

Instrumente der Bodenordnung für eine erfolgreiche Realisierung von Windkraftanlagen

**Bonner Symposium zum „Ausbau der Windkraft – sozialgerecht,
umweltverträglich und effizient“**

25. Juli 2013

Dr.-Ing. Andreas Drees, Münster

Gliederung

1. Einführung
2. Instrumente der Bodenordnung und ihre Einsatzmöglichkeiten
3. Entwurf einer WEA - Umlegung

1. Einführung

Energiewende

Ziel:

- Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch bis 2020 auf mindestens 35% erhöhen, davon Strom aus Windkraft bis 2020 verdoppeln
(Zusätzlicher Flächenbedarf für Windparks bis 2020 entspricht mehr als der doppelten Fläche des Saarlandes)



Folge:

Vermehrte Landnutzungskonflikte

- Fachliche Diskussion z.Zt. vor allem über adäquate Ansätze zur **Standortsteuerung**, kaum über die drängenden bodenpolitischen Fragen
- Gerade die **Eigentums- und Verteilungsfragen** sind entscheidend für eine sozialverträgliche Umsetzung der Energiewende



Quelle: Agentur für Erneuerbare Energien e.V. (2010)

Flächenforderungen

```
graph TD; A[Flächenforderungen] --> B[Bauliche Anlagen]; A --> C[Umlageflächen]; A --> D[Zuwegungen Leitungen]; A --> E[Ökologische Ausgleichsflächen]; B --- B1[Turmstandorte einschl. Fundamente, sonstige bauliche Nebenanlagen]; C --- C1[Baulast- und Abstandflächen]; E --- E1[Realisierungsvarianten z.B. gem. § 135a (2) BauGB im Ökopool mit räumlicher und zeitlicher Entkoppelung];
```

Bauliche Anlagen

Turmstandorte
einschl.
Fundamente,
Transformatoren,
sonstige bauliche
Nebenanlagen

Umlageflächen

Baulast- und
Abstandflächen

Zuwegungen
Leitungen

Ökologische
Ausgleichsflächen

Realisierungsvarianten
z.B. gem. § 135a (2)
BauGB im Ökopool mit
räumlicher und
zeitlicher Entkoppelung

2. Instrumente der Bodenordnung und ihre Einsatzmöglichkeiten

Tatsächlich praktizierte Bodenordnungsmaßnahmen

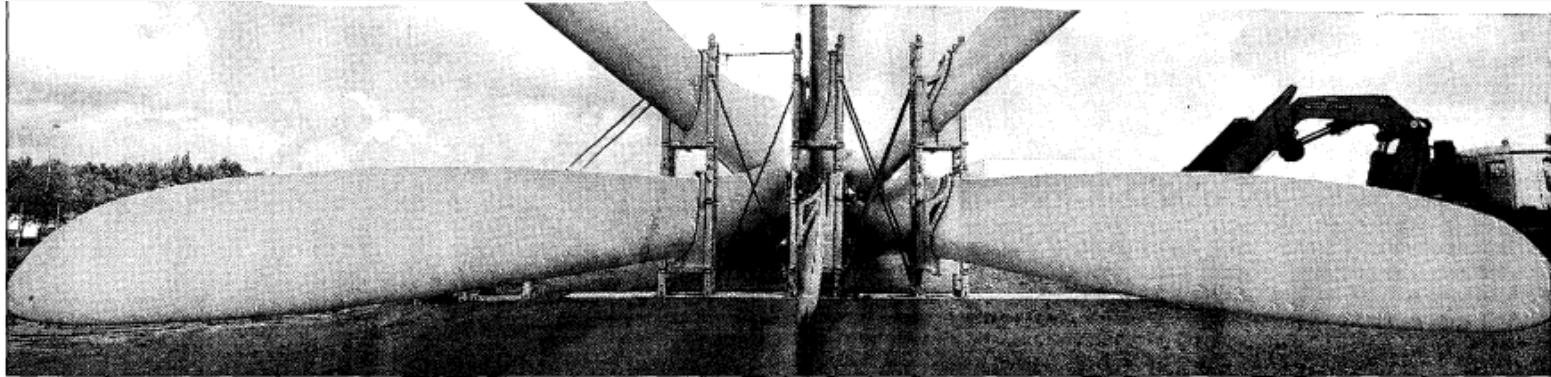
Früher:

- Flächenakquisition nahezu ausschließlich durch professionelle Betreiber mittels Kauf- und Pachtverträgen einschließlich Dienstbarkeiten
- Nur unmittelbar betroffene Grundstücke
- Nur wenige „Gewinner“

Heute:

- Zunehmend ganzheitliche Betrachtung
- Kauf- und Pachtverträge einschließlich Dienstbarkeiten
- Vielerorts Mitverwirklichung in der Flurbereinigung (im Konsens)
- Einbeziehung auch mittelbar betroffener Grundstücke
- Abstimmung mit Kommune, Vorranggebiete im FNP + Städtebauliche Verträge. Grenzen: Verträge gem. § 11 BauGB können die Entwicklungs- und Ordnungsfunktion der Bauleitplanung nicht ersetzen (OVG Nds. Urt. V. 8.3.2012, 12LB 2 44/10)

Windpark + ein Betreiber



Umstritten: Gegen Windräder gibt es in Brandenburg zahlreiche Vorbehalte. Mehr Akzeptanz ist aber Voraussetzung für die Energiewende.

Foto: ddp

Ein Windpark für alle

Akzeptanzproblem gelöst: Von den Mühlen im 300-Einwohner-Ort Schlalach profitiert das ganze Dorf

Von MATHIAS HAUSDING

Frankfurt (Oder) (MOZ) Die Frage der Akzeptanz erneuerbarer Stromquellen ist das A und O bei der angestrebten Energiewende. Ein Dorf bei Potsdam zeigt beispielhaft, wie das gelingen kann. Ein Teil der Einnahmen aus dem dortigen Windpark fließt direkt an örtliche Vereine.

Am Anfang war eine Einwohnerversammlung. Zehn Jahre ist das jetzt her. Schlalach im Kreis

120 Grundstückseigentümer im Windeignungsgebiet sollten profitieren, nicht nur wie oft üblich jene, auf deren Grund und Boden die Mühlen stehen, lautete eine Prämisse. Die örtlichen Firmen sollten am Bau beteiligt werden und die Vereine mit Hilfe einer Bürgerstiftung bares Geld erhalten.

„Das war viel Arbeit für uns“, betont Höpfner, 57 Jahre alter Landwirt und von Anfang an Mitglied der ehrenamtlichen Arbeitsgruppe. „Ohne engagierte Bürger geht es nicht.“ Man ei-

dessen nicht genug: 0,75 Prozent der Einspeisevergütung fließen in eine eigens gegründete Bürgerstiftung. „Geht das Geld in den Gemeindehaushalt, bleibt davon nichts sichtbares“, ist Höpfner überzeugt. „Über die Stiftung landen rund 50 000 Euro

50 000 Euro im Jahr gehen an Sportvereine und die Feuerwehr

die Entfernung zu den nächsten Häusern mindestens 1000 Meter. „Akzeptanzprobleme gibt es bei uns nicht“, sagt Höpfner.

Jede Gemeinde könne das Modell nachahmen, glaubt er. Allerdings müsse man alle Eigentümer in ein Boot bekommen. Dies könne mitunter schwierig werden, räumt Höpfner ein. Auch Vera Sibling, die für Enercon das Schlalacher Projekt betreut hat, sieht darin eine große Herausforderung. „Natürlich gibt es Eigentümer, denen egal ist, was die Gemeinde sagt“, weiß sie

samen Vertrag unterschrieben. Und so sei der Windpark „ein Erfolgsmodell“. Die Wertschöpfung bleibe vor Ort. Vereinbart wurde auch, dass Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbereich in Höhe von 700 000 Euro in diesem Frühjahr in der nahen Umgebung durchgeführt werden. All das würde ihrer Firma zusätzliche Arbeit machen, betont die Projektentwicklerin. „Aber es ist ein Riesenvorteil für uns, wenn ein Projekt auf Akzeptanz stößt. Das macht alles leichter.“ Die gesamte Branche strebe Modelle

Windpark + ein Betreiber

Rahmenbedingungen

320 ha Gesamtfläche für 16 WEA

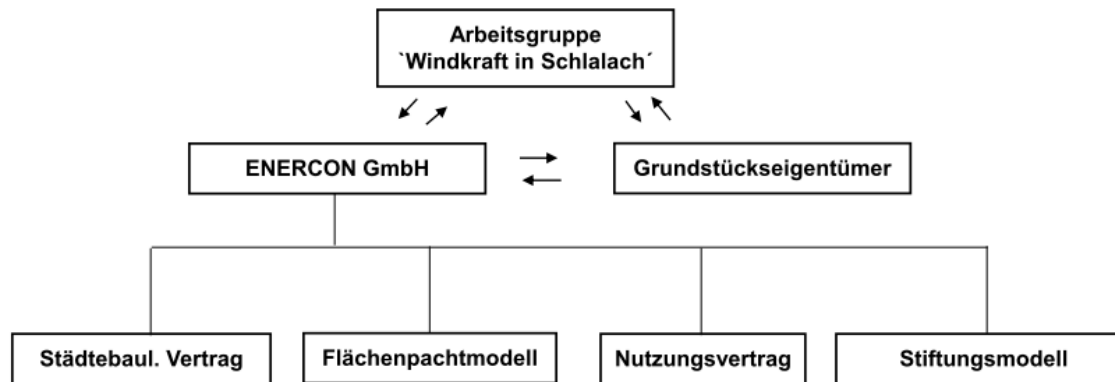
330 Flurstücke

120 Eigentümer

Lösungen

Sprachrohr

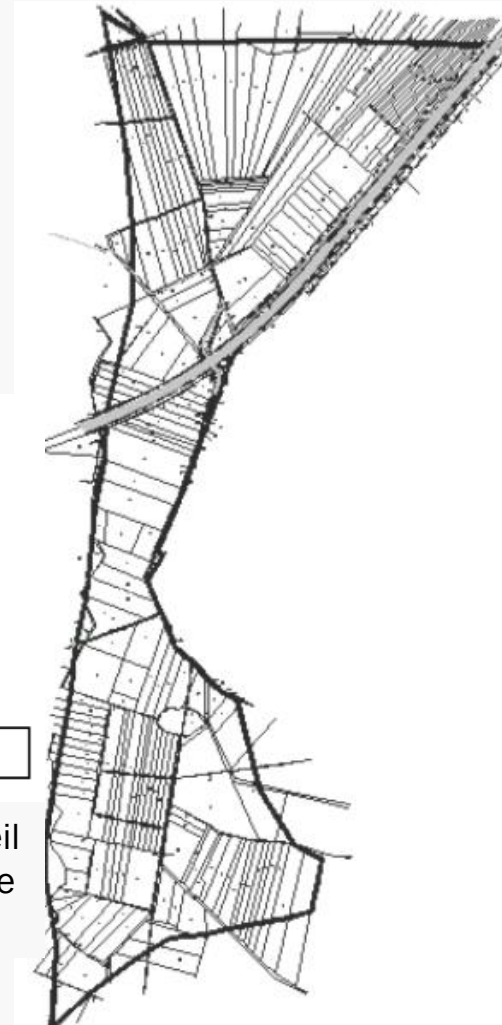
Ergebnis
des Dialogs



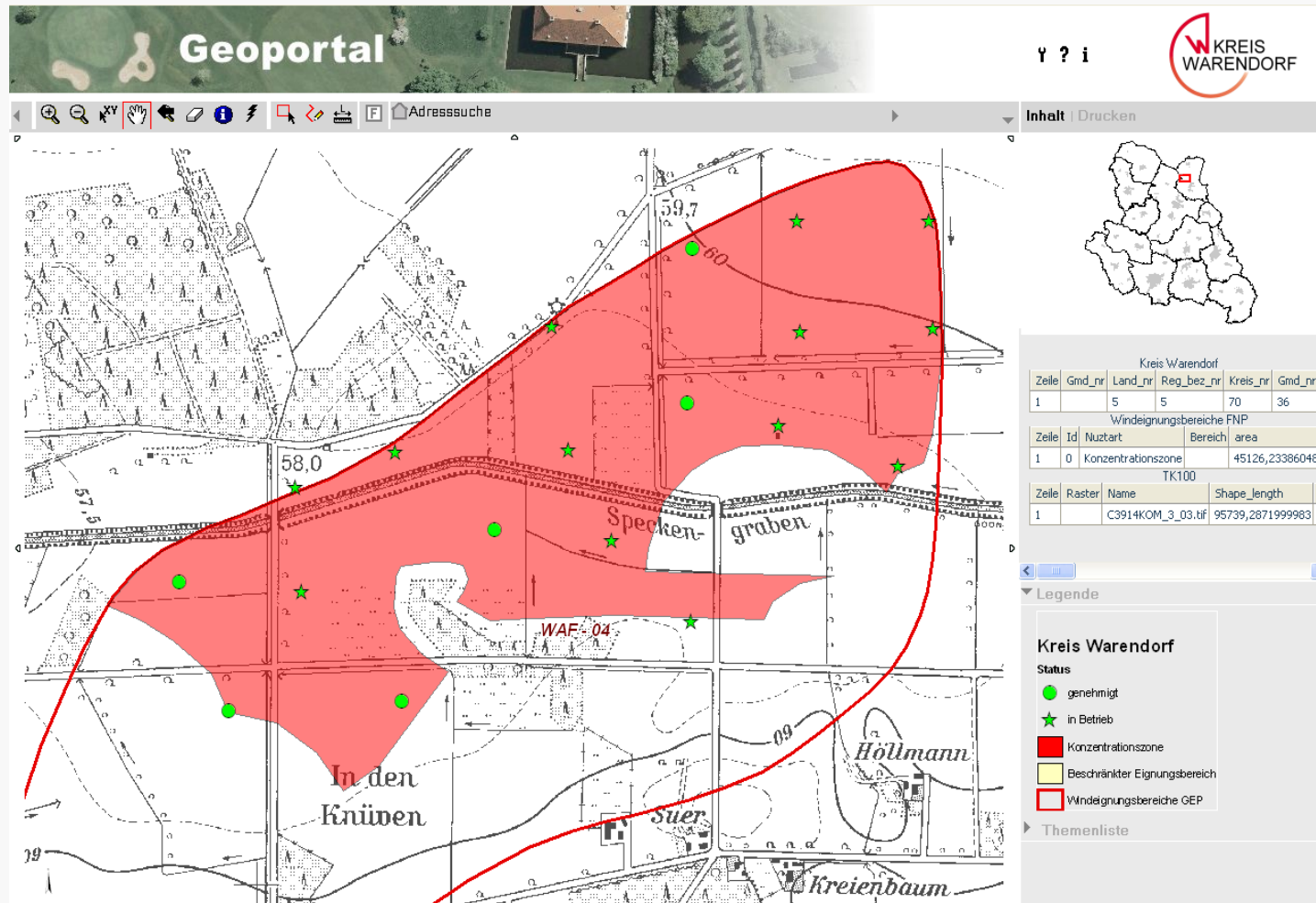
(Quelle: www.enercon.de)

20 / 80 - Splitting

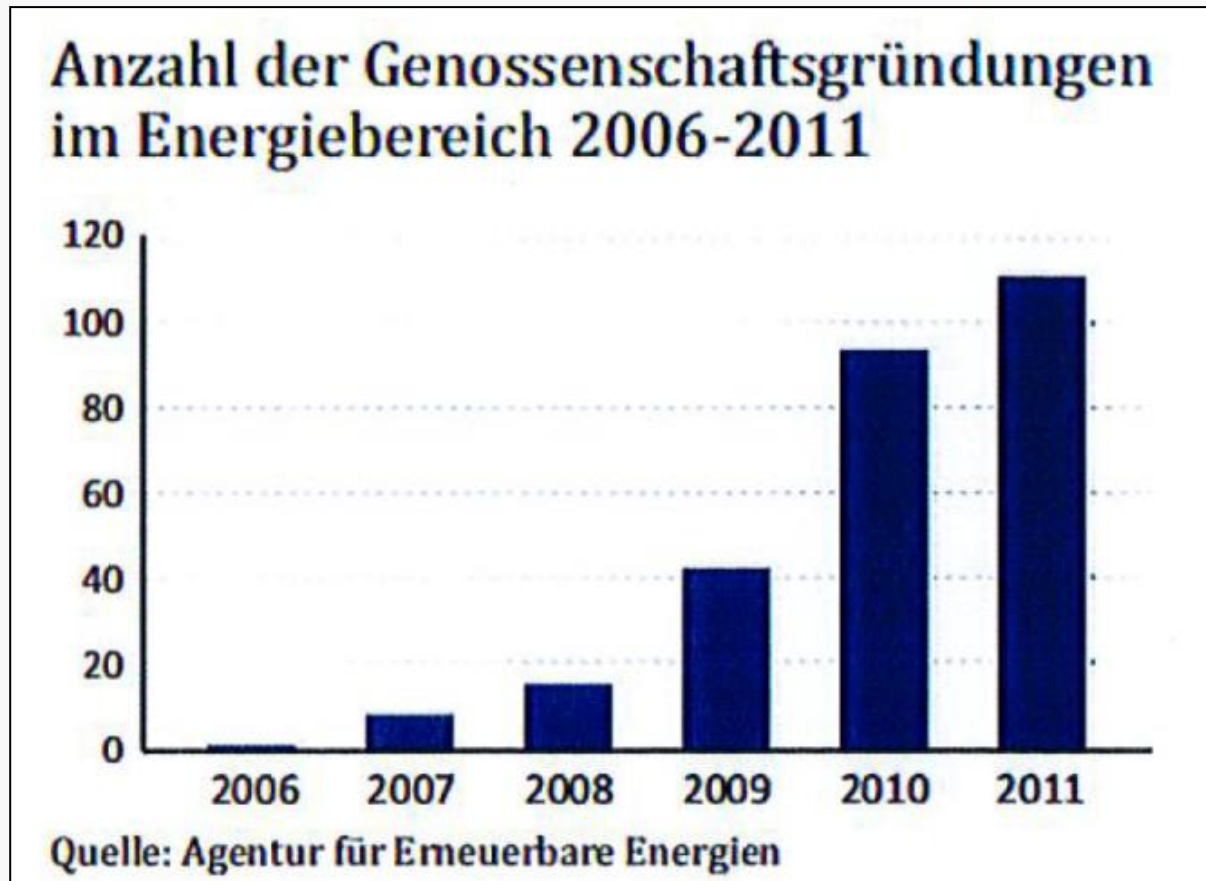
0,75% Pachtanteil
für gemeinnützige
Aufgaben



Windpark + diverse Betreiber



Zunehmende Bedeutung von Pachtumlagegesellschaften u. Bürgerwindparks



Windenergie in Bürgerhand

Energie aus der Region für die Region



Quelle: www.wind-energie.de



Quelle: www.wind-energie.de



Quelle: www.wind-energie.de

Flurbereinigung als denkbare Lösung zur Umsetzung von Windenergieanlagen

- Es steht die Mitverwirklichung in der Flurbereinigung im Vordergrund – nicht ein eigenständiges Verfahren
- Die Bodenordnung zur Umsetzung eines Bebauungsplanes gehört zum Kernbereich des kommunalen Selbstverwaltungsrechts
- Im Konsens kann im Flurbereinigungsverfahren die Bodenordnung optimal gelingen
- Die Flurbereinigungsbehörde hat dabei die Rolle eines Moderators
- Die Grundstücke können mittels Bodenordnung neu zugeschnitten, Ausgleichs- und Ersatzflächen bereitgestellt, die Zuwegungen zu den WEA geschaffen und Rechte bzw. Pacht neu geregelt werden.
- Entscheidend ist die gerechte Aufteilung der Erträge

Flurbereinigung als denkbare Lösung zur Umsetzung von Windenergieanlagen

- Eigentümer mit „Sperr-Zwickeln“ können durch Verlegung dieser Flächen innerhalb der gleichen Bewertungszone wertgleich abgefunden werden.
- Durch den in der Flurbereinigung möglichen freiwilligen Landerwerb (§ 52 FlurbG) kann der erforderliche Flächenumfang bereitgestellt werden, ohne dass die Grundeigentümer einen Landabzug erbringen müssen.
- Die Ausführungskosten der Flurbereinigung (§ 105 FlurbG) lassen sich vollständig aus der Ertragsmasse finanzieren.
- Ohne ausreichenden Konsens ist das Instrument indes nicht einsetzbar

Zwischenfazit

- Die Initiative für die Planverwirklichung überlässt der Gesetzgeber grundsätzlich den Privaten (Prinzip der Subsidiarität)
- Im Konsens gelingt die Realisierung eines Windparks am besten durch
 - (verbindliche) Bauleitplanung
 - ergänzende städtebauliche Verträge
 - begleitende freiwillige **Bodenordnung** (Verträge, Mitverwirklichung in der Flurbereinigung)
 - Optimal ist eine Konsensvereinbarung zwischen Eigentümern, Anlagenbetreibern und Gemeinde **vor** endgültiger planerischer Festlegung
- Ist eine Konsenslösung nicht möglich, scheidet auch die hoheitliche Mitverwirklichung im Rahmen der **Flurbereinigung** regelmäßig aus

Zwischenfazit

- Der Kommune steht für diese Fälle grundsätzlich das Instrumentarium des **BauGB**, namentlich die **Enteignung** bzw. die **Umlegung** zur Verfügung
- Beide Instrumente sind planakzessorisch, d.h. als Voraussetzung wird ein Bebauungsplan mit der Festsetzung Sondergebiet für WEA benötigt
- Die Flurbereinigungsbehörde kann auf Antrag der Gemeinde das Umlegungsverfahren selbstständig durchführen (§ 46 Abs.4 BauGB) oder als Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses fungieren (§ 46 Abs. 2 BauGB)

Zwischenfazit

- Rechtsprechung zur Vollzugsfähigkeit von Planungen für WEA-Nutzung: Falls Aussicht auf Umsetzung der Planung von vornherein nicht besteht, da Flächen nicht verfügbar sind, ist Planung unwirksam (BVerwG, Beschluss vom 16.3.2006 – 4BN 38/05, OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil v. 20.05.2009 – 3K 24/05)
- Frage: Ist Verfügbarkeit auf hoheitlichem Wege zu besorgen.

Instrumente des BauGB

- Die **Enteignung** scheidet hier bereits deshalb regelmäßig aus, weil es zwar häufiger eingeschränkte Standortmöglichkeiten gibt, aber wohl nicht eine für die Zulässigkeit einer Enteignung erforderliche Alternativlosigkeit eines konkreten Standortes
- Bei der städtebaulichen **Umlegung** stellt sich die Frage, ob die Umsetzung eines Windparks von den geltenden gesetzlichen Bedingungen einschließlich höchstrichterlicher Rechtsprechung gedeckt ist.
- Grundsätzlich: Umlegungsinstrumentarium ist für die Bodenordnung in Baugebieten entwickelt worden; für die Umsetzung eines Winparkbebauungsplanes ist es – wenn überhaupt – nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Mögliche Konflikte mit derzeitigen Regelungen gem. §§ 45 – 79 BauGB

- Anzahl der Grundeigentümer übertrifft Anzahl der möglichen WEA -> enteignende Wirkung
- Pachtfestsetzung und -Verteilung sind nicht hoheitlich umsetzbar
- Eine sich allein auf die Gestaltung von Rechten (Dienstbarkeiten, Baulasten) beschränkende Umlegung (reine Rechtsumlegung) ist unzulässig.
- Bodenwert / Verkehrswert / Sollanspruch
 - Gem. § 61 (2) BauGB sind Wertänderungen durch Aufhebung, Änderung oder Neubegründung von Rechten in Geld auszugleichen
 - Kein Einfluss auf den Sollanspruch

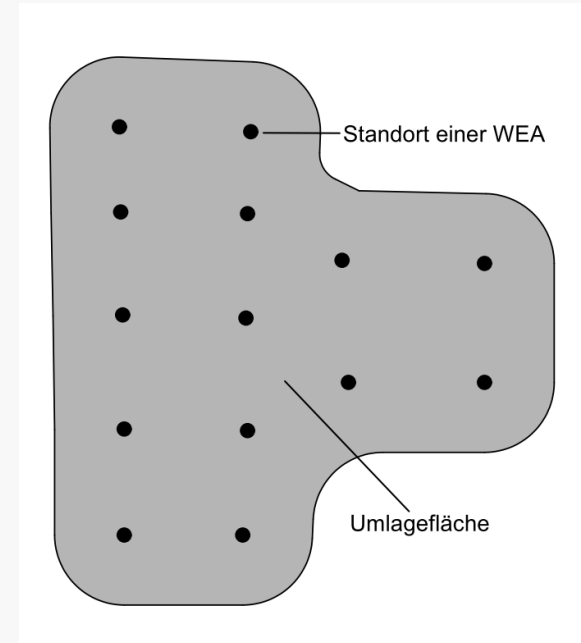
Lösungsvorschlag

1. Zunächst Entwurf der notwendigen Eckpunkte einer idealtypischen WEA – Umlegung. Im Übrigen Zurückführung auf das klassische Umlegungsrecht.
2. Vorschlag für gesetzgeberische Ergänzung

3. Entwurf einer WEA - Umlegung

Eckpunkte einer WEA -Umlegung

- Neuordnung der Grundstücke und Grundstücksrechte
- einheitlicher Einwurfswert, keine Differenzierung zwischen Standorten und Umlageflächen
- gerechter Vorteilsausgleich
- Planungsvorteil fließt allen Eigentümern zu
- kein Flächenabzug/Privatnützigkeit
- Übernahme aller Kosten durch Betreiber



Eckpunkte einer WEA -Umlegung

- Vorteil der Verkürzung der Realisierung für Betreiber
- Verteilung der Wertschöpfung auf Betreiber, Eigentümer und Gemeinde
- Die Frage, wer zu welchen Bedingungen die zu planenden Anlagen betreibt, ist vor Einleitung der Umlegung mit den Eigentümern und möglichen Betreibern (ggfs. durch Ausschreibung) zu klären

Zuteilungsanspruch

- Zuteilung der Standort- und Zuwegungsflächen grundsätzlich an Gemeinschaft aller Grundstückseigentümer und Erbbaurecht an Standort- und Zuwegungsflächen für Betreiber (auch Einzeleigentümer oder Bürgerwindparkgesellschaft)
Alternativ: Kauf, Pacht
- Grundsätzlicher Anspruch auf 100 % Landzuteilung mit Einschränkung der Zusammenlegung nur an den Standort- und Zuwegungsflächen (Grundidee der „Zusammenlegung“ des sog. „Lemgoer Entwurfs“, verwirklicht z.B. im Aufbaugesetz NRW)
- Grundsätzlicher Anspruch jedes Eigentümers, die Anlagen selbst (allein oder in Gemeinschaft) zu betreiben.

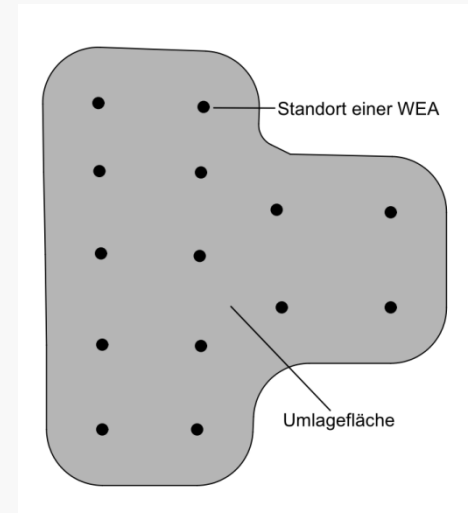
Zuteilungsanspruch

- Falls Eigentümer auf Anteil an Standort- und Zuwegungsflächen verzichten, können Externe in entsprechendem Umfang Eigentum und Erbbaurecht erwerben (zum entsprechend erhöhten Wert)
 - Erwerb an bereiter Stelle und Tausch in die Zielkulisse.
 - Eigentümer erhalten dann Flächen ungekürzt zurück.
Vorteil: - nur partielle Veränderung des Grundstückszuschnitts
- keine vollständige Neuordnung und Neuvermessung erforderlich!
- Nutzungsrecht an rechtlich und physikalisch erforderlichen Baulastflächen für Betreiber
- Bereitstellung der A. u. E. Flächen
 - im Windpark durch Erbbaurecht/Pacht für Betreiber auf Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer oder durch Kauf
 - außerhalb des Windparks durch Eigentums- oder Pachtflächen des Betreibers/der Bürgerwindparkgesellschaft

Durchschnittlicher Flächenverbrauch bei Windparks

(Quelle: Troff in Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff)

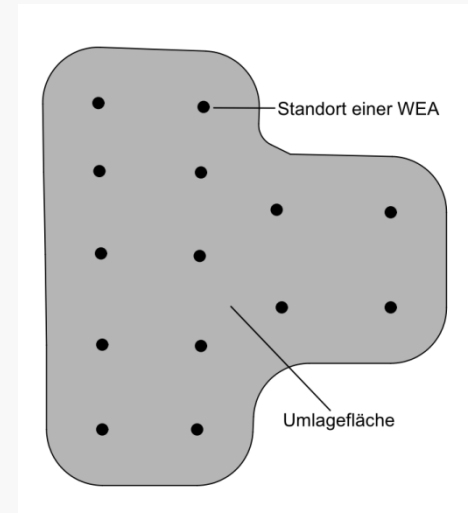
- Standortfläche anlagenabhängig
(einschl. Fundament) $150 - 350 \text{ m}^2 / \text{WEA}$
im Beispiel $300 \text{ m}^2 / \text{WEA}$
- Zuwegungsflächen $3000 - 4000 \text{ m}^2 / \text{WEA}$
im Beispiel $3500 \text{ m}^2 / \text{WEA}$
- Umlagefläche anlagenabhängig $10 - 20 \text{ ha} / \text{WEA}$
im Beispiel $15 \text{ ha} / \text{WEA}$
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Annahme $1,5 \text{ ha} / \text{WEA}$



WEA-Umlegung – ein Beispiel

Einwurf:

- Standortflächen: $14 \text{ WEA} * 300 \text{ m}^2/\text{WEA} = 0,42 \text{ ha}$
- Zuwegungsflächen: $14 \text{ WEA} * 3.500 \text{ m}^2/\text{WEA} = 4,90 \text{ ha}$
- Umlageflächen: $14 \text{ WEA} * 15 \text{ ha}/\text{WEA} = 210,00 \text{ ha}$
- Summe **215,32 ha**



Ein Eigentümer von z.B. 10.000 m² hat somit 0,464425 % Anteil an der Einwurfsmasse

Bodenwert für Standort- und Zuwegungsflächen

Quelle	Bodenwert
Linke (1997, GuG)	2,3- bis 2,7-facher LW-Wert
Troff (2011, Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff)	3- bis 7-facher LW-Wert
Uthoff (2012, RdL)	reiner LW-Wert (Eignung für Windenergie ist keine dem Grundstück innewohnende Eigenschaft)
OGA RP (2012, Strotkamp)	3,5- bis 4,5 facher LW-Wert
Dippold (2012,RdL)	2- bis 7-facher LW-Wert

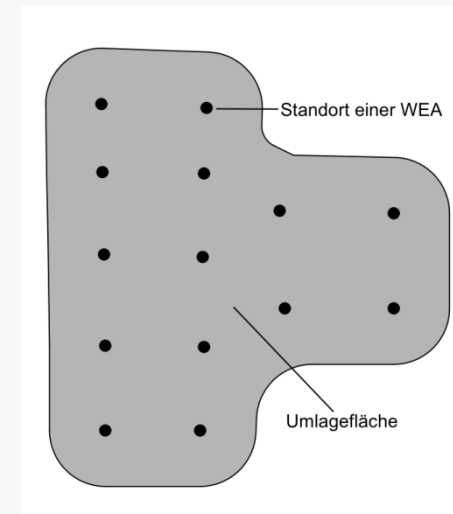
Es liegen überwiegend Vergleichspreise für Standort- und Zuwegungsflächen vor!
Annahme: Für alle Flächen leicht erhöhter 2-facher LW-Wert

im Beispiel: **LW-Wert 3,00 €/m²**
mithin: 215,32 ha * **2** * 3,00 €/m² = **12.919.200,00 €** (Summe der Einwurfswerte)

WEA-Umlegung – ein Beispiel

Zuteilung

	Eigentümer- gemeinschaft	Privateigentümer
• Standortflächen: (Eigentum, Erbbaurecht)	0,42 ha	
• Zuwegungsflächen: (Eigentum, Erbbaurecht)	4,90 ha	
• Umlagefläche: (teilweise mit Dienstbarkeit / Baulast belastet)		210,00 ha
• Summe:	5,32 ha 2,5 %	210,00 ha 97,5 %



Typische Nutzungsentgelte

nach Einführung EEG im Jahr 2000
- Beispiel 1,5 MW-Anlage -

Betriebsjahr	Ertrag (kWh/a)	Einspeisevergütung in €/kWh gesamt p.a.		Anteil für Grundstücks- eigentümer	Nutzungs- entgelt p.a.
1-12	3.300.000	0,0819	270.000 €	5%	13.500 €
13-16	3.300.000	0,0819	270.000 €	8%	21.600 €
17-25	3.300.000	0,0517	170.000 €	8%	13.600 €

Quelle: Troff in Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff

Kumulierter, abgezinster Gesamtpachtwert $\approx$ 200.000 €/WEA

bei 14 WEA : $14 * 200.000,00 \text{ €} = \mathbf{2.800.000 \text{ €}}$

Durch den Betreiber zu zahlen:

- eingesparte Kosten 118.000 €
(z.B. 550 €/ha analog Verfahrenskostenanteil
Unternehmensträger in 87-er Flurbereinigungsverfahren)
 - Verkürzung der Realisierungsphase 189.000 €
z.B. um 1 Jahr bei einer Anfangsrendite von 5 %
($14 * 5\% * 270.000 \text{ €}$)
 - eingesparte Planungs- und Gutachtenkosten z.B. 50.000 €
(kein Umlegungsvorteil)
-
- 357.000 €

Durch den Betreiber zu zahlen:

14 x 13.500 € = 189.000 € (jährlich)	189.000 € x 12 Jahre	= 2.268.000 €
14 x 21.600 € = 302.400 € (jährlich)	302.400 € x 4 Jahre	= 1.209.600 €
14 x 13.600 € = 190.400 € (jährlich)	190.400 € x 9 Jahre	= 1.713.600 €

357.000 € an Gemeinde (Betreiber zahlt alle Kosten, Rest für den kommunalen Haushalt)

Anmerkung:

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unberücksichtigt
- räumliche und zeitliche Entkoppelung wird vorausgesetzt
- alle möglichen weiteren Kosten zusätzlich zu Lasten des Betreibers!
- Absicherung der WEA-Nutzung auf Umlageflächen durch Grunddienstbarkeit und / oder Baulast

Tatsächliche Regelung für Privateigentümer

Einwurf $10.000 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ €/m}^2 = 60.000 \text{ €}$

Zuteilung

- Volleigentum: $9.750 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ €/m}^2 = 58.500 \text{ €}$
- 0,464425 % Miteigentumsanteil an 5,32 ha: $250 \text{ m}^2 * 6,00 \text{ €/m}^2 = 1.500 \text{ €}$

Differenz: $\pm 0 \text{ €}$

an kapitalisierter Nutzungsentschädigung

zu erhalten: $(2.800.000 \text{ €} / 210 \text{ ha} = 1,33 \text{ €/m}^2)$ $9.750 \text{ m}^2 * 1,33 \text{ €/m}^2 = 13.000 \text{ €}$

somit zu erhalten als **Einmalbetrag**: $= 13.000 \text{ €}$

oder als zusätzliche **Pacht**

12 Jahre $(0,464425 \% \times 189.000 \text{ €}) = 877,76 \text{ €/jährlich}$

4 Jahre $(0,464425 \% \times 302.400 \text{ €}) = 1404,42 \text{ €/jährlich}$

9 Jahre $(0,464425 \% \times 190.400 \text{ €}) = 884,27 \text{ €/jährlich}$

Empfehlungen zur Fortentwicklung des Instrumentariums

- Ergänzung im BauGB „WEA – Umlegung“
- Ansonsten auf bewährtes Instrument der Baulandumlegung (§§ 45 - 79 BauGB) zurückführen analog LwAnpG / FlurbG gem. § 63 Abs. 2 LwAnpG:

Für die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sind im Übrigen die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß anzuwenden.

Anregungen und Verbesserungsvorschläge
sind willkommen!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!