

## BEKANNTMACHUNGEN DER STADT STRAUSBERG

### Bekanntmachung der Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Strausberg (Fernwärmesatzung)

Aufgrund des § 12 Abs. 2 und 3 sowie § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 und § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr.19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 38], S. 2), in Verbindung mit § 8 Abs. 1 und 2 sowie § 1 des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S. 386), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S. 17), und § 109 des Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Strausberg auf Ihrer Sitzung am 24.06.2021 folgende Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Strausberg beschlossen:

#### Präambel

Zweck dieser Satzung ist die Senkung des Ausstoßes von Kohlendioxid und die Reduzierung von konventionellen Energieträgern wie Erdgas und Heizöl durch den Einsatz von Fernwärme unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange der Stadt Strausberg. Diese umweltfreundliche Art der Wärmeversorgung dient dem Schutz der Luft und des Klimas als natürliche Grundlagen des Lebens und damit dem öffentlichen Wohl der Stadt Strausberg.

#### § 1 Allgemeines

- (1) In Teilen der Stadt Strausberg betreibt die Stadtwerke Strausberg GmbH die Fernwärmeversorgung für eine möglichst umweltschonende und emissionsarme Versorgung mit Wärmeenergie im Sinne des § 1 Abs. 2 LImSchG. Das dazu betriebene Fernwärmenetz dient der Versorgung mit Wärme zu Heizzwecken und zur Aufbereitung von Warmwasser sowie zur Versorgung mit Prozesswärme entsprechend der gültigen TAB, Stand 2021 bis zu einem Temperaturniveau von 120 ° C.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus den als Anlagen beigefügten festgesetzten Gebietsgrenzen und dem jeweiligen Übersichtsplan (Fernwärmeverbaugebiete). Die Anlagen sind Bestandteil der Satzung.
- (3) Die in dieser Satzung für Grundstückseigentümer geregelten Vorschriften gelten entsprechend für Erbbauberechtigte, Gebäudeeigentümer, Wohnungs- und Teileigentümer, Wohnungseigentümer-

gemeinschaften und Nießbrauchberechtigte sowie für sonstige, in vergleichbarer Weise zur Nutzung eines Grundstücks dinglich Berechtigte. Mehrere im Hinblick auf ein Grundstück dinglich Berechtigte gem. Satz 1 haften als Gesamtschuldner.

- (4) Grundstück im Sinne dieser Satzung ist unabhängig von der Eintragung im Liegenschaftskataster und im Grundbuch jeder räumlich zusammenhängende und einem gemeinsamen Zweck dienende Grundbesitz, der eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, so sind für jedes dieser Gebäude die für die Grundstücke maßgeblichen Vorschriften dieser Satzung anzuwenden. Unterkünfte nach § 246 Abs. 12 Nr. 1 BauGB gelten nicht als Gebäude.
- (5) Die Stadt Strausberg ist befugt, die auf dem Grundstück befindlichen Fernwärmeversorgungsanlagen zu überprüfen. Soweit es zu diesem Zweck und zur Wahrnehmung der sonstigen Rechte und Pflichten nach dieser Satzung erforderlich und zumutbar ist, sind der Stadt oder den Beauftragten, die sich auf Verlangen auszuweisen haben, von den Verpflichteten i. S. d. § 1 Abs. 3 nach vorheriger Ankündigung mit einer angemessenen Ankündigungsfrist Zugang zu allen Wärmeerzeugungsanlagen und Fernwärmeversorgungsanlagen zu gewähren und die hierfür notwendigen Auskünfte zu erteilen.

#### § 2 Anschluss- und Benutzungsrecht

- (1) Jeder Eigentümer eines in einem Fernwärmeverbaugebiet gem. § 1 Abs. 2 liegenden bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist vorbehaltlich der Einschränkungen gem. § 3 berechtigt, den Anschluss seines Grundstücks an das Fernwärmenetz (Hausanschluss) zu verlangen (Anschlussrecht).
- (2) Nach dem betriebsfertigen Anschluss des Grundstücks an das Fernwärmenetz, haben der Grundstückseigentümer und sämtliche Nutzer des Grundstücks zu Wohn- und Gewerbebezwecken das Recht, die benötigten Wärmemengen zu Heizzwecken und zur Aufbereitung von Warmwasser sowie zur Versorgung mit Prozesswärme entsprechend der gültigen TAB, Stand 2021 bis zu einem Temperaturniveau von 120 ° C zu entnehmen (Benutzungsrecht).

#### § 3 Antrag und Versagungsgründe

- (1) Der Hausanschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz ist vom Grundstückseigentümer bei den Stadtwerken Strausberg GmbH zu beantragen.
- (2) Ist der Anschluss wegen der besonderen Lage des Grundstücks oder aus sonstigen technischen oder wirtschaftlichen Gründen mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden oder sind dafür besondere Maßnahmen oder Aufwendungen erforderlich, können die Stadtwerke Strausberg GmbH den Anschluss versagen. Dies gilt nicht, wenn der Antragsteller sich bereit erklärt, neben den nach § 9 AVBFernwär-

meV ergebenen Baukostenzuschüssen und den auf Grundlage von § 10 AVBFernwärmeV üblicherweise erhobenen Hausanschlusskosten auch sämtliche Mehrkosten für den Bau und ggf. für den Betrieb zu tragen. In diesem Fall hat er auf Verlangen der Stadtwerke Strausberg GmbH eine angemessene Sicherheit an die Stadtwerke Strausberg GmbH zu leisten.

- (3) Sind Gründe, die zur Versagung des Anschlusses geführt haben, fortgefallen, ist nach den übrigen Vorschriften dieser Satzung zu verfahren.

#### § 4 Anschluss- und Benutzungszwang

- (1) Jeder Eigentümer eines gemäß § 2 Abs. 1 anschlussberechtigten Grundstücks, auf dem Wärme für die in § 1 Abs. 1 Satz 2 beschriebenen Zwecke verbraucht wird, ist verpflichtet, sein Grundstück an das Fernwärmenetz anzuschließen (Anschlusszwang). Die Eigentümer sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung von Fernwärmeleitungen, die zur Versorgung ihres Grundstücks dienen, zu dulden.
- (2) Die Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke sowie sämtliche Nutzer der angeschlossenen Grundstücke zu Wohn- oder Gewerbebezwecken sind verpflichtet, den gesamten Wärmebedarf im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 auf diesen Grundstücken aus dem Fernwärmenetz zu decken (Benutzungszwang).
- (3) Die Errichtung und der Betrieb von eigenen Wärmeerzeugungsanlagen für die in § 1 Abs. 1 Satz 2 genannten Zwecke sind für diese Grundstücke nicht gestattet. Das Verbot nach Satz 1 gilt nicht für die Errichtung von zusätzlichen Kaminfeuerstellen in Wohnhäusern, sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäuden dienen, nur gelegentlich benutzt und überwiegend mit naturbelassenem mindestens zwei Jahre abgelagerten Holz befeuert werden.

#### § 5 Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang

- (1) Vom Anschluss- und Benutzungszwang sowie vom Verbot der Errichtung und des Betriebs von Wärmeerzeugungsanlagen nach § 4 Abs. 3 kann der Grundstückseigentümer ganz oder teilweise nach Maßgabe der nachstehenden Absätze befreit werden, soweit dies dem Zweck des Anschluss- und Benutzungszwangs sowie der Förderung der Ziele dieser Satzung nicht entgegensteht.
- (2) Vom Anschluss- und Benutzungszwang sowie dem Verbot der Errichtung und des Betriebs von Wärmeversorgungsanlagen nach § 4 Abs. 3 kann der Grundstückseigentümer auf Antrag ganz oder teilweise befreit werden, wenn der Wärmebedarf aus Abwärme (ohne zusätzlichen Brennstoffeinsatz anfallende Wärme) von auf den Grundstücken betriebenen eigenen gewerblichen Anlagen gedeckt wird oder der Anschluss und die Benutzung des Fern-

wärmenetzes für den Grundstückseigentümer nachweislich eine erhebliche, nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gedeckte Härte darstellt.

- (3) Die Regelungen des § 8 Abs. 2 Satz 4 LImSchG in der jeweils geltenden Fassung bleibt von dieser Satzung unberührt. Danach besteht kein Anschluss- und Benutzungszwang, wenn der Wärmebedarf überwiegend mit regenerativen Energien gedeckt wird. Unter regenerativen Energien sind insbesondere Sonnen-, Wind- und Wasserkraft, Erd- und sonstige Umweltwärme sowie Biomasse im Sinne der Biomasseverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu verstehen.
- (4) Eine vollständige oder anteilige Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang soll erteilt werden, soweit die Wärmeversorgung eines Gebäudes zu den in § 1 Abs. 1 Satz 2 beschriebenen Zwecken mit einem niedrigeren Primärenergiefaktor erfolgt als der zum Zeitpunkt der Antragstellung von der Stadtwerke Strausberg GmbH veröffentlichte und nach AGFW-Arbeitsblatt FW 309 jeweils zertifizierte Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes der Stadtwerke Strausberg GmbH.
- (5) Die Befreiung oder Teilbefreiung kann befristet und widerruflich erteilt werden und mit Auflagen oder Bedingungen verbunden werden. Sobald die Voraussetzungen für die Befreiung entfallen sind, hat der Begünstigte dies der Stadt unverzüglich anzuzeigen. Gleiches gilt, wenn die Gültigkeit einer Befreiung wegen Fristablauf entfällt.
- (6) Anträge auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang sind schriftlich bei der Stadt Strausberg zu stellen und unter Beifügung der den jeweiligen Befreiungstatbestand nachweisenden Unterlagen zu begründen. Über die Anträge entscheidet die Stadt Strausberg. Grundstückseigentümer müssen bei der Prüfung des Antrages mitwirken und insbesondere nach Aufforderung weitere Unterlagen vorlegen.

#### § 6 Bestandsschutz/Übergangsregelung

- (1) Grundstücke im räumlichen Anwendungsbereich dieser Satzung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits ein oder mehrere Gebäude aufweisen, die über eine zulässigerweise errichtete und betriebene Wärmeerzeugungsanlage verfügen, sind vom Anschluss- und Benutzungszwang solange und soweit befreit, bis die Wärmeerzeugungsanlagen erneuert oder wesentlich geändert werden (Bestandsschutz).
- (2) Eine Erneuerung oder eine wesentliche Änderung im Sinne des Abs. 1 liegt insbesondere dann vor, wenn
1. eine neue Wärmeerzeugungsanlage erforderlich ist,
  2. ein Wechsel eines Energieträgers erfolgt,
  3. von dezentraler, wohnungs- oder gewerbeeinheitsbezogener auf zentrale Versorgung umgerüstet wird, oder

4. wesentliche Anlagenteile (z. B. Heizkessel) verändert oder erneuert werden, wenn die Kosten mehr als 50 % der Kosten für die Neuerrichtung der gesamten Anlage betragen.
- (3) Eine Erneuerung oder wesentliche Änderung liegt insbesondere dann nicht vor, wenn eine bestandsgeschützte Wärmeerzeugungsanlage um eine weitere, ausschließlich mit regenerativen Energiequellen entsprechend § 5 Abs. 4 Satz 3 betriebene Wärmeerzeugungsanlage ergänzt wird.
- (4) Der Wegfall des Bestandsschutzes ist der Stadt Strausberg anzuzeigen.

### § 7 Privatrechtliche Betreibung der Fernwärmenetze

- (1) Die Fernwärmenetze in der Stadt Strausberg werden durch die Stadtwerke Strausberg GmbH privatrechtlich betrieben. Mit den zum Anschluss Berechtigten und Verpflichteten wird jeweils ein Versorgungsvertrag geschlossen.
- (2) Für die Versorgung mit Fernwärme gelten neben dieser Satzung die AV-BFernwärmeV und die Allgemeinen Versorgungsbedingungen sowie die Technischen Anschlussbedingungen für Raumheizungs-, Wassererwärmungs-, und Lüftungsanlagen (TAB) der Stadtwerke Strausberg GmbH in den jeweils geltenden Fassungen.

### § 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des Ordnungswidrigkeitengesetzes (OWiG) in seiner jeweils geltenden Fassung handelt derjenige Grundstückseigentümer, der vorsätzlich oder fahrlässig
  - a. entgegen § 4 Abs. 1 dieser Satzung sein Grundstück nicht an das Fernwärmenetz anschließt,
  - b. entgegen § 4 Abs. 2 nicht oder nicht den gesamten Wärmebedarf für sein Grundstück aus dem Fernwärmenetz deckt,
  - c. entgegen § 4 Abs. 2 eigene Wärmeerzeugungsanlagen errichtet oder betreibt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 1.000,- € geahndet werden.
- (3) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist die Stadtverwaltung Strausberg.

### § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Strausberg über den Anschluss der Grundstücke im Stadtgebiet an die Fernwärmeversorgungsnetze vom 03.06.2003, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung, beschlossen am 29.08.2013 außer Kraft.

Strausberg, den 24.06.2021

gez. Elke Stadeler  
Bürgermeisterin

#### Anlage 1:

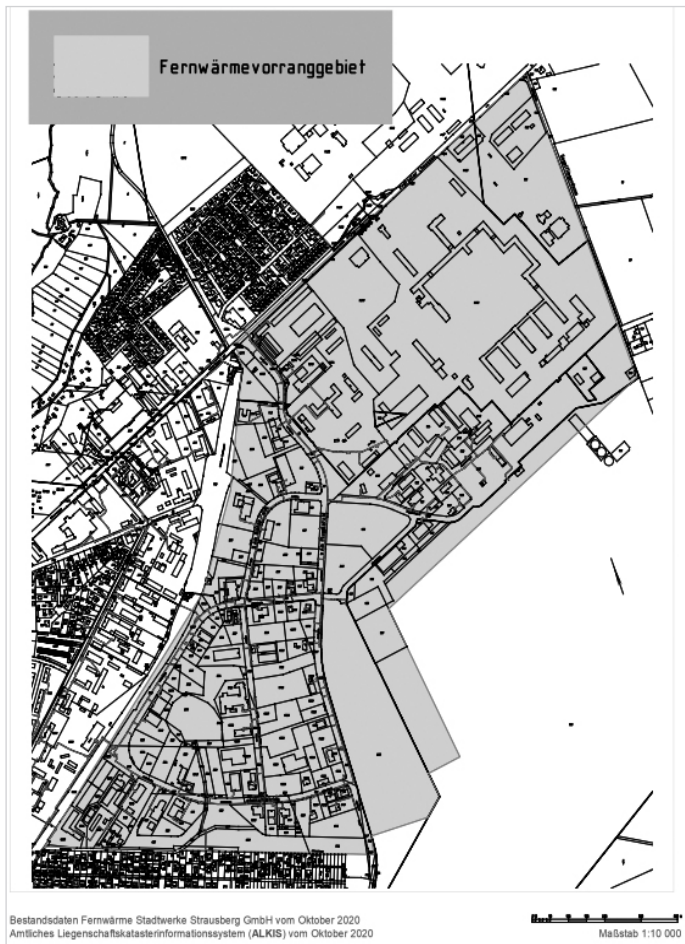
Gebiet 1 – Strausberg Nord, Zentrum Informationsarbeit Bundeswehr (ZInfoABw)



Das Gebiet 1 – Strausberg Nord, Zentrum Informationsarbeit Bundeswehr (ZInfoABw) umfasst folgende Straßen:  
Prötzeler Chaussee Nr. 20

Anlage 2:

Gebiet 2 - Strausberg Nord, Gewerbegebiet und Flugplatz

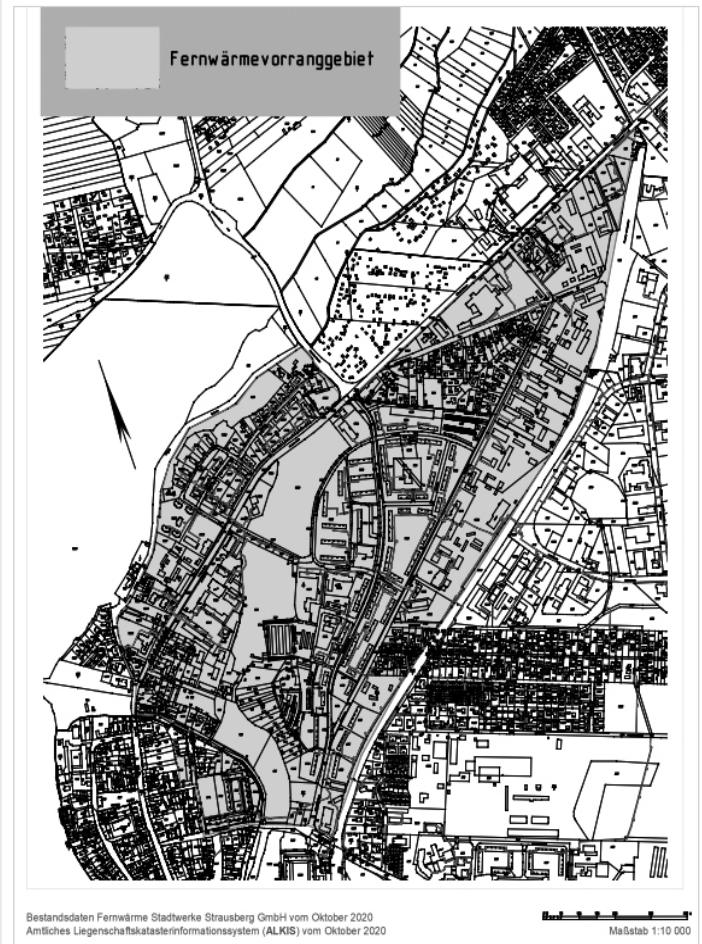


Das Gebiet 2 – Strausberg Nord, Gewerbegebiet und Flugplatz umfasst folgende Straßen:

Am Biotop  
Am Flugplatz  
Flugplatzstraße F1, F2, F3  
Lehmkuhlenring  
Lilienthalstraße  
Prötzeler Chaussee Nr. 8B, 25  
Segelfliegerdamm

Anlage 3:

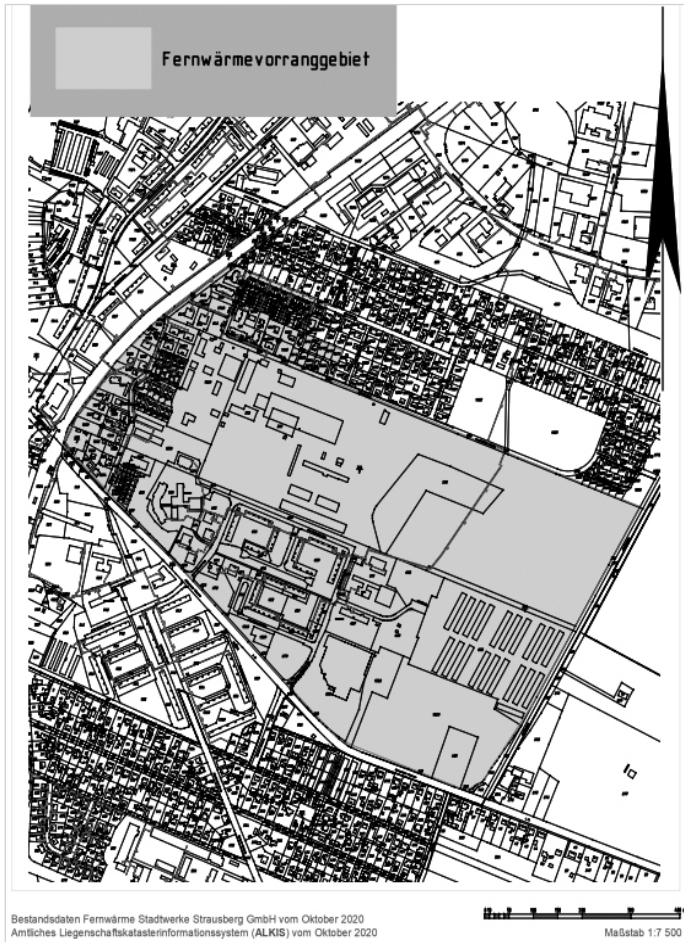
Gebiet 3 – Strausberg Nord, Krankenhaus bis Wriezener Straße



Das Gebiet 3 – Strausberg Nord, Krankenhaus bis Wriezener Straße umfasst folgende Straßen:

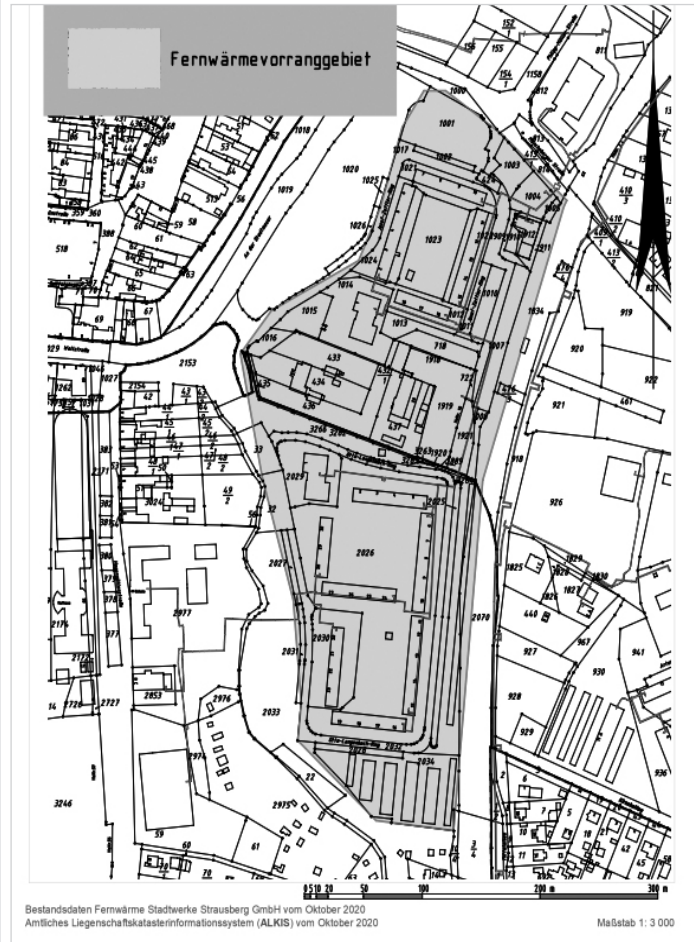
Buchhorst Nr. 11  
Fritz-Reuter-Straße  
Jungferstraße Nr. 7 – 29  
Mittelstraße  
Nordstraße  
Hufenweg Nr. 1 – 3  
Hufenweg Nr. 140 – 143  
Kastanienallee  
Klosterdorfer Chaussee  
Parkstraße  
Philipp-Müller-Straße  
Prötzeler Chaussee Nr. 1 – 7M  
Ringstraße  
Wirtschaftsweg Nr. 1 – 4  
Wriezener Straße

Anlage 4:  
Gebiet 4 – Strausberg Nord, Mittelfeldring bis Hohensteiner Chaussee



Das Gebiet 4 – Strausberg Nord, Mittelfeldring bis Hohensteiner Chaussee umfasst folgende Straßen:  
Mittelfeldring Nr. 1 – 26  
Mühlenweg  
Otto-Grotewohl-Ring

Anlage 5:  
Gebiet 5 – Strausberg Nord, Josef-Zettler- und Otto-Langenbach-Ring



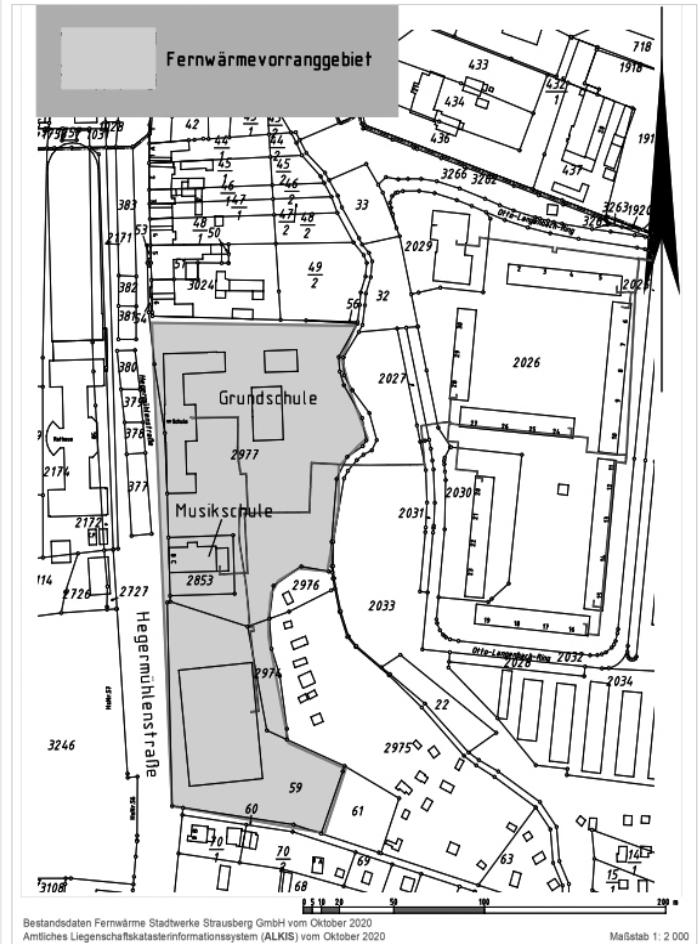
Das Gebiet 5 – Strausberg Stadt, Josef-Zettler- und Otto-Langenbach-Ring umfasst folgende Straßen:  
Josef-Zettler-Ring  
Otto-Langenbach-Ring

Anlage 6:  
Gebiet 6 – Strausberg Stadt, Heinrich-Rau-Straße



Das Gebiet 6 – Strausberg Stadt, Heinrich-Rau-Straße umfasst folgende Straßen:  
 Artur-Becker-Straße  
 Heinrich-Rau-Straße  
 Kirschalle Nr. 16A

Anlage 7:  
Gebiet 7 – Strausberg Stadt, Hegermühlen-Grundschule



Das Gebiet 7 – Strausberg Stadt, Hegermühlen-Grundschule umfasst folgende Straßen:  
 Hegermühlenstraße Nr. 8  
 Hegermühlenstraße Nr. 8C

Anlage 8:  
Gebiet 8 – Strausberg Stadt, Hegermühlenstraße  
Nr. 54 – 57



Das Gebiet 8 – Strausberg Stadt, Hegermühlenstraße  
Nr. 54 - 57 umfasst folgende Straßen:  
Hegermühlenstraße Nr. 54 - 57

Anlage 9:  
Gebiet 9 – Strausberg Stadt, Hegermühlenstraße  
Nr. 10 – 11



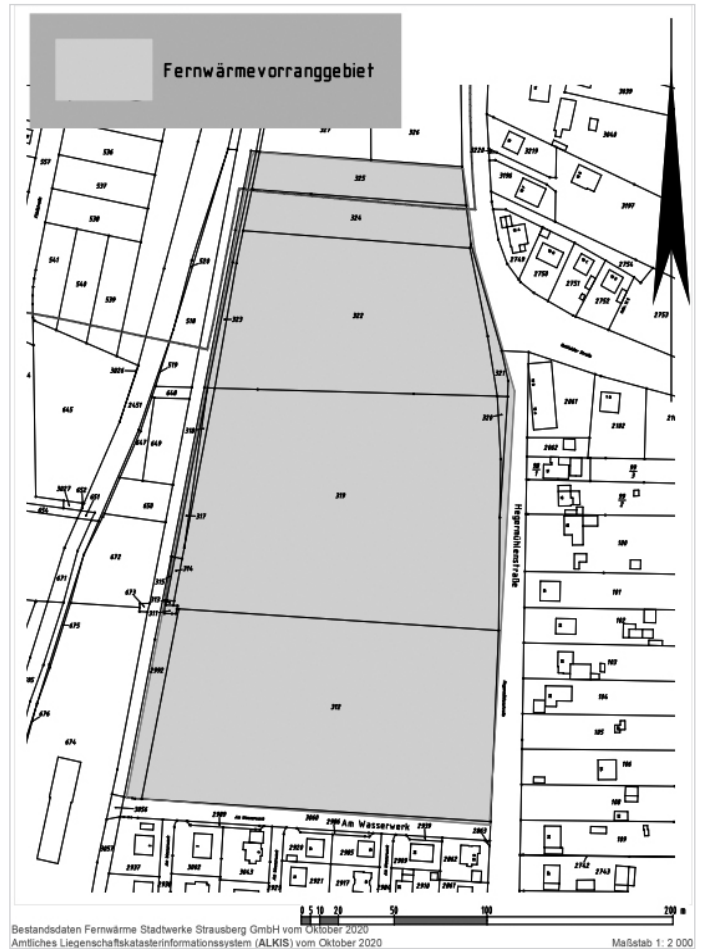
Das Gebiet 9 – Strausberg Stadt, Hegermühlenstraße  
Nr. 10 - 11 umfasst folgende Straßen:  
Hegermühlenstraße Nr. 10  
Hegermühlenstraße Nr. 10A  
Hegermühlenstraße Nr. 11

Anlage 10:  
Gebiet 10 – Strausberg Stadt,  
Fließstraße B-Plan Nr. 42/08



Das Gebiet 10 – Strausberg Stadt, Fließstraße B-Plan Nr. 42/08 umfasst folgende Straßen:  
Fließstraße

Anlage 11:  
Gebiet 11 – Strausberg Stadt,  
Hergermühlenstraße – Am Wasserwerk



Das Gebiet 11 – Strausberg Stadt, Hergermühlenstraße – Am Wasserwerk umfasst folgende Straßen:  
Hergermühlenstraße



Anlage 12:  
Gebiet 12 – Strausberg Vorstadt, Wohngebiet – Am  
Herrensee



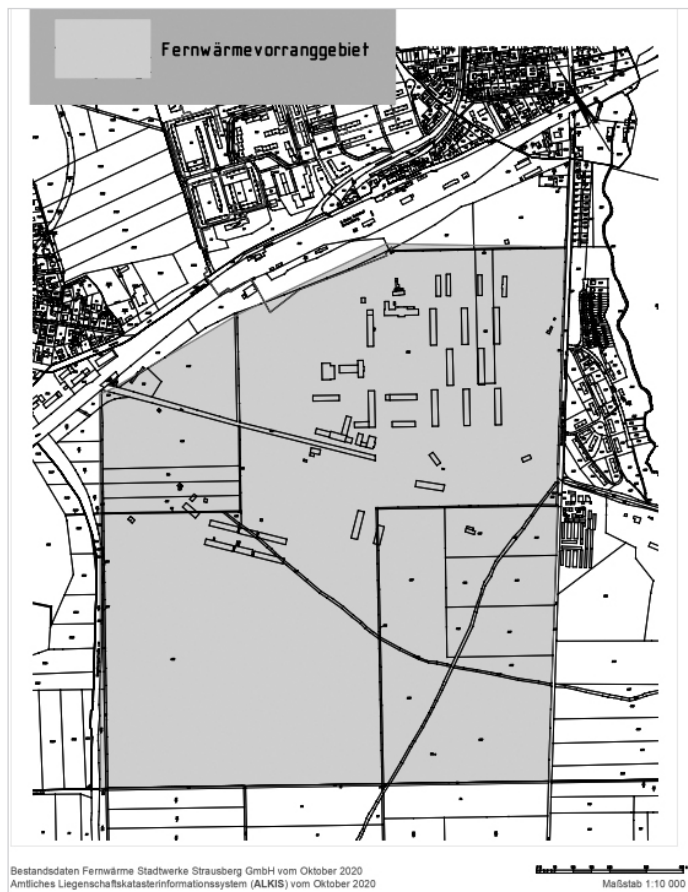
Das Gebiet 12 – Strausberg Vorstadt, Wohngebiet Am Herrensee umfasst folgende Straßen:  
Am Annatal  
Am Herrensee  
Am Marienberg

Anlage 13:  
Gebiet 13 – Strausberg Vorstadt, Wohngebiet Am Försterweg



Das Gebiet 13 – Strausberg Vorstadt, Wohngebiet Am Försterweg umfasst folgende Straßen:  
Albin-Köbis-Ring  
Am Försterweg  
Am Kieferngrund  
Heinrich-Dorrenbach-Straße  
Max-Reichpietsch-Ring  
Scharnhorststraße

Anlage 14:  
Gebiet 14 – Strausberg Vorstadt, Barnim Kaserne



Das Gebiet 14 – Strausberg Vorstadt, Barnim Kaserne umfasst folgende Straßen:  
Umgehungsstraße Nr. 1