

Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft **ARGE**

---

**LANDENTWICKLUNG**

**Empfehlungen zum Umgang mit  
Windenergieanlagen in der Bodenordnung  
nach dem Flurbereinigungsgesetz**

## Inhalt

1	Einführung und Definitionen .....	5
1.1	Begriffsbestimmungen zu Windenergieanlagen.....	5
1.2	Festsetzungen von Flächen für Windenergie .....	6
1.3	Flächenbedarf für Windenergieanlagen .....	6
2	Windenergie und Flurbereinigung – Agieren/Reagieren in unterschiedlichen Situationen, die durch Planung und Umsetzung der Windenergie eintreten .....	8
3	Behandlung von Windenergieflächen vor Anordnung und in unterschiedlichen Verfahrensabschnitten einer Flurbereinigung .....	9
3.1	Verfahrensabschnitte – Begriffsdefinitionen.....	9
3.1.1	Einleitungsphase.....	9
3.1.2	Bodenordnungsphase I .....	9
3.1.3	Bodenordnungsphase II.....	9
3.1.4	Abschlussphase .....	10
3.2	Handlungsrahmen und Maßnahmenkatalog .....	10
3.2.1	Gezielte Verfahrensabgrenzung .....	11
3.2.2	Teilung des Flurbereinigungsgebiets.....	11
3.2.3	Behandlung der Windenergieflächen als bedingte Zuteilungsgebiete.....	11
3.2.3.1	Neuordnung nur mit Abfindungsvereinbarungen (Einvernehmliche Regelungen) .....	13
3.2.3.2	Hoheitliche Neuordnung innerhalb des bedingten Zuteilungsgebietes.....	13
3.2.3.3	Besondere Berücksichtigung in der Bodenwertermittlung .....	13
3.2.4	Ausschluss von Windenergieflächen aus dem Flurbereinigungsverfahren .....	14
3.2.5	Flächenbereitstellung für Windenergieanlagen in Unternehmensflurbereinigungen .....	15
3.3	Besondere Aspekte.....	16
3.3.1	Zeitraum zwischen vorläufiger Besitzeinweisung und Eintritt des neuen Rechtszustandes (Bodenordnungsphase II) .....	16
3.3.2	Kostenbeteiligung des Windenergiebetreibers .....	17
3.3.3	Vorzeitige Grundbuchberichtigung .....	17
4	Unterstützung durch Flurbereinigung .....	18
4.1	Unterstützung der Ausweisung und Nutzung von Windenergieflächen.....	18
4.1.1	Allgemeines.....	18
4.1.2	Unterstützungsmöglichkeiten zur Ausweisung und Nutzung von Windenergieflächen.....	18
4.1.2.1	Nutzungs- und Optionsverträge.....	18
4.1.2.2	Planung und Ausführung der Kompensationsmaßnahmen im Zuge der landschaftspflegerischen Begleitplanung .....	18
4.1.2.3	Sicherung der Zuwegung und Netzanbindung.....	19
4.1.2.4	Unterstützung kooperativ geführter Windparks .....	20
4.1.2.5	Verbesserte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Planungsfläche.....	20
4.1.2.6	Sicherung der Planungs- und Gestaltungsfreiheit der Flurbereinigung über die Veränderungssperre nach § 34 Abs. 1 Nr. 2 FlurbG.....	21
4.1.2.7	Zerschneidungsschäden (Minimierung der Durchschneidungsschäden in der landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur).....	21

4.2	Rechtliche Möglichkeiten und Grenzen hinsichtlich der Berücksichtigung von Windenergieanlagen in Flurbereinigungsverfahren .....	21
4.2.1	WEA-Projekt konkretisiert und realisiert sich während einer laufenden Flurbereinigung .....	21
4.2.1.1	Vor dem für die Wertgleichheit maßgeblichen Zeitpunkt (§ 44 Abs. 1 Satz 3, 4 FlurbG) .....	21
4.2.1.1.1	WEA-Vorranggebiet/Konzentrationszone ohne konkrete WEA-Standorte .....	22
4.2.1.1.2	WEA-Ausweisung im Bebauungsplan .....	22
4.2.1.1.3	Immissionsschutzrechtliche Genehmigung für WEA erteilt .....	22
4.2.1.1.4	Baurechtliche Genehmigung für WEA erteilt .....	22
4.2.1.1.5	WEA-Gebiet bleibt im Verfahren - Handlungsmöglichkeiten .....	22
4.2.1.2	Nach dem für die Wertgleichheit maßgeblichen Zeitpunkt (§ 44 Abs. 1 Satz 3, 4 FlurbG) .....	23
4.2.2	Eine Flurbereinigung soll ein WEA-Projekt gezielt unterstützen .....	23
4.2.2.1	Szenario I .....	23
4.2.2.2	Szenario II .....	23
4.2.2.3	Szenario III .....	23
4.2.3	Eignung der einzelnen Verfahrensarten nach FlurbG zur Unterstützung und Berücksichtigung von Windenergieanlagen .....	23
4.2.3.1	Unternehmensverfahren nach § 87 FlurbG .....	23
4.2.3.2	Unternehmensverfahren nach § 190 BauGB .....	24
4.2.3.3	Privatnützige Verfahrensarten .....	24
4.2.3.3.1	Beschleunigte Zusammenlegung nach § 91 ff. FlurbG .....	24
4.2.3.3.2	Verfahren nach §§ 1, 37 FlurbG .....	25
4.2.3.3.3	Verfahren nach § 86 FlurbG .....	25
4.2.3.4	Sicherung dinglicher Rechte für die WEA-Unternehmensträger .....	25
4.2.3.5	Die Flurbereinigungsverwaltung als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Planung von WEA .....	25
5	Zusammenfassende Handlungsvorschläge .....	26
6	Literatur .....	28
7	Beispiele .....	30
7.1	Pool-Konzept Flornborn Rheinland-Pfalz .....	30
7.2	Bodenordnung im Vorranggebiet Heckhuscheid Rheinland-Pfalz .....	32
7.2.1	Problembeschreibung, Ausgangssituation .....	32
7.2.2	Behandlung im Verfahrensablauf .....	32
7.2.3	Abfindungskriterien .....	32
7.2.4	Ergebnisse der Neuordnung .....	33
7.3	Herauslegen bei Mitnahme von Entschädigungsansprüchen - Kesfeld Rheinland-Pfalz .....	34
7.3.1	Problembeschreibung, Ausgangssituation .....	34
7.3.2	Behandlung im Verfahrensablauf .....	34
7.3.3	Wegeplanung .....	34
7.3.4	Landabfindung .....	34
7.3.5	Ergebnisse der Neuordnung .....	35
7.4	Moderation in § 87 Verfahren (Abfindungsgestaltung) – Wesel-Büderich Nordrhein-Westfalen .....	36
7.4.1	Problembeschreibung .....	36
7.4.2	Lösungsweg .....	36
7.4.3	Ergebnisse .....	36

7.5	Auswirkungen der Änderung der Regionalplanung auf ein laufendes Verfahren - Halenbeck Brandenburg.....	37
7.5.1	Problembeschreibung, Ausgangslage.....	37
7.5.2	Behandlung im Verfahrensablauf.....	37
7.6	Berechnung der Ablösewerte der Nutzungsverträge nach dem Ertragswertverfahren in einem Verfahren nach Gemeinschaftswaldgesetz - Hilchenbach Nordrhein-Westfalen.....	40
7.6.1	Problemstellung.....	40
7.6.2	Berechnungsmethode / Lösungsweg .....	40
7.6.3	Weiterführende Literatur:.....	40
7.7	Vereinbarung zum Wegebau und Kostenübernahme im Zusammenhang mit § 34 FlurbG - Eilscheid Rheinland-Pfalz.....	41
7.7.1	Problembeschreibung, Ausgangssituation.....	41
7.7.2	Wegeplanung.....	41
7.8	Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen des WEA-Betreibers und Sicherung der dauerhaften Pflege – Gundersheim-Höllensbrand Rheinland-Pfalz .....	42
8	Anhang.....	44
	Schematischer Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens.....	44

# 1 Einführung und Definitionen

In Deutschland sind **Windenergieanlagen (WEA)** nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB<sup>1</sup> als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es ist politischer Wille, die WEA möglichst rasch an geeigneten Standorten zu verwirklichen. Hierbei können Verfahren nach dem FlurbG<sup>2</sup> unterstützend wirken.

## 1.1 Begriffsbestimmungen zu Windenergieanlagen

Die bauliche Anlage bildet der Mast einschließlich seines Fundaments.

Zu berücksichtigende **Abstandsflächen** der WEA sind die Fläche der Rotorüberstreichung sowie die bauordnungsrechtliche, die immissionsschutzrechtliche und die technische Abstandsfläche.

Die **Fläche der Rotorüberstreichung** soll dafür Sorge tragen, dass die Rotoren nicht zeitweise in Nachbargrundstücke hinüber ragen.

Die **bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen** umfassen den Abstand zu Grundstücksgrenzen und baulichen Anlagen sowie den einzuhaltenden Abstand wegen der Gefahr des Eisabwurfs.

Die **immissionsschutzrechtliche Abstandsfläche** berücksichtigt beispielsweise Lärm, Schattenwurf, Diskoeffekt und Lichtimmissionen durch Hinderniskennzeichnung. WEA bedürfen ab einer Gesamthöhe von 50 m eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach BImSchG<sup>3</sup>. Dabei werden alle erforderlichen Genehmigungen zusammengefasst (Konzentrationswirkung) und alle maßgeblichen Behörden beteiligt. Die Genehmigung kleiner WEA mit einer Gesamthöhe kleiner/gleich 50 m beruht auf Landesrecht. In jedem Bundesland gibt es somit unterschiedliche Regelungen.

Die **technische Abstandsfläche** errechnet sich aus dem aus wirtschaftlichen Gründen einzuhaltenden Abstand zu der nächsten WEA.

Zudem sind in der Regel Flächen bereitzustellen für die Zuwegung zu der Anlage und für die aufgrund des Eingriffs in die Natur und Landschaft erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Um die Akzeptanz der Anlage in der Bevölkerung zu erhöhen, kann es zweckmäßig sein, in einem über die zu berücksichtigenden Abstandsflächen hinausgehenden Einwirkungsbereich vor allem die Grundeigentümer in den Planungs- und Realisierungsprozess einzubinden.

Für die Errichtung und den Betrieb einer WEA mit einer Gesamthöhe von jeweils mehr als 50 m muss ab 20 Anlagen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden (Nr. 1.6

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 23.9.2004, BGBl I, S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.06.2013, BGBl I, S. 1548.

<sup>2</sup> Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F.v. 16.3.1976, BGBl. I, S. 546, zuletzt geändert durch Art. 17 G v. 19.12.2008, BGBl. I, S. 546.

<sup>3</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F.v. 17.5.2013, BGBl I, S. 1274, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 2.07.2013, BGBl I, S. 1943 und 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG i.d.F.v. 14.3.1997.

der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben nach UVPG<sup>4</sup>). Für 3 bis 5 Anlagen ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles und für 6 bis 19 Anlagen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ausreichend.

## 1.2 Festsetzungen von Flächen für Windenergie

Festsetzungen von Flächen für Windenergie können bereits im Regionalplan getroffen werden<sup>5</sup>. Zu unterscheiden sind hier:

- **Vorranggebiete** (§ 8 Abs. 7 Satz 1 Ziffer 1 ROG<sup>6</sup>) sind ein Steuerungsinstrument der Regionalplanung und als solche grundsätzlich in die Bauleitplanung zu übernehmen. Vorranggebiete können eine Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 1 BauGB entfalten, wenn sie explizit als Konzentrationsgebiete ausgewiesen werden.
- **Vorbehaltsgebiete** (§ 8 Abs. 7 Satz 1 Ziffer 2 ROG) treffen grundlegende Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Steuerung des Raumes. Die Festlegungen sind in der kommunalen Bauleitplanung abzuwägen. Es gilt kein Anpassungsgebot für die Bauleitplanung.
- **Eignungsgebiete** (§ 8 Abs. 7 Satz 1 Ziffer 3 ROG) sagen aus, dass der Windenergienutzung andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen. Gleichzeitig wird diese Nutzung an anderer Stelle ausgeschlossen. Sofern Eignungsgebiete als Ziel der Raumordnung wirken, gilt ebenfalls das Anpassungsgebot für die Bauleitplanung.

Festsetzungen in der kommunalen Bauleitplanung sind insbesondere:

- **Festsetzung einer sogenannten „Windenergiekonzentrationszone“** im Flächennutzungsplan. Sofern Teil eines Gesamtkonzeptes und entsprechend formuliert, entsteht eine Ausschlusswirkung für andere Anlagen nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB (Planvorbehalt, der einer Ausweisung an anderer Stelle als öffentlicher Belang entgegensteht).
- **Gezielte Festsetzung im Bebauungsplan von Flächen für erneuerbare Energien** nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB<sup>7</sup>.

## 1.3 Flächenbedarf für Windenergieanlagen

Zur Beurteilung, ob Flurbereinigungen im Allgemeinen oder die Unternehmensflurbereinigung ein geeignetes Mittel sind, um Flächen für WEA auszuweisen, soll zunächst der tatsächliche Flächenbedarf für WEA erläutert werden.

Der Flächenbedarf für eine einzelne Anlage ist abhängig von der jeweiligen Leistung, der Nabenhöhe und dem Rotordurchmesser. Für den Maststandort der Anlage wird je nach Fundament eine Fläche von 150 bis 200 m<sup>2</sup> benötigt.

Die WEA selber ist kein fester Bestandteil des Grundstücks, sondern ein sogenannter Scheinbestandteil, nach § 95 BGB<sup>8</sup>. Die Maststandorte verbleiben daher in aller Regel beim

---

<sup>4</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.v. 24.2.2010, BGBl I, S. 94, zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 25.7.2013, BGBl. I, S. 2749.

<sup>5</sup> Vgl. Uthoff (2012).

<sup>6</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F.v. 22.12.2008, BGBl I, S. 2986, zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 31.7.2009, BGBl I, S. 2585.

<sup>7</sup> Vgl. Söfker (FuB 2012).

<sup>8</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i.d.F.v. 2.1.2002, BGBl. I, S. 42, BGBl. I, S. 738, zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 7.5.2013, BGBl. I, S. 1122.



## **2 Windenergie und Flurbereinigung – Agieren/Reagieren in unterschiedlichen Situationen, die durch Planung und Umsetzung der Windenergie eintreten**

Im Jahre 1994 wurde in das FlurbG die Auseinandersetzung mit „Landnutzungskonflikten“ integriert. Als Landnutzungskonflikt können auch die umfassenden Standortsteuerungen von WEA und gleichzeitige Auseinandersetzung mit Eigentums- und Agrarstrukturverhältnissen gesehen werden. So werden z.B. durch WEA bestehende Ackerschläge sowie vorhandene Wege, Zufahrten und Aufstellflächen wesentlich verändert. Oft sind nach Errichten der WEA landwirtschaftliche Flächen nicht mehr optimal zu nutzen.

Es stellt sich daher die Frage, ob und inwieweit es der Flurbereinigung gelingen kann, in laufenden oder geplanten Bodenordnungsverfahren mit der Planung und Umsetzung von WEA umzugehen. Dabei sind viele Fallsituationen mit folgenden Grundsatzfragen vorstellbar:

- Wie kann ein Flurbereinigungsverfahren schnell und sozial verträglich im Interesse der Teilnehmer der Flurbereinigung weitergeführt werden, wenn WEA geplant und umgesetzt werden?
- Können die Auswirkungen auf das Wege- und Gewässernetz vermieden und die Wertermittlung von Grund und Boden oder die Zuteilung der neuen Grundstücke unverändert durchgeführt werden?
- Gilt es, auf die Herausforderungen der Energiewende lediglich zu reagieren, oder kann die Flurbereinigung dazu dienen, aktiv die Umsetzung von WEA in Planung und Ausführung zu unterstützen?

Diese Fragen können mit Blick auf die hohen Renditeerwartungen bei WEA wie folgt präzisiert werden:

1. Sind Flächen für Windenergie wertmäßig in der Flurbereinigung besonders zu berücksichtigen? Wenn ja, welche rechtlichen Voraussetzungen müssen dafür gegeben sein?
2. Kann eine Neugestaltung der Grundstücke in derartigen Bereichen überhaupt noch erfolgen? Wenn ja, welche Randbedingungen müssen dafür vorliegen?
3. Kann ein Flurbereinigungsverfahren mit der (Neben-)Zielsetzung eingeleitet werden, Flächen für WEA aktiv bereitzustellen?

Während die Themen, die geplante oder angeordnete Flurbereinigungen betreffen, vorrangig in Kap. 3 behandelt werden, setzt sich das Kap. 4 mit den Unterstützungsmöglichkeiten durch die Flurbereinigung und den speziellen rechtlichen Anforderungen hierzu auseinander.

### **3 Behandlung von Windenergieflächen vor Anordnung und in unterschiedlichen Verfahrensabschnitten einer Flurbereinigung<sup>11</sup>**

#### **3.1 Verfahrensabschnitte – Begriffsdefinitionen**

Flurbereinigungsverfahren untergliedern sich in einzelne Verfahrensabschnitte.<sup>12</sup> Der Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens ist komplex. Für Zwecke der vorliegenden Empfehlung bietet es sich an, die in den nachfolgenden Abschnitten beschriebenen Phasen zu unterscheiden.

In dieser vereinfachten Darstellung werden Verfahrensschritte, welche für die Auswirkungen von Windenergieplanungen nicht relevant sind, nicht dargestellt.

##### **3.1.1 Einleitungsphase**

Unter die Einleitungsphase fallen sämtliche vorbereitenden Arbeiten, der Flurbereinigungsbeschluss bis einschließlich der Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft.

##### **3.1.2 Bodenordnungsphase I**

Die Bodenordnungsphase I umfasst im Wesentlichen die Bestandsermittlung, die Wertermittlung, den Plan nach § 41 FlurbG sowie den Planwuschtermin und ggf. durchzuführende Abfindungsvereinbarungen.<sup>13</sup>

Die Bodenordnungsphase I endet mit der Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung, welche in Flurbereinigungsverfahren i.d.R. zum frühestmöglichen Zeitpunkt erlassen wird. Je nach Arbeitsweise wird sie entweder bereits vor Aufstellung des Flurbereinigungsplanes, während der Aufstellungsphase oder nach Bekanntgabe an die Teilnehmer erlassen. Der Zeitraum von Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes (Bodenordnungsphase II) kann in der Praxis mehrere Jahre betragen.

##### **3.1.3 Bodenordnungsphase II**

Die Bodenordnungsphase II umfasst die Aufstellung und Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans und endet mit dem Eintritt des neuen Rechtszustandes nach Ausführungsanordnung.

---

<sup>11</sup> Wesentliche Teile des Kapitels 3 basieren auf dem Fachbeitrag von Peter (2012) „Behandlung von Windenergieflächen in Bodenordnungsverfahren“, veröffentlicht im Buch „Erneuerbare Energien unterstützt durch GIS und Landmanagement“ Wichmann Verlag 2012.

<sup>12</sup> Der schematische und vollständige Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens ist im Anhang Kap. 8 dargestellt.

<sup>13</sup> In Hessen ist die Durchführung von Abfindungsvereinbarungen mit allen Teilnehmern per Erlass des HMWVL vom 26.02.2009 grundsätzlich vorgeschrieben, wobei diese Regelung seit 1957 besteht. Nur im Fall, dass eine solche Vereinbarung nicht zustande kommt, erfolgt die Zuteilung von Amts wegen.

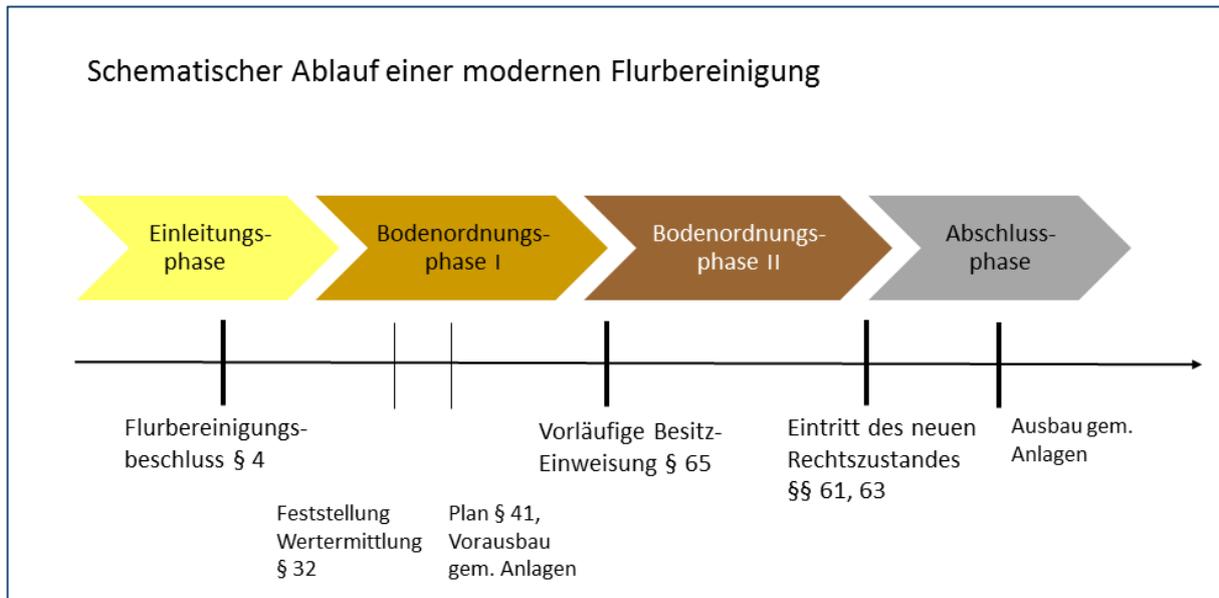


Abb. 2: Schematischer Ablauf einer Flurbereinigung

### 3.1.4 Abschlussphase

Unter der Abschlussphase werden sämtliche Arbeiten nach Eintritt des neuen Rechtszustandes zusammengefasst. Wesentliche Schritte sind hier die Berichtigung der öffentlichen Bücher und ggf. Nachträge nach der Ausführungsanordnung sowie die Schlussfeststellung.

## 3.2 Handlungsrahmen und Maßnahmenkatalog

Die Anordnungsgründe für die Einleitung von Flurbereinigungsverfahren sind insbesondere in den §§ 1 bzw. 86 FlurbG definiert.<sup>14</sup> Ausgehend davon enthält der § 37 FlurbG einen weit gefassten Katalog von zulässigen und zweckerforderlichen Maßnahmen, mit denen die konkret angeordneten Flurbereinigungsverfahren verfolgt werden.

Der Ausbau der Windenergie ist ein im öffentlichen Interesse liegendes Vorhaben, welches der Energiegewinnung dient. Die hoheitliche Umsetzung derartiger Vorhaben ist nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keine eigenständige Aufgabe der Flurbereinigungsbehörde.<sup>15</sup> Danach **beschränkt sich die Aufgabe der Flurbereinigung darauf**, durch Bodenordnung die Durchführung der außerhalb des konkreten Flurbereinigungsverfahrens erfolgten Fremdplanungen zu erleichtern.<sup>16</sup> Denn nach § 37 Abs. 2 FlurbG hat die Flurbereinigungsbehörde bei der „Durchführung der Maßnahmen nach Abs. 1 die öffentlichen Interessen zu wahren, vor allem den **Erfordernissen** der Raumplanung, der Landesplanung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ... **der Energieversorgung**, ... **Rechnung zu tragen**“.

In der Praxis werden durch die Ausweisung von Windenergieflächen oder Anlagenbau Flächenansprüche ausgelöst, die insbesondere mit den agrarstrukturellen Zielen einer Flurbereinigung kollidieren. Gleichwohl können derartige Planungen auch innerhalb von Flurberei-

<sup>14</sup> Auf die Einleitungsgründe nach den §§ 91, 103a, 87 FlurbG wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen.

<sup>15</sup> Urteil des BVerwG vom 21.01.1988 (RzF, 18 zu § 1 FlurbG).

<sup>16</sup> Eine Ausnahme stellt die Möglichkeit dar, in einer Unternehmensflurbereinigung auch Flächen z.B. für ganze Windkraftparks bereitzustellen im Rahmen der Zulässigkeit der Enteignung nach § 45 EnWG, vgl. Kap. 3.2.5.

nigungsverfahren im Konsens realisiert werden. Dies bezeugen zahlreiche erfolgreiche Beispiele.

In Abhängigkeit des Verfahrensabschnitts des Flurbereinigungsverfahrens ergeben sich in Bezug auf die Fremdplanung aus Sicht der Flurbereinigungsbehörde unterschiedliche Handlungsoptionen. Allgemein ist der Handlungsspielraum geringer, je weiter fortgeschritten das Flurbereinigungsverfahren ist.

### 3.2.1 Gezielte Verfahrensabgrenzung

Es ist stets abzuwägen, ob bei geplanten oder bereits vorhandenen WEA-Vorhaben unabhängig von diesen eine Grundstücksneuordnung erforderlich ist. Dann bietet sich die Behandlung des von der WEA betroffenen Bereiches als „bedingtes Zuteilungsgebiet“ (s. Kap. 3.2.3) an.

### 3.2.2 Teilung des Flurbereinigungsgebiets

Zur Vermeidung von zeitlichen Verzögerungen für alle Teilnehmer im Verfahren, kann das Verfahren bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes in zwei oder mehr Flurbereinigungsgebiete nach § 8 FlurbG geteilt, und diese unabhängig voneinander bearbeitet werden.

Ist eine Teilung nicht zweckmäßig und bestehen Unsicherheiten, welche die Bildung von bedingten Zuteilungsgebieten (s. Kap. 3.2.3) nicht zulassen, sind Verzögerungen in der Bodenordnungsphase I nicht zu vermeiden. Im Zweifel ist die Neuzuteilung zurückzustellen, bis Rechts- und Planungssicherheit bezüglich der Windenergieflächen herrscht.<sup>17</sup>

### 3.2.3 Behandlung der Windenergieflächen als bedingte Zuteilungsgebiete

Die in der Praxis am häufigsten anzutreffende Fallkonstellation ist, dass sich im Laufe eines Flurbereinigungsverfahrens ergibt, dass Flächen für die Windenergienutzung vorgesehen werden. Im Flurbereinigungsverfahren ist dann zu entscheiden, wie diese Flächen zu behandeln sind.

Voraussetzungen für eine besondere Behandlung sind, dass die Flächen bzw. die konkreten Anlagenplanungen planungsrechtlich hinreichend konkretisiert sind (vgl. Kap. 1).

Der günstigste **Zeitraum** aus Sicht der Flurbereinigungsbehörde ist von der Einleitungsphase bis vor Durchführung des Planwuschtermins nach § 57 FlurbG (Bodenordnungsphase I). Treten derartige Umstände zu einem späteren Zeitpunkt ein, hat die Flurbereinigungsbehörde dies nachträglich zu berücksichtigen, z.B. im Rahmen eines erneuten Planwuschtermins, durch Abfindungsgestaltung im Flurbereinigungsplan oder einen Nachtrag. Grundsätzlich gilt auch hier der für die Wertgleichheit maßgebliche Zeitpunkt des § 44 Abs. 1 Satz 3, 4 FlurbG.

In jedem Fall ist dazu zu raten, derartige Flächen als bedingte Zuteilungsgebiete zu behandeln. Ein **bedingtes Zuteilungsgebiet** wird hier so definiert, dass es sich um ein abgegrenztes Teilgebiet im Flurbereinigungsverfahren handelt, in dem für die Neuzuteilung besondere Vorgaben zu beachten sind. Dies sind dann Grundsätze, welche die Norm des § 44 FlurbG konkretisieren, z.B. dass kein Teilnehmer ohne seine Zustimmung aus dem bedingten Zuteilungsgebiet herausgelegt wird.

---

<sup>17</sup> In Sonderfällen von Bodenordnungsverfahren, z.B. nach dem Gemeinschaftswaldgesetz NRW gibt es nur die Alternativen der zeitlichen Verzögerung oder der Einstellung des Verfahrens, vgl. Praxisbeispiel Nr. 7.6.

Diese Vorgehensweise entspricht der Praxis und wird auch in der Fachliteratur empfohlen<sup>18</sup>. Das Herauslegen von Grundstücken einzelner Teilnehmer aus solchen Zonen kann nur einvernehmlich, d. h. aufgrund von **Abfindungsvereinbarungen** erfolgen. Der umgekehrte Fall, d.h. das Hineinlegen in die bedingte Zuteilungszone von Amts wegen, ist abfindungstechnisch unproblematisch, da es sich bei den Flächen weiterhin um land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke handelt, bei denen eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit besteht, die der Eigentümer jedoch nicht realisieren muss.

Allgemein hat sich erwiesen, dass sich insbesondere bei geplanten Windenergieparks Vorhaben leichter umsetzen lassen, wenn alle Eigentümer beispielsweise eines Vorranggebietes oder einer Windenergiekonzentrationszone an den Pachteinnahmen teilhaben. Vielerorts werden die Einnahmen nach **Verteilungsmodellen** beispielsweise nach Flächenanteil oder Leistung der Anlagen bzw. Kombinationsmodelle auf alle Eigentümer verteilt.<sup>19</sup> Ein Beispiel ist das „Niedersachsenmodell“<sup>20</sup>, bei dem ein Grundertrag gleichmäßig auf die Eigentümer der Standortflächen und der Umlageflächen ausgeschüttet wird, die Anlagenstandorte erhalten darüber hinaus einen Zuschlag von 20 %.

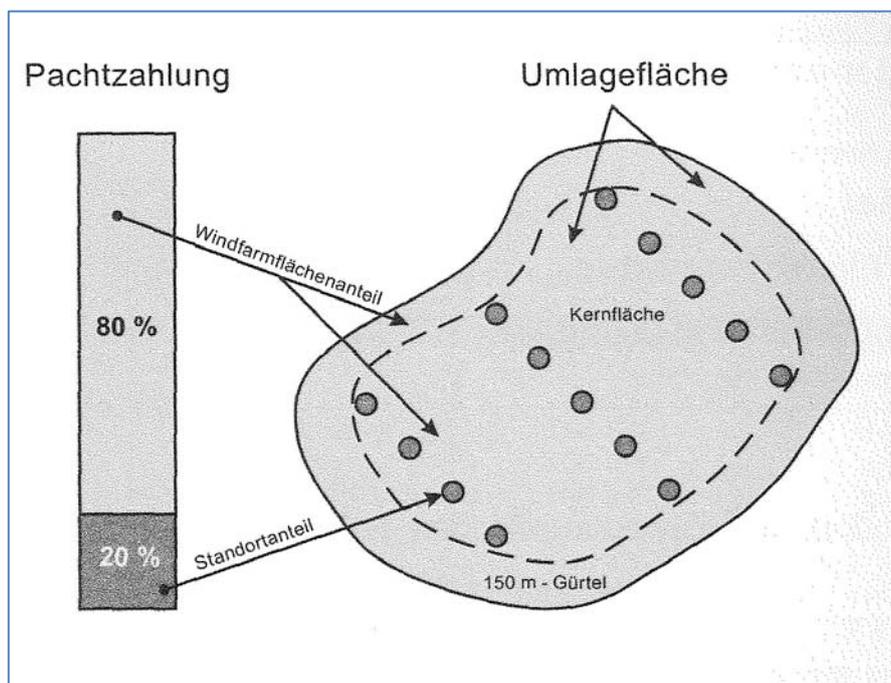


Abb. 3: „Niedersachsenmodell“ – Verteilungsmodell (Quelle: Troff 2013)

Derartige Verfahrensweisen erhöhen die Akzeptanz bei den betroffenen Eigentümern, für den bzw. die Betreiber ändert sich nichts. Im Idealfall wird ein solcher Windpark als **Bürgerwindpark** betrieben. Die Flurbereinigungsbehörde kann hier – im eigenen Interesse – die **Rolle eines Moderators** zwischen den Interessen der Eigentümer und der Betreiber einnehmen.

Das bedingte **Zuteilungsgebiet** ist so **abzugrenzen**, dass es neben dem planungsrechtlich ausgewiesenen Bereich (z.B. Vorranggebiet nach § 8 ROG) auch die Abstandflächen (Baulastflächen) und ggf. notwendige Flächen für die Erschließung enthält (s. Beispiele in Kap.

<sup>18</sup> Vgl. dazu Haselhoff (2003), Uthoff (2012) und Peter (2012).

<sup>19</sup> Ausführlich in Donix (2009, S. 72-83).

<sup>20</sup> Vgl. Troff (2013).

7.2 und Kap. 7.4). Dies setzt jedoch voraus, dass Anlagenstandorte bereits bekannt sind. Andernfalls ist die Planung der Anlagen abzuwarten oder es sind realistische Annahmen zu treffen. Die Abgrenzung des bedingten Zuteilungsgebietes steht daher im Ermessen der Flurbereinigungsbehörde und ist nicht an die planungsrechtliche Abgrenzung gebunden.

### **3.2.3.1 Neuordnung nur mit Abfindungsvereinbarungen (Einvernehmliche Regelungen)**

Eine weitere mögliche Vorgehensweise für die Flurbereinigungsbehörde ist, dass sämtliche Regelungen einvernehmlich mit den Teilnehmern erfolgen. Damit wird rechtlichen Problemen vorgebeugt. In jedem Fall ist eine möglichst gute Zusammenlegung der Grundstücke anzustreben. Dies setzt jedoch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer voraus. Da bei den Eigentümern immense Wertschöpfungen in Erwartung stehen, sind die Erfolgsaussichten für die Bodenordnung am größten, wenn bei einem Eigentumswechsel sowohl die Alt- als auch die Neueigentümer von einem möglichen Gewinn partizipieren. Dies gelingt i.d.R. dadurch, dass sich alle Eigentümer in der Windenergiezone auf ein Verteilungsmodell der möglicherweise erzielbaren Gewinne einigen. Derartige Regelungen sind über Verträge außerhalb des Flurbereinigungsverfahrens zu treffen, wobei die Flurbereinigungsbehörde hier die Rolle eines Moderators einnehmen kann.

Sind keine Abfindungsvereinbarungen zu erzielen, bleibt in der Konsequenz nur eine Zuteilung in alter Lage, wobei der gesetzliche Auftrag zur Neuordnung im Einzelfall auch bedeuten kann, dass der alte Zustand „neu“ festgesetzt wird, z.B. für die Anlagenflächen. Dagegen sind Grenzbegradigungen auch von Amts wegen durchzuführen.

### **3.2.3.2 Hoheitliche Neuordnung innerhalb des bedingten Zuteilungsgebietes**

Grundsätzlich ist denkbar, innerhalb der bedingten Zuteilungsgebiete eine hoheitliche Neuordnung durchzuführen. Das FlurbG gibt dafür die rechtliche Grundlage. Da es sich i.d.R. um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Außenbereich handelt, findet der § 44 FlurbG volle Anwendung.

Eine besondere Problematik entsteht, wenn zwischen der vorläufigen Besitzeinweisung und der Ausführungsanordnung mehrere Jahre vergehen und in diesem Zeitraum WEA errichtet werden (dazu ausführlich in Kap. 3.3).

Jedoch erfordert – unbeachtet von weiteren rechtlichen Unsicherheiten – die wertgleiche Landabfindung nach § 44 FlurbG, dass alle Wertverhältnisse vollständig erfasst sind. In der Praxis lassen sich die Wertverhältnisse bei WEA nur schwer abbilden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher empfohlen, Neuzuteilungen – mit Ausnahme von kleineren Grenzkorrekturen – nur auf Grundlage von Abfindungsvereinbarungen durchzuführen. Agrarstrukturelle Ziele müssen im Zweifel zurückstehen.

### **3.2.3.3 Besondere Berücksichtigung in der Bodenwertermittlung**

Zusätzlich zur Frage, ob ein bedingtes Zuteilungsgebiet festgesetzt wird, ist zu entscheiden, ob Flächen erneuerbarer Energien – hier speziell von WEA – auch in der Bodenwertermittlung in Flurbereinigungsverfahren besonders zu berücksichtigen sind.

Unbestritten ist, dass Planungsrecht, alternativ Baugenehmigungen für die betroffenen Grundstücke im allgemeinen Grundstücksverkehr eine Wertsteigerung<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> vgl. Dippold (2012).

Die Bodenwertermittlung im Flurbereinigungsverfahren unterscheidet zwischen:

- land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die i. d. R. nach dem Nutzwert nach § 28 Abs. 1 FlurbG bewertet werden sowie
- Bauflächen und Bauland, bei denen die Wertermittlung auf Grundlage des Verkehrswertes nach § 29 Abs. 1 FlurbG erfolgt.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, können auch abweichend vom Nutzwert bewertet werden. Allgemein anerkannt ist nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes von 1991 die Qualitätsstufe „begünstigtes Agrarland“, nach § 4 Abs. 1 WertV<sup>22</sup>. Diese, durch die Rechtsprechung bestätigte Definition wurde von der ImmoWertV<sup>23</sup> nicht übernommen. Nach dem neuen Sprachgebrauch kommen bei der Wertermittlung „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zum Tragen.

Bei Windenergieflächen handelt es sich um land- und forstwirtschaftliche Flächen, deren tatsächliche Nutzbarkeit nicht eingeschränkt wird, sondern sich lediglich eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit ergibt. Weiterhin sind i.d.R. potentielle Anlagenstandorte noch nicht bekannt.

**Seitens der ArgeLandentwicklung wird empfohlen, keine abweichende Bewertung vom Nutzwert durchzuführen, sondern bedingte Zuteilungsgebiete festzulegen. Eine abweichende Bewertung nach § 29 FlurbG ist jedoch möglich und kann auch im Einzelfall erforderlich sein (s. Beispiel in Kap. 7.4).**

In diesem Fall sind in der Wertermittlung analog zu Ortslagen oder Gewerbegebieten entsprechende **Sondergebiete** zu bilden.

Die Verkehrswerte für großflächige Vorranggebiete oder Windenergiekonzentrationszonen liegen – auf den Quadratmeter bezogen – nur gering über dem Wert sonstiger land- und forstwirtschaftlicher Flächen<sup>24</sup>. Für die Standortflächen, Baulastenflächen und Zuwegungen der Einzelanlagen „Funktionsflächen“ liegt der Verkehrswert in einer Spanne des 3- bis 7-fachen des Wertes für reines Agrarlandes und ist je nach regionaler Marktsituation zu ermitteln<sup>25</sup>.

Sofern ein „Herauslegen“ von Flächen aus einer solchen Zone nur mit Zustimmung der Eigentümer erfolgt, wirken sich Feststellungen der Bodenwertermittlung unkritisch aus. Bei Abfindungsvereinbarungen kann außerdem begründet vom Bodenwerttarif abgewichen werden, sodass auch weitere Besonderheiten berücksichtigt werden können.

### **3.2.4 Ausschluss von Windenergieflächen aus dem Flurbereinigungsverfahren**

Wenn durch die Windenergieplanungen die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens so behindert wird, dass die weitere Durchführung unmöglich oder erheblich erschwert wird, dann ist der Ausschluss der betroffenen Flächen eine sinnvolle Option. Der Ausschluss stellt jedoch die letzte Möglichkeit dar.

---

<sup>22</sup> Wertermittlungsverordnung (WertV) v. 6.12.1988, BGBl. I, S. 2209, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.08.1997, BGBl. I, S. 2081.

<sup>23</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) v. 19.5.2010, BGBl. I, S. 639.

<sup>24</sup> Kötter et al (2013).

<sup>25</sup> Vgl. dazu ausführlich in Troff (2006 sowie 2013, Kap. 4.2).

Die Entscheidung sollte erst dann getroffen werden, wenn die Flächen für Windenergie planungsrechtlich verbindlich und räumlich scharf abgegrenzt sind (vgl. Kap. 3.2).

Der Ausschluss ist unproblematisch, wenn dadurch die Bodenordnung und die Durchführung des übrigen Verfahrens nicht oder nur gering beeinträchtigt wird. Dies ist in der Regel der Fall, wenn nur wenige Eigentümer betroffen sind oder sich das Gebiet in einer Randlage des Verfahrens befindet.

### 3.2.5 Flächenbereitstellung für Windenergieanlagen in Unternehmensflurbereinigungen

Flurbereinigungsverfahren sind grundsätzlich ein geeignetes Mittel, um Flächen für öffentliche Zwecke bereitzustellen. Dieses Ziel darf jedoch in allen privatnützigen Verfahren niemals der Hauptzweck sein, sondern muss im Konfliktfall zurücktreten.<sup>26</sup> In der Praxis werden insbesondere in vereinfachten Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG Flächen für verschiedene öffentliche Zwecke bereitgestellt, beispielsweise für Naturschutz, Gewässerentwicklung und Infrastruktur. Jedoch sind diese Fälle nicht mit denen von Windenergieflächen vergleichbar, da dort keine annähernd hohe Wertschöpfung für die Eigentümer in Erwartung steht. So lassen Eigentümer ihre Flächen bereitwillig aus Naturschutzgebieten herauslegen, wenn sie dafür im Tausch land- oder forstwirtschaftliche Flächen ohne Nutzungsaufgaben erhalten können. Dort ist Bodenordnung ein Mittel, Landnutzungskonflikte zu lösen. Aufgrund der potentiell enormen Wertsteigerung gelingt dies bei Windenergieflächen i.d.R. nicht.

Daher können privatnützige Flurbereinigungsverfahren Vorhaben der Windenergie bodenordnerisch nur unterstützen sowie bei der Erschließungsplanung einschließlich der Kompensationsverpflichtung für konkrete Anlagen Baurecht schaffen.

Eine andere Handlungsmöglichkeit kann sich in einer Unternehmensflurbereinigung stellen. Denn für sogenannte „**Sonstige Vorhaben der Energieversorgung**“ ist nach § 45 Abs. 1 Nr. 2 EnWG<sup>27</sup> die **Enteignung zulässig**, darunter fallen auch Windparks. Daraus folgt, dass formell für die Realisierung von Windparks die **Unternehmensflurbereinigung** nach § 87 FlurbG als milderes Mittel der Enteignung zulässig ist.

**Anordnungsvoraussetzung** für ein Verfahren nach § 87 FlurbG ist jedoch neben der Zulässigkeit der Enteignung nach dem jeweiligen Fachgesetz zusätzlich die Inanspruchnahme von ländlichen Grundstücken in großem Umfang. Nach gängiger Rechtsprechung liegt die Schwelle für die Anordnung einer Unternehmensflurbereinigung bei einem Landbedarf von 5 ha.<sup>28</sup> Sofern erhebliche landeskulturelle Nachteile entstehen, ist auch eine Anordnung bei geringerem Landbedarf möglich.

Bei der Realisierung von WEA wird kein Eigentum entzogen, jedoch müssen die Maststandorte dinglich gesichert und der Nutzung des Grundstückseigentümers entzogen werden. Des Weiteren sind die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen – je nach landesrechtlichen Vorschriften – als Baulast oder ebenfalls durch Grunddienstbarkeit zu sichern. Unter Landbedarf im Sinne einer Unternehmensflurbereinigung fallen in jedem Fall die Maststandorte, ggf. weitere bauliche Anlagen und die Kompensationsflächen. Ob auch die bauordnungs-

<sup>26</sup> Vgl. Flurbereinigungsgesetz – Standardkommentar, Aufl. 9 Rn., 2 zu § 86 FlurbG sowie aus der Rechtsprechung das „Asbach-Urteil“ des BVerwG vom 13.04.2011, 9C 1.10 OVG 7 F 761/07.

<sup>27</sup> Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG) i.d.F.v. 07.07.2005, BGBl. I, S. 1970, 3621, zuletzt geändert durch Artikel 2 G v. 23.07.2013, BGBl. I, S. 2543.

<sup>28</sup> Rn 7 zu § 87 FlurbG Kommentar Seehusen/Schwede.

rechtlichen Abstandsflächen mitgerechnet werden können, ist bisher nicht entschieden, jedoch eher unwahrscheinlich, da keine Fläche entzogen wird, sondern das Grundeigentum nur belastet wird.

Durch die erhebliche Wirkung von WEA auf die Landschaftsästhetik wird das Landschaftsbild erheblich verändert. Daher können hier – im weiteren Sinne – nachteilige Auswirkungen auf die Landeskultur eintreten, die jedoch durch das Instrument der Unternehmensflurbereinigung nicht behoben werden können.

Dagegen fallen die landeskulturellen Nachteile – im engeren Sinne - durch WEA im Allgemeinen verhältnismäßig gering aus. Daher ist die **Zulässigkeit der Anordnung einer Unternehmensflurbereinigung** – über die Zulässigkeit der Enteignung hinaus – **abhängig vom tatsächlichen Landbedarf des Windparks**.

Außerdem ist denkbar, dass in einer Unternehmensflurbereinigung **mehrere Unternehmensträger gebündelt** werden. Beispielsweise könnte eine Ortsumgehung mit der Ausweisung eines Windparks in einer „Zweckbündelung“ über ein Verfahren nach § 87 FlurbG realisiert werden. Maßgebend ist dann der gesamte Landbedarf der Unternehmen.

Inwieweit die Unternehmensflurbereinigung als Instrument der Bodenordnung für Zwecke der Energieversorgung in der Zukunft eine Rolle spielen wird, muss sich erst erweisen. Die Zulässigkeit der Enteignung – und damit für eine Unternehmensflurbereinigung – ist jedoch nur für Windparks gegeben.

### 3.3 Besondere Aspekte

#### 3.3.1 Zeitraum zwischen vorläufiger Besitzeinweisung und Eintritt des neuen Rechtszustandes (Bodenordnungsphase II)

Konkretisieren sich zwischen Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung und dem Eintritt des neuen Rechtszustandes Planungen für WEA, so bedarf es bei der Flurbereinigungsbehörde eines besonderen Fingerspitzengeföhls. Allgemein ist dringend dazu zu raten, diesen Zeitraum möglichst kurz zu halten. Dies erfordert eine entsprechende Arbeitsweise bei der Bearbeitung der Verfahren.

Sind derartige Planungsabsichten bereits vor Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung bekannt, so darf diese nur angeordnet werden, wenn dieser Umstand bereits beim Planungswunsch und bei ggf. abgeschlossenen Abfindungsvereinbarungen berücksichtigt wurde.

Nach FlurbG ist der **maßgebende Zeitpunkt der Wertgleichheit** der Eintritt des neuen Rechtszustandes nach dem in der Ausführungsanordnung bestimmten Zeitpunkt (§ 61 FlurbG). Nach diesem Zeitpunkt eintretende Wertänderungen sind nicht mehr im Flurbereinigungsverfahren zu berücksichtigen. Dieses ist dann nahezu abgeschlossen. In der Praxis stehen allenfalls noch der Ausbau der gemeinschaftlichen Anlagen (sofern nicht bereits durch Vorausbau geschehen) und die Berichtigung der öffentlichen Bücher an.

Nach § 44 Abs. 1 FlurbG ist im Fall der **vorläufigen Besitzeinweisung** der Zeitpunkt, an dem diese wirksam wird, der Stichtag für die Wertgleichheit der Abfindung (§ 65 FlurbG). Nach Flurbereinigungsgesetz brauchen daher Wertsteigerungen nach diesem Stichtag nicht mehr berücksichtigt zu werden. Diese Stichtagsregelung ist bislang stets durch die Rechtsprechung bestätigt worden.

Da in der Praxis die Ausnahme zur Regel gemacht wird, beträgt die Zeitspanne zwischen vorläufiger Besitzeinweisung und Eintritt des neuen Rechtszustandes oft mehrere Jahre. Dabei gilt es zu bedenken, dass die vorläufige Besitzeinweisung – nach dem FlurbG – eine Ausnahnevorschrift darstellt und nach dem gewollten Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens zur Vermeidung von Entschädigungsansprüchen nach § 51 FlurbG vor der Ausführungsanordnung angewendet werden kann. Danach würde der Zeitraum zwischen der vorläufigen Besitzeinweisung und der Ausführungsanordnung nur rund 1 bis 1,5 Jahre betragen. Der in der Praxis lange Zeitraum macht den Stichtag der vorläufigen Besitzeinweisung angreifbar. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der erheblichen Wertsteigerungen durch die Ausweisung von Windenergieflächen bzw. der Errichtung von WEA.

Die Flurbereinigungsbehörde hat die Befugnis, den vorläufigen Zustand nach § 65 FlurbG abzuändern. Der Teilnehmer, welcher eine solche Fläche aufgrund der vorläufigen Besitzeinweisung nutzt, hat keinen Rechtsanspruch auf eine stringente Umsetzung im Flurbereinigungsplan. Daher ist es möglich, vor Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans, die endgültige Landabfindung im Flurbereinigungsplan gegenüber der vorläufigen Besitzeinweisung zu ändern. Diese Möglichkeit besteht grundsätzlich auch für Nachträge zum Flurbereinigungsplan. Soweit erforderlich, ist die Wertermittlung ebenfalls zu ändern<sup>29</sup>.

Sofern jedoch von der Änderungsbefugnis Gebrauch gemacht wird, oder der Flurbereinigungsplan den Zustand der vorläufigen Besitzeinweisung unverändert umsetzt, wird dieser Schritt Widersprüche der einen oder der jeweils anderen Teilnehmer nach sich ziehen.

Daher wird empfohlen, im vorgenannten Fall zwischen Investor(en), Eigentümern und künftigen Eigentümern (Besitzern) zu vermitteln. Die **Flurbereinigungsbehörde** nimmt in diesem besonderen Fall die **Rolle eines Moderators** an. Die Möglichkeit, dass sowohl Eigentümer nach dem Grundbuch als auch die Besitzer von den Einnahmen profitieren, erhöht die gegenseitige Akzeptanz. Die Mitwirkung des Eigentümers ist für die Realisierung in jedem Fall erforderlich, mindestens bei der dinglichen Sicherung des Maststandortes. Die Flurbereinigungsbehörde kann hier vom **Genehmigungsvorbehalt des § 34 FlurbG** Gebrauch machen.

### 3.3.2 Kostenbeteiligung des Windenergiebetreibers

Sofern Maßnahmen für die Realisierung eines Windenergievorhabens in Flurbereinigungsverfahren umgesetzt werden, wie z.B. Erschließung oder Kompensationsmaßnahmen, sind hierfür die Ausführungskosten zu ermitteln und entsprechend festzusetzen. Dabei können die zuwendungsfähigen Ausführungskosten zu 100 % oder auch anteilig festgesetzt werden, z.B. wenn eine Zuwegung auch die Erschließung der land- oder forstwirtschaftlichen Flächen verbessert (§ 86 Abs. 3 FlurbG). Eine Beteiligung an den Verfahrenskosten ist gesetzlich gesehen nur in Verfahren nach § 87 FlurbG vorgesehen. Eine Beteiligung an den Verfahrenskosten kann darüber hinaus jedoch auf freiwilliger Basis vereinbart werden.

### 3.3.3 Vorzeitige Grundbuchberichtigung

Sofern rechtlich möglich und zweckmäßig, können einzelne Teilnehmer die vorzeitige Grundbuchberichtigung nach § 82 FlurbG beantragen. Voraussetzungen sind der Eintritt des neuen Rechtszustandes nach (vorzeitiger) Ausführungsanordnung und der Umstand, dass die Teilnehmer von anhängigen Rechtsbehelfen nicht betroffen sind.

---

<sup>29</sup>Vgl. Haselhoff (2003).

## 4 Unterstützung durch Flurbereinigung

### 4.1 Unterstützung der Ausweisung und Nutzung von Windenergieflächen

#### 4.1.1 Allgemeines

Die Flurbereinigungsverwaltung hat nach § 37 FlurbG die öffentlichen Interessen zu wahren und dabei den Erfordernissen der Energieversorgung Rechnung zu tragen.

Die nachfolgend beschriebenen Unterstützungsmöglichkeiten beziehen sich, sofern nicht ausdrücklich abweichend benannt, auf die Verfahren nach §§ 1, 37 bzw. § 86 FlurbG und setzen voraus, dass sich WEA-Betreiber und die Flurbereinigungsverwaltung frühzeitig über ihre jeweiligen Ziele austauschen. Daher sollte bereits im Rahmen von Voruntersuchungen ermittelt werden, ob für das konkrete Vorhaben Unterstützungsmöglichkeiten durch bodenordnerische Maßnahmen in Frage kommen. Anlaufstelle der Flurbereinigungsverwaltung ist zunächst die Regionalplanung oder die Kommune, da entsprechende Vorschläge für mögliche Eignungsgebiete in der Regel über die Projektierer bzw. Betreiber eingereicht werden.

Eine frühe Erörterung potenzieller Standorte für die WEA ermöglicht deren Berücksichtigung in der Planung des Wegenetzes sowie in der Flächenverteilung bei Flurbereinigungsmaßnahmen. Darüber hinaus können optimierte Verkehrswege antizipiert sowie der Umwelt- und Naturschutz ausreichend integriert werden, um eine hohe Akzeptanz aller regionalen Akteure im Kontext einer angemessenen regionalen Energieversorgung zu ermöglichen.

#### 4.1.2 Unterstützungsmöglichkeiten zur Ausweisung und Nutzung von Windenergieflächen

##### 4.1.2.1 *Nutzungs- und Optionsverträge*

Für die Bearbeitung eines Flurbereinigungsverfahrens ist die Kenntnis der mit den Grundstückseigentümern abgeschlossenen Nutzungs- bzw. Optionsverträge zur Realisierung von WEA wünschenswert, wenn nicht sogar notwendig. Als geeignetes Instrument wird in diesem Zusammenhang die Aufforderung zur **Anmeldung unbekannter Rechte** nach § 14 FlurbG angesehen. Die Aufforderung kann in den entscheidenden Teil des Flurbereinigungsbeschlusses mit aufgenommen werden, oder unabhängig hiervon durch öffentliche Bekanntmachung nach § 110 FlurbG erfolgen. Es wird empfohlen, in der Aufforderung zur Anmeldung unbekannter Rechte explizit die Optionsverträge bzw. **die Nutzungsverträge zu benennen**. Vorbereitend sollte der Termin nach § 5 FlurbG für die Information der potenziellen Verfahrensteilnehmer genutzt werden.

##### 4.1.2.2 *Planung und Ausführung der Kompensationsmaßnahmen im Zuge der landschaftspflegerischen Begleitplanung*

Im Verbund mit der Neuordnung der Eigentumsflächen können die Kompensationsmaßnahmen für die WEA in sinnvollen und funktionstüchtigen Zusammenhängen realisiert werden.

Durch die **Bündelung der Maßnahmen im Plan nach § 41 FlurbG** als ganzheitlichem Konzept können zudem Synergieeffekte erzielt werden, die besonders den Verfahrensteilnehmern und dem Naturschutz zu Gute kommen (z.B. Biotopverbund mit gleichzeitig erosions-

schützendem Charakter durch Feldgehölze, Kompensation auf Grenzertragsstandorten, etc. – s. a. Beispiel Kap. 7.8).

Zudem würde die für die WEA erforderliche Kompensation an Ort und Stelle stattfinden und nicht andernorts. Die **Minimierung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen** und die **Vermeidung zusätzlicher Zerschneidungen** landwirtschaftlicher Flächen sind weitere Vorteile.

Diese Vorteile gegenüber anderen Kompensationsstrategien sollten den WEA-Investoren dargelegt werden, tragen sie doch zu einer Akzeptanzsteigerung bei den betroffenen Eigentümern bei.

In der Praxis greifen die WEA-Betreiber oft auf Einrichtungen (z.B. Stiftungen, Agenturen) zur Bevorratung und zum Vertrieb vorlaufender Kompensationsmaßnahmen oder hierfür geeigneter Flächen zurück. Diese Einrichtungen übernehmen die gesetzliche Kompensationsverpflichtung des WEA-Betreibers mit befreiender Wirkung für diesen gegen Entgelt. Die Zusammenarbeit mit diesen Einrichtungen wird von Seiten der ArgeLandentwicklung empfohlen.

#### **4.1.2.3 Sicherung der Zuwegung und Netzanbindung**

Im Rahmen der Neugestaltung des Verfahrensgebietes sind Synergieeffekte durch die Berücksichtigung der für die WEA notwendigen Erschließungswege zu erwarten. Diese können so angelegt werden, dass sie bestmöglich in das vorhandene und zusätzlich von der Teilnehnergemeinschaft geplante Wegenetz integriert werden.

Die Flurbereinigungsbehörde erarbeitet dazu in ständiger Abstimmung mit dem WEA-Betreiber den Plan nach § 41 FlurbG und ermittelt überschlägig die Ausführungskosten für die als Folge des Unternehmens erforderlichen Anlagen und Maßnahmen. Der Plan nach § 41 FlurbG zeigt auf, wie das Straßen-, Wege- und Gewässernetz und die landschaftspflegerischen Anlagen zu gestalten sind, um zur wirtschaftlichen Realisierung der Windenergie beizutragen und geordnete Verhältnisse herzustellen (s. Beispiel Kap. 7.7).

Die Begründung von Grunddienstbarkeiten zur Sicherung von WEA, baurechtlichen Abstandsflächen (sofern dingliche Sicherung), Zuwegungen und Kompensationsmaßnahmen durch den Flurbereinigungsplan ist grundsätzlich nicht möglich. Eine Begründung setzt neben der Ermächtigung durch die §§ 37 und 49 FlurbG voraus, dass die Umsetzung und Sicherung von Vorhaben erneuerbarer Energien dem Zweck des Flurbereinigungsverfahrens dient. Dies muss sich aus dem Einleitungsbeschluss ableiten lassen.

In der Praxis werden Grunddienstbarkeiten jedoch umgehend über notarielle Verträge dinglich gesichert. Diese Vorgehensweise ist zeitlich unabhängig vom Flurbereinigungsverfahren, da dort frühestens nach Eintritt des neuen Rechtszustandes eine vorzeitige Grundbuchberichtigung nach § 82 FlurbG erfolgen kann.

Die insbesondere in den östlichen Bundesländern häufig anzutreffende fehlende Übereinstimmung von Örtlichkeit und Katasternachweis führt aus Sicht der Betreiber von WEA nicht selten zu Problemen beim Bau der zur Einspeisung in das Stromnetz erforderlichen Erdkabel (Mittelspannungstrassen). Im Rahmen der sog. Kabelpflugmethode werden diese Leitungen in der Regel in vorhandenen Wegetrassen verlegt. Eine fehlende Übereinstimmung von Ört-

lichkeit und Katasternachweis erfordert umfangreiche Nutzungsverträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Mit den Instrumenten des FlurbG werden entsprechend BGB konforme Eigentumsverhältnisse hergestellt.

#### **4.1.2.4 Unterstützung kooperativ geführter Windparks**

Im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens lassen sich optimale Flächenzuteilungen oder Flächenzuschnitte erzeugen, so dass optimale Standorte der Produktion regenerativer Energien mit gegebenenfalls kollektiven Eigentumsrechten ausgewiesen werden können. Sofern sich daraus eine "Win-win"-Situation ergibt, hätte dieser Kollektivgedanke eine hohe Zustimmungsrate.

Eine sehr bedeutsame Voraussetzung für die Akzeptanz von Windparks ist eine angemessene Verteilung der objektiven Vorteile und Lasten. Ziel sollte daher die **Bildung von Grundstückseigentümergeinschaften** (z.B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts) innerhalb eines ausgewiesenen Windeignungsgebietes sein, damit alle Grundstückseigentümer von den Pachteinnahmen profitieren können. Die Grundstückseigentümergeinschaft beschließt dann die weitere Vorgehensweise gemeinsam und verpflichtet sich zu einem gemeinsamen Vertragsabschluss bei einem WEA-Betreiber.

Zur Verbesserung der Agrarstruktur durch Vermeidung von Zerschneidungseffekten kann die Flurbereinigungsverwaltung entsprechende **Moderationstätigkeiten** übernehmen und ggfls. mit bodenordnerischen Mitteln (z.B. durch **Ausweisung von Miteigentum nach § 48 Abs. 2 FlurbG**) unterstützen.

#### **4.1.2.5 Verbesserte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Planungsfläche**

Die **Konkurrenz der auf dem Markt agierenden WEA-Betreiber** sowie die mangelnde Transparenz der Betreiberkonzepte führen dazu, dass für die in einem zukünftigen Windvorranggebiet gelegenen Flächen seitens der Grundstückseigentümer Options- bzw. Nutzungsverträge bei unterschiedlichen WEA-Betreibern abgeschlossen werden. Die **Verträge mit unterschiedlichen, untereinander konkurrierenden Partnern führen dazu, dass die jeweilige Vorrangfläche für die Windenergie insbesondere im Hinblick auf die Anzahl der Anlagenstandorte nicht optimal ausgenutzt werden kann**. Möglicherweise wird sogar keine Anlage realisiert, da Einzelanlagen wirtschaftlich nur schwer realisierbar sind.

Gleiches gilt für den Fall, dass in der Vorrangfläche Grundstücke von Eigentümern gelegen sind, die nicht bereit sind, ihre Flächen für die Windenergie zur Verfügung zu stellen.

Unter der Voraussetzung, dass die planerischen und vertraglichen Regelungen bekannt sind, kann im Rahmen der Anhörung nach § 57 FlurbG (sog. **Planwunschtermine**) seitens der ausführenden Behörde versucht werden, mit den Grundstückseigentümern und den WEA-Betreibern eine verbesserte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Planungsfläche zu erzielen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird empfohlen, entsprechende **Neuzuteilungen nur auf Grundlage von Abfindungsvereinbarungen** durchzuführen.

#### **4.1.2.6 Sicherung der Planungs- und Gestaltungsfreiheit der Flurbereinigung über die Veränderungssperre nach § 34 Abs. 1 Nr. 2 FlurbG**

Für Flächen, die in ein laufendes Flurbereinigungsverfahren einbezogen sind, besteht bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes eine **Veränderungssperre nach § 34 FlurbG**. Somit ist vor der Errichtung einer WEA die Zustimmung der zuständigen Flurbereinigungsbehörde einzuholen. Diese **Zustimmung** ist dabei **zusätzlich** zu einer erteilten **Baugenehmigung notwendig** und wird durch die Baugenehmigung nicht entbehrlich. Das Erfordernis der Zustimmung durch die Flurbereinigungsbehörde eröffnet die Möglichkeit, sich mit dem WEA-Betreiber „an einen Tisch“ zu setzen, um sich über die jeweiligen Ziele zu verständigen (s. Beispiel Kap. 7.4).

Der Zustimmungsvorbehalt sollte dazu verwendet werden, alle Beteiligten zusammenzubringen und eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen (Flurbereinigungsbehörde in der Rolle des Moderators).

**Im immissionsschutzrechtlichen Verfahren wird die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde von der Konzentrationswirkung der Genehmigung erfasst.** Die zuständige Immissionsschutzbehörde hat die zuständige Flurbereinigungsbehörde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Keinesfalls sollte der § 34 FlurbG dazu verwendet werden, Windenergieplanungen zu verhindern. Dies widerspricht einerseits den politischen Zielvorgaben der Bundesregierung und der Länder, andererseits besteht hier die Gefahr, sich Schadensersatzansprüchen auszusetzen.

#### **4.1.2.7 Zerschneidungsschäden (Minimierung der Durchschneidungsschäden in der landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur)**

Die Errichtung von WEA führt in der Regel zu negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur in Form von Zerschneidungen der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Anlagenstandorte und deren Zuwegungen. Die von den WEA-Betreibern gezahlten Nutzungsentschädigungen lösen diese agrarstrukturellen Probleme nicht. Mit der Flurbereinigung können diese agrarstrukturellen Nachteile für die betroffenen Eigentümer nachhaltig beseitigt werden.

## **4.2 Rechtliche Möglichkeiten und Grenzen hinsichtlich der Berücksichtigung von Windenergieanlagen in Flurbereinigungsverfahren**

### **4.2.1 WEA-Projekt konkretisiert und realisiert sich während einer laufenden Flurbereinigung**

#### **4.2.1.1 Vor dem für die Wertgleichheit maßgeblichen Zeitpunkt (§ 44 Abs. 1 Satz 3, 4 FlurbG)**

Wegen der besonderen Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten sollte das Projektgebiet als "bedingtes Zuteilungsgebiet" (s. Kap. 3.2.3) innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens behandelt werden, obwohl grundsätzlich kein Anspruch besteht, mit bestimmten Flächen abgefunden zu werden<sup>30</sup>, auch nicht für die WEA.

---

<sup>30</sup> Flurbereinigungsgesetz – Standardkommentar, 9. Aufl., Rn. 40 zu §44 FlurbG.

#### **4.2.1.1.1 WEA-Vorranggebiet/Konzentrationszone ohne konkrete WEA-Standorte**

Bewertung als landwirtschaftliche Fläche, aber bedingtes Zuteilungsgebiet wegen § 44 Abs. 2 FlurbG (Nutzbarkeit).

#### **4.2.1.1.2 WEA-Ausweisung im Bebauungsplan**

Ausschluss, falls die Umlegung nach BauGB erfolgen soll (Zuständigkeit für Flurbereinigungsbehörde entfällt); ggf. ist auch die Übertragung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde nach § 46 Abs. 4 BauGB überlegenswert.

#### **4.2.1.1.3 Immissionsschutzrechtliche Genehmigung für WEA erteilt**

Ersetzt nach wohl herrschender Meinung nach § 13 BImSchG auch die Zustimmung nach § 34 FlurbG, daher Behandlung wie 4.2.1.1.1 oder 4.2.1.1.2 (Ausschluss)<sup>31</sup>.

#### **4.2.1.1.4 Baurechtliche Genehmigung für WEA erteilt**

Baugenehmigungen haben nur für Anlagen bis 50 m Gesamthöhe eine praktische Bedeutung. Zusätzlich ist eine Zustimmung nach § 34 Abs. 1 Nr. 2 FlurbG erforderlich. Darüber besteht eine Lenkungsmöglichkeit.

#### **4.2.1.1.5 WEA-Gebiet bleibt im Verfahren - Handlungsmöglichkeiten**

Außer im Falle 4.2.1.1.3 steht jede Nutzungsänderung unter Zustimmungsvorbehalt (Errichtung von baulichen Anlagen, § 34 Abs. 1 Nr. 2 FlurbG). Hier kann entsprechend gelenkt werden. Auch Zustimmungen unter Auflagen sind denkbar (z.B. Aufrechterhaltung der Zuwegung während der Baumaßnahmen etc.).

Die Bewertung der Rotorüberstreichungs- und Abstandsflächen (i.d.R. mit entschädigter bauordnungsrechtlicher Abstandsfläche belegt) erfolgt nach dem Ertragswert (§ 28 FlurbG). In den Abfindungsgrundsätzen ist aber eine Festlegung dahingehend zu treffen, dass eine bedingte Zuteilung erfolgt. Eine Kapitalisierung des Werts der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen als Voraussetzung der Verlegung ist kaum praktikabel und finanziell nicht tragbar.

Soweit die Standorte von baulichen Anlagen festliegen, erfolgt die Bewertung der Standorte nach § 29 FlurbG. Zu den Einzelheiten s. Kap. 3.2.3.3 sowie einschlägige Fachliteratur.

Abstimmung und Einplanung der Zuwegung zu den WEA in das Wegenetz. Ist die Zuwegung zugleich auch gemeinschaftliche Anlage, sollte mit dem WEA-Betreiber ein Interessensbeitrag wegen des erforderlichen stärkeren Ausbaus des Wegs vereinbart werden. Vor allem, wenn der Weg breiter als für die landwirtschaftliche Nutzung auszubauen ist, ist es zweckmäßiger, der WEA-Betreiber baut und die Teilnehnergemeinschaft zahlt einen Interessensbeitrag. Für die Mehrfläche kann Land nach § 40 FlurbG bereitgestellt werden. Der Weg kann im Plan nach § 41 FlurbG mitgenehmigt werden, da er zugleich auch im gemeinschaftlichen Interesse liegt.

Die Landbereitstellung für einen Weg ohne Landeinlage, der nicht auch einem gemeinschaftlichen Zweck dient, ist nur über § 40 FlurbG möglich. Dort genügt öffentliches Interesse, es muss kein öffentlicher Träger sein<sup>32</sup>. Der WEA-Betreiber hat einen angemessenen Kapitalbeitrag zu zahlen. Baurecht kann der Plan nach § 41 FlurbG für eine rein öffentliche Anlage nicht schaffen (keine Mitgenehmigung).

---

<sup>31</sup> Zu den Beteiligungspflichten der Genehmigungsbehörden siehe 4.2.3.5.

<sup>32</sup> Wird von neuerer Rechtsprechung in Zweifel gezogen, vgl. Nachweise in FlurbG, Standardkommentar, 9. Aufl. 9, Rn. 1 zu § 40 FlurbG.

#### **4.2.1.2 Nach dem für die Wertgleichheit maßgeblichen Zeitpunkt (§ 44 Abs. 1 Satz 3, 4 FlurbG)**

Wegen der Stichtagswirkung kann grundsätzlich keine Änderung der Zuteilung mehr erfolgen. WEA-Betreiber braucht in diesem Fall dann aber (Alt)Eigentümer und (Neu)Besitzer. Dies führt praktisch zum Stillstand des Projekts oder zu erheblichen Mehraufwendungen. (Alt)Eigentümern könnte eine Abstandszahlung (zu Lasten) der künftigen Eigentümer angeboten werden. Wenn dies scheitert, ist wegen der Projektbelastung, den zu erwartenden Rechtsstreiten und Verzögerung eine Änderung der Neuzuteilung bzw. der vorläufigen Besitzeinweisung ratsam (jedenfalls bis Bestandskraft des Flurbereinigungsplans oder der vorzeitigen Ausführungsanordnung).

#### **4.2.2 Eine Flurbereinigung soll ein WEA-Projekt gezielt unterstützen**

Am wahrscheinlichsten sind drei Szenarien:

##### **4.2.2.1 Szenario I**

Mehrere WEA-Betreiber haben Verträge mit Grundstückseigentümern. Die Verträge behindern sich gegenseitig, eine optimale Ausnutzung der Standortflächen ist nicht möglich. Im Einvernehmen mit den Investoren kann die Flurbereinigungsbehörde hier durch Zusammenlegung helfen. Voraussetzung ist, dass sich die Verträge zwischen den einzelnen Betreibern und Grundstückseigentümern nicht wesentlich unterscheiden. Die Zusammenlegung sollte möglichst vollständig vereinbart werden.

##### **4.2.2.2 Szenario II**

Nur ein Betreiber ist vor Ort aktiv. Die Flächen, nicht aber die konkreten Anlagenstandorte stehen fest. Auch hier könnte die Flurbereinigung helfen. Voraussetzung ist aber, dass der Betreiber vertraglich mit den Eigentümern Regelungen trifft, die eine Zusammenlegung möglich machen, also z.B. keine unterschiedliche Behandlung von Anlagestandorten und Sicherungsflächen.

##### **4.2.2.3 Szenario III**

Ein Betreiber ist vor Ort aktiv. Das für WEA-Nutzung mögliche Gebiet ist abgegrenzt. Alle Eigentümer in diesem Gebiet partizipieren gleichmäßig von den Anlagen (mit Ausnahme evtl. der Grundstücke mit baulichen Anlagen). Die Eigentümer wissen noch nicht, wo die Standorte sein werden, und sind deshalb grundsätzlich bereit, sich zu gleichen Anteilen zu beteiligen. Sind die entsprechenden Verträge abgeschlossen, kann eine Neueinteilung des Flurbereinigungsgebiets erfolgen (evtl. ohne die Flächen mit den nun festgelegten baulichen Anlagen). Da durch eine Grundstücksverlegung keine finanziellen Nachteile entstehen, dürften die Grundstückseigentümer die Zusammenlegung akzeptieren.

#### **4.2.3 Eignung der einzelnen Verfahrensarten nach FlurbG zur Unterstützung und Berücksichtigung von Windenergieanlagen**

##### **4.2.3.1 Unternehmensverfahren nach § 87 FlurbG**

Für Leitungen ist die Enteignung nach § 45 Abs. 1 Nr. 1 EnWG, für die Anlagen selbst nach § 45 Abs. 1 Nr. 2 EnWG zulässig. Die Enteignung zugunsten Privater ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen (BVerfGE 66, 248). Trotzdem ist das Verfahren mit vielen Unwägbarkeiten behaftet. Auch bei Windparks werden selbst unter Berücksichtigung der Kompensationsflächen keine „Grundstücke in großem Umfang“ (5 ha-Grenze) in Anspruch genommen. Ob

auch die nur durch Rechte (baurechtliche Abstandsfläche, Dienstbarkeit) belasteten Grundstücke (teilweise) zum Flächenbedarf hinzugerechnet werden dürfen, ist bisher gerichtlich nicht entschieden. Genau so wenig ist entschieden, ob es sich hier um einen von der Rechtsprechung offen gelassenen Fall handeln könnte, in dem ausnahmsweise auch weniger als 5 ha ausreichend sein könnten<sup>33</sup>. Die nach § 45b EnWG mögliche vorläufige Besitzeinweisung ist meist schneller als eine Besitzregelung nach § 36 FlurbG.

Die Projektträger haben im Allgemeinen auch kein Interesse am Eigentumserwerb, sondern nur an langfristigen Nutzungsrechten.

#### **4.2.3.2 Unternehmensverfahren nach § 190 BauGB**

Bei diesen Verfahren gibt es keine 5 ha-Grenze. Grundlage ist ein Bebauungsplan. Die Enteignungszulässigkeit für Anlagen (nicht Leitungen) müsste gesondert festgestellt werden. Dies kann problematisch werden, weil es zum einen einen energiewirtschaftlichen Bedarf voraussetzt, der nachgewiesen werden muss, dessen Grenzen in der Rechtsprechung aber noch umstritten sind. Des Weiteren müsste das Wohl der Allgemeinheit für das Projekt gegenüber dem Grundeigentum überwiegen. Die Rechtsprechung ist noch uneinheitlich. Sie hat für Enteignungsverfahren außerhalb der Flurbereinigung einerseits die Zulässigkeit einer vorzeitigen Besitzeinweisung nach EnWG anerkannt, andererseits abgelehnt<sup>34</sup>. Es ist denkbar, dass diese Rechtsprechung auf die Besitzeinweisung nach § 65 oder gar schon auf die Besitzregelung nach § 36 FlurbG übertragen wird.

#### **4.2.3.3 Privatnützige Verfahrensarten**

Im Vordergrund steht hier der Vorteil für die betroffenen Grundstückseigentümer. Unproblematisch ist dies, wenn ein Zusammenschluss der Grundstückseigentümer oder auch nur eine deutliche Mehrheit der Eigentümer das Projekt selbst umsetzen will. Denn die Nutzung der Grundstücke für WEA, die die Eigentümer an der Wertschöpfung finanziell beteiligt, ist im ökonomischen Interesse der Eigentümer. Diese Nutzungsverbesserung kann durch Zusammenlegung von Grundstücken, Vermeidung von landeskulturellen Schäden (z.B. An- und Durchschneidungsschäden) und Regelung der Erschließung in einem Bodenordnungsverfahren umgesetzt werden. Darin liegt eine Förderung der Landeskultur und Landentwicklung, die unmittelbar privatnützig ist. Gleiches gilt auch dann, wenn ein Fremdbetreiber das Projekt umsetzen will. Im Vordergrund darf dann aber nicht die Landbereitstellung für das Projekt stehen, sondern die bodenordnerische Begleitung für eine im Interesse der Eigentümer liegende Umsetzung des Projekts.

In diesen Flurbereinigungsverfahren können hoheitlich keine Rechte für die WEA-Betreiber begründet werden<sup>35</sup>. Dies muss auf dem Privatrechtsweg erfolgen.

Da ein solches Verfahren auch im Interesse des WEA-Betreibers liegt, sollte mit diesem zuvor eine Beteiligung an den Ausführungs- und auch Verfahrenskosten vereinbart werden (die Festsetzung eines Ausführungskostenanteils ist nur nach § 86 Abs. 3 FlurbG möglich).

##### **4.2.3.3.1 Beschleunigte Zusammenlegung nach § 91 ff. FlurbG**

Möglich, wenn hauptsächlich eine Zusammenlegung erfolgen soll und nur ganz wenig Wegbau zu betreiben ist (z.B. nur ein Haupteerschließungsweg).

---

<sup>33</sup> Nachw. zur Rspr. bei FlurbG, Standardkommentar, 9. Aufl., Rn.71 zu § 87 FlurbG.

<sup>34</sup> Z.B. OLG Celle 28.5.2008 4 U 11/08; abgelehnt z.B. OLG Thüringen 27.11.2007 B1 W 490/07; OLG Thüringen 3.3.2010 BI U 687/08.

<sup>35</sup> Vgl. z.B. BVerwG 21.1.1988 5 C 5.84.

#### **4.2.3.3.2 Verfahren nach §§ 1, 37 FlurbG**

Möglich, wenn besonders zersplitterter Grundbesitz gegeben und eine aufwändigere Erschließung, die einen Plan nach § 41 FlurbG erfordert, notwendig ist.

#### **4.2.3.3.3 Verfahren nach § 86 FlurbG<sup>2</sup>**

Die empfehlenswerteste Verfahrensart. Allein schon deshalb, weil nach § 86 Abs. 3 FlurbG dem Träger Ausführungskosten auferlegt werden können. Grundlage ist § 86 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 FlurbG.

Das Verfahren dient dazu, die durch die Errichtung von WEA entstehenden Nachteile für die Grundstücksstrukturen und die Bewirtschaftung zu vermeiden. Es soll eine an die Bewirtschaftung angepasste optimale Erschließung realisiert werden (s. a. Kap. 4.2.1).

Durch die Nutzung von Grundstücken für WEA entstehen Nutzungskonflikte, weil z.B. Kompensationsmaßnahmen umgesetzt und Zuwegungen hergestellt werden müssen, die die landwirtschaftliche Nutzung stören können. Auch Nutzungskonflikte mit Leitungstrassen können durch entsprechende Abfindungsgestaltung vermindert oder verhindert werden (s. Kap. 4.2.2).

Kritisch in diesem Verfahren ist die Anwendbarkeit von § 40 FlurbG i.V.m. § 36 FlurbG<sup>36</sup>. Dies umso mehr, als der Projektträger i.d.R. kein eigenes Land einbringt.

Das Verfahren wird daher nur erfolgreich sein, wenn es gelingt, die Zuteilung ganz überwiegend zu vereinbaren.

#### **4.2.3.4 Sicherung dinglicher Rechte für die WEA-Unternehmensträger**

Im Gegensatz zu den privatnützigen Flurbereinigungsverfahren ist die Neubegründung von Rechten zu Sicherung von WEA in Unternehmensflurbereinigungen möglich. Die Begründung von Dienstbarkeiten sollte nur einvernehmlich erfolgen. Die zwangsweise Begründung über § 40 FlurbG ist umstritten und gibt keine (frühzeitig gewünschte) Rechtssicherheit<sup>37</sup>.

#### **4.2.3.5 Die Flurbereinigungsverwaltung als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Planung von WEA**

Im immissionsschutzrechtlichen Verfahren ist die Flurbereinigungsbehörde immer Träger öffentlicher Belange. Das ImSch-Verfahren muss zu einer "vollständigen Koordinierung der Zulassungsverfahren" (§ 10 Abs. 5 BImSchG) führen, weil die Zustimmung nach § 34 FlurbG dann mitumfasst ist.

Im baurechtlichen Verfahren bestimmen die jeweiligen Landesbauordnungen die Beteiligung. Allerdings bleibt hier das Erfordernis der Zustimmung nach § 34 FlurbG neben der Baugenehmigung bestehen.

Auch bei Realisierung über einen Bebauungsplan ist die Flurbereinigungsbehörde nach § 4 BauGB zu beteiligen. Rechtlich bisher nicht geklärt ist die Frage, ob trotz Bebauungsplan bei einer dem Bebauungsplan entsprechenden Baugenehmigung ebenfalls noch die Zustimmung nach § 34 FlurbG erforderlich ist.

---

<sup>36</sup> vgl. dazu z.B. OVG Berlin-Brandenburg 14.7.2011 70 A 4.09

<sup>37</sup> vgl. dazu FlurbG, Standardkommentar, 9. Aufl., Rn.6 zu § 40

## 5 Zusammenfassende Handlungsvorschläge

Für die Umsetzung von WEA in Zusammenhang mit Flurbereinigungsverfahren werden nachfolgende Handlungsvorschläge unterbreitet:

1. Die Errichtung von WEA kann durch Flurbereinigungsverfahren sozial verträglich im Interesse der Teilnehmer unterstützt werden. Dies gilt vor allem, wenn keine eigenständige Lösung in den WEA-Standorten zwischen den Grundstückseigentümern, den Bewirtschaftern, der Gemeinde und dem WEA-Betreiber zustande kommt.
2. Die Lage und optimale Nutzung der benötigten Infrastrukturen einer WEA (die WEA selbst, die Zuwegung, die baurechtlichen, immissionsschutzrechtlichen und technischen Abstandsflächen) können im Einvernehmen mit den WEA-Betreibern und den Kommunen aufgrund vertraglicher Lösungen ausgestaltet werden. Insbesondere können dabei die Grundstücke durch die Flurbereinigung neu eingeteilt, Eigentümer mit Sperrgrundstücken an anderer Stelle wertgleich abgefunden und die Auswirkungen auf das Wege- und Gewässernetz optimiert werden.
3. Die Kompensationsverpflichtungen des WEA-Betreibers können in laufenden Flurbereinigungsverfahren auch produktionsintegriert umgesetzt werden. Die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen zur dauerhaften Gewährleistung der Kompensationsmaßnahmen können vertraglich im Flurbereinigungsverfahren ausgestaltet und moderiert werden.
4. Durch vielfältige Verteilungsmodelle für wechselnde Eigentumsverhältnisse<sup>38</sup> können Modelle für die gerechte Verteilung von Nutzen und Lasten entworfen und in der Flurbereinigung vereinbart werden.
5. Wenn für die Windenergienutzung erst noch Planungsrecht geschaffen werden soll und für mögliche Anlagenstandorte noch große Unsicherheiten bestehen, ist zu entscheiden, ob die in Betracht kommenden Flächen bei der Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens gänzlich außen vorzulassen sind, ob ein laufendes oder geplantes Flurbereinigungsverfahren in Teilgebiete zerlegt werden soll oder ob innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens die Behandlung der Windenergieflächen als bedingtes Zuteilungsgebiet erfolgen soll.
6. Die komplexen rechtlichen Bezüge zwischen dem Eigentum und den Pachtvereinbarungen von erheblicher finanzieller Tragweite lassen es zweckmäßig erscheinen, in Flurbereinigungsverfahren, die zur Umsetzung von WEA dienen, die Neuordnung nur mit Abfindungsvereinbarungen zu gestalten.
7. Das Unternehmensflurbereinigungsverfahren nach §§ 87 ff. FlurbG scheidet in der Regel aufgrund des geringen Landbedarfes, der für die Umsetzung von WEA benötigt wird, aus. Es hat daher bisher keine Praxisrelevanz.
8. Das Verfahren nach § 86 FlurbG bietet alle Möglichkeiten, Nachteile, die das Unternehmen verursacht, zu vermeiden oder auszugleichen und das Unternehmen- bzw. den Maßnahmenträger auch an den Kosten der Flurbereinigung angemessen zu beteiligen.

---

<sup>38</sup> DONIX, S. (2009): Standortoptimierung für Windenergieanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen unter bodenordnerischen und agrarstrukturellen Gesichtspunkten; Diplomarbeit Universität Bonn – unveröffentlicht – 2009.

9. Die Regelung des § 34 FlurbG ist eine wichtige Schutzvorschrift, die es ermöglicht, frühzeitig mit den Betreibern von WEA seitens der Flurbereinigungsbehörden ins Gespräch zu kommen, ohne die Umsetzung der Energiewende durch die Anwendung des § 34 FlurbG zu verlangsamen.
10. Die im Anhang aufgeführten acht Beispiele zeigen, dass es regelmäßig gelingt, die Planung von WEA und die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren aufeinander abzustimmen und in einem hohen Umfang von einander zu profitieren.

## 6 Literatur

- BATTIS, U., Krautzberger, M., Löhr, R.-P.: BauGB. 11. Auflage. Beck, München, 2009.
- DEUTSCHER STÄDTE- UND GEMEINDEBUND: Kommunale Handlungsmöglichkeiten beim Ausbau der Windenergie unter besonderer Berücksichtigung des Repowering. Berlin, 2012.
- DIPPOLD, DR. R.: Wertbeeinflussende Umstände durch regenerative Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen, RdL Januar 2012.
- DONIX, S.: Standortoptimierung für Windenergieanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen unter bodenordnerischen und agrarstrukturellen Gesichtspunkten; Diplomarbeit Universität Bonn – unveröffentlicht – 2009.
- ERNST, W., ZINKAHN, W., BIELENBERG, W., KRAUTZBERGER, M.: Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar, Beck, München, 106. Erg., 9/2012.
- EINIG, K.: Bedarf an Raumordnungsgebieten für den Ausbau der Windenergie, Workshop der Länder Thüringen, Sachsen-Anhalt und Sachsen am 23.–24. November 2011. In Merseburg, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).
- EINIG, K., ZASPEL, B.: Vergleichende Planevaluation mit dem Raumordnungsplan-Monitor. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR), Heft 1/2.2012, S. 17–34.
- ENDERS, B.: Zur planerischen Steuerungsmöglichkeit der Gemeinden von Windkraftanlagen durch Ausweisung sogenannter Konzentrationszonen im Flächennutzungsplan. In: ZfBR, Heft 7/2001, S. 450–453.
- FISCHER, R. et al.: Flächen mit einer Windenergieanlage. In: Fischer, R. et al.: Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Fallstudien. Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln, 2005, S. 359–375.
- GERARDY, T., MÖCKEL, R., TROFF, H., Bischoff, B.: Praxis der Grundstücksbewertung. Loseblatt, Olzog Verlag, München, 96. Ausgabe, 12/2011.
- HASELHOFF, J.: Windenergieanlagen in Flurbereinigungsverfahren, RdL Feb\_2003.
- KÖTTER, T., MÜLLER-JÖKEL, R., REINHARDT, W.: Auswirkungen der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts auf die Umlegungspraxis. In: zfv, Heft 1/2003, S. 1–8.
- KÖTTER, T., BERENDT, L., CHRIST, B., DREES, A., KROPP, S., LINKE, H. J., LORIG, A., REUTER, F., STROTKAMP, H. P., THIEMANN, K. H., VOB, W.: Standortsteuerung und Flächenmobilisierung für Windenergieanlagen – Der Beitrag des Land- und Immobilienmanagements zur Energiewende. In: zfv, Heft 4/2013, S. 275 – 287.
- KRAPPEL, T., SÜBKIND-SCHWENDI, B.: Die planerische Steuerung von Windenergieanlagen – neue Entwicklungen im Planungsrecht der Bundesländer. In: ZfBR-Sonderausgabe 2012, S. 72–74.
- LINKE, Ch.: Grundstücke für Windkraftanlagen. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Heft 1/1997, S. 30–33.
- LINKE, Ch.: Entwicklung der Bodenpreise von für die Errichtung von Windkraftanlagen vorgesehenen Flächen. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Heft 3/1999, S. 166–169.
- LORENZEN, N.: Wertermittlung von Windenergieanlagen. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Heft 4/1997, S. 198–206.
- MITSCHANG, St.: Steuerung der Windenergie durch Regional- und Flächennutzungsplanung – eine praxisorientierte Betrachtung. In: BauR, Heft 1/2013, 1–31.
- NAGEL, J.: Eignung der Baulandumlegung zur Realisierung von einfachen Bebauungsplänen für Windenergieanlagen. Häusliche Prüfungsarbeit im Rahmen der Großen Staatsprüfung für den Höheren Technischen Verwaltungsdienst, unveröff. Manuskript, 2013.

- PETER, A.: Zusammenlegung von Waldgenossenschaften – Ein Sonderfall der Waldflurbereinigung (Teil 1) FuB 06/2011.
- PETER, A.: Zusammenlegung von Waldgenossenschaften – Ein Sonderfall der Waldflurbereinigung (Teil 2) FuB 01/2012.
- PETER, A.: in Klärle, M. „Erneuerbare Energien unterstützt durch GIS und Landmanagement“ Wichmann, VDE Verlag 2012.
- Sachverständigenrat für Umweltfragen: Wege zur 100 % erneuerbaren Stromversorgung. Sondergutachten, 2011.
- SCHALL, T.: Systematische Überlegungen zur Verkehrswertermittlung von Windenergieanlagen. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (fub), Heft 1/2013, S. 24–31.
- SCHMIDT-ABMANN, E.: Studien zum Recht der städtebaulichen Umlegung. Duncker & Humblot, Berlin, 1996.
- SCHUMANN, M., THIEMANN, K.-H.: Ländliche Bodenordnung zur Unterstützung der Energiewende. In: Klärle, M. (Hrsg.): Erneuerbare Energien unterstützt durch GIS und Landmanagement. VDV Verlag, Berlin/Offenbach, 2012, S. 142–166.
- SEEHUSEN/SCHWEDE: Flurbereinigungsgesetz – Standardkommentar 9. Auflage, Agricola-Verlag
- SPANNOWSKY, W.: Steuerung der Windkraftnutzung unter veränderten landespolitischen Vorzeichen. In: ZfBR-Sonderausgabe 2012, S. 53–64.
- SÖFKER, W.: Fragen bei der Änderung und Erweiterung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Windenergie durch Bauleitplanung. In: ZfBR, Heft 1/2013, S. 13–19.
- SÖFKER, W.: Erneuerbare Energien im Außenbereich und ihre Steuerung, Seminar 27/12, Institut für Städtebau 2012.
- SÖFKER, W.: Die Berücksichtigung der erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung in der BauGB-Novelle 2011 und ihre Bedeutung für die Praxis; FuB 01/2012.
- STROTKAMP, H.-P.: Vergleichsfaktoren für »besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft«. In: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013. Koblenz, 2013, S. 134–141 und Anhang 8, S. 270 f.
- THOMAS, J.: Ein leistungsfähiges Modell zur Beschreibung differenzierter Grundstücksverhältnisse in Verfahren nach dem FlurbG. In: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Heft 1+2/1986, S. 32–44.
- TROFF, H.: Windenergieanlagen. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Heft 6/1996, S. 361–363.
- TROFF, H.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken mit Windenergieanlagen (WEA). In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Heft 1/2003, S. 28–38.
- TROFF, H.: Grundstücke mit Windenergieanlagen. In: Gerardy, T., Möckel, R., Troff, H., Bischoff, B.: Praxis der Grundstücksbewertung. Loseblatt, 96. Ausgabe, 12/2011, Olzog Verlag, München, Abschnitt 4.5.6.
- TROFF, H.: Wertermittlung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen erneuerbarer Energien auf Grundstücken und Gebäuden, VDV 2006.
- UTHOFF, B.: Zur Bedeutung raumordnerischer Festsetzungen für die Windenergienutzung im Flurbereinigungsverfahren. In: Recht der Landwirtschaft (RdL), Heft 1/2012, S. 2 ff.

## 7 Beispiele

### 7.1 Pool-Konzept Flomborn Rheinland-Pfalz

Die rheinhessische Ackerzweitbereinigung Flomborn weist einen erfolgversprechenden Ansatz auf, um bodenordnerische Maßnahmen in einem ausgewiesenen Windpark verwirklichen zu können.

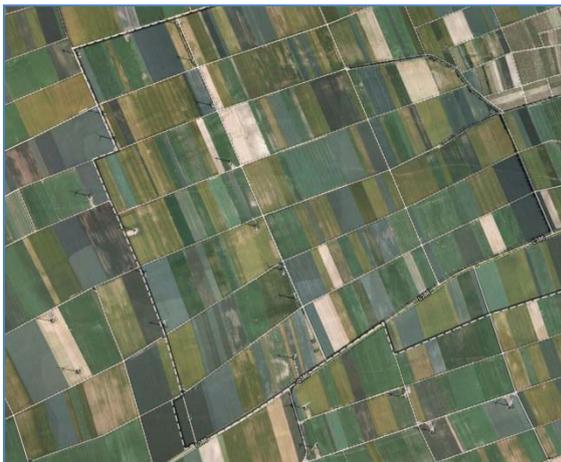


Abb. 1: Bewirtschaftungssituation im Windpark Flomborn

Das 536 ha große Verfahren wurde am 12.03.2009 mit den Hauptzielen der Agrarstrukturverbesserung im Ackerbau und der Verbesserung der Erschließungssituation für die Zuckerrübenabfuhr angeordnet. Im Verfahrensgebiet befanden sich 15 WEA. Ein Großteil des Verfahrens befindet sich im Vogelschutzgebiet „Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flomborn“.

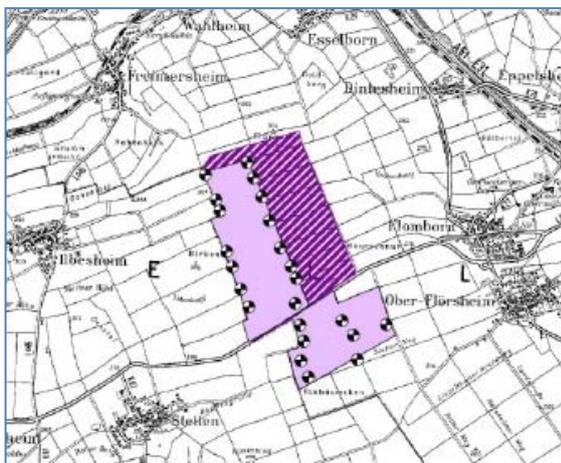


Abb. 2: Erweiterung des Vorranggebietes im Raumordnungsplan

Der ursprünglich im Herbst 2011 geplante Besitzübergang musste um zwei Jahre verschoben werden, da die Neuaufstellung des Regionalplanes Rheinhessen-Nahe (Teilplan Windenergienutzung) eine nahezu Verdoppelung des Vorranggebietes auf 267 ha vorsah. Zum Repowern des Windparks wurde vorgesehen, 14 der vorhandenen WEA abzubauen und durch 10 neue, leistungsfähigere Anlagen auf anderen Standorten im Vorranggebiet zu ersetzen.

Die Landwirtschaft hat sich daraufhin klar dazu bekannt, dass trotz der Ausweisung des Repoweringgebietes die Flurbereinigung durchgeführt werden soll, und sich hierfür auch im Gemeinderat stark gemacht. Gemeinsam mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft und der Gemeinde haben die Flurbereinigungsbehörde und der WEA-Betreiber ein Lösungsmodell entworfen, um das Flurbereinigungsverfahren zügig fortzuführen und mit der Errichtung der neuen WEA in Einklang bringen zu können.

Gemeinsam wurden die neuen Erschließungswege so festgelegt, dass die vom WEA-Betreiber auszubauenden Schotterwege zukünftig in das Zuckerrübenabfuhrsystem passen und durch die Herausnahme von Erdwegen in der Flurbereinigung Schlaglängenverdoppelungen erreicht werden können.

Um dem sensiblen Vogelschutzgebiet gerecht zu werden und gleichzeitig die Situation des geschützten Feldhamsters zu verbessern, wurde ein gemeinsames Kompensationskonzept erarbeitet. Mittels des Flächenmanagements der Bodenordnung können die Kompensationsflächen in Form von Luzernestreifen naturschutzfachlich sinnvoll verortet werden. Mit weiteren Kompensationsmitteln des WEA-Betreibers werden produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen finanziert, so dass Naturschutzmaßnahmen durchgeführt werden können, ohne den Verbrauch landwirtschaftlich wertvoller Flächen noch mehr auszuweiten. Durch dieses naturschutzfachliche Gesamtkonzept kann auch der Summationswirkung der Windenergiemaßnahmen mit der Flurbereinigung

reinigungsumsetzung entgegengewirkt werden.

Für das gesamte Repoweringgebiet wurde ein Pool gebildet. In Gestattungsverträgen zwischen dem WEA-Betreiber und den Eigentümern im Poolgebiet wurde geregelt, dass jeder, egal wie weit sein Eigentum vom jeweiligen neuen WEA-Standort entfernt liegt, die gleiche Nutzungsentschädigung erhält. Damit werden alle, die den Gestattungsvertrag unterschrieben haben, entschädigt und nicht nur der, der innerhalb der jeweiligen Abstandsfläche liegt. Somit können innerhalb des Poolgebietes Eigentumsflächen nach agrarstrukturellen Gesichtspunkten im Rahmen der Bodenordnung arrondiert werden. Der Besitzübergang ist für Herbst 2013 geplant.

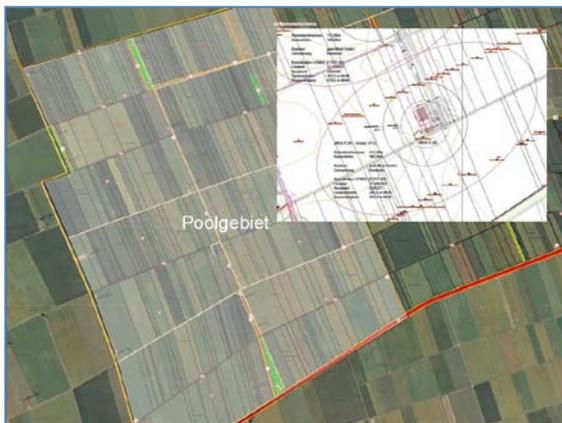


Abb. 3: Poolgebiet

Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Flornborn zeigt, dass durch die enge Abstimmung zwischen Windparkplanung und Bodenordnung positive Synergieeffekte erreicht werden können. Das Verfahren zielt darauf ab, eine naturschutzfachlich abgestimmte und agrarstrukturell aufgewertete Energielandschaft zu gestalten, die eine Win-win-Situation für alle Beteiligte darstellt.



Abb. 4: Blick in den Windpark Flornborn

## 7.2 Bodenordnung im Vorranggebiet Heckhuscheid Rheinland-Pfalz



Abb. 1: Vorranggebiet Windenergie mit Entschädigungsradien im Flurbereinigungsgebiet Heckhuscheid

### 7.2.1 Problembeschreibung, Ausgangssituation

Das Acker-Grünland-Wald-Dorf-Flurbereinigungsverfahren Heckhuscheid (Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren) befand sich im August 2001 in der Phase der Aufstellung des Planes nach § 41 FlurbG als die WEA-Planung im Verfahrensgebiet konkret wurde.

Raumordnerisch gab es zu diesem Zeitpunkt weder Ausweisungen im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier noch im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm. Die Ausweisung von Vorrangflächen Windenergie im Flächennutzungsplan erfolgte innerhalb der nächsten zwei Jahre und wurde anschließend in die Teilfortschreibung Windenergie des RROP übernommen. Während dieser Zeit traten verschiedene WEA-Betreiber auf, die Vorverträge mit Eigentümern abgeschlossen hatten. Nach gemeinsamer Moderation der Gemeinde und der Flurbereinigungsbehörde wurde seinerzeit anhand der Sachlage von der Gemeinde ein Betreiber ausgewählt. Die Baugenehmigung für den Bau von fünf im Verfahrensgebiet gelegenen 2,3 MW WEA, mit einer Nabenhöhe von 90 m und einem Rotordurchmesser von 82 m, wurde im Februar 2005 erteilt. Die Anlagen wurden von Oktober bis Dezember 2005 errichtet.

Der zusätzliche Abstimmungsbedarf mit der WEA-Planung führte zu einer spürbaren Verzögerung des Flurbereinigungsverfahrens.

Die Angelegenheiten der Flurbereinigung wurden in zahlreichen Terminen mit dem Betreiber des Windparks und der Kommunalverwaltung abgestimmt.

Der WEA-Betreiber hat mit den Beteiligten Pachtverträge über eine Laufzeit von 25 Jahren abgeschlossen. In einem zusätzlichen Pachtverteilungsvertrag wurden unter anderem die Angelegenheiten der Flurbereinigung (Wegebeitrag, Abfindungskriterien, Zuwegung, Kosten etc.) geregelt.

### 7.2.2 Behandlung im Verfahrensablauf

Eine förmliche Abgrenzung des Vorranggebietes Windenergie in der Wertermittlung erfolgte nicht. Das Vorranggebiet wurde wie die übrigen Verfahrensflächen nach § 28 FlurbG nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet. Das von der Flurbereinigungsbehörde geplante Wegenetz im Plan nach § 41 FlurbG konnte ohne Änderungen beibehalten werden.

Der Wegeausbau in der Flurbereinigung erfolgte erst nach Errichtung der Windräder. Vom WEA-Betreiber wurde vorweg ein im Plan nach § 41 FlurbG neu ausgewiesener Schotterweg mit einer Länge von ca. 200 m ohne Kostenbeteiligung der Flurbereinigung hergestellt und später von der Gemeinde übernommen. Die Zuwegungen zu den einzelnen Windrädern mit den dazu gehörenden Kranstellflächen wurden ebenfalls ganz vom Betreiber der WEA hergestellt und bezahlt.

Kompensationsmaßnahmen für den Windpark brauchten nicht festgesetzt werden, da sie privat geregelt wurden. Allerdings war bei der Aufstellung des Planes nach § 41 FlurbG darauf geachtet worden, dass die Kompensationsmaßnahmen der Flurbereinigung nicht das Vorranggebiet tangieren, um dort einen Flächenverlust zu Lasten der Grundstückseigentümer zu vermeiden.

### 7.2.3 Abfindungskriterien

Die vom WEA-Betreiber zu entschädigenden Flächen gingen tlw. über das eigentliche Vorranggebiet hinaus (s. Abb.1).

Alle Eigentumsflächen, die im alten Bestand im Entschädigungsgebiet lagen, sollten mit etwa gleicher Flächengröße wieder im Entschädi-

gungsgebiet abgefunden werden, da niemand aus dieser Lage herausgetauscht werden wollte. Die Bodenqualität sollte nachrangig zur Flächengröße berücksichtigt werden.

Vom Windparkbetreiber wurde eine Liste mit den Entschädigungsflächen zur Verfügung gestellt. Im Entschädigungsgebiet wurde ein Landabzug nach § 47 FlurbG in Höhe von 4,0 % für alle Flächen festgesetzt.

Erschwerend kam hinzu, dass sich das Entschädigungsgebiet in der Hauptackerlage befand und auch Waldflächen davon betroffen waren.

Die Entschädigungs- bzw. Pachtzahlungen und damit die Abfindungsgestaltung wurden im Wesentlichen von fünf Kriterien beeinflusst:

1. Standort WEA,
2. Kranstellfläche,
3. Wegefläche,
4. Entschädigungs-Radius 200 m und
5. Lage im Vorranggebiet.

Zusätzlich waren folgende Abfindungskriterien zu beachten:

1. möglichst ein Flurstück,
2. Flächenanteile, die nicht Windenergie behaftet sind, und
3. normale Abfindungsansprüche aus der Ackerlage

Die Zuwegungsfläche vom Gemeindeweg zur WEA hin einschließlich der Kranstellfläche wurde den Alteigentümern zugeteilt, da diese Flächen einen höheren Entschädigungssatz erhielten.

Auf allen Entschädigungsflächen hat sich der Betreiber Dienstbarkeiten für den Bau, die Unterhaltung und ein Leitungsrecht gesichert.

## 7.2.4 Ergebnisse der Neuordnung

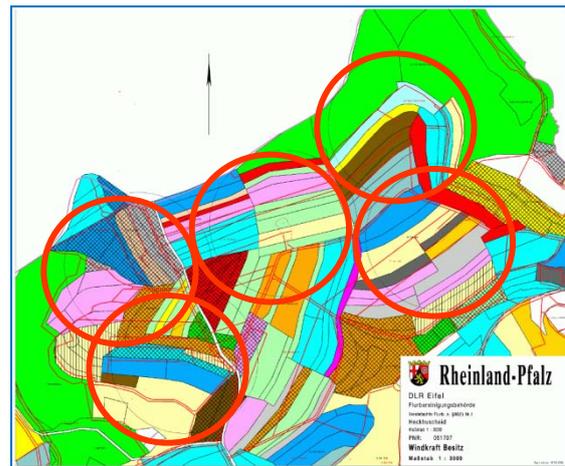


Abb. 2: Besitzstandskarte vor der Neuordnung 2005

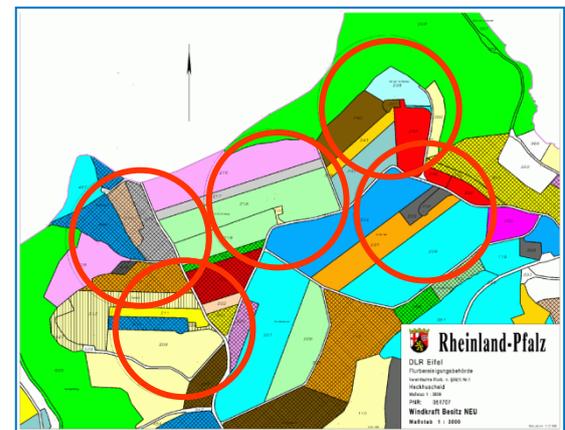


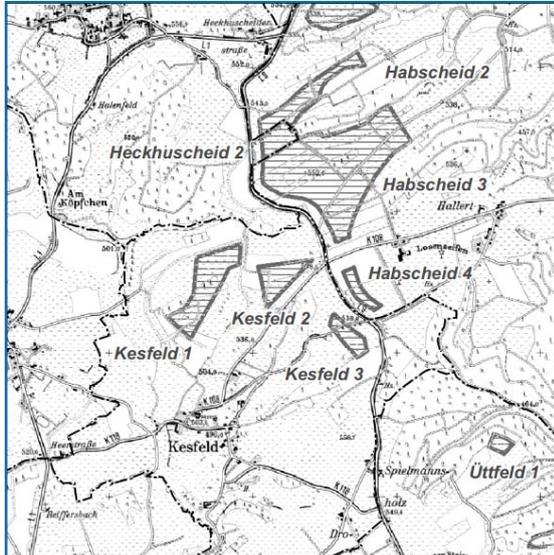
Abb. 3: Flächenarrondierung im Vorranggebiet Windenergie nach dem Flurbereinigungsplan 2007

Trotz der eingeschränkten Tauschmöglichkeiten wurden auch im Vorranggebiet Windenergie beachtliche Arrondierungsergebnisse erreicht („Flurbereinigung im Kleinen“). Mit Hilfe des freiwilligen Nutzungstausches wurden die Bewirtschaftungsblöcke weiter optimiert.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich die intensive und aufwändige Zusammenarbeit zwischen Flurbereinigung und Windenergie gelohnt hat und zu einer für alle Beteiligten zufriedenstellenden Win-win-Situation geführt hat. Mit Hilfe der Instrumentarien der Landentwicklung konnten sowohl die agrarstrukturellen Zielsetzungen als auch die Belange der Energieversorgung mit Windenergie durch ein geschicktes Flächenmanagement in der Bodenordnung erreicht werden.

## 7.3 Herauslegen bei Mitnahme von Entschädigungsansprüchen - Kesfeld Rheinland-Pfalz

Abb. 1: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier:



Drei Vorranggebiete WEA-Nutzung im Flurbereinigungsgebiet Kesfeld

### 7.3.1 Problembeschreibung, Ausgangssituation

Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Kesfeld im Entwicklungsschwerpunkt Verbandsgemeinde Arzfeld wurde im März 2004 nach § 86 FlurbG mit umfassenden Neuordnungsmaßnahmen in Feld, Wald und Ortslage mit dem Hauptziel der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft angeordnet.

Raumordnerisch gab es zu diesem Zeitpunkt bereits rechtsverbindliche Ausweisungen von Vorranggebieten Windenergie im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier und im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld (s. Abb. 1). Die Gemarkung Kesfeld gehört zum Windpark Kesfeld / Heckhuscheid, der ca. 55 ha umfasst.

Ein Ziel der beginnenden Flurbereinigung bestand auch darin, die WEA-Planung durch zweckmäßige Neuordnung und Abfindungsgestaltung zu unterstützen.

Im Flurbereinigungsgebiet Kesfeld wurden parallel zum Verfahren fünf neue WEA als Teil des Windparks Kesfeld/Heckhuscheid geplant und errichtet. Die Nutzungsverträge haben

eine Laufzeit von 25 Jahren (ab 2004) mit der Option auf Verlängerung von fünf Jahren.

### 7.3.2 Behandlung im Verfahrensablauf

Die Vorranggebiete Windenergie wurden wie die übrigen Verfahrensflächen nach § 28 FlurbG nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet.

### 7.3.3 Wegeplanung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Abstimmung nach § 34 FlurbG wurden die vom WEA-Betreiber vorgesehenen Erschließungsanlagen (Wege) auf ihre Verträglichkeit im Hinblick auf die Ziele der Flurbereinigung geprüft (Vermeidung von Durchschneidungen späterer Abfindungsflächen, Reduktion des Landverbrauchs, Wirtschaftlichkeit). Im Aufstellungsverfahren des Planes nach § 41 FlurbG wurde mit dem WEA-Betreiber ein weitestgehend einvernehmliches Abstimmungsergebnis hinsichtlich der Wegeführungen erzielt.

Hierbei wurde zwischen der Teilnehmergeinschaft und dem WEA-Betreiber eine Vereinbarung hinsichtlich des Ausbaues für einzelne Wege getroffen, sodass sowohl die Teilnehmergeinschaft als auch der WEA-Betreiber finanzielle Vorteile erfahren haben (Win-win-Situation). Die vom WEA-Betreiber ausgebauten und im Plan nach § 41 FlurbG enthaltenen Wegestücke wurden der Gemeinde kostenfrei übergeben, da diese auch die Unterhaltung für das gesamte land- und forstwirtschaftliche Wegenetz übernimmt.

Grundsätzlich unberührt von dem Flurbereinigungsverfahren blieben die Nutzungsvereinbarungen für die Inanspruchnahme von Privatflächen für die Zuwegungen zu den WEA.

### 7.3.4 Landabfindung

Insgesamt waren ca. 55 ha Vorrangfläche Windenergie mitten im Verfahrensgebiet als bedingte Abfindungslage zu behandeln, da hier gegenüber der normalen Landpacht sehr hohe Verwertungserlöse aus den Windenergie-Pachtzahlungen im Raume standen. Dennoch ist es bodenordnerisch gelungen, innerhalb der Vorranggebiete respektable Zusammenle-

gungsergebnisse durch Arrondierung und Formverbesserung zu erzielen (s. Abb.2 u.3).

Da in den Vorranggebieten entsprechend den Festsetzungen des Planes nach § 41 FlurbG auch gemeinschaftliche Anlagen notwendig waren, wurde der allgemeine Landabzug von 4 % auch hier angesetzt.

Als Besonderheit kann herausgestellt werden, dass drei Beteiligte mit zusammen rd. 1,6 ha im Planwunsch den Verzicht auf Abfindung mit WEA-Vorrangfläche erklärt haben, damit für sie eine bessere Arrondierung zusammen mit ihren übrigen Abfindungsflächen in einem anderen Gemarkungsteil erfolgen konnte. Mit dem WEA-Betreiber wurde vertraglich vereinbart, dass diese Eigentümer für die Laufzeit der Erstverträge (25 Jahre) für diesen herausgetauschten Flächenanteil aber weiterhin die vertraglich zugesicherten Pächterlöse erhalten, während die neu in dem Gebiet ausgewiesenen Eigentümer für die Erstlaufzeit keine Pachtentschädigung erhalten.

Die Beschränkungen der eigentumsrechtlichen Neuordnung bedingt durch die Vorranggebiete Windenergie können im Sinne der Agrarstrukturverbesserung nur durch einen nachgeschalteten Nutzungstausch teilweise überwunden werden.



Abb. 4: Windpark Kesfeld – Heckhuscheid

### 7.3.5 Ergebnisse der Neuordnung



Abb. 2: Besitzstandskarte vor der Neuordnung



Abb.3: Flächenarrondierung innerhalb der Vorranggebiete Windenergie nach dem Flurbereinigungsplan 2009

## 7.4 Moderation in § 87 Verfahren (Abfindungsgestaltung) – Wesel-Büderich Nordrhein-Westfalen

### 7.4.1 Problembeschreibung

In der Unternehmensflurbereinigung Wesel-Büderich am Niederrhein sollen Flächen für eine geplante Ortsumgehung bereitgestellt werden. Der Flächendruck auf landwirtschaftliche Flächen ist hoch, die Realisierung bei bestehender Eigentumsstruktur nicht bzw. nur unzureichend möglich. Während der Bodenordnungsphase I wurden im Verfahrensgebiet jahrelange Rechtsstreitigkeiten zur Errichtung von WEA beigelegt. In der Folge verstärkten Investoren den Druck auf die Eigentümer. Die Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens war behindert.



Abb. 1: Windenergieflächen im Flurbereinigungsgebiet

#### Daten & Fakten

- Untersuchungen auf Eignung von Windenergieflächen (1998)
- Anordnung Unternehmensflurbereinigung anlässlich gepl. Ortsumgehung (2007)
- Bodenbevorratung (2007 – 2009)
- Feststellung Wertermittlung (2009)
- Investoren zeigen Interesse (2011)
- Anwendung des § 34 FlurbG<sup>2</sup>
- Moderation seitens der Flurbereinigungsbehörde (2011/12)
- Genehmigungsverfahren nach BImSchG für 3 von 5 möglichen WEA (2012)
- Vorläufige Besitzeinweisung für ges. Verfahren (gepl. 2015)
- Bekanntgabe Flurbereinigungsplan (gepl. 2016)

#### Verteilungsmodell

- Aufteilung der Nutzungsentgelte nach:
- Flächenanteilen: 15% auf Maststandorte, 85% auf bauordnungsrechtliche Abstandfläche (Baulastfläche). Die übrigen Flächen in den „Zonen“ erhalten keinen Anteil.
- Alt-/Neueigentümern: je zu 50% bei 25 Jahren Nutzungsdauer

### 7.4.2 Lösungsweg

- Ausschluss der Flächen nicht möglich, da sonst Verfahrensziele nicht erreichbar
- Die Anwendung des § 34 FlurbG verhindert Maßnahmen, die Verfahrensziele gefährden.
- Moderierte Gespräche mit Investoren, Eigentümern und geplanten künftigen Eigentümern. Ergebnis: Einigung über Gewinnverteilung der Nutzungsentgelte.
- Im Rahmen von Abfindungsvereinbarungen wird die Landabfindung vereinbart und die Gewinne zwischen Investoren, Alt- und Neueigentümern aufgeteilt (s. Schaubild).
- Die (Alt-)Eigentümer erhalten einen einmaligen Ablösebetrag, im Gegenzug bewilligen sie die Eintragung einer Baulast.
- Die Flurbereinigungsbehörde sorgt dafür, dass die Belange der Flurneueordnung in dem Genehmigungsverfahren nach BImSchG Berücksichtigung finden.

### 7.4.3 Ergebnisse

- Das Verfahrensgebiet kann künftig entsprechend der Verfahrensziele weiterbearbeitet werden, d.h. unbeeinflusst von weiteren Spekulationen um WEA.
- Die Flurbereinigungsbehörde hat die Umsetzung der WEA mit ermöglicht, den Vorgaben des § 37 FlurbG damit voll Rechnung getragen und einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien geleistet.

## **7.5 Auswirkungen der Änderung der Regionalplanung auf ein laufendes Verfahren - Halenbeck**

Brandenburg

### **7.5.1 Problembeschreibung, Ausgangslage**

Das Bodenordnungsverfahren (BOV) „Halenbeck“ wurde 1996 nach § 56 LwAnpG<sup>39</sup> unter sinngemäßer Anwendung des FlurbG angeordnet. Das Bodenordnungsgebiet erstreckt sich über 4.246 ha. Verfahrensziele sind die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, die Schaffung arrondierter Bewirtschaftungseinheiten sowie die Agrarstrukturverbesserung und die Landschaftspflege.

Geplante oder bereits realisierte WEA befinden sich auf etwa einem Drittel des Verfahrensgebietes. Die WEA lassen sich in drei Kategorien unterteilen:

#### **A) WEA, die bereits vor Einteilung der neuen Feldflur realisiert wurden (1996-2003)**

Bereits in den 1990er Jahren wurden WEA im Verfahrensgebiet errichtet. Im Gegensatz zu den später installierten WEA befinden sich diese Anlagen überwiegend auf Eigentumsflächen der Betreiberfirmen (i.d.R. Flurstücke, die im Rahmen des BOV gesondert wurden). Des Weiteren sind angrenzende Flurstücke im Vergleich zu neueren Anlagen mit keinen Abstandsflächenrechten belegt. Die Zuwegungen befinden sich überwiegend auf Wegeflurstücken der Gemeinde. Zur Nutzung gibt es städtebauliche Verträge.

#### **B) WEA, die während der Einteilung der neuen Feldflur realisiert wurden (2003-2009)**

Im Jahr 2003 trat der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung in Kraft. Innerhalb des Verfahrensgebietes wurde das Windeignungsgebiet Halenbeck/Warnsdorf“ ausgewiesen. In den Folge-

jahren errichteten zwei Betreiberfirmen insgesamt 16 WEA. Die Planung und Realisierung der WEA fiel im Verfahrensablauf mit den Planwuschterminen und der Zuteilung der neuen Flurstücke zusammen.

Im Vergleich zu den „Altanlagen“ (Kategorie A) befinden sich die neueren WEA ausschließlich auf Pachtflächen. Die betroffenen Flurstücke sind dementsprechend mit Errichtungs-, Verlegungs-, Betriebs- und Nutzungsrechten bzw., Anlagen-, Abstandsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Insgesamt befinden sich 37 WEA im Jahr 2013 im gesamten Verfahrensgebiet.

#### **C) WEA, die aktuell, nach der Einteilung der neuen Feldflur geplant werden (2010 – 2013)**

WEA können entsprechend des geltenden Regionalplans nur innerhalb von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Halenbeck/Rohlsdorf errichtet werden, außerhalb ist die Errichtung ausgeschlossen. Der aktuelle Regionalplan befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Mit einem Inkrafttreten wird nicht vor 2015 gerechnet. Unabhängig davon treiben verschiedene Betreiberfirmen die Planungen in potentiellen neuen Windeignungsgebieten auf eigenes Risiko durch Abschluss von Optionsverträgen voran.

Dies erfolgt in der Endphase des BOV. Die Vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG hat 2010 stattgefunden, der Bodenordnungsplan soll in 2014 bekannt gegeben werden.

### **7.5.2 Behandlung im Verfahrensablauf**

#### **Kategorie A - WEA, die bereits vor Einteilung der neuen Feldflur realisiert wurden (1996-2003)**

- Die bereits zu Beginn des BOV bestehenden Anlagen, deren Standflächen und Zuwegungen sowie Leitungen wurden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt (Bewertung nach §§ 28 und 29 FlurbG).
- Im Rahmen der Zuteilung wurde der Zugschnitt der Flurstücke, auf denen sich die WEA befinden, optimiert, da sich die WEA

<sup>39</sup> Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG), i.d.F.v. 3.7.1991, BGBl. I, S. 1418, zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 23.07.2013, BGBl. I, S. 2586.

und deren Nebenflächen sowie Zuwegungen z.T. außerhalb der (Sonderungs-)Flurstücke der Betreiber/Eigentümer befanden.

- Rechte (i.d.R. Vorkaufsrechte, Erbbaurechte, Anspruchssicherungsrechte) wurden auf die neuen Flurstücke übertragen.

### **Kategorie B - WEA, die während der Einteilung der neuen Feldflur realisiert wurden (2003-2009)**

- Mit dem Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung wurde das Windeignungsgebiet „Halenbeck/Warnsdorf“ ausgewiesen und die Möglichkeit des Baus von WEA auf ein klar abgegrenztes Gebiet beschränkt.
- Mit einem Bebauungsplan zur „Gestaltung und Sicherung umweltrelevanter Schutzgüter“ der Gemeinde Halenbeck-Rohlsdorf wurden 2009 die Standorte der 16 neuen WEA im Windeignungsgebiet „Halenbeck/Warnsdorf“ gesichert.
- Mit Bekanntwerden der Planungen zur Errichtung von WEA im Verfahrensgebiet wurde seitens des Verbandes für Landentwicklung und Flurneueordnung (vlf) als Verfahrensbearbeiter Kontakt zu den zwei Betreiberfirmen aufgenommen. Es wurden daraufhin Informationen zu den geplanten Standorten, Zuwegungen, Kabeltrassen sowie zur geplanten Neuzuteilung ausgetauscht.
- Die Koordination vor Ort erfolgte durch den Vorstandsvorsitzenden der TG.
- Die WEA, deren Standflächen und Zuwegungen sowie Leitungen wurden bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt (Bewertung nach §§ 28 und 29 FlurbG).
- Die Zuteilung im Bereich des Windeignungsgebietes wurde an das Ende der Zuteilungsphase verlegt, um die Nutzungsverträge und endgültigen Standorte der WEA berücksichtigen zu können. Dadurch konnten die Ziele des BOV, insbesondere die Arrondierung zu möglichst großen Bewirtschaftungseinheiten auch in diesem Bereich gut umgesetzt werden.
- WEA-Rechte wurden in Abstimmung mit den Betreiberfirmen auf die neuen Flurstü-

cke übertragen, Abstandsflächen-, Zuwegungs- und Kabelrechte neu begründet.

### **Kategorie C - WEA, die nach der Einteilung der neuen Feldflur geplant werden (2010 – 2013)**

- Durch die Überarbeitung des Regionalplans Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung wird die klare Abgrenzung des ursprünglich einzigen Windeignungsgebiets „Halenbeck/Warnsdorf“ aufgelöst. Durch die in den Entwürfen zum Regionalplan bekannt gewordenen Ausschlusskriterien für potentiell zu-künftige Windeignungsgebiete werden diese bereits intensiv beplant (Optionsverträge mit Grundstückseigentümern, konkrete Standortplanung).
- Mit Bekanntwerden der Planungen zur Errichtung weiterer WEA wurde durch den vlf der Kontakt zu den potentiellen Betreiberfirmen gesucht. Es wurden Informationen zu den geplanten Standorten, Zuwegungen, Kabeltrassen ausgetauscht. Vor der Standortplanung wurde der Altbestand mit dem noch nicht grundbuch- bzw. katasterwirksamen Neubestand abgeglichen, um Änderungen des Neubestandes zu vermeiden.
- Die durch die Betreiberfirmen abgeschlossenen Nutzungsverträge mit den Grundstückseigentümern wurden mit Verweis auf die neuen Grundstücke im BOV abgeschlossen, um von vornherein spätere Widersprüche zu vermeiden. In einem Fall hatte eine Eigentümergemeinschaft eine Erklärung auf Verzicht auf Landabfindung für ein Flurstück im potentiellen Windeignungsgebiet zu Gunsten eines Dritten abgegeben. Der Erwerber des Anspruchs auf Landabfindung wurde außerhalb des Windeignungsgebietes abgefunden. In diesem Fall wurde der Nutzungsvertrag privatrechtlich unter moderierender Mitwirkung des vlf so verhandelt, dass die Verzichtenden, der Erwerber des Anspruchs und der im Neubestand an die Stelle des Verzichtflurstücks abgefundene zukünftige Eigentümer finanziell von einem zukünftigen WEA-Standort partizipieren würden.

- Die Koordination der Planung verlief analog zur Kategorie B durch den Vorstandsvorsitzenden der TG.
- Die Planungen von WEA führen regelmäßig zu einer Verschiebung der Wertverhältnisse. Im BOV Halenbeck waren im Zusammenhang mit den Planungen der WEA während des BOV daher die Instrumente hilfreich, die
  1. die bestehenden Wertverhältnisse stabilisieren,
  2. zu einer schnellen Wiederherstellung klarer Wertverhältnisse geführt und
  3. zu keiner Verschiebung der Wertverhältnisse zwischen Boden-eigentümern und dadurch zu einer Beibehaltung der Zuteilung geführt haben.

Stabilisierende Wirkung entfalteten u.a. die übergeordneten Planungen – Regionalplan und Bebauungsplan. Durch den Regional- sowie Bebauungsplan wurde das Windeignungsgebiet klar abgegrenzt. Die Zuteilung im übrigen Verfahrensgebiet konnte unverändert und unbeeinflusst bearbeitet werden.

Diese stabilisierende Wirkung wird durch die Überarbeitung des Regionalplans allerdings teilweise wieder aufgehoben.

Steuernde Wirkungen wurden vor allem durch die Koordination des Vorstandsvorsitzenden der TG bewirkt, der zugleich der lokalen Agrargenossenschaft vor Ort als größter Grundstückseigentümer vorsteht. Ausschlaggebend war dabei, dass das Interesse an einer erfolgreichen Bodenordnung gegenüber dem Interesse der Betreiberfirmen an Flächenbereitstellung für WEA im Windeignungsgebiet mit Nachdruck vertreten werden konnte.

Durch intensive Zusammenarbeit aller Beteiligten wurden die Standorte der potentiellen zukünftigen WEA abgestimmt und festgelegt. Dadurch konnte erreicht werden, dass die erarbeitete Neuzuteilung beibehalten werden konnte.



Abb. 1: Altbestand vor der Neuordnung

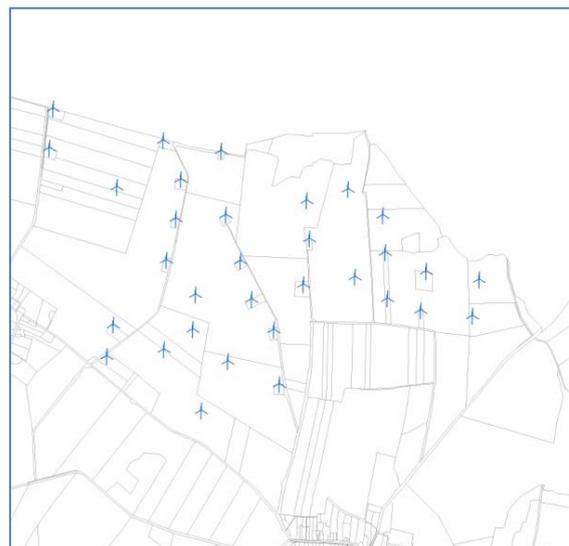


Abb. 2: Neubestand nach der Besitzeinweisung

## 7.6 Berechnung der Ablösewerte der Nutzungsverträge nach dem Ertragswertverfahren in einem Verfahren nach Gemeinschaftswaldgesetz - Hilchenbach Nordrhein-Westfalen

### 7.6.1 Problemstellung

- In Verfahren nach GWG<sup>40</sup> sind sämtliche Vermögenswerte zu bewerten.
- Zweck: Ermittlung des Wertes der ideellen Anteile „Hauberganteile“ der beteiligten Waldgenossenschaften, die Grundstückseigentümer sind.
- Ausweisung von einer Windenergiekonzentrationszone von insg. 30 ha, davon 23 ha im Verfahren.
- Planung und Genehmigung eines „Bürgerwindparks“ mit insg. 5 WEA, davon 4 im Verfahren.
- Behandlung als „bedingtes Zuteilungsgebiet“ nicht möglich, daher Ermittlung des „Ablösewertes“ der Nutzungsverträge und der Bodenwert nach dem Verkehrswert notwendig.

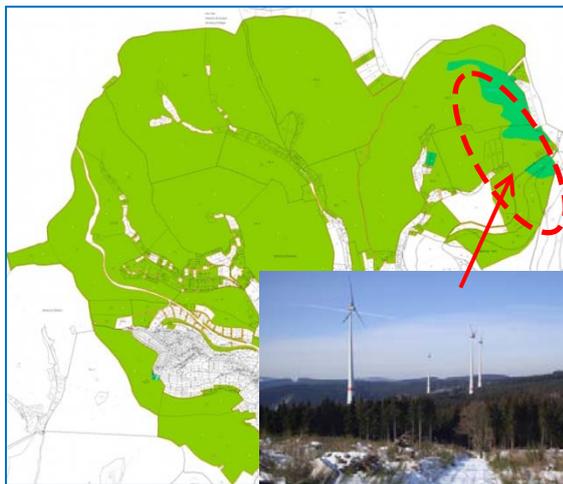


Abb. 1: Wertermittlungskarte und Bürgerwindpark

### 7.6.2 Berechnungsmethode / Lösungsweg

- Im dargestellten Beispiel werden über die gesamte Vertragslaufzeit feste Entgelte an die Grundstückseigentümer gezahlt, daher wurde die vereinfachte Bewertungsmethode (wie vor EEG<sup>41</sup>) angewandt.
- Berechnung der Ablösewerte der Nutzungsverträge nach dem Ertragswertverfahren.
- Standortflächen: Hier wurde der 5-fache Wert des reinen Waldbodenwertes angesetzt.
- Für gesamte Windenergiekonzentrationszone: Mehrwert von 0,10 €/m<sup>2</sup> zum Waldbodenwert.

Wertermittlung "Ablösebetrag" für Nutzungsvertrag WKA			
Position	Betrag €/Faktor	Einheiten	Erläuterungen
Reinertrag	60.000	€/Jahr	
Fläche	20.844	qm	Standortflächen
Bodenwert	1,60	€/qm	Bodenwert Standortflächen
BW	33.350	€	Bodenwert Standortfläche in Euro
Zinsfuß	7,35	[%]	Zinsfuß, vgl. [Troff, 2006]
q=1+p/100	1,074	Faktor	
Laufzeit	25,00	Jahre	Vertragslaufzeit
V	11,30	Faktor	Vervielfältiger gemäß WertV
RE x V	677.711	€	Ertragswertanteil
BW/g*n	1.334	€	Bodenwertanteil
EW	679.044,76	€	Wert des Pachtrechts
Bodenwert	115.197	€	Bodenwert "beg. Agrarland"
Boden+			Windkraftkonzentrationszone
Barwert	794.241	€	Bodenwert + Ablösewert Nutzungsvertrag

Abb. 2: Berechnung „Ablösewerte, Bodenwerte“

### 7.6.3 Weiterführende Literatur:

- PETER, A. (2011): Zusammenlegung von Waldgenossenschaften – Ein Sonderfall der Waldfurbereinigung (Teil 1) FuB 06/2011.
- PETER, A. (2012): Zusammenlegung von Waldgenossenschaften – Ein Sonderfall der Waldfurbereinigung (Teil 2) FuB 01/2012.
- PETER, A. (2012): in Klärle, M. „Erneuerbare Energien unterstützt durch GIS und Landmanagement“ Wichmann, VDE Verlag 2012.
- TROFF, H. (2013): Grundstücke mit Windenergieanlagen in Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Ausgabe 06/2013, OLZOG-Verlag, München.
- TROFF, H. (2013): Wertermittlungsaufgaben im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen Erneuerbarer Energien, Fortbildungsunterlagen vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V..

<sup>40</sup> Gesetz über den Gemeinschaftswald im Land Nordrhein-Westfalen – Gemeinschaftswaldgesetz (GWG) v. 8.4.1975 (Fn I).

<sup>41</sup> Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien – Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) v. 1.1.2009, BGBl I 2008, S. 2074, zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 20.12.2012, BGBl I, S. 2730.

## 7.7 Vereinbarung zum Wegebau und Kostenübernahme im Zusammenhang mit § 34 FlurbG - Eilscheid Rheinland-Pfalz



Abb. 1: Höhenrücken mit Windrädern bei Eilscheid  
Quelle: SWR

### 7.7.1 Problembeschreibung, Ausgangssituation

Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Eilscheid/Lierfeld im Entwicklungsschwerpunkt Verbandsgemeinde Arzfeld wurde im Dezember 2010 nach § 86 FlurbG mit umfassenden Neuordnungsmaßnahmen in Feld, Wald und Ortslage mit dem Hauptziel der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft angeordnet.

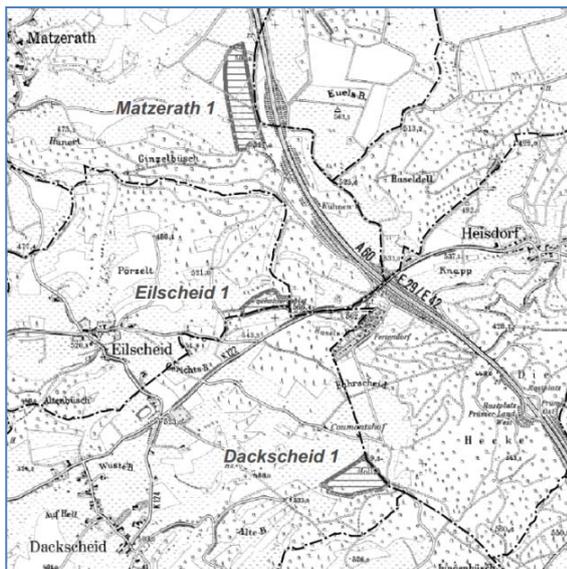


Abb. 2: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier: Vorranggebiet Windenergienutzung im Flurbereinigungsgebiet Eilscheid

Nach dem rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier aus dem Jahre 2004 (s. Abb. 2) ist im Gemeindegebiet Eilscheid ein Vorranggebiet für Windenergie ausgewiesen.

Bei Anordnung der Flurbereinigung bestand daher die Zielsetzung, dieses Vorranggebiet in der Umsetzung der Windenergienutzung zu unterstützen.

### 7.7.2 Wegeplanung

Im Jahre 2012 wurde vom WEA-Betreiber ein Bauantrag auf Errichtung von zwei Windrädern innerhalb des Vorranggebietes gestellt. Im Rahmen des Abstimmungs- und Zustimmungsverfahrens nach § 34 FlurbG wurde mit dem WEA-Betreiber eine Vereinbarung über die Wegeführung und die Kostenübernahme zeitlich parallel zur Aufstellung des Planes nach § 41 FlurbG getroffen. Die Wegeführung und Zufahrt zur klassifizierten Straße wurde außerdem verkehrstechnisch mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

Im Ergebnis wurde in einem frühen Stadium der Flurbereinigung hier im Wege der Kooperation für beide Seiten eine Win-win-Situation herbeigeführt.

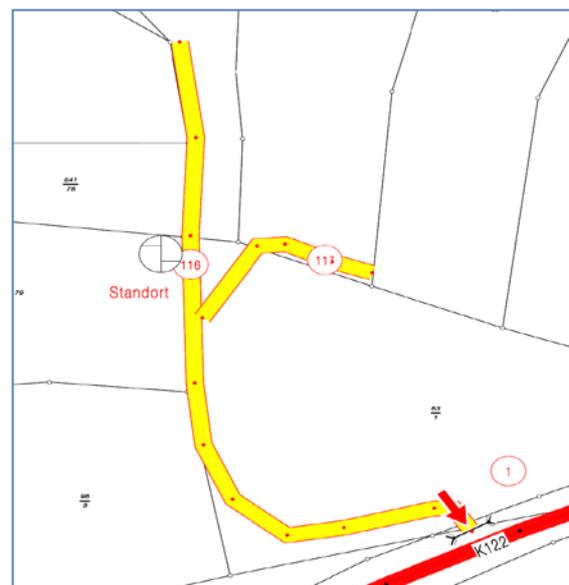


Abb. 3: Erschließung der WEA über einen neuen Wirtschaftsweg der Flurbereinigung Eilscheid

## 7.8 Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen des WEA-Betreibers und Sicherung der dauerhaften Pflege – Gundersheim-Höllenbrand Rheinland-Pfalz

Das rheinhessische Kulturlandschaftsprojekt Gundersheim-Höllenbrand ist eine integrierte Bodenordnung zur Verbesserung der Agrarstruktur im Weinbau, zur nachhaltigen Realisierung naturschutzfachlicher Zielsetzungen, zur Lösung wasserwirtschaftlicher Problemstellungen und zur Unterstützung kommunaler sowie touristischer Vorhaben.

Das 103 ha große Verfahrensgebiet umfasst einen weinbaulich genutzten Südhang, der von zahlreichen Terrassen und Weinbergsmauern geprägt wird. Das Gebiet liegt komplett im Vogelschutzgebiet „Höllenbrand“ und weist die größte Populationsdichte des Steinschmätzers nördlich der Alpen auf.

Das Verfahren wird in zwei zeitlich aufeinander folgenden Projekten durchgeführt:



Abb. 1: Gundersheim-Höllenbrand

Projekt I: 41 ha  
Abräumung 2010  
Besitzübergang 2012

Projekt II: 62 ha  
Abräumung 2014  
Besitzübergang 2016

Um die größtmöglichen Agrarstruktureffekte zu erreichen und gleichzeitig Eingriffe möglichst zu vermeiden wurde im Projekt I die Wege- und Gewässerplanung weitestgehend in die vorhandene Mauerstruktur eingepasst und die

Bewirtschaftung parallel zu den Höhenlinien beibehalten. Die wenigen partiellen Mauereingriffe wurden durch Mauersanierung und Mauerneubau in den ökologisch wertvollsten Bereichen ausgeglichen.



Abb. 2: Mauersanierung und -freistellung

Durch Freistellungsmaßnahmen wurde die Biotopwertigkeit der Mauerzüge wesentlich aufgewertet. Enge Bauzeitenfenster sorgten dafür, dass weder die Brut des Steinschmätzers noch winterstarre Zauneidechsen gefährdet wurden. Das Einbringen von „Brutröhren“ für den Steinschmätzer sowie von Steinkauzröhren soll die ökologische Funktion der sanierten Mauern verstärken.

Zur Verbesserung des Erhaltungszustandes des Vogelschutzgebietes konnten darüber hinaus Kompensationsgelder in Höhe von 160.000 € verwendet werden, um den Neubau von Trockenmauern in Form von Drahtschotterkörben zu finanzieren. Hierdurch kann der Lebens- und Brutraum der geschützten Arten langfristig verbessert und gesichert werden. Die Kompensationsgelder stammen von WEA-Betreiber, die im gleichen Landkreis auf Grund von Neubau bzw. Repowering von WEA zur Kompensationszahlung verpflichtet sind.

Zwischen dem WEA-Betreiber, dem Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch die Flurbereinigungsbehörde, und der Teilnehmergemeinschaft wurde ein Vertrag geschlossen, der dazu diente, die Herstellung und die dauerhafte Sicherung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens umzusetzen.

Um der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur dauerhaften Gewährleistung der Kompensationsmaßnahme (inkl. der hierzu nötigen Pflege) durch den WEA-Betreiber gerecht zu werden,

wurde ein weiterer Vertrag geschlossen. Gegenstand dieses Vertrages ist die laufende Pflege der Kompensationsmaßnahmen und insbesondere die Freihaltung der Mauerzüge. Zur Erfüllung der Vertragspflichten stellt der WEA-Betreiber für die Laufzeit der WEA der Verbandsgemeinde einmalig einen Geldbetrag zur Verfügung, womit alle Ausgaben, die für die Pflege und Erhaltung der Mauerzüge die in dieser Zeit anfallen, abgegolten sind. Die Verbandsgemeinde verwaltet die bereitgestellten Geldmittel auf einem buchhalterischen Sonderkonto und finanziert damit die Pflegemaßnahmen für die Vertragslaufzeit. Die Jagdgenossenschaft verpflichtet sich zur fachgerechten Umsetzung der Pflegemaßnahme für die Vertragslaufzeit und beantragt nach dem jeweiligen Pflegegang die erforderlichen Geldmittel bei der Verbandsgemeinde.

Zur Sicherung der langfristig vereinbarten Pflege der Kompensationsmaßnahmen wurde im Flurbereinigungsplan eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit festgesetzt. Diese ermöglicht das Betreten der Flurstücke, auf denen Weinbergsmauern als landespflegerische Ersatzmaßnahme saniert oder erstellt worden sind sowie die Freistellung dieser Mauern. Die Ausübung des Rechtes kann auf einen Dritten übertragen werden. WEA, ist für die Dauer der Standzeit der WEA festgelegt und kann bei längerer Standzeit verlängert werden. Zusätzlich wurde im Flurbereinigungsplan festgelegt, dass die entsprechende Zweckwidmung als Hinweis zum Flurstück im Kataster eingetragen wird.

Unter besonderer Stärkung des Naturschutzes konnte im 1. Projekt eine erhebliche Agrarstrukturverbesserung erreicht werden. Die erwarteten Verbesserungen des Erhaltungszustandes im Vogelschutzgebiet werden über landespflegerisches Monitoring beobachtet und ausgewertet. Der bevorstehende zweite Verfahrensabschnitt soll das dargestellte Erfolgsrezept fortsetzen. Aus diesem Grund werden schon im Vorfeld der Maßnahmen Kompensationsgelder aus Eingriffen der Windenergie gebunden, damit diese im Verfahren umgesetzt werden können. Hierzu werden die dargestellten Verträge angepasst.



Abb. 3: Neu gebaute Weinbergsmauern

## 8 Anhang

### Schematischer Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens

Nachfolgend wird der schematische Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens mit den hinsichtlich der Planung von WEA wichtigen Meilensteinen und zu berücksichtigenden Aspekten dargestellt.

