

KEA-BW
DIE LANDESENERGIEAGENTUR



KOMPETENZZENTRUM
Wärmewende

Genehmigungsverfahren für Wärmenetze

Kathrina Baur

Stuttgart, 23. Oktober 2025

- Einführung
- Baurechtliche Genehmigung
- Straßenrechtliche Genehmigung
- Andere im Einzelfall zu beachtende Genehmigungen
- Wegerechte
- Gestattungsverträge
- Terminverfolgung und organisatorische Behandlung
- Fazit

- Was haben Genehmigungsverfahren mit Risikomanagement für Wärmenetzprojekte zu tun?

Genehmigungsverfahren sind organisatorische Schlüsselrisiken – Fehler können zu erheblichen Zeit- und Kostenverzögerungen führen



Quelle: AdobeStock_633654948 / Robert Poorten

- **Wichtig:** regulatorischer Rahmen bzgl. Wärmenetze = Vielzahl verschiedener Gesetze und Vorschriften → kein einheitliches Regelwerk
- Genehmigungsbedürftigkeit ist Einzelfallfrage → abhängig von Komponenten des (Nah-) Wärmenetzes und seiner Länge
- Nach § 65 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 19.7.1 UVPG meist Planfeststellungsverfahren erforderlich → Netzlänge über 5 km



- Baugenehmigung = Erlaubnis der jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Siehe § 58 LBO BW)
- Ausnahme: Keine Genehmigungspflicht für Versorgungsleitungen (siehe (§§ 50 Abs. 1 LBO BW i. V. m. Anhang 1 Nr. 4 a)
- Achtung: Begleitende Bauwerke (z. B. Heizhäuser, Übergabestationen) können separat genehmigungspflichtig sein

- Exkurs: Planfeststellung – Plangenehmigung (§§ 72–78 VwVfG)
 - Bei umfangreichen oder externen Leitungen (außerhalb des Betriebsgeländes) kann ein Planfeststellungsverfahren oder eine Plangenehmigung erforderlich sein
 - Relevanz vor allem, wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nötig ist → gemäß § 7 Abs. 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 19.7
 - > 5 km Leitungslänge oder Außenbereich → Pflicht zur UVP-Vorprüfung
 - Bei erheblichen Umweltauswirkungen → UVP erforderlich
 - Konzentrationswirkung (§ 75 VwVfG)
 - Planfeststellungsbeschluss ersetzt alle anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen → Keine separaten Einzelgenehmigungen mehr erforderlich
 - Wird kein Planfeststellungsbeschluss erteilt, müssen weitere Genehmigungen ggf. einzeln beantragt werden

- Grundsatz: Nutzung öffentl. Straßen über den Gemeingebrauch hinaus = Sondernutzung (§ 16 StrG BW)
- Gemeingebrauch: übliche Nutzung zu Transport- und Verkehrszwecken
- Sondernutzung: z. B. Verlegung von Leitungen im oder über dem Straßenkörper
 - Sondernutzungserlaubnis (+) wenn die öffentl. Straße dauerhaft beeinträchtigt wird
→ Antrag bei der zuständigen Straßenbaubehörde
 - Sondernutzungserlaubnis (-) wenn Beeinträchtigung nur kurzzeitig und Maßnahmen der öffentl. Versorgung dient
 - In diesen Fällen genügt ein bürgerl.-rechtl. Gestattungsvertrag
- Achtung: Bei oberirdisch verlegten Wärmeleitungen, sind eventuell weitere Besonderheiten zu betrachten

- Wasserrechtliche Erlaubnis (§§ 8–9 WHG, § 14 WG BW)
 - Benutzung von Gewässern (z. B. Grundwasserabsenkung beim Leitungsbau) → Erlaubnis oder Bewilligung der Wasserbehörde erforderlich
 - Leitungsanlagen in, an, über oder unter Gewässern → Genehmigung nach § 28 WG BW nötig
 - Anlagen dürfen keine schädlichen Gewässerveränderungen verursachen
- Naturschutzrechtliche Vorgaben (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)
 - Sommerfällverbot: 1. März – 30. September → Keine Fällung oder Rodung von Bäumen und Gebüsch
 - Ausnahmen möglich, z. B. mit Genehmigung der Naturschutzbehörde
 - Ggf. lokale Baumschutzverordnung beachten

- Rechtliche Ausgangslage:
 - Wärmenetze benötigen meist Fremdgrundstücke oder öffentl. Straßen zur Leitungsverlegung
 - Dafür sind Wegerechte (Leitungsrechte, Dienstbarkeiten) erforderlich
 - Diese Rechte sichern den Netzbetreiber gegen Eigentumsverluste ab, wenn Leitungen auf fremden Flächen verlaufen
 - Fernwärme-Wegerechte unterliegen nicht den spezifischen Regeln für Strom- und Gaskonzessionen (§ 46 EnWG) → § 46 EnWG ist nicht analog anwendbar, da der Gesetzgeber eine Ausdehnung bewusst ausgeschlossen hat (BT-Drs. 15/3917, S. 47)
 - Herausforderungen:
 - Können Kommunen Wegerechte direkt vergeben? Oder bedarf es eines Wettbewerbs?
 - Hat Fernwärmeversorger einen Anspruch auf Verlängerung von auslaufenden Wegerechten bestehender Netze?

- Vergaberecht:
 - Ausschreibungspflicht nur bei echter Konzession (neues Netz mit eigenem Betreiber)
 - Kein Vergaberecht bei reinem Wegerecht ohne Leistungsbeschaffung
 - In-house-Vergabe möglich, wenn Voraussetzungen erfüllt sind
 - Häufig erteilt die Kommune einem Wärmeversorger nur ein einfaches Wegerecht, ohne Leistungen zu beschaffen → dann kein Vergaberecht

- Wettbewerbsrecht:
 - Gemeinden haben marktbeherrschende Stellung bzgl. Wegenutzungsrechten
 - BGH, Urt. v. 11.11.2008 – KZR 43/07: Abschlusszwang aus §§ 19, 20 GWB möglich, wenn Anbieter auf Straßengrund angewiesen ist
 - BGH, Urt. v. 17.12.2013 – KZR 66/12: Gemeinden müssen Wegerechte transparent und diskriminierungsfrei vergeben

- Gestattungsverträge sind die übliche rechtliche Grundlage für die Verlegung von Wärmenetzen auf fremden Grundstücken
- Gestattungsverträge sind privatrechtliche Vereinbarungen zwischen
 - dem Gestattungsgeber (Grundstückseigentümer) und
 - dem Gestattungsnehmer (z. B. Wärmeversorger)
- Der Vertrag verpflichtet den Eigentümer zur Duldung der Anlagen und Leitungen
- Regelmäßig enthalten:
 - Nutzungs-, Leitungs- und Wegerechte
 - Entschädigungsregelung zugunsten des Grundstückseigentümers

- Was ist zu tun?
 - Zeitkritische Genehmigungen frühzeitig identifizieren
 - Projektpläne mit Genehmigungspfaden erstellen
 - Meilenstein-Tracking und Nutzung digitaler Tools (z. B. Projektmanagementsoftware)

- Risiken
 - Engpässe bei Behörden, fehlende Unterlagen, verspätete Gutachten, unterschiedliche Rechtsauslegung

- Prävention
 - Klare Verantwortlichkeiten, regelmäßige Status-Checks, Frühwarnsysteme
 - Frühe Stakeholder- und Behördenkommunikation

- Im Bereich der Wärmenetze sind zahlreiche rechtliche Vorgaben zu beachten
- Benötigte Genehmigungen:
 - evtl. Baugenehmigung oder Planfeststellung/Plangenehmigung
 - evtl. straßenrechtl. Sondernutzungserlaubnis
 - evtl. andere Genehmigungen (Wasserrecht, Naturschutzrecht)
 - Wegerechte in Form eines Gestattungsvertrags
- Genehmigungsverfahren sind organisatorische Schlüsselrisiken – Fehler können zu erheblichen Zeit- und Kostenverzögerungen führen
- Genehmigungsverfahren sind kein rein formaler Schritt, sondern organisatorisches Risiko
- Erfolgsfaktoren: Frühzeitige Kommunikation, straffes Terminmanagement, gute Dokumentation

Vielen Dank