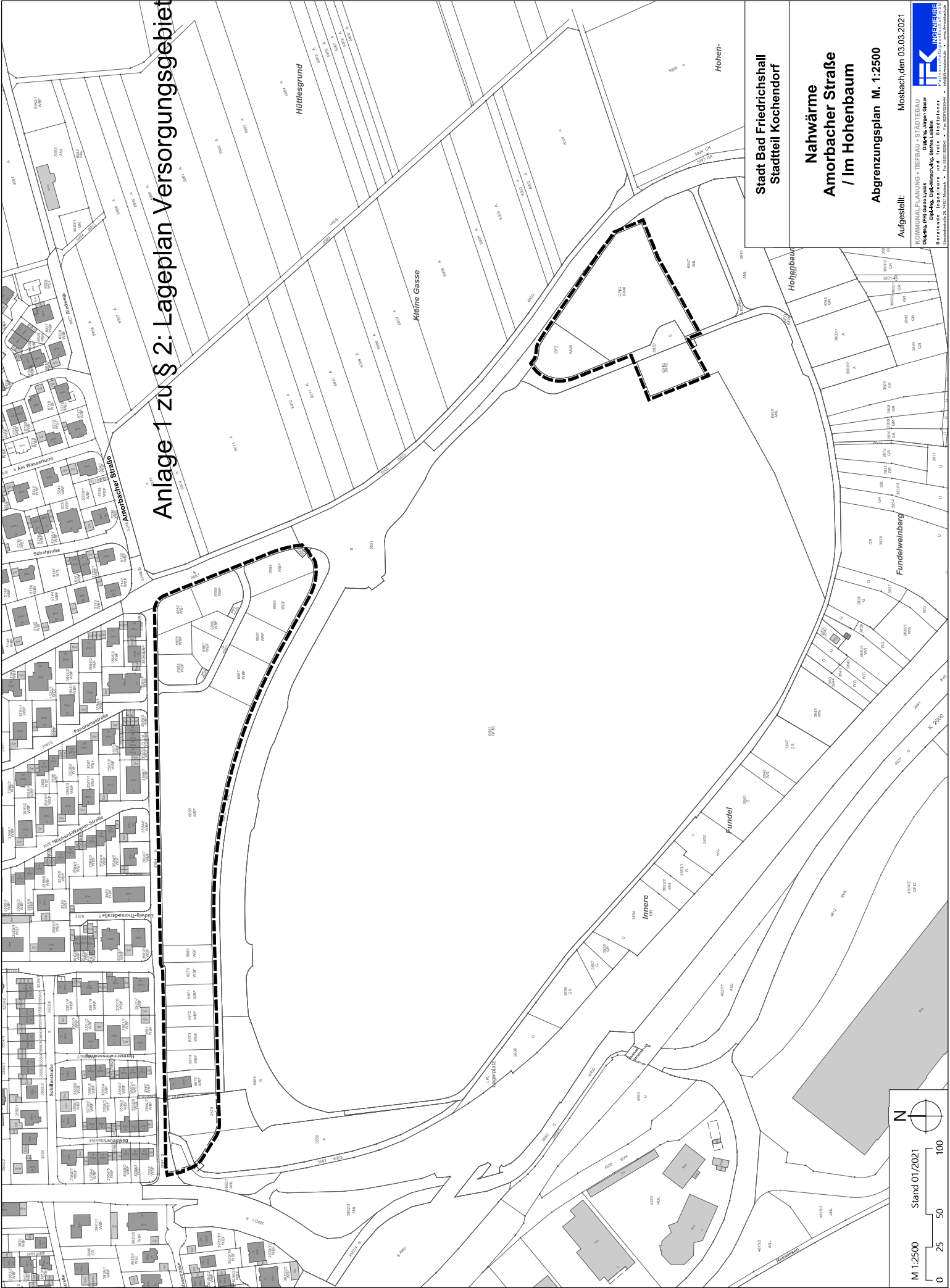
Timo Frey, Bürgermeister

Anlage 1 zu § 2: Lageplan Versorgungsgebiet

Hinweise:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Abweichend kann die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.



Anlage 1 zu § 2: Lageplan Versorgungsgebiet

Stadt Bad Friedrichshall
Stadtteil Kochendorf

Nahwärme
Amorbacher Straße
/ Im Hohenbaum

Abgrenzungsplan M. 1:2500

Aufgestellt: Mosbach, den 03.03.2021

KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STRABENBAU
Dipl.-Ing. (FH) Dieter Lank
Dipl.-Ing. Dirk-Wilhelm Jägle, Stefan Lank
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner
Kochendorf, 73230 Bad Friedrichshall, 07141 2000-1000, www.kp-ingenieure.de

