

Ergebnisdokumentation

**der 8. Sitzung des Arbeitskreises zur Begleitung der Planungen zur
Windenergienutzung in der Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge am**

**18.11.2014, 15:00 Uhr bis 18:30 Uhr
in Radebeul, Casino des Abfallzweckverbands, Meißner Straße 151a**

Teilnehmer:

Bönisch, Harry (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen)

Daniels, Dr. Wolfgang (VEE Sachsen e. V.)

Dinter, Thilo (Landesverband Sachsen des BV Landschaftsschutz e. V.)

Eilenberger, Michael (Landesverband Sachsen des BV Landschaftsschutz e. V.)

Gehling, Matthias (VEE Sachsen e. V.)

Gruber, Felix (Praktikant in der Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbands Oberes
Elbtal / Osterzgebirge)

Gumpert, Ulrich (Windstromer Gesellschaft für Erneuerbare Energien mbH)

Hobusch, René (Rechtsanwalt; Experte auf Seiten des Landesverbands Sachsen des BV
Landschaftsschutz e. V.)

Leibenath, Dr. Markus (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung)

Lintz, Gerd (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung)

Mann, Kerstin (WSB Projekt GmbH, Bundesverband Windenergie)

Noack, Sven (Landesverband Sachsen des BV Landschaftsschutz e. V.)

Otto, Matthias (Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge)

Russig, Dr. Heidemarie (Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbands Oberes Elbtal /
Osterzgebirge)

Thielsch-Sachse, Henry (Landesverband Sachsen des BV Landschaftsschutz e. V.)

von der Heide, Thomas (Windenergiebranche)

Wirth, Dr. Peter (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung)

Zaunick, Bärbel (Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbands Oberes Elbtal /
Osterzgebirge)

Ergebnisdokumentation erstellt von: M. Leibenath in Zusammenarbeit mit P. Wirth

Tagesordnung:

1. Eröffnung / Begrüßung / Vorstellung Teilnehmer
2. Auswirkungen von WEA auf die Wertentwicklung benachbarter Immobilien
3. Klärungsbedarf aus 7. Arbeitskreissitzung
4. Feedback zu Phase 1 des Arbeitskreises Wind
5. Sonstiges

TOP 1 Eröffnung / Begrüßung / Vorstellung Teilnehmer

Frau Dr. Russig eröffnet die Beratung und begrüßt die Teilnehmer. Herr Bürgermeister Marx und Herr Dr. Bieneke haben sich entschuldigt.

TOP 2 Auswirkungen von WEA auf die Wertentwicklung benachbarter Immobilien

Verbandsgeschäftsstelle des Regionalen Planungsverbands	Bürgerinitiativen / Landesverband Sachsen des BV Landschaftsschutz e. V.	Windenergiebranche
<u>Diskussionsgrundlage:</u> <ul style="list-style-type: none">• PowerPoint-Präsentationen der Verbandsgeschäftsstelle sowie von Herrn René Hobusch und Herrn Harry Bönisch zum Thema „Auswirkungen von WEA auf die Wertentwicklung benachbarter Immobilien“ (s. Anhang 1)		
<u>Konsens:</u> <ul style="list-style-type: none">• WEA können zur Wertminderung von Immobilien führen.• Der neu gebildete Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen wird gebeten, sich mit den Themen „Einflüsse von WEA auf Immobilien“ und „Entschädigung“ zu beschäftigen.		
	<p>Aussagen von Herrn Hobusch als Experte:</p> <ul style="list-style-type: none">• In den ländlichen Regionen Sachsens überlagert sich der demographische Wandel mit den Auswirkungen von WEA. Deswegen finden in ländlichen Räumen kaum noch Immobilien-Verkäufe statt. <p>Bei Wertminderungen durch WEA ist nicht der absolute (nominale), sondern der prozentuale Verlust ausschlaggebend. Und in dieser Hinsicht gibt es keinen Unterschied zwischen städtischen und ländlichen Räumen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Wert von Grundstücken wird durch schädliche Umwelteinflüsse aus der Umgebung gemindert. Dass von WEA schädliche	<p>In Sachsen besteht starke Landflucht; weswegen Immobilien in ländlichen Räumen ohnehin an Wert verlieren. WEA bewirken da keinen großen Unterschied mehr, weil die Grundstückspreise sowieso schon am unteren Ende liegen. In der Nähe einer Großstadt gibt es vielleicht noch etwas zu verlieren.</p> <p>Die Geräuschemissionen von WEA können durch technische Maßnahmen (z. B. veränderte Form der Rotorblätter) reduziert</p>

Verbandsgeschäftsstelle des Regionalen Planungsverbands	Bürgerinitiativen / Landesverband Sachsen des BV Landschaftsschutz e. V.	Windenergiebranche
	<p>Auswirkungen ausgehen, ist in planungs- und nachbarrechtlichen Zusammenhängen gerichtlich anerkannt worden. Daher kann man sagen, dass WEA den Wert von Immobilien mindern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gibt keine ausreichende Zahl von Kauffällen, um WEA-bedingte Wertminderungen bei Immobilien belegen zu können. Die Gutachterausschüsse können nur nach tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträgen urteilen. Ein Richter am Landgericht Kiel hat jedoch bestätigt, dass ein Grundstück in der Nähe einer WEA weniger wert ist als ein Grundstück ohne WEA. • Mit cleverer Beteiligung lässt sich manches erreichen. Trotzdem sind schädliche Einflüsse als wertmindernd zu berücksichtigen. 	<p>werden. Dies liegt auch im wirtschaftlichen Interesse der Betreiber, weil eine geringere Geräuscentwicklung zu einem höheren Stromertrag führt.</p> <p>Oft führt die Hoffnung auf den Bau von WEA auch zu Wertsteigerungen, z. B. bei landwirtschaftlichen Flächen, auf denen zusätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzung noch Energie gewonnen werden soll.</p>
<p>Aussagen von Herrn Bönisch als Gutachter / Experte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Datenlage ist problematisch; empirische Untersuchungen gestalten sich schwierig; belastbare Angaben sind nicht möglich. • Bisherige Aussagen über mögliche Beeinflussungen basieren nur auf Vermutungen und subjektiven Beurteilungen. <ul style="list-style-type: none"> • Bei dem Verkauf von Grundstücken in der Nähe von WEA bei Nossen bewegten sich die Kaufpreise innerhalb einer großen Spanne. Ein Einfluss der WEA war nicht feststellbar. Maßgeblich ist auch der Zustand des Gebäudes sowie die Art des Verkaufs: Notverkauf? Übertragung in der Familie? – Jedes Grundstück muss individuell bewertet werden. 	<p>Man könnte mehrere konkrete Fälle mit Namen und Adressen auflisten, in denen Leute ihre Immobilien in der Nähe von WEA nicht verkaufen konnten. – In Ländern wie dem Vereinigten Königreich und der Schweiz ist Wertminderung durch WEA bereits anerkannt</p> <p>Der Bundesfinanzhof hat geurteilt, dass bei Grundstücken in der Nähe von WEA die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer niedriger festzusetzen ist.</p>	

Verbandsgeschäftsstelle des Regionalen Planungsverbands	Bürgerinitiativen / Landesverband Sachsen des BV Landschaftsschutz e. V.	Windenergiebranche
<ul style="list-style-type: none"> • Das subjektive Empfinden der Betroffenen spielt immer eine große Rolle. Laut Befragungen haben 59-70 % der Menschen überhaupt kein Problem mit WEA. • Es ist unstrittig, dass WEA Immobilienwerte beeinflussen. In welcher Höhe, ist hingegen derzeit nicht genau zu bestimmen. • Momentan können keine belastbaren Aussagen zur Beeinflussung des Werts von Immobilien durch WEA getroffen werden; bei den bisherigen Kaufpreissammlungen war das Vorhandensein von Windkraftanlagen in der Nähe der verkauften Immobilie kein Abfragekriterium. 	<p>Die Methoden von Meinungsforschern, die repräsentative Befragungen durchführen, sind kritisch zu prüfen. Zum Beispiel ist es wichtig, dass nicht nur geschlossene Fragen gestellt werden, bei denen die Befragten nur zwischen mehreren vorgegebenen positiven Antworten wählen können. Um die Validität sicherzustellen, sind auch Kontrollfragen nötig.</p> <p>Zu prüfen wäre, inwieweit sich schädliche Einflüsse von WEA (z. B. optische Bedrängung und Schattenwurf) durch zusätzliche bauliche Maßnahmen (z. B. einen Schutzwall mit Baumbepflanzung) abmindern lassen und wie sich das auf die Grundstückspreise auswirkt.</p>	<p>Es gibt viele Konfliktsituationen und auch Fehlplanungen. Planungsverfahren und Anlagentechnik wurden verbessert und professionalisiert. „Problemmühlen“ in Ortsnähe werden komplett zurückgebaut. Konfliktsituationen sind aber nicht die Regel. Meist handelt es sich um gut verträgliche Projekte, weswegen die 70 % Zustimmung durchaus realistisch sind.</p>
	<p>Wichtig ist nicht allein der Kaufpreis. Wenn Modernisierungen anstehen, geht es auch darum, zu welchen Konditionen man einen Bankkredit erhält. Bei Immobilien in der Nähe von WEA bieten die Banken ungünstigere Konditionen als in anderen Gebieten. Banken werden sich zu solchen Dingen allerdings nicht offen äußern, weil sie oftmals beides finanzieren – WEA und Wohnhäuser.</p>	<p>Auch bei Bankfinanzierungen spielen viele Faktoren eine Rolle.</p>
		<p>Fast alle Infrastruktureinrichtungen haben negative Auswirkungen auf Immobilienwerte. Aber: subjektive Einstellungen zu Flughäfen, Industriegebieten oder Schweinemastanlagen hängen auch von der beruflichen Situation ab (Pilot, BMW-Arbeiter, Landwirt). Fälle, in denen potenzielle Käufer ein Grundstück in der Nähe von WEA oder VREG nicht kaufen, die gibt es und wird es immer geben. Sie</p>

Verbandsgeschäftsstelle des Regionalen Planungsverbands	Bürgerinitiativen / Landesverband Sachsen des BV Landschaftsschutz e. V.	Windenergiebranche
	<p>Von einer Autobahn hat jeder etwas, von einer WEA hingegen nicht. Erholungsfaktor und Grundstückswert werden eindeutig negativ beeinflusst durch WEA.</p>	<p>sind aber nicht allgemeingültig.</p>
	<p>Wenn dem so ist, dann sollten auch Entschädigungen gezahlt werden.</p> <p>In Dänemark ist es anerkannt, dass WEA den Wert von Immobilien mindern. Daher gibt es dort einen Ausgleichsfonds. In Deutschland wird die Altersvorsorge in Form von Immobilien zunehmend durch WEA geschmälert. Dieser Wertverlust muss ersetzt werden.</p> <p>Viele Menschen wollen allerdings nicht finanziell an WEA beteiligt werden, weil es Dinge gibt wie Gesundheit oder den Verlust von Heimat, die nicht mit Geld bezahlt werden können.</p>	<p>Dass WEA negative Auswirkungen haben können, ist unstrittig. Man hat es aber immer mit einer Vielzahl von Einzelfällen zu tun.</p> <p>Die Windenergiebranche ist daran interessiert, dass diejenigen, die auf WEA blicken, davon profitieren, z. B. durch Beteiligung. Das dänische Modell mit einem staatlichen Fonds ist interessant. All das muss jedoch staatlich geregelt werden.</p> <p>Wenn eine Schädigung nachgewiesen ist und wenn dadurch eine Wertminderung vorliegt, kann man in diesen Einzelfällen über eine Entschädigung sprechen. Die Schädigungen müssen jedoch nachgewiesen werden.</p>

TOP 3 Klärungsbedarf aus 7. Arbeitskreissitzung

(Diskussionsgrundlage für alle nachfolgend genannten Themen sind die jeweiligen PowerPoint-Folien in Anhang 1.)

Liste von bundesweiten WEA-Unfällen: Solche Unfälle werden von staatlicher Seite nicht dokumentiert.

WEA-Inbetriebnahme ab 2004 außerhalb von VREG / VRG Wind in Sachsen – Aufschlüsselung auf die vier Planungsregionen. Ergänzende Anmerkungen dazu:

- Die Gemeinden können im Rahmen der Bauleitplanung geringfügig von den VREG der Regionalplanung abweichen aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe. Die

Regionalplanung muss so ausgelegt sein, dass sie von den Kommunen ausgeformt werden kann. Sie darf nicht flurstücksgenau sein. Der Spielraum bewegt sich im 150-m-Bereich.

- Teilweise werden WEA erst lange nach Erteilung der Genehmigung errichtet. Deswegen muss man unterscheiden zwischen dem Zeitpunkt der Genehmigung und dem Zeitpunkt der Errichtung.
- Der RPV wird sich mit der Frage beschäftigen müssen, ob relativ neue Anlagen mit Siedlungsabständen unter 1.000 m in die Berechnung einbezogen werden sollen oder nicht. Die VGS wird für diese Anlagen ermitteln, wie alt sie sind, wie lange sie noch laufen können usw. Auf dieser Grundlage können die Verbandsräte dann entscheiden, ob Anlagen außerhalb von VREG einbezogen werden sollen oder nicht.
- Fazit: In den Ergebnisdokumentationen der 6. und 7. Sitzung soll der Satz eingefügt werden: „Der entsprechende Handlungsleitfaden des SMWA enthält nicht die Aussage, dass WEA außerhalb von VREG bei der Berechnung der Leistung gemäß Sächs. Klima- und Energieprogramm nicht mitgezählt werden dürfen.“

Trinkwasserschutzzone III – Bauverbot:

- Wenn der Entwurf des Regionalplans in die TÖB-Beteiligung geht, dann soll sehr sorgfältig auf die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörden geachtet werden.
- Fazit: Hier geht es nicht um ein allgemeines weiches Tabukriterium, sondern um eine einzelfallbezogene Abwägung.

Aussagen im LEP zur Sicherung von Speicherflächen: Frau Dr. Russig weist darauf hin, dass der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bereits über ein Klimaschutzkonzept und die Landeshauptstadt Dresden über ein Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept verfügen und stellt die Frage in den Raum, ob es den Teilnehmern wichtig wäre, ein Regionales Energie- und Klimaschutzkonzept zu erarbeiten.

TOP 4 Feedback zu Phase 1 des Arbeitskreises Wind

Presseerklärung und Resümee: Hierzu soll es ein Treffen in kleinerer Runde am 22. Januar 2015 geben mit jeweils zwei Vertretern der Bürgerinitiativen, der Windenergiebranche und der VGS.

TOP 5 Sonstiges

[entfällt]

Anhang 1: PowerPoint-Präsentation der **Verbandsgeschäftsstelle** vom 18. November 2014.
Darin eingebettet:
PowerPoint-Präsentationen von **Herrn René Hobusch** und **Herrn Harry Bönisch**.