

HINTERGRUNDPAPIER

Repowering von Windenergieanlagen – Mitwirkung der Grundstückseigentümer

Stand: 06/11

Inhaltsübersicht

1. Anlass	3
2. Zur Ausgangslage	3
2.1 Die zivilrechtliche Verfügbarkeit über die neuen Standorte für Windenergieanlagen	3
2.2 Die zivilrechtlichen Befugnisse an den Standorten der zu ersetzenden Altanlagen	5
3. Vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke	5
3.1 Grundfall: Pachtvertrag zwischen Grundstückseigentümern und Vorhabenträger(n)	5
3.2 Die einzubeziehenden Grundstücke	6
3.3 Bestimmung der konkreten Standorte für die einzelnen Windenergieanlagen	6
3.4 Zeitpunkt der vertraglichen Vereinbarungen	7
3.5 Verknüpfung mit weitergehenden Vereinbarungen	7
4. Vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der Grundstücke mit den zu ersetzenden Altanlagen	8
5. Vertragliche Vereinbarungen bei kombinierter Ausweisung von neuen Windparks durch Raumordnungspläne und Bauleitpläne	8
Anhang:	10
Auszug aus der DStGB-Dokumentation N°94 „Repowering von Windenergieanlagen - Kommunale Handlungsmöglichkeiten“, Teil B 7, S. 69	

Impressum

Herausgeber:

Repowering-InfoBörse
Kommunale Umwelt-Aktion U.A.N. e.V.
Arnswaldtstraße 28
30195 Hannover



Das Projekt Repowering-InfoBörse wird gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages und unterstützt vom Deutschen Städte- und Gemeindebund



Bearbeitung des Textes:

Prof. Dr. Wilhelm Söfker

Die in diesem Papier enthaltenen Hinweise und Empfehlungen sind nach bestem Wissen ausgesucht, zusammengestellt und ausgeführt. Dennoch wird keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

1. Anlass

Eine von den planungsrechtlichen Grundlagen für das Repowering zu trennende weitere wichtige Voraussetzung für die Verwirklichung von Repowering-Projekten ist die Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Grundstückseigentümer. Dies sind unmittelbar vor allem die Eigentümer der Grundstücke, auf denen die neuen Windenergieanlagen errichtet werden sollen. Von ihrer zivilrechtlichen Zustimmung hängt es wesentlich ab, ob ihre Grundstücke für die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlagen genutzt werden können. Unmittelbar beteiligt sind auch die Eigentümer der Grundstücke, auf denen die zu ersetzenden und rückzubauenden Windenergieanlagen, die sogen. Altanlagen, betrieben werden. Auch ihre Haltung hat Bedeutung für das Gelingen des Repowering, wenn es um die Aufgabe der Planungsalternativen - Standorte geht.

Auch für die Gemeinden, die durch ihre Bauleitplanung für die Zwecke des Repowering oder allgemein zur Ausweitung der Windenergie zusätzliche Möglichkeiten für die Errichtung von Windenergieanlagen schaffen, ist in aller Regel die Realisierung der Windenergie-Projekte und damit auch die Mitwirkung der Grundstückseigentümer ein wichtiges Anliegen.

Bereits in der Dokumentation N°94 des Deutschen Städte- und Gemeindebundes „Repowering von Windenergieanlagen – Kommunale Handlungsmöglichkeiten“ sind unter Teil B 7, S.69 Hinweise zum Ausgleich der Grundstückseigentümer untereinander und zur Einrichtung von „Bürgerwindparks“ enthalten (s. den Abdruck im Anhang).

Mit Rücksicht auf die in der Praxis aktuell gestellten Fragen werden zum Thema Mitwirkung der Grundstückseigentümer die nachfolgenden Hinweise gegeben.

2. Zur Ausgangslage

2.1 Die zivilrechtliche Verfügbarkeit über die neuen Standorte für Windenergieanlagen

Im Vordergrund steht die zivilrechtliche Verfügbarkeit über die betreffenden Grundstücke, auf denen die **neuen Windenergieanlagen** vorgesehen sind. Die Verfügbarkeit bezieht sich auf das Recht, an den betreffenden Standorten Windenergieanlagen errichten und für eine bestimmte Dauer betreiben zu dürfen.

Darüber hinaus können die **benachbarten Grundstücke** aus verschiedenen Gründen einbeziehen sein: Auf den benachbarten Grundstücken sind die Erschließungsstraße und -wege sowie die Stromleitungen vorgesehen. Auf benachbarte Grundstücke oder Grundstücksflächen erstrecken sich die nach dem Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen. Aus technischen Gründen (Vermeidung von Turbulenzen, Windparkeffekt usw.) sind bestimmte Abstände zwischen den Windenergieanlagen erforderlich, die sich über benachbarte Grundstücke erstrecken. Aus solchen unterschiedlichen Gründen können erforderlich sein:

- die zivilrechtliche Verfügbarkeit über die benachbarten Grundstücke
- oder die sonstige Zustimmung oder Duldung der Grundstückseigentümer der benachbarten Grundstücke sowie deren Einbeziehung durch Schaffung eines Ausgleichs von Lasten und Vorteilen der Windenergienutzung.

Wesentlich ist hier die Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümer durch Abschluss entsprechender **Verträge zwischen den Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern**. In der Praxis hat sich daher vielfach bewährt, dass eine Klärung der zivilrechtlichen Befugnisse, an dem betreffenden Standort eine Windenergieanlage zu errichten und zu betreiben, durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümern und Vorhabenträger(n) herbeigeführt wird.

Diese Grundsätze können entsprechend herangezogen werden für die Beteiligung der Personen, die vertragliche Erwerbsrechte an den betreffenden Grundstücken erworben haben.

Hinweis:

Speziell ausgestaltete gesetzliche Vorschriften, auf deren Grundlage durch hoheitlichen Akt (Verwaltungsakt) die erforderlichen Rechte an den Grundstücken begründet werden könnten, bestehen nicht. Dies gilt z.B. für die Enteignung und die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch, die Unternehmensflurbereinigung nach dem Flurbereinigungsgesetz und, soweit überhaupt in Betracht kommend, die Enteignungsgesetze der Länder. Für die Praxis stehen daher vertragliche Vereinbarungen über die Einräumung entsprechender Rechte an den Grundstücken im Vordergrund.

2.2 Die zivilrechtlichen Befugnisse an den Standorten der zu ersetzenden Altanlagen

Mittelbar sind für das Gelingen des Repowering auch die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken von Bedeutung, auf denen sich die zu ersetzenden Altanlagen befinden. Hier kommt es zumeist darauf an, dass diese Grundstückseigentümer die Vorhabenträger/ Betreiber der Altanlagen aus ihren vertraglichen Verpflichtungen „entlassen“. Gleiches kann für die Grundstückseigentümer der den Altanlagen benachbarten Grundstücke gelten, wenn diese in vertragliche Vereinbarungen einbezogen sind.

Auch in diesen Fällen kommt es auf die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer an, durch vertragliche Vereinbarungen an der Stilllegung und dem Rückbau der Altanlagen mitzuwirken. Speziell ausgestaltete hoheitliche Instrumente bestehen auch hier nicht.

3. Vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke

3.1 Grundfall: Pachtvertrag zwischen Grundstückseigentümern und Vorhabenträger(n)

Zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern und dem bzw. den Vorhabenträger(n) werden vertragliche Vereinbarungen über die Nutzung der betreffenden Grundstücke für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen geschlossen. In Betracht kommen vor allem Vereinbarungen im Sinne des Pachtrechts, mit gegebenenfalls unterschiedlichen Elementen (im Folgenden vereinfacht als Pachtvertrag bezeichnet).

In diese Vereinbarungen werden auch die Eigentümer der benachbarten Grundstücke (s. 2.1) einbezogen, wenn dies jeweils geboten ist.

Beteiligte Eigentümer sind somit:

- die Eigentümer der Grundstücke, auf denen die Windenergieanlagen errichtet und betrieben werden sollen,
- die Eigentümer der benachbarten Grundstücke, deren Einbeziehung geboten ist.

Von Vorteil kann es sein, dass die beteiligten Grundstückseigentümer im Sinne eines solidarischen Ausgleichs einen Pachtzins erhalten, der von einem gleichen Quadratmeterpreis ausgeht und sich im Übrigen nach ihrem Flächenanteil an der Gesamtfläche der betroffenen

Grundstücke richtet. Für die Flächen, die unmittelbar als Standorte für die Windenergieanlagen in Anspruch genommen werden, wird ein gesonderter Ausgleich vor allem für die Einbußen an der an den Standorten nicht möglichen landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen (Flächenpachtmodell).

3.2 Die einzubeziehenden Grundstücke

Wesentlich ist die Einbeziehung der Eigentümer der Grundstücke, auf denen die Windenergieanlagen errichtet und betrieben werden sollen, und der Eigentümer der benachbarten Grundstücke, deren Flächen im dargelegten Sinne (2.1) benötigt werden. Dabei kann grundsätzlich von den Grundstücken bzw. Grundstücksflächen ausgegangen werden, die sich in dem im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan ausgewiesenen Windpark befinden.

Hinweise:

Die Darstellung und Festsetzung der Grenzen eines Gebiets (Vorranggebiet, Sondergebiet usw.) für die Windenergie ist nicht an die Grundstücksgrenzen gebunden. Entscheidend sind die städtebaulichen Gründe für die Ausweisungen der Gebiete wie ihrer Grenzen. Es können daher zulässigerweise auch nur Teile von Grundstücken von den Ausweisungen erfasst sein.

Auch ist die Frage der Einbeziehung von Grundstücken in die Gebiete für die Windenergie letztlich nicht von den Interessen der Grundstückseigentümer an solchen Ausweisungen abhängig. Ob und inwieweit solche Grundstücke in die Ausweisungen einbezogen werden, beurteilt sich nach dem zu Grunde liegenden Plankonzept und den Abwägungsgrundsätzen (§ 1 Abs. 7 BauGB). D.h. die Gemeinde entscheidet in diesem Rahmen eigenverantwortlich über die Ausweisung der Flächen für die Windenergie, einschließlich darüber, welche Grundstücke und Grundstücksflächen in den betreffenden Windpark einbezogen werden. Das Gleiche gilt für das Interesse derjenigen Personen, die etwa auf Grund von Vorverträgen mit Grundstückseigentümern Ausweisungen an bestimmten Standorten erwarten. Denn auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

3.3 Bestimmung der konkreten Standorte für die einzelnen Windenergieanlagen

Enthält der Bauleitplan keine Festlegungen über die konkreten Standorte der Windenergieanlagen innerhalb eines Windparks, bleibt die Festlegung dem Pachtvertrag oder dem Vorhabenträger vorbehalten.

Hat aber z.B. der Bebauungsplan die einzelnen Standorte der Windenergieanlagen festgesetzt, kann dies bei den vertraglichen Vereinbarungen berücksichtigt werden.

3.4 Zeitpunkt der vertraglichen Vereinbarungen

Die Bestimmung des Zeitpunkts, an dem die beteiligten Grundstückseigentümer und Vorhabenträger die vertraglichen Vereinbarungen über die Nutzung der Grundstücke für die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlagen treffen, bleibt grundsätzlich den Beteiligten überlassen.

Es kann sich empfehlen, dass diese vertraglichen Vereinbarungen vor dem Inkrafttreten des betreffenden Flächennutzungsplans und Bebauungsplans oder Raumordnungsplans getroffen werden. Dies kann gegebenenfalls unter der Bedingung des Inkrafttretens des Plans geschehen. Auf diese Weise kann schon die Neuausweisung von Standorten für die Windenergie mit der Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer verbunden werden. Im Übrigen dient ein solches zeitlich abgestimmtes Verfahren nach aller Erfahrung der zügigen Umsetzung des neu ausgewiesenen Windparks. Diese Verfahrensweise entspricht oftmals den Überlegungen der Beteiligten, auch der Planungsträger (Gemeinden, Träger der Raumordnungsplanung).

3.5 Verknüpfung mit weitergehenden Vereinbarungen

Die vertraglichen Vereinbarungen (Pachtverträge) können gegebenenfalls auch mit städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) verbunden werden. Sie können im zeitlichen Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen geschlossen werden oder auch Bestandteile der städtebaulichen Verträge sein. Eine solche Verknüpfung kann in Betracht kommen, wenn städtebauliche Verträge ohnehin aus anderen Gründen geschlossen werden.

Die vertraglichen Vereinbarungen (Pachtverträge) können gegebenenfalls auch verbunden werden mit weitergehenden Verträgen über die wirtschaftliche Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Windparks¹.

¹ Zur Beteiligung der Einwohner vor Ort an den Windparks wird eine gesonderte Ausarbeitung vorbereitet

4. Vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der Grundstücke mit den zu ersetzenden Altanlagen

Die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer der Flächen, auf denen die im Rahmen des Repowering zu ersetzenden Windenergieanlagen (Altanlagen) errichtet sind und (noch) betrieben werden, hat für die Verwirklichung von Repowering-Projekten ebenfalls Bedeutung. Entsprechend dem jeweiligen Konzept des Repowering kann es wesentlich darauf ankommen, dass in einem neu ausgewiesenen Windpark Windenergieanlagen nur errichtet werden, wenn damit die Stilllegung und der Rückbau von Altanlagen erfolgen und dies durch städtebaulichen Vertrag oder durch den Bebauungsplan für das Repowering verbindlich gemacht wird. Dementsprechend kann es darauf ankommen, wie die vertraglichen Verpflichtungen über die Grundstücksnutzungen durch die Altanlagen angepasst bzw. gelöst werden.

Sofern es im jeweiligen Fall auf einen finanziellen Ausgleich zugunsten der Grundstückseigentümer ankommt, kann auch deren Beteiligung an dem neuen Windpark zu prüfen sein. Dazu können unterschiedliche Beteiligungsmodelle an der Betreibergesellschaft des neuen Windparks in Betracht kommen. Eine Beteiligung an den vertraglichen Vereinbarungen (Pachtverträgen) mit den Grundstückseigentümern in dem neuen Windpark dürfte allerdings regelmäßig nicht in Betracht kommen.

5. Vertragliche Vereinbarungen bei kombinierter Ausweisung von neuen Windparks durch Raumordnungspläne und Bauleitpläne

Die Ausweisung neuer Flächen für die Windenergie kann durch Bauleitpläne (Flächennutzungspläne / Bebauungspläne) und durch Raumordnungspläne (in der Regel Regionalpläne) erfolgen, gegebenenfalls auch kombiniert und aufeinander abgestimmt (s. dazu das Hintergrundpapier „Zum Verhältnis von Regionalplanung zur Bauleitplanung“).

Die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern sind anwendbar auf die Ausweisung von neuen Standorten für die Windenergie, auch aus Anlass des Repowering, und zwar gleichermaßen für die Gemeinden wie für die Träger der Raumordnungsplanung, insbesondere für die für die Regionalplanung zuständigen Stellen.

Wenn durch zeitliche Abstimmung des Wirksamwerdens der neuen Standortausweisungen für die Windenergie und der vertraglichen Vereinbarungen über die zivilrechtliche Nutzbarkeit der neuen Standorte (s. 3.4) auf den Abschluss dieser Vereinbarungen hingewirkt werden soll, kann dies grundsätzlich von der Gemeinde wie von dem Träger der Raumordnungsplanung erfolgen. Wegen der größeren Nähe der Gemeinden zu den örtlichen Verhältnissen kann es sich auch in den Fällen, in denen die Initiative für die Neuausweisung von der Raumordnungsplanung ausgeht, empfehlen, die Gemeinden hier mitwirken zu lassen. Dazu kommt z. B. eine zur Raumordnungsplanung parallele Aufstellung von Bauleitplänen in Betracht, in deren zeitlichen Rahmen die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern vorgenommen werden.

Anhang

Auszug aus der DStGB-Dokumentation N°94 „Repowering von Windenergieanlagen – Kommunale Handlungsmöglichkeiten“, Teil B 7, S. 69:

7 Flankierung durch weitergehende, auch zivilrechtliche Vertragsgestaltungen

7.1 Ausgleich der Grundstückseigentümer untereinander

Für die Realisierung der Errichtung neuer Windenergieanlagen im Rahmen des Repowering kann es auf die Klärung von Angelegenheiten im Nachbarschaftsverhältnis zwischen den Eigentümern der Grundstücke, auf denen die neuen Windenergieanlagen errichtet werden sollen, und denen der Grundstücke im Umkreis der Anlagen ankommen. Diese Frage kann besondere Bedeutung innerhalb eines Gebiets (zum Beispiel Windparks) haben, mit dem eine räumliche Zusammenfassung von Windenergieanlagen vorgesehen ist.

Im Allgemeinen werden diese Fragen, vor allem wenn sie notwendige Abstände betreffen, insbesondere nach den Landesbauordnungen und dem Immissionsschutzrecht beantwortet. Darüber hinaus kann aber auch zu klären sein, wie die Anordnung der Windenergieanlagen innerhalb ausgewiesener Gebiete vorgenommen wird und auf welchen Grundstücken die Windenergieanlagen errichtet werden sollen. Dies hat Bedeutung, wenn die neuen Windenergieanlagen aus technischen Gründen bestimmte Abstände zueinander halten müssen und deswegen in einem Windpark bestimmten Standorten zugeordnet werden mit der Folge, dass neue Windenergieanlagen nicht auf allen Grundstücken des Windparks errichtet werden können.

Hier kann es sich anbieten, einen Ausgleich unter den Eigentümern der Grundstücke eines Windparks durch Vereinbarungen herbeizuführen. Dieser Ausgleich kann sich zum Beispiel beziehen auf den finanziellen Nutzen, den die Grundstückseigentümer für die Inanspruchnahme ihrer Flächen durch Windenergieanlagen von deren Betreibern erhalten.

Solche Vereinbarungen können zwischen den Betreibern der neuen Windenergieanlagen und den Grundstückseigentümern getroffen werden. S. dazu auch oben, B 3.4.2 und 4.3.2. Möglich sind auch Vereinbarungen der Grundstückseigentümer untereinander.

Diese Vereinbarungen sollten vor dem Wirksamwerden der Ausweisung dieser Standorte im Flächennutzungsplan oder Regionalplan getroffen werden.

Die Vereinbarungen können in städtebaulichen oder raumordnerischen Verträgen geschlossen werden. Dies kommt in Betracht, wenn ohnehin aus anderen Gründen solche Verträge vorgesehen sind, zum Beispiel im Fall einer Kombination von Flächennutzungs- oder Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag oder einer Kombination eines Raumordnungsplans mit raumordnerischem Vertrag. S. dazu oben, B 4 und 5.1 und 5.2.

7.2 Einrichtung von „Bürgerwindparks“

Der Ausgleich der Eigentümer der Grundstücke im Windpark, wie er oben dargestellt wurde, kann auch in einen größeren Rahmen gestellt werden. Dafür bietet es sich an, diese Grundstückseigentümer an dem Unternehmen, das die Windenergieanlagen betreibt (Betreiber-gesellschaft), zu beteiligen. In eine solche, in der Praxis auch als „Bürgerwindpark“ bezeichnete Betreiber-gesellschaft können auch weitere Einwohner der Gemeinde und gegebenenfalls auch der benachbarten Gemeinden einbezogen werden. Auf diese Weise ist es möglich, den Betrieb von Windenergieanlagen auf eine breite örtliche Basis zu stellen.

Es kann sich anbieten, einen solchen „Bürgerwindpark“ auch aus Anlass des Repowering erstmals einzurichten.