

Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen mit noch unbestimmten Standortflächen (WEA-Erwartungsland) in Flurbereinigungsverfahren

Evaluation and Allocation of Wind Energy Areas with as yet Undefined Locations of the Wind Turbines (WT-Expectation Land) in Land Consolidation Procedures

Karl-Heinz Thiemann | Andreas Hendricks

Zusammenfassung

Für noch nicht projektierte Windenergiegebiete mit noch unbestimmten Standortflächen der Windenergieanlagen wird in Abgrenzung zum Begriff »Bauerwartungsland« die Bezeichnung »Windenergieanlagenerwartungsland« (kurz »WEA-Erwartungsland«) eingeführt. Der Beitrag erläutert, wie WEA-Erwartungsland in Flurbereinigungsverfahren zu bewerten und zuzuteilen ist. Er ergänzt damit den Artikel »Grundsätzliche Aspekte zur Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren« in Heft 2/2024 der zfv, in dem diese Frage noch offengelassen wurde. Die Untersuchung schließt vor allem die methodische Lücke, wie WEA-Erwartungsland in der ländlichen Bodenordnung zu behandeln ist. Denn in der Praxis dürfte ein Zuwarten auf die Projektierung bzw. Genehmigung des Windparks angestrebt werden, um die Neuordnung nachhaltig auf die endgültigen Verhältnisse abzustellen.

Schlüsselwörter: Windenergie, Windenergiegebiete, Windenergieanlagenerwartungsland, WEA-Erwartungsland, Flurbereinigung, Bewertung, Landabfindung

Summary

The term »wind turbine expectation land« (abbreviated to »wt-expectation land«) is introduced for wind energy areas that have not yet been projected and for which the locations of the wind turbines have not yet been determined, in analogy to the term »building expectation land« in urban land-use planning. The article explains how wt-expectation land is to be assessed and allocated in land consolidation procedures. It thus directly follows on from the article »Fundamental Aspects of the Evaluation and Allocation of Wind Energy Areas in Land Consolidation Procedures« in issue 2/2024 of zfv, in which this question was left open. The study closes the methodological gap as to how wt-expectation land is to be treated in rural land readjustment. In practice, the aim is likely to be to wait for the project planning or approval of the wind farm to adjust the land regulation to the final conditions.

Keywords: wind energy, wind energy areas, wind turbine expectation land, wt-expectation land, land consolidation, valuation, land compensation

1 Vorbemerkung und Einführung

Im Beitrag »Grundsätzliche Aspekte zur Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren« (Thiemann und Hendricks 2024) wird aufgezeigt, wie mit projektierten bzw. genehmigten Windparks in Flurbereinigungsverfahren grundsätzlich umzugehen ist. Hieran soll der folgende Artikel unmittelbar anschließen und der Frage nachgehen, wie noch nicht projektierte Windenergiegebiete, bei denen die Standorte der Windenergieanlagen (WEA) von einem Betreiber noch nicht festgelegt wurden, in der Flurbereinigung zu behandeln sind. Die Grundlagen der Wertermittlung in der Flurbereinigung werden bereits in Kap. 4 des genannten Beitrags behandelt, sodass zur Vermeidung von Wiederholungen hierauf verwiesen werden kann.

2 Windenergiegebiete und WEA-Erwartungsland

Generell lassen sich Windenergiegebiete nach § 2 Nr. 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) vom 20.07.2022 (BGBl. I, Nr. 28, S. 1353) in Gebiete mit bereits projektierten Windparks und solche mit noch unbestimmten Standortflächen der Windenergieanlagen gliedern. Aus dem o.g. Beitrag ist hier zusammenfassend Folgendes festzuhalten:

2.1 Projektierte Windenergiegebiete mit bereits festgelegten Standortflächen

Bei einem bereits projektierten Windenergiegebiet hat der Windparkbetreiber mit den Grundstückseigentümern und landwirtschaftlichen Pächtern in der Regel Nutzungsverträge zur Inanspruchnahme der Grundstücke zur Windenergieerzeugung abgeschlossen, um die Windenergieanlagen errichten und betreiben zu können.

Die Standortflächen (Fundamente der WEA, Transformatorenhäuser, Kranaufstellplätze und Zuwegungen) sind Bauland, weil sie vollständig aus der landwirtschaftlichen



Quelle: LEE MV Antje Habeck

Abb. 1: Windpark Groß Schwiesow, Landkreis Rostock. In den Abstandsflächen zwischen den Windenergieanlagen wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt.

Nutzung fallen und versiegelt bzw. bebaut werden. Diesbezüglich legen Thiemann und Hendricks (2024) im Einzelnen dar, dass die Flächen in der Flurbereinigung gemäß § 29 Abs. 1 und 2 FlurbG nach dem Verkehrswert zu bewerten und als solche wieder zuzuteilen sind, weil Bauland grundsätzlich mit Bauland gleicher Qualität abzufinden ist (BVerwG 1990, 1995a).

Die Abstandsflächen zwischen den Windenergieanlagen sind Agrarland, weil die landwirtschaftliche Nutzung (Grünlandwirtschaft, Ackerbau, Sonderkulturen) nicht beeinträchtigt wird und ungehindert fortgeführt werden kann (siehe Abb. 1). Zur Landwirtschaft kommt als weitere Nutzung die Windenergieerzeugung hinzu, ohne dass nennenswerte gegenseitige Störungen oder Beeinträchtigungen entstehen (Peter 2012, S. 173). Diese Konstellation ist in der Kulturlandschaftsentwicklung neu. Denn bisher führte eine zur Landwirtschaft hinzutretende weitere Nutzung auf ein und derselben Fläche in der Regel zu Einschränkungen in den agrarischen Nutzungsmöglichkeiten und damit zu Wertverlusten des Agrarlandes. Demgegenüber bewirkt die Lage in einem Windpark als Abstandsfläche eine Wertsteigerung aufgrund der zusätzlichen Einnahmen durch die Vermietung der Flächen an den Windparkbetreiber zur Windenergieerzeugung.

Grundstücke dieser Art wurden bisher als begünstigtes Agrarland angesehen. Mit der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBI. I, Nr. 44, S. 2805) wurde dieser Entwicklungs-

zustand jedoch endgültig abgeschafft (siehe hierzu Thiemann und Hendricks 2024, Kap. 2 »Entwicklung des Wertermittlungsrechts in Bezug auf die Bewertung von Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Agrarland)«). § 3 Abs. 1 ImmoWertV definiert nur noch Agrarland als »Flächen der Land- oder Forstwirtschaft [...], die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind«. Besondere Ertragsverhältnisse, die nach Art- und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen, sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für die Bereitstellung zur Windenergieerzeugung durch die Vergabe von Nutzungsrechten. Wie Thiemann und Hendricks (2024, Kap. 3.2) näher erläutern, ergibt sich der Zuschlag zum landwirtschaftlichen Bodenwert durch Kapitalisierung des Ertrags aus der Überlassung zur Windenergienutzung, um so den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 BauGB zu erhalten.

In der Flurbereinigung sind die Abstandsflächen gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG als landwirtschaftliche Grundstücke zu bewerten und nach landwirtschaftlichen Kriterien zuzuteilen, wobei allerdings die Lage im Windpark als bedingte Zuteilung beizubehalten ist. Die auf den Grundstücken liegenden Nutzungsrechte des Windparkbetreibers entsprechend Rechten nach § 10 Nr. 2 Buchstabe d), § 28 Abs. 2 Fall 2 und § 49 Abs. 3 FlurbG, sodass durch Analogiebildung zu § 50 Abs. 4 FlurbG (Umgang mit wesentlichen Bestandteilen, insbesondere Gebäuden in der Flurbereinigung) im o. g. Beitrag aus der Rechtsprechung abgeleitet wird, wie die Nutzungsrechte aus Sicht der Grundstücks-eigentümer und landwirtschaftlichen Pächter zu bewerten und von der Einlage auf die Abfindung zu übertragen sind.

2.2 Windenergiegebiete mit noch unbestimmten Standortflächen

Bei einem noch nicht projektierten Windenergiegebiet mit noch unbestimmten Standortflächen wurden noch keine Nutzungsrechte von den Grundstückseigentümern und landwirtschaftlichen Pächtern an einen potenziellen Windparkbetreiber vergeben. In diesem frühen Stadium sind die Standorte der WEA noch nicht bestimmt und damit ist noch unklar, wo die Standort- und Abstandsflächen später einmal liegen werden. Das Windparkgebiet zeichnet sich nur dadurch aus, dass eine Windenergienutzung früher oder später von einem Betreiber realisiert werden wird (Scheidler 2024, Uthoff 2012). Diese Erwartung ist vergleichbar mit der Bauerwartung von Flächen, die in einem Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Bauflächen ausgewiesen sind. Denn auch bei Bauflächen ist noch ungewiss, wo die Bauparzellen und wo die Erschließungs- bzw. Ausgleichsflächen in Zukunft liegen werden, jedoch ist davon auszugehen, dass die Bauflächen von der Gemeinde über die Aufstellung von Bebauungsplänen in

Zukunft zu Baugebieten weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund werden die in einem Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen einheitlich ohne weitere Differenzierung als Bauerwartungsland angesehen. Ähnlich verhält sich die Situation auch bei Windenergiegebieten mit noch unbestimmten Standortflächen, bei denen die berechtigte Erwartung der Errichtung von Windenergieanlagen durch einen Betreiber besteht. In Abgrenzung zum Begriff »Bauerwartungsland« kann daher von »Windenergieanlagenerwartungsland« (kurz »WEA-Erwartungsland«) gesprochen werden.

Wie Thiemann und Hendricks (2024, Kap. 3.1) darlegen, ist dies wertermittlungstechnisch umzusetzen, indem »die zu erwartenden Nutzungsentgelte sowie die Wartezeit bis zur Errichtung der Windenergieanlagen, Inbetriebnahme des Windparks und Beginn der Nutzungsentgeltzahlungen nach Erfahrungswerten sachverständig abgeschätzt werden. Ferner ist ein marktübliches Verteilungsmodell zwischen Grundstückseigentümern und landwirtschaftlichen Pächtern anzunehmen, denn nur die zu erwartenden zukünftigen Einnahmen der Grundeigentümer wirken für die Grundstücke werterhöhend. Da eine Differenzierung des Windenergiegebietes in Standort- und Abstandsflächen noch nicht möglich ist, muss zur Barwertbildung eine gleichmäßige Verteilung der zu erwartenden Nutzungsentgelte auf die einzelnen Grundstücke des Windenergiegebietes entsprechend der Flächengröße angesetzt werden. Um die zu erwartende Nachnutzung im Rahmen eines Repowering zu berücksichtigen, ist die Kapitalisierung als ewiger Ertrag (»Kapital = Zinsertrag/Zinssatz«) vorzunehmen. Die mit der Wartezeit vorgenommene Diskontierung ergibt dann den Zuschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV zum Agrarlandwert für die sich abzeichnende zukünftige Windenergienutzung.«

Ebenso wie bei bereits projektierten Windenergiegebieten stellt auch beim Windenergieanlagenerwartungsland die Ermittlung des Verkehrswerts der involvierten Grundstücke kein grundsätzliches Problem dar. Indessen stellt sich die Frage, wie mit den Flächen in der Flurbereinigung umzugehen ist.

3 Grundsätzliche Aspekte zur Bewertung von WEA-Erwartungsland in der Flurbereinigung

In der Wertermittlung nach §§ 192–199 BauGB ist der in § 194 BauGB definierte Verkehrswert (Marktwert) zu bestimmen, sodass insofern von einem einheitlichen Wertbegriff ausgegangen wird. Demgegenüber sind in der Flurbereinigung zwei grundsätzlich verschiedene Werte maßgeblich und anzuwenden. Das FlurbG sieht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Regel eine Bewertung nach dem relativen landwirtschaftlichen Nutzungswert (§ 28 Abs. 1 FlurbG) sowie für Bauflächen und Bauland eine Bewertung nach dem absoluten monetären

Verkehrswert (§ 29 Abs. 1 und 2 FlurbG) vor. Eine dritte Möglichkeit gibt es nicht (Thiemann und Hendricks 2024, Kap. 4 »Grundlagen der Wertermittlung in der Flurbereinigung«). Denn Mischmethoden, wie sie zum Beispiel in Hessen in den 1950er Jahren für Bauland angewandt wurden, sind unzulässig. Batz (1990, S. 66 f.) führt hierzu aus, »dass der über den landwirtschaftlichen Ertragswert hinaus anfallende Grundstückswert bei Bauland mit einem Zuschlag zum Ertragswert erfasst wurde. Dabei unterlagen dem Flächentausch nur die Ertragswerte, während der Zuschlag in Geld abgerechnet wurde. Diese Methode ist nach Flurbereinigungsrecht nicht zulässig, weil für alle Werte Ersatz in Land zu geben ist.« Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang insbesondere auf das Urteil des HessVGH vom 05.12.1960, in dem diese Methode für rechtlich unzulässig erklärt wurde.

Daher stellt sich die Frage, wie WEA-Erwartungsland in der Flurbereinigung zu bewerten ist. Uthoff (2012) sieht in der bloßen Ausweisung von Flächen als Windenergiegebiete keine den Grundstücken selbst anhaftende Eigenschaft und kommt somit zu dem Schluss, dass keine Abweichung vom Bewertungsmaßstab des § 28 Abs. 1 FlurbG geboten ist. In der Argumentation wird jedoch mehrfach betont, dass dies als Regelfall anzusehen sei, ohne darauf einzugehen, wann eine Ausnahme von der Regel erfolgen sollte. Peter (2012, S. 172 f.) lässt die Frage offen und zieht lediglich die Schlussfolgerung: »Bei Windenergieflächen handelt es sich um land- und forstwirtschaftliche Flächen, deren tatsächliche Nutzbarkeit nicht eingeschränkt wird, sondern sich lediglich eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit ergibt.« Diese Einschätzung wird in den »Empfehlungen zum Umgang mit Windenergieanlagen in der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz« der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung wörtlich übernommen mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass die Anlagenstandorte noch nicht bekannt sind (Arge Landentwicklung 2013, S. 14 f.). Zusammenfassend wird daher festgestellt: »Seitens der Arge Landentwicklung wird empfohlen, keine abweichende Bewertung vom Nutzwert durchzuführen, sondern bedingte Zuteilungsgebiete festzulegen. Eine abweichende Bewertung nach § 29 FlurbG ist jedoch möglich und kann im Einzelfall erforderlich sein.« Dieselbe Empfehlung findet sich auch bei Lorig et al. (2014, S. 27), ohne dass auch hier näher dargelegt wird, wann eine Verkehrswertbewertung angebracht ist. Auch der Standardkommentar zum FlurbG (Wingerter und Mayr 2018, § 28, Rd.-Nr. 8, Abs. 1) schließt sich dieser Auffassung an und führt zur Grundstücksqualität aus: »Im Regelfall wird es sich bei (potentiellen) Windenergieflächen um (nur) land- und forstwirtschaftliche Flächen handeln.« Zu einer anderen Einschätzung kommt Haselhoff (2003) in seiner Analyse über »Windenergieanlagen in Flurbereinigungsverfahren« mit der Feststellung: »Nur für den Fall, dass behauptete günstige Windenergiestandorte keinerlei konkreten Hintergrund haben bzw. es sich bei den Vorverträgen um reine Absichtserklärungen handelt, kann eine Berücksichtigung in der Wertermittlung unterbleiben.«

In der Rechtsprechung wird die Thematik – soweit ersichtlich – bisher nur in zwei Entscheidungen behandelt. Im Beschluss des BVerwG vom 26.10.2016 findet sich folgende Aussage: »*Insbesondere soll ein Einlagegrundstück [...] nicht wegen seiner [...] Eignung zur Errichtung von Windenergieanlagen als begünstigtes Agrarland höher als nach seinem Nutzwert gemäß § 28 FlurbG bewertet werden.*« Demgegenüber führt das OVG Koblenz im Urteil vom 10.04.2019 (Rd.-Nr. 33) aus: »*Gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG sind landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nach dem Nutzungswert für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu bewerten. Eine Wertermittlung auf der Grundlage des Verkehrswerts kommt nach § 29 Abs. 1 FlurbG nur für Bauflächen und Bauland in Betracht. Zwar kann bei Grundstücken im Außenbereich – wie hier –, die grundsätzlich nicht bebaubar sind, die Qualität von Bau(erwartungs)land nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie wird nach der Rechtsprechung allerdings nur dann ausnahmsweise bejaht, wenn eine greifbare Aussicht auf die Zulassung der Bebauung besteht, d. h. der Bebauung des betreffenden Grundstücks keine gesetzlichen Hindernisse mehr im Wege stehen; rein theoretische Möglichkeiten, für die reale Grundlagen fehlen, können in der Flurbereinigung indes keine Berücksichtigung finden.*«

Das letztgenannte Zitat bedarf der näheren Einordnung, weil die getroffene Aussage, dass »*eine Wertermittlung auf der Grundlage des Verkehrswerts nach § 29 Abs. 1 FlurbG nur [Hervorhebung durch die Autoren] für Bauflächen und Bauland in Betracht kommt*«, missverständlich ist. Denn als Ausnahme von der Regel sieht § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG auch eine Bewertung für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf der Grundlage des Verkehrswerts vor. So führt das BVerwG im Urteil vom 22.02.1995 im 1. Leitsatz u. a. mit Bezug auf seinen Beschluss vom 04.02.1991 (s. u.) zu höherwertigem Agrarland aus: »*Weist ein landwirtschaftlich genutztes oder nutzbares Grundstück die Merkmale von begünstigtem Agrarland auf, kann eine von der Regel des § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG abweichende Grundstücksbewertung geboten sein.*«

Das FlurbG a. F. vom 14.07.1953 (BGBl. I, Nr. 37, S. 591) sah in § 28 Abs. 1 – wie heute die bis auf redaktionelle Anpassungen gleichlautende Norm des § 28 Abs. 1 FlurbG n. F. – die Regelbewertung für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nach dem Nutzungswert vor. § 29 FlurbG 1953 normierte lediglich die gesonderte Bewertung für bauliche Anlagen nach dem Verkehrswert. Somit enthielt das FlurbG 1953 nur Vorschriften für die regelmäßige Bewertung der Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet, nicht aber, unter welchen Umständen hiervon ausnahmsweise abzuweichen ist. Diese Frage hat das BVerwG in der Grundsatzentscheidung vom 14.02.1963 geklärt und im 4. Leitsatz festgestellt: »*Ein Abweichen von der Regel des § 28 Abs. 1 FlurbG, den Nutzungswert zu ermitteln, ist nur dann gerechtfertigt, wenn es sich bei den zu berücksichtigenden Eigenschaften nicht nur um wertsteigernde, sondern um wertbegründende Umstände handelt.*«

Entscheidend ist also, wie die besagten Grundstücke im örtlichen Grundstücksmarkt angesehen werden. Handelt

es sich nach Auffassung des Marktes nach wie vor um landwirtschaftliche Grundstücke, denen aufgrund der besonderen Eigenschaften lediglich ein erhöhter Verkehrswert zukommt, liegen nur wertsteigernde Umstände vor, und es bleibt in der Flurbereinigung bei der Regelbewertung nach § 28 Abs. 1 FlurbG. Sieht der Markt in den besonderen Eigenschaften jedoch Umstände, die die landwirtschaftliche Nutzung derart überlagern, dass sie für sich genommen ein eigenes Marktsegment bilden und damit als solche wertbegründend sind, ist eine Ausnahmebewertung abweichend von § 28 Abs. 1 FlurbG angebracht. Typische Beispiele für signifikant höhere Werte als solche für reines Agrarland finden sich bei Wingerter und Mayr (2018, § 28, Rd.-Nr. 7).

In der ersten Novellierung des FlurbG 1976 wurde diese Ausnahmebewertung nur für Bauflächen und Bauland in § 29 Abs. 1 und 2 FlurbG zwingend vorgeschrieben. Aus der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 7/3020 vom 23.12.1974, S. 24) geht hervor, dass mit den Begriffen »*Bauflächen und Bauland*« nicht nur die in Flächennutzungsplänen gemäß § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellten Bauflächen und die in Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baugebiete gemeint sind. Vielmehr steht der Begriff »*Bauflächen*« allgemein für Bauerwartungsland im Sinne des heutigen § 3 Abs. 2 ImmoWertV als »*Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen*

. Hierunter fallen nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Norm auch siedlungsnah gelegene Grundstücke, von denen anzunehmen ist, dass sie in Zukunft Bauland werden, ohne zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Bauflächen in einem Flächennutzungsplan ausgewiesen zu sein (siehe hierzu insb. auch BayVGH 1986, 2009 und 2017, OVG Koblenz 2004, OVG Magdeburg 2012). Ferner umfasst der Begriff »*Bauland*« allgemein alle bebaubaren Flächen, auch solche für die kein qualifizierter Bebauungsplan mit der Festsetzung von Baugebieten existiert, insbesondere Baulücken im unbeplanten Innenbereich und andere Flächen mit Baurecht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (vgl. Wingerter und Mayr 2018, § 29, Rd.-Nr. 2). Aus heutiger Sicht erscheint das Begriffspaar »*Bauflächen und Bauland*« in § 29 Abs. 1 FlurbG missglückt, weil im städtebaulichen Planungsrecht schon seit Mitte der 1970er Jahre der Ausdruck »*Bauland*« als Oberbegriff für Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land gebraucht wird, also »*Bauflächen*« mit einschließt (Weiß 2009, S. 24, Fn. 12).

Die Ausnahmetatbestände des § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG gehen jedoch über § 29 Abs. 1 FlurbG mit der ausdrücklichen Beschränkung auf Bauflächen und Bauland hinaus. Wie Thiemann und Hendricks (2024, Kap. 2 »*Entwicklung des Wertermittlungsrechts ...*«) darlegen, wurden mit der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I, Nr. 56, S. 2209) in Bezug auf die Bewertung von Flächen der Land- und Forstwirtschaft die beiden Stufen

des reinen und des begünstigten Agrarlandes eingeführt (§ 4 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 WertV 1988). Hierbei ist das begünstigte Agrarland dadurch gekennzeichnet, dass neben der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage noch anderweitige Nutzungen oder Funktionen vorhanden sind, die werterhöhend wirken. Die amtliche Begründung (BR-Drs. 352/88 vom 21.07.1988, S. 36 f.) nennt als typisches Beispiel die Nachfrage für Erholung und Freizeitgestaltung wegen einer guten Verkehrsanbindung oder der Nähe zu verdichteten Siedlungsbereichen, weist aber ausdrücklich darauf hin, dass trotz dieser besonderen Lage eine Entwicklung zu einer Bauerwartung auf absehbare Zeit ausgeschlossen ist, also kein Bauerwartungsland vorliegt.

In diesem Kontext hat das BVerwG aufbauend auf seiner o. g. Grundsatzentscheidung vom 14.02.1963 im Beschluss vom 04.02.1991 das begünstigte Agrarland in die Ausnahmetatbestände des § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG mit einbezogen, gleichwohl es nach der Legaldefinition des damals gültigen § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 1988 nicht unter den Begriff »Bauflächen und Bauland« und damit nicht unter § 29 Abs. 1 FlurbG fällt. Im 1. Leitsatz heißt es hierzu: »Handelt es sich bei einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück um sogenanntes begünstigtes Agrarland, kann eine von der Regel des § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG abweichende Grundstücksbewertung geboten sein.« Damit wird deutlich, dass für Bauflächen und Bauland stets eine Bewertung nach § 29 Abs. 1 und 2 FlurbG auf der Grundlage des Verkehrswerts vorzunehmen ist, darüber hinaus aber auch eine Verkehrswertbewertung als Ausnahme von der Regelbewertung bei Agrarland besonderer Qualität nach § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG durchgeführt werden kann (vgl. Wingerter und Mayr 2018, § 28, Rd.-Nrn. 6 f.).

Obwohl mit der neuen ImmoWertV – wie in Kap. 2.1 dargelegt – der Entwicklungszustand des begünstigten Agrarlandes wieder abgeschafft wurde und wertermittlungsrechtlich gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV nur noch von »Flächen der Land- und Forstwirtschaft« gesprochen wird, fallen landwirtschaftliche Grundstücke, die durch außerlandwirtschaftliche und nicht nur wertsteigernde, sondern wertbegründende Eigenschaften gekennzeichnet sind, nach der Grundsatzentscheidung des BVerwG vom 14.02.1963 weiterhin unter die Ausnahme des § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG. Sie sind damit wie Bauflächen und Bauland gemäß § 29 Abs. 1 und 2 FlurbG auf der Grundlage des Verkehrswerts zu bewerten. Denn das FlurbG kennt – wie dargelegt – einerseits für Agrarland gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG die Regelbewertung nach dem Nutzungswert oder ausnahmsweise nach einem anderen Wert, insbesondere dem Verkehrswert (vgl. BVerwG 1991, 1995a), und andererseits die Bewertung nach dem Verkehrswert für Bauflächen, Bauland sowie bauliche Anlagen nach § 29 FlurbG.

Beim WEA-Erwartungsland wird ein geringer Flächenanteil erst später zu Standortflächen und damit zu Bauland, jedoch ist bei einem noch nicht projektierten Windpark ungewiss und nicht absehbar, wo und in welchem Umfang dies geschehen wird. Keinem Grundstück im Windener-

giegebiet im Entwicklungszustand des WEA-Erwartungslandes kann daher die Qualität von Bauerwartungsland im Sinne der Legaldefinition des § 3 Abs. 2 ImmoWertV als »Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen [...] mit hinreichender Sicherheit [Hervorhebung durch die Autoren] erwarten lassen«, zugesprochen werden. Denn bei der heutigen Größe der Windenergieanlagen mit Nabenhöhen von rd. 150 m und Rotorhalbmessern von rd. 75 m sind relativ große technische Abstandsflächen im Windpark zwischen den einzelnen WEA notwendig (5- bis 8-facher Rotorhalbmesser in Hauptwindrichtung und 3- bis 5-facher Rotorhalbmesser in Nebenwindrichtung). Dies führt dazu, dass im Windpark nur etwa 1 % der Fläche als Standortflächen (Fundamente der WEA, Transformatorenhäuser, Kranaufstellplätze und Zuwegungen) genutzt und damit zu Bauland im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV werden, während etwa 99 % der Flächen als Abstandsflächen landwirtschaftliche Nutzflächen im Sinne von § 3 Abs. 1 ImmoWertV bleiben. Kein Grundstück im noch nicht projektierten Windenergiegebiet hat daher eine »sog. qualifizierte Erwartung« auf Bebauung, wie sie der VGH B-W im Urteil vom 23.06.2017 als Voraussetzung für die Einstufung als Bauerwartungsland hervorhebt (siehe auch Wingerter und Mayr 2018, § 29, Rd.-Nr. 12).

Der in § 3 Abs. 3 ImmoWertV gesetzlich definierter Begriff des Rohbaulandes bezieht sich durch die ausdrückliche Verweisung auf §§ 30, 33 und 34 BauGB nur auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen oder noch in Aufstellung befindlichen Bauungsplanes (§§ 30 und 33 BauGB) oder auf Flächen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, die »für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind«. Die Norm und der Begriff sind daher auf Windenergieflächen nicht zutreffend und nicht anwendbar.

Der in § 3 Abs. 4 ImmoWertV definierte Begriff des baureifen Landes umfasst »Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind«. Gerade dies ist beim WEA-Erwartungsland nicht der Fall, weil der Bau von Windenergieanlagen ab 50 m Nabenhöhe den positiven Abschluss des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens voraussetzt. Denn auch die Flächen in Windenergiegebieten gehören nach § 249 Abs. 2 BauGB zum Außenbereich. Daher ist als Voraussetzung für die durch § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegierte Errichtung von WEA in einem förmlichen Verfahren festzustellen, dass dem Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen (vgl. Kümper 2017, Scheidler 2024, Ziff. IV, Nr. 2 »Bauplanungsrechtliche Beurteilung innerhalb der Windenergiegebiete«). Zudem werden in der Regel fremde Grundstücke als Gebäude-(Rotorüberstreichungsfläche) und bauordnungsrechtliche Abstandsfläche in Anspruch genommen, sodass erst durch den Abschluss von entsprechenden Nutzungsverträgen gebaut werden kann.

Unter die sonstigen Flächen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV fallen »*Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen*«. Hierzu gehören neben Gräben und Wegen zum einen das Abbauland (für Kalk, Kies, Sand, Lehm etc.) und zum anderen das Öd- und Unland, welches aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nicht bewirtschaftet werden kann, also nicht kulturfähig ist, oder das unkultivierte, jedoch kulturfähige Geringstland (wie Moor- und Heideflächen), dessen Ertragsfähigkeit aber so gering ist, dass es nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt wird (Kleiber et al. 2023, § 3 ImmoWertV, Rd.-Nrn. 255–266).

Hieraus folgt, dass WEA-Erwartungsland wertermittlungsrechtlich grundsätzlich als Agrarland einzustufen ist, wie es in § 3 Abs. 1 ImmoWertV definiert ist als »*Flächen der Land- oder Forstwirtschaft [...], die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind*«. Der Verkehrs- bzw. Marktwert im Sinne von § 194 BauGB ergibt sich – wie in Kap. 2.2 dargestellt – aus dem reinen Agrarlandwert (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) und einem Zuschlag in Form des kapitalisierten Ertrags aus der absehbaren Überlassung zur Windenergienutzung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV).

Aufgrund dieser Bewertung und der Höhe der Wertsteigerung gegenüber dem reinen Agrarlandwert ist dann die Frage zu beantworten, ob die in Aussicht stehende Windenergienutzung im Sinne der Grundsatzentscheidung des BVerwG vom 14.02.1963 als schon wertbegründend oder nur als lediglich wertsteigernd anzusehen ist. Dabei spielt auch das Preisniveau des reinen Agrarlandes und die vorherrschende Nutzung (Grünlandwirtschaft, Ackerbau, Sonderkulturen) eine wesentliche Rolle, sodass die Entscheidung nur individuell für das jeweilige Flurbereinigungsverfahren getroffen werden kann und im Wertermittlungsrahmen festzulegen ist. Hier ist also zu entscheiden, ob eine Bewertung als Grundlage für die Bemessung der wertgleichen Landabfindung (§ 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG) gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG in Form der Regelbewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert oder als Ausnahmebewertung auf der Grundlage des Verkehrswerts vorgenommen wird.

4 Bewertung und Zuteilung von WEA-Erwartungsland

Selbstredend hat die Entscheidung zur Bewertung auch Einfluss auf die Zuteilung, da die mindestens wertgleiche Landabfindung nach § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG oberster Grundsatz der Flurbereinigung ist. Nur im Rahmen der wertgleichen Abfindung steht der Flurbereinigungsbehörde bzw. der Teilnehmergemeinschaft (§ 18 Abs. 2 FlurbG) bei der Neueinteilung des Flurbereinigungsgebietes ein Ermessen zu. Die Landabfindung ist zum einen auf Grundlage der nach §§ 27 bis 33 FlurbG ermittelten Werte rech-

nerisch zu bemessen (§ 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG) und zum anderen nach § 44 Abs. 2–4 FlurbG betriebsbezogen zu gestalten.

Von den umfangreichen Aspekten, die bei der mindestens wertgleichen Landabfindung zu beachten sind (siehe Wingerter und Mayr 2018, S. 251–286), spielen in Bezug auf die Besonderheiten des WEA-Erwartungslandes als Flächen mit der Aussicht auf eine Nutzung zur Windenergieerzeugung zunächst Aspekte der Bewertung und der darauf aufbauenden Bemessung der Landabfindung (§ 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG) eine Rolle. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bei der Gestaltung der Landabfindung nach § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG alle Umstände zu berücksichtigen sind, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben. Ferner ist dem Entsprechungsgebot von Einlage und Landabfindung gemäß § 44 Abs. 4 FlurbG Rechnung zu tragen.

4.1 Bewertung und Zuteilung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert

Wie in Kap. 2.2 dargelegt, hat das WEA-Erwartungsland einen über den reinen Agrarlandwert hinausgehenden höheren Verkehrswert, weil sich der Verkehrswert aus dem Agrarlandwert und dem Zuschlag für das besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal der zu erwartenden zukünftigen Windenergienutzung ergibt. Wird diese Tatsache nicht als wertbegründender, sondern nur als wertsteigernder Umstand angesehen, bleibt es in der Flurbereinigung bei der Regelbewertung nach § 28 Abs. 1 FlurbG.

Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf das Urteil des OVG Koblenz vom 15.12.2004, in dem allgemein festgestellt wird, dass ein solcher Sonderwert bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, die kein Bauerwartungs- bzw. Bauland sind, keine Abweichung von der Bewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG begründet. In der genannten Entscheidung geht es um einen erhöhten Verkehrswert aufgrund der Nähe zur Ortslage und des substanzialen Erwerbsinteresses von Grundstücksnachbarn. Dieser Fall ist direkt auf WEA-Erwartungsland übertragbar, indem anstelle der verkehrswerterhöhenden Siedlungsnahe die sich abzeichnende ebenfalls verkehrswerterhöhende Windenergienutzung tritt.

4.1.1 Bemessung der Landabfindung

Nach § 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG sind bei der Bemessung der Landabfindung die Ergebnisse der Wertermittlung zugrunde zu legen. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken ist dies der nach § 28 Abs. 1 FlurbG ermittelte Nutzungswert. Ein Bemessungsmangel liegt vor, wenn die Abfindung hinter dem Wert der Einlage abzüglich des erforderlichen Landbeitrags (§ 47 Abs. 1 FlurbG) zurückbleibt. Jedoch sind nach § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen von Land, die in Geld auszugleichen

chen sind, zulässig. Das BVerwG führt hierzu im 1. Leitsatz des Urteils vom 13.01.1959 grundlegend aus, dass dies jedoch »nur dann gerechtfertigt [ist], wenn und so weit die bei der Gestaltung des Bereinigungsgebietes zu wahren Interessen der Mehrheit der Beteiligten an einer zweckvollen Flurbereinigung eine andere Lösung nicht zulassen oder erheblich erschweren«. Eine solche Minderausweisung darf nach den vorliegenden Entscheidungen der Flurbereinigungsgerichte 8 % (HessVGH 1973) bis 10 % (VGH W-B 1962) nicht überschreiten (Wingerter und Mayr 2018, § 44, Rd.-Nrn. 56 f.). Hierauf soll aber nicht weiter eingegangen werden.

Da die Bemessung der Landabfindung bei landwirtschaftlichen Grundstücken auf Basis der nach § 28 Abs. 1 FlurbG ermittelten Nutzungswerte erfolgt, spielt die Flächengröße und der Verkehrswert grundsätzlich keine Rolle, sofern gemäß § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG bei der Landabfindung alle Umstände berücksichtigt worden sind, die auf den Ertrag, die Benutzung und Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben (siehe hierzu Kap. 4.1.2), und sofern das Entsprechungsgebot nach § 44 Abs. 4 FlurbG eingehalten wurde (siehe hierzu Kap. 4.3). In diesem Zusammenhang stellt der VGH B-W in einem neueren Urteil vom 20.02.2020 heraus, dass eine flächenmäßig geringere Abfindung im Vergleich zur Einlage als solche kein Verstoß gegen die Wertgleichheit darstellt, und dass es bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken nicht auf eine Verkehrswertdifferenz zwischen Einlage und Abfindung ankommt, weil die Wertgleichheit nicht nach dem Verkehrs-, sondern nach dem Nutzungswert zu beurteilen ist. Daher sind auch »erhebliche Verkehrswertdifferenzen« (sic!) möglich, die keine rechtswidrige Abfindung darstellen (VGH B-W 2020).

Im Hinblick auf die Verkehrswertdifferenzen verweist der VGH B-W (2020) auf die o.g. Grundsatzentscheidung des BVerwG vom 14.02.1963 und bezüglich der Verfassungskonformität solcher Differenzen auf den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 08.07.1998. In der erstgenannten Entscheidung stellt das BVerwG (1963) heraus, dass für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke die Regelbewertung gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert maßgeblich ist, auch wenn für die Grundstücke Preise gezahlt werden, die über dem kapitalisierten landwirtschaftlichen Nutzungswert liegen. Die Verfassungskonformität einer solchen Bewertung und Zuteilung hat das BVerfG (1998) bestätigt. Im 1. Leitsatz des o.g. Beschlusses heißt es hierzu: »Es ist verfassungsrechtlich unbedenklich, bei rein landwirtschaftlichen Flächen auf deren objektiven Bodennutzungswert und nicht auf einen eventuell höheren Verkehrswert abzustellen.«

4.1.2 Gestaltung der Landabfindung

§ 44 FlurbG regelt die mindestens wertgleiche Landabfindung aller Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens und gehört zu den Kernvorschriften des Flurbereinigungsrechts. Über die rechnerische Bemessung der Landabfin-

dung (§ 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG) hinaus sind insbesondere die in § 44 Abs. 2–4 normierten Gestaltungskriterien zu beachten. Im hier betrachteten Kontext der Windenergie ist neben dem Entsprechungsgebot nach § 44 Abs. 4 FlurbG (siehe Kap. 4.3) nur § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG relevant, wonach »bei der Landabfindung [...] alle Umstände zu berücksichtigen sind, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben«.

Welche Faktoren unter den Umständen des § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG im Einzelnen zu verstehen sind, geht aus der Vorschrift und dem Kontext nicht hervor. Es muss sich jedoch um konkrete Tatsachen handeln, die das jeweilige Grundstück wertbildend ausmachen, und die nicht schon in der Wertermittlung ihren Niederschlag gefunden haben. Hierbei geht es insbesondere um eine außerlandwirtschaftliche Verwertbarkeit, wie z.B. die Abbaumöglichkeit von ausbeutungsfähigen Sand-, Kies- oder Lehmvorkommen (Steuer 1967, § 44, Nr. 20 sowie Wingerter und Mayer 2018, § 44, Rd.-Nr. 35). Auch die Möglichkeit, ein Flurstück langfristig zu einem deutlich über dem landwirtschaftlichen Preisniveau liegenden Pachtzins – etwa als Sportplatz – verpachten zu können, stellt eine besondere Verwertungsoption und damit einen grundstücksbezogenen wertbildenden Umstand dar, der in der Bodenordnung zu berücksichtigen ist (BayVGH 2010, 1. LS). Denn mit der Feststellung des landwirtschaftlichen Nutzungswertes eines Grundstücks sind nicht weitere denkbare Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen; dem Bewertungsverfahren kann insoweit keine – negative – Ausschlusswirkung beigemessen werden (OVG Koblenz 1983, 1. LS). Den in der Wertermittlung nicht erfassten, aber tatsächlich vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten ist also bei der Zuteilung und Landabfindung Rechnung zu tragen.

Diesbezüglich stellt schon der VGH B-W im 1. Leitsatz zum Urteil vom 13.03.1964 mit ausdrücklicher Bezugnahme auf die o.g. Grundsatzentscheidung des BVerwG vom 14.02.1963 fest: »Umstände im Sinne des § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG sind nur diejenigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, die das Grundstück selbst kennzeichnen, also wertbeständige Faktoren, die auf das Grundstück unmittelbar und dauernd einwirken, somit objektiv das Wesen des Flurstücks als solches bestimmen, nicht dagegen Umstände, die nur mittelbar einen Einfluss auf seine Bewertung auszuüben vermögen.« Im 2. Leitsatz der Entscheidung wird diese abstrakte Inhaltsbestimmung durch ein konkretes Beispiel verdeutlicht, das für das hier betrachtete WEA-Erwartungsland von entscheidender Bedeutung ist. Dort heißt es weiter: »Ein solcher nicht wertbegründender, sondern nur wertsteigernder Umstand ist die von der augenblicklichen Konjunktur bestimmte, aus der Lage des Flurstücks gegenüber einem bestimmten Interessenten sich ergebende Verkaufsmöglichkeit. Er kann im Rahmen des § 44 Abs. 2 zweiter Halbsatz FlurbG daher keine Berücksichtigung finden. Auch Spekulationsgesichtspunkte fallen nicht unter die Umstände des § 44 Abs. 2 Halbsatz.«

Genau der letztgenannte Aspekt kennzeichnet WEA-Erwartungsland. Durch die Ausweisung in einem Raum-

ordnungs- oder Bauleitplan entsprechend § 2 Nr. 1 WindBG erhalten die Flächen die grundsätzliche Möglichkeit zur Windenergieerzeugung, welche durch § 249 Abs. 9 BauGB hinsichtlich der einzuhaltenen Abstände zur Wohnbebauung und durch § 249 Abs. 10 BauGB bezüglich des Einwands der optisch bedrängenden Wirkung von Windenergieanlagen erleichtert wurde. Ferner wurde durch Art. 1 Ziff. 2 des Gesetzes zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiterer Maßnahmen im Stromsektor vom 20.07.2022 (BGBl. I, Nr. 28, S. 1237) § 2 EEG mit Wirkung zum 29.07.2022 dahingehend neu gefasst, dass die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung einzustellen ist. Dieser Vorrang kommt auch im Rahmen der Abwägung nach § 35 Abs. 1 BauGB zum Tragen und verstärkt das ohnehin schon große Gewicht der Windenergienutzung in Windenergiegebieten. Notwendig ist aber nach wie vor eine nachvollziehbare, d. h. gerichtlich voll überprüfbare Abwägungsentscheidung als Voraussetzung zur Errichtung von Windenergieanlagen. Die tatsächliche Verwirklichung der Windenergienutzung hängt neben der individuellen Investitionsentscheidung eines Anlagenbetreibers, dem positiven Ausgang der Verhandlungen mit den Grundstücks-eigentümern und landwirtschaftlichen Pächtern über den Abschluss der Nutzungsverträge immer noch von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Windparks ab, wie es zum Beispiel das Bundesverfassungsgericht im Beschluss vom 27.09.2022 unter Ziff. II, Nr. 4, Lit. a) aa) darstellt.

Insofern liegt mit der Ausweisung eines Windenergiegebiets nur ein indirekter wertsteigernder Umstand vor, aber kein in § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG angesprochener Umstand tatsächlicher oder rechtlicher Art, der Ertrag, Benutzung und Verwertung der Flächen im Windenergiegebiet als solche direkt bestimmt. Auch der HessVGH stellt dies in den Leitsätzen zum Urteil vom 07.12.1965 deutlich heraus: »Nach § 44 Abs. 2 FlurbG sind nur diejenigen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen, die das Grundstück selbst kennzeichnen, unmittelbar und dauernd auf das Grundstück einwirken und sein Wesen objektiv bestimmen. Zu diesen Umständen gehört nicht eine besonders günstige Verkaufsmöglichkeit. Diese ist als Spekulationswert nicht zu berücksichtigen.« Diese Aussage gilt gleichermaßen für die durch Ausweisung eines Windenergiegebiets geschaffene Möglichkeit zum Abschluss von Nutzungsverträgen mit einem potenziellen Investor und Windparkbetreiber.

4.2 Bewertung und Zuteilung nach der Verkehrswertbewertung

Wird das besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal der Lage in einem Windenergiegebiet nicht nur als werterhöhend, sondern als wertbegründend angesehen, ist nach der o. g. Grundsatzentscheidung des BVerwG vom

14.02.1963 gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG von der Regelbewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzwert abzuweichen und als Ausnahme eine Bewertung auf der Grundlage des Verkehrswerts vorzunehmen, so wie sie für Bauflächen und Bauland in § 29 Abs. 1 und 2 FlurbG geregelt ist. Da sich die späteren Nutzungsentgelte für die Vermietung der Grundstücke zur Windenergieerzeugung nach der jeweiligen Flächengröße bestimmen, muss die Abfindung eines jeden Teilnehmers flächenmäßig seiner Einlage abzüglich des erforderlichen Landbeitrags (§ 47 Abs. 1 FlurbG) entsprechen. Insofern kann von einer flächengleichen Zuteilung gesprochen werden.

4.2.1 Bemessung der Landabfindung

Die flurbereinigungsrechtliche Verkehrswertdefinition in § 29 Abs. 2 FlurbG stimmt mit der Definition des Verkehrswertes (Marktwertes) in § 194 BauGB überein. Deshalb ist für die Methodik der Wertermittlung nach § 29 Abs. 1 und 2 FlurbG in der Flurbereinigung das einschlägige Immobilienwertermittlungsrecht – also die aktuelle ImmoWertV vom 14.07.2021 – anzuwenden (Wingerter und Mayr 2018, § 29, Rd.-Nr. 1). Hiernach sind die Grundstücke in Windenergiegebieten mit noch unbestimmten Standortflächen gemäß § 3 Abs. 1 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV als Agrarland mit dem besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmal der zu erwartenden zukünftigen Windenergienutzung zu bewerten, wie in Kap. 2.2 und Kap. 3 dargestellt.

In Gebieten mit heterogenen landwirtschaftlichen Grundstücken (Grünland, Acker, Sonderkulturen) kann der (reine) Agrarlandwert unter Umständen entsprechend den landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten schwanken, sodass sich nach der skizzierten Methode unterschiedliche Verkehrswerte für die einzelnen Grundstücke ergeben. Da die Wertermittlung gemäß § 29 Abs. 1 FlurbG nicht nach, sondern nur »auf der Grundlage des Verkehrswertes« zu erfolgen hat, ist es durchaus zulässig, einen mittleren bzw. durchschnittlichen (reinen) Agrarlandwert anzusetzen, der dann mit dem Zuschlag nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV für die sich abzeichnende Windenergienutzung zu einem einheitlichen Wert (€/m²) für das WEA-Erwartungsland im Flurbereinigungsgebiet führt. Dies gewährleistet wiederum eine flächengleiche Zuteilung, wenn jeder Teilnehmer entsprechend § 47 Abs. 1 Satz 1 FlurbG für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 FlurbG vorgenommenen Abzüge mit Land von gleichem Wert abgefunden wird.

Das Erfordernis der flächengleichen Zuteilung ergibt sich als logische Konsequenz aus der in der Wertermittlung getroffenen Feststellung, dass die sich abzeichnende zukünftige Windenergienutzung eben nicht nur werterhöhend, sondern wertbegründend ist und damit als maßgebliche Grundstücksqualität und wertbestimmender Faktor die landwirtschaftliche Nutzung überlagert. In diesem Zusammenhang ist auf das Urteil des BayVGH vom 12.04.2010 (1. LS) zu verweisen, in dem am Fall eines als

Sportplatz verpachteten Grundstücks herausgestellt wird, »dass die Möglichkeit, ein Flurstück langfristig zu einem deutlich über dem landwirtschaftlichen Preisniveau liegenden Pachtzins verpachten zu können, eine besondere Wertungsoption und damit einen grundstücksbezogenen wertbildenden Umstand darstellt, der in der Bodenordnung zu berücksichtigen ist«. Auf Windenergiegebiete übertragen bedeutet dies die Zuteilung von Abfindungsgrundstücken, die möglichst die gleichen Nutzungsentgeltzahlungen durch Vermietung an den Windparkbetreiber generieren wie die Einlagegrundstücke. Da die Nutzungsentgelte in der Regel nach der Fläche vereinbart werden, muss somit eine flächengleiche Zuteilung erfolgen. Natürlich sind im Rahmen von § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG auch Mehr- oder Minderausweisungen möglich, die in Geld auszugleichen sind, um eine möglichst optimale und alle Kriterien berücksichtigende Neuzuteilung zu erhalten. Jedoch müssen diese Mehr- oder Minderausweisungen nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Norm »unvermeidbar« sein. Es darf sich nach der ständigen Rechtsprechung (siehe insb. BVerwG 1959, 1961 und 1962, BayVGH 2018) also nur um geringfügige Spitzenbeträge handeln, die sich auch durch eine anders gestaltete neue Flureinteilung nicht vermeiden lassen.

4.2.2 Gestaltung der Landabfindung

Wie in Kap. 4.1.2 dargelegt, sind die in der Wertermittlung nicht erfassten, aber tatsächlich vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten bei der Zuteilung und Landabfindung gemäß § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG zu berücksichtigen. Dies sind bei einer flächengleichen Zuteilung auf Basis eines einheitlichen Wertes ($€/m^2$) die sonst in der Flurbereinigung maßgeblichen landwirtschaftlichen Gestaltungskriterien. Zur Umsetzung sollte daher neben dem Wert der Windenergieflächen entsprechend § 29 Abs. 1 und 2 FlurbG auch ihr landwirtschaftlicher Nutzungswert gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG im Wertermittlungsverfahren ermittelt und festgestellt werden. Hiermit kann dann die flächengleiche Zuteilung in Übereinstimmung mit dem Entspruchungsgebot des § 44 Abs. 4 FlurbG erfolgen. Dabei dürften die von der Rechtsprechung entwickelten Schranken für unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen (statt vieler BayVGH 2018) eng auszulegen sein.

Die bei der Bewertung und Zuteilung nach landwirtschaftlichen Kriterien gegebene Möglichkeit, ein Weniger an Grundstückqualitäten (= geringere Wertzahlen) durch ein Mehr an Fläche und umgekehrt ein Mehr an Grundstücksqualitäten (= höhere Wertzahlen) durch ein Weniger an Flächen auszugleichen, um eine möglichst optimale und großzügige Zusammenlegung zu erreichen, entfällt bei der flächengleichen Zuteilung völlig. Der Neueinteilung des Flurbereinigungsgebietes sind damit enge Grenzen gesetzt, weil größere Wertdifferenzen im Wertverhältnis (in den Werteinheiten) von Einlage und Landabfindung sowohl gegen § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG verstößen, alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benut-

zung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben, als auch im Widerspruch zum Entspruchungsgebot des § 44 Abs. 4 FlurbG stehen.

4.3 Bedingte Zuteilung

Nach § 44 Abs. 4 FlurbG soll »die Landabfindung eines Teilnehmers [...] in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist«. Da Windenergiegebiete für die Grundstückseigentümer und landwirtschaftlichen Pächter die Option auf zusätzliche und zugleich lukrative Einnahmen ohne nennenswerten eigenen Aufwand eröffnen, wird im Schriftum einhellig die Auffassung vertreten, dass ein Herauslegen aus einem Windenergiegebiet nur einvernehmlich aufgrund von Abfindungsvereinbarungen erfolgen kann (Haselhoff 2003, Uthoff 2012, Peter 2012, Arge Landentwicklung 2013, Lorig et al. 2014). Die Windenergiegebiete sind in der Flurbereinigung als bedingte Zuteilungsgebiete zu behandeln und in der Wertermittlungskarte entsprechend darzustellen. Dies gilt für beide hier behandelten Fallkonstellationen des WEA-Erwartungslandes, d. h. sowohl bei einer Bewertung der zu erwartenden Windenergienutzung als nur werterhöhender Umstand (Kap. 4.1) als auch bei einer Bewertung der sich abzeichnenden Windenergienutzung als wertbegründender Umstand (Kap. 4.2). Diese Vorgehensweise entspricht der Praxis und wird auch von der Rechtsprechung bestätigt (OVG Magdeburg 2020, Rd.-Nrn. 40 f.).

5 Änderung der wertbeeinflussenden Verhältnisse

Maßgeblicher Zeitpunkt zur Beurteilung der Wertgleichheit von Einlage und Abfindung ist gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 und 4 FlurbG »der Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (§ 61 Satz 2 FlurbG). In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.« Diese gesetzlichen Bestimmungen sind vom Wortlaut her eindeutig und bedürfen keiner weiteren Auslegung, wobei anzumerken ist, dass in der bodenordnerischen Praxis die vorläufige Besitzeinweisung nach §§ 65–67 FlurbG fast ausnahmslos die Regel ist.

Zur Wirkung des Stichtags führt das BVerwG in den Leitsätzen zum Urteil vom 16.08.1995 aus: »Gestaltungsgesichtspunkte, die erst nach dem maßgebenden Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorläufigen Besitzeinweisung aufgetreten sind, können für die Feststellung der Wertgleichheit von Einlage und Abfindung grundsätzlich keine Berücksichtigung mehr finden. Dies gilt auch dann, wenn solche

Gestaltungsgesichtspunkte erst dadurch auftreten, dass ein Einlagegrundstück [...] nach Wirksamwerden der vorläufigen Besitzteinweisung privatrechtlich durch einen zuvor nicht beteiligten Dritten erworben wird.« Gleiches gilt selbstverständlich auch, wenn anstelle des Erwerbs die Projektierung eines Windparks durch einen Betreiber und der Abschluss von Nutzungsverträgen mit den Grundstücks-eigentümern und landwirtschaftlichen Pächtern tritt, und somit aus dem WEA-Erwartungsland ein Windpark (fertiges Windenergieland) wird.

Geschieht dies vor der vorläufigen Besitzteinweisung, ist die Wertermittlung in einer Nachbewertung an die neuen Verhältnisse anzupassen und eine erneute Feststellung der geänderten Ergebnisse der Wertermittlung notwendig (BVerwG 2017, OVG Lüneburg 2016). Die Abstandsflächen bleiben weiterhin landwirtschaftliche Grundstücke mit der durchgeführten Bewertung nach § 28 Abs. 1 FlurbG (siehe Einführung zu Kap. 4.1 und Kap. 4.2.2). Die Standortflächen der Windenergieanlagen werden mit der Projektierung durch den Windparkbetreiber jedoch Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) und mit der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Errichtung der WEA baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV). Diese Wertsteigerungen, die auf fremden Planungen beruhen, erfordern eine entsprechende Nachbewertung des nun entstandenen Baulandes nach § 29 Abs. 1 und 2 FlurbG (BVerwG 1975, OVG Lüneburg 1974). Denn die Bauland-eigenschaft eines Grundstücks ist im Wertermittlungsverfahren festzustellen und stellt eine verbindliche Vorgabe für die Plangestaltung dar (BayVGH 1981, LS). Bezuglich des weiteren Vorgehens kann auf Kap. 5 »Windenergieflächen mit bereits festgelegten Standortflächen in Flurbereinigungsverfahren« des Beitrags von Thiemann und Hendricks (2024) verwiesen werden.

6 Abschließendes Fazit

Für noch nicht projektierte Windenergiegebiete mit noch unbestimmten Standortflächen der Windenergieanlagen wird in Abgrenzung zum Begriff »Bauerwartungsland« die Bezeichnung »Windenergieanlagenerwartungsland« (kurz »WEA-Erwartungsland«) vorgeschlagen. In der Wert-ermittlung ist zu entscheiden, ob die vorgesehene bzw. sich abzeichnende Nutzung als Windpark nur werterhöhend oder darüber hinausgehend wertbegründend ist.

Im ersten Fall ist eine Bewertung der Windenergieflächen als landwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG vorzunehmen und trotz des höheren Verkehrswertes nach landwirtschaftlichen Kriterien zuzuteilen. Bei einer flächenmäßig kleineren Abfindung gegenüber der Einlage führt dies zu zulässigen Verkehrswertdifferenzen. Die bei WEA-Erwartungsland nur vorgesehene Windenergiennutzung wirkt sich nicht unmittelbar auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke aus, weil dies erst mit der Investitionsentscheidung eines Betreibers

und der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Errichtung des Windparks geschieht, sodass die Ausweisung als Windenergiegebiet als solche für die Plangestaltung unerheblich ist.

Im zweiten Fall ist die Bewertung der Windenergieflächen gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG als Ausnahme von der Regelbewertung auf der Grundlage des Verkehrswerts vorzunehmen, so wie sie für Bauflächen und Bauland in § 29 Abs. 1 und 2 FlurbG geregelt ist, um eine wert- und damit auch flächengleiche Zuteilung als übergeordnetes Neugestaltungskriterium vorzunehmen. Dabei ist die Möglichkeit, unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen in Geld ausgleichen zu können, eng auszulegen. Nur unter diesen Bedingungen ist auch eine Zusammenlegung des Grundbesitzes nach landwirtschaftlichen Aspekten möglich. Sie ist deshalb stark eingeschränkt, sodass bei klein-strukturierten und heterogenen Grundstücksverhältnissen zu überlegen ist, ob eine Neuordnung überhaupt sinnvoll durchgeführt werden kann. Um die landwirtschaftlichen Gestaltungsaspekte (§ 44 Abs. 2 Halbsatz 2 und § 44 Abs. 4 FlurbG) umsetzen zu können, ist in der Wertermittlung neben dem Verkehrswert der Windenergieflächen auch der Nutzungswert der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke nach § 28 Abs. 1 FlurbG zu ermitteln.

In beiden Fällen ist die Ausweisung als Windenergiegebiet aufgrund der zu erwartenden Einnahmen ohne nennenswerten eigenen Aufwand strukturprägend. Daher kommt nach einhelliger Auffassung nur eine bedingte Zuteilung in Frage.

Stichtag für die Beurteilung der Wertgleichheit von Einlage und Abfindung ist das Wirksamwerden der vorläufigen Besitzteinweisung, sodass eine davor stattfindende Projektierung bzw. Genehmigung des Windparks im Flurbereinigungsverfahren durch Nachbewertung der Standortflächen und entsprechende Plangestaltung berücksichtigt werden muss. Deshalb sollte in Verfahren, in denen dies in absehbarer Zeit zu erwarten ist, gewartet werden, um die Neuordnung in Übereinstimmung mit dem Windpark nachhaltig durchführen zu können. Die von Haselhoff (2003, S. 31) vorgeschlagene vollständige oder teilweise (§ 65 Abs. 1 Satz 3 FlurbG) Aufhebung der Besitzteinweisung und Anpassung an veränderte Umstände oder – ohne Änderung der vorläufigen Besitzteinweisung – abweichende Zuteilung im Flurbereinigungsplan und damit andersartige endgültige Regelung von Besitz und Eigentum erscheinen angesichts der klaren und eindeutigen Rechtsprechung zum Stichtag der Wertgleichheit wenig überzeugend.

Literatur

- Arge Landentwicklung – Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung (2013): Empfehlungen zum Umgang mit Windenergieanlagen in der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz. Schriftenreihe der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung, Heft 21.
- Arge Landentwicklung – Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung (2022): Rechtsprechung zur Flurbereinigung (RzF) – Rechtskräftige Entscheidungen ab 1954 zu Verfahren nach

- Flurbereinigungsgesetz und nach 8. Abschnitt Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Version vom 01.09.2022. www.landentwicklung.de/informationssysteme/rzf.
- Batz, E. (1990): Neuordnung des ländlichen Raumes. Vermessungswesen bei Konrad Wittwer, Band 19, Verlag K. Wittwer, Stuttgart.
- BayVGH (1981): Urteil des Flurbereinigungsgerichts München vom 19.03.1981, Az.: 13. A – 420/79. In: RzF 2 zu § 29 Abs. 1 FlurbG.
- BayVGH (1986): Urteil des Flurbereinigungsgerichts München vom 16.10.1986, Az.: 13 A 83 A. 1886. In: RzF 36 zu § 28 Abs. 1 FlurbG.
- BayVGH (2009): Urteil des Flurbereinigungsgerichts München vom 20.04.2009, Az.: 13 A 08.1394. In: RdL – Recht der Landwirtschaft, Heft 1/2010, 62. Jg., 12–14.
- BayVGH (2010): Urteil des Flurbereinigungsgerichts München vom 12.04.2010, Az.: 13 A 09.632. In: RzF 58 zu § 37 Abs. 1 FlurbG (»Sportplatzurteil»).
- BayVGH (2014): Urteil des Flurbereinigungsgerichts München vom 22.10.2014, Az.: 13 A 14.1392. In: RzF 64 zu § 28 Abs. 1 FlurbG.
- BayVGH (2017): Urteil des Flurbereinigungsgerichts München vom 30.05.2017, Az.: 13 A 16. 1130. In: RzF 26 zu § 27 FlurbG.
- BayVGH (2018): Urteil des Flurbereinigungsgerichts München vom 03.05.2018, Az.: 13 A 16.2397. In: RzF 129 zu § 44 Abs. 1 FlurbG.
- BVerfG (1998): Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 08.07.1998, Az.: 1 BvR 851/87. In: RzF 49 zu § 28 Abs. 1 FlurbG.
- BVerfG (2022): Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 29.09.2022, Az.: 1 BvR 2662/21. In: RdL – Recht der Landwirtschaft, Heft 1+2/2023, 75. Jg., 14–24.
- BVerwG (1959): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 13.01.1959, Az.: I C 155.58. In: RzF 1 zu § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG.
- BVerwG (1961): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.06.1961, Az.: I C 134.59. In: RzF 2 zu § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG.
- BVerwG (1962): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26.03.1962, Az.: I C 24.61. In: RzF 15 zu § 44 Abs. 1 FlurbG.
- BVerwG (1963): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.02.1963, Az.: I C 56.61. In: RzF 4 zu § 27 FlurbG.
- BVerwG (1971): Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.01.1971, Az.: IV CB 145.68. In: RzF 6 zu § 27 FlurbG.
- BVerwG (1975): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16.09.1975, Az.: V C 32.75. In: RzF 28 zu § 28 Abs. 1 FlurbG.
- BVerwG (1990): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.05.1990, Az.: 5 C 1.87. In: RzF 90 zu § 44 Abs. 2 FlurbG.
- BVerwG (1991): Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.02.1991, Az.: 5 B 91.90. In: RzF 42 zu § 28 Abs. 1 FlurbG.
- BVerwG (1995a): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.02.1995, Az.: 11 C 20.94. In: RzF 45 zu § 28 Abs. 1 FlurbG.
- BVerwG (1995b): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 16.08.1995, Az.: 11 C 21.94. In: RzF 12 zu § 15 FlurbG.
- BVerwG (2016): Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 26.10.2016, Az.: 9 B 70.15. In: RzF 27 zu § 144 FlurbG.
- BVerwG (2017): Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 12.06.2017, Az.: 9 B 55.16. In: RzF 18 zu § 32 FlurbG.
- Haselhoff, J. (2003): Windenergieanlagen in Flurbereinigungsverfahren. In: RdL – Recht der Landwirtschaft, Heft 2/2003, 55. Jg., 29–31.
- HessVGH (1960): Urteil des Flurbereinigungsgerichts Kassel vom 05.12.1960, Az.: F III 25/59. In: RzF 7 zu § 44 Abs. 2 FlurbG.
- HessVGH (1965): Urteil des Flurbereinigungsgerichts Kassel vom 07.12.1965, Az.: F III 103/63. In: RzF 18 zu § 44 Abs. 2 FlurbG.
- HessVGH (1973): Urteil des Flurbereinigungsgerichts Kassel vom 22.03.1973, Az.: III F 89/68. In: RzF 8 zu § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG.
- Kleiber, W., Fischer, R., Werling, U. (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln.
- Kümper, B. (2017): Zur Rechtsgeschichte des § 35 BauGB – Ausgewählte Entwicklungsschritte der Gesetzgebung zum Bauen im Außenbereich. In: Nachrichten der ARL, Heft 2/2017, 47. Jg., 9–12.
- Lorig, A., Berendt, L., Dielmann, R., Grosselindemann, A., Henkes, E., Lehmköster, A., Linke, E. H., Mitschang, T., Peter, A., Wienand, T., Wingerter, K. (2014): Behandlung von Windkraftanlagen in Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG. In: fub – Flächenmanagement und Bodenordnung, Heft 1/2014, 76. Jg., 25–32.
- OVG Koblenz (1983): Urteil des Flurbereinigungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 21.09.1983, Az.: 9 C 37/82. In: RzF 11 zu § 32 FlurbG.
- OVG Koblenz (2004): Urteil des Flurbereinigungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 15.12.2004, Az.: 9 C 11309/04. OVG. In: RzF 51 zu § 28 Abs. 1 FlurbG.
- OVG Lüneburg (1974): Urteil des Niedersächsischen Flurbereinigungsgerichts vom 26./27.09.1974, Az.: F OVG A 20/73. In: RzF 9 zu § 27 FlurbG.
- OVG Lüneburg (2016): Urteil des Niedersächsischen Flurbereinigungsgerichts vom 16.02.2016, Az.: 15 KF 16/15. In: RzF 45 zu § 134 Abs. 2 FlurbG.
- OVG Magdeburg (2012): Urteil des Flurbereinigungsgerichts Sachsen-Anhalt vom 13.10.2012, Az.: 8 K 4/09. In: RzF 8 zu § 29 Abs. 1 FlurbG.
- OVG Magdeburg (2020): Bescheid des Flurbereinigungsgerichts Sachsen-Anhalt vom 20.02.2020, Az.: 8 K 5/17. In: RzF 133 zu § 44 Abs. 1 FlurbG.
- Peter, A. (2012): Behandlung von Windenergieflächen in Bodenordnungsverfahren – Aspekte der Wertermittlung und der Abfindungsgestaltung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. In: Klärle, M. (Hrsg.): Erneuerbare Energien unterstützt durch GIS und Landmanagement. Wichmann, Berlin und Offenbach, 167–179.
- Scheidler, A. (2024): Planerische Steuerung von Windenergieanlagen auf der Grundlage des Windenergieflächenbedarfsgesetzes. In: RdL – Recht der Landwirtschaft, Heft 3+4/2024, 76. Jg., 57–64.
- Steuer, R. (1967): Flurbereinigungsgesetz – Kommentar. 2. Auflage, C. H. Beck, München und Berlin.
- Thiemann, K.-H., Hendricks, A. (2024): Grundsätzliche Aspekte zur Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 2/2024, 149. Jg., 76–89. DOI: 10.12902/zfv-0464-2024.
- Uthoff, B. (2012): Zur Bedeutung raumordnerischer Festsetzungen für die Windenergienutzung im Flurbereinigungsverfahren. In: RdL – Recht der Landwirtschaft, Heft 1/2012, 64. Jg., 2–6.
- VGH B-W (1962): Urteil des Flurbereinigungsgerichts Baden-Württemberg vom 14.03.1962, Az.: 5 S 496/59. In: RzF 3 zu § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG.
- VGH B-W (1964): Urteil des Flurbereinigungsgerichts Baden-Württemberg vom 13.03.1964, Az.: V 584/62. In: RzF 15 zu § 44 Abs. 2 FlurbG.
- VGH B-W (2017): Urteil des Flurbereinigungsgerichts Baden-Württemberg vom 23.06.2017, Az.: 7 S 1065/14. In: RzF 68 zu § 28 Abs. 1 FlurbG.
- VGH B-W (2020): Urteil des Flurbereinigungsgerichts Baden-Württemberg vom 20.02.2020, Az.: 7 S 2632/17. In: RzF 131 zu § 44 Abs. 2 FlurbG.
- Weiß, E. (2009): Zur Entwicklung des Flurbereinigungsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der vergangenen 6 Jahrzehnten. Agricola-Verlag, Butjadingen-Stollham.
- Wingerter, K., Mayr, C. (2018): Flurbereinigungsgesetz – Standardkommentar. 10. Auflage, Agricola-Verlag, Butjadingen-Stollham.

Kontakt

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Karl-Heinz Thiemann

PD Dr.-Ing. habil. Andreas Hendricks

Universität der Bundeswehr München

Institut für Geodäsie – Professur für Landmanagement

85577 Neubiberg

k-h.thiemann@unibw.de

andreas.hendricks@unibw.de