

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger der Ortsteile Neundorf und Tambach.

Wir beziehen uns auf das Schreiben der Grundstückseigentümer, der vom Windpark betroffenen bebauten und unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken, welches uns im März 2025 zugegangen ist.

In diesem Schreiben erteilen die Unterzeichner der Gemeinde Weitramsdorf den Auftrag zu überprüfen, ob es sich bei den Ortschaften Neundorf und Tambach üblicherweise um Dorfgebiete handelt. Des Weiteren ist vorgesehen, dass die in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen definierten Arten der baulichen Nutzung dem Investor übermittelt werden, unter der Voraussetzung, dass die gemäß TA-Lärm festgelegten Grenzwerte eingehalten werden.

### **Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:**

Ein traditionell gewachsenes faktisches Dorfgebiet „kippt“ grundsätzlich erst (z. B. in ein faktisches allgemeines Wohngebiet oder ein faktisches Mischgebiet), wenn die landwirtschaftliche Nutzung aus dem Gebiet völlig verschwunden ist, im maßgeblichen Bereich mithin keine aktiven Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe (mehr) vorhanden sind und auch mit der Wiederaufnahme solcher Nutzungen in absehbarer Zeit nicht mehr gerechnet werden kann (vgl. VGH München BeckRS 2021, 30878 Rn. 31). (Rn. 8) (redakt. Leitsatz)

**Zu den weiteren Erläuterungen haben wir die Stellungnahme des Investors der Firma reVenton beigefügt, da wir in dieser Angelegenheit keine verlässlichen Aussagen tätigen können.**

**Bedauerlicherweise wurde ein persönliches Treffen mit den Initiatoren des Schreibens, wie von der Firma reVenton angeregt, bislang nicht gewünscht. Der Bürgermeister hat in diesem Zusammenhang versucht, einen Kontakt und eine Bereitschaft zu einem Dialog zwischen den Parteien herzustellen.**

E-Mail der Fa. reVenton an die Gemeinde Weitramsdorf:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Steinfeldler,

vielen Dank für die Weiterleitung des Briefes von Grundstückseigentümern aus Neundorf. Gerne komme ich Ihrer Bitte nach, aus meiner Perspektive zu diesem Schreiben Stellung zu nehmen. Noch besser wäre es aus meiner Sicht, die Sorgen und Forderungen der Autoren und Unterstützer dieses Briefes bei einem persönlichen Treffen zu besprechen. Die Bereitschaft hierzu möchte ich hiermit bekräftigen.

Auf die im Brief enthaltenen Forderungen und Behauptungen möchte ich im Folgenden der Reihe nach eingehen:

#### **1. Einhaltung von Grenzwerten der TA Lärm**

Die Genehmigung von Windrädern richtet sich nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG); dazu gehört die Einhaltung aller relevanten Grenzwerte für Immissionen, darunter insbesondere Schallimmissionen. Als Voraussetzung für die Genehmigung muss der Antragsteller durch eines für das Projekt beauftragte Gutachten darlegen, dass für den konkret beantragten Anlagentyp die Immissionen die im Einzelfall anzuwendenden Grenzwerte einhalten (sh. dazu: den Link zur Tabelle mit allen Grenzwerten: [Lärmfibel](#)) . Sollte dies aufgrund geringer Abstände nicht der Fall sein, müssen die Anlagen gedrosselt oder abgeschaltet werden.

Für das Projekt Röderberg hat die vorsorglich erstellte Schallprognose ergeben, dass aufgrund der großen Abstände von >1.000 m zur nächsten geplanten Anlage die niedrigsten Grenzwerte für die Nachtstunden für Dorf- und Mischgebiete - 45 db (A) und für allgemeine Wohngebiete - 40 db (A) jederzeit, d.h. auch bei Vollastbetrieb eingehalten werden können. Dies gilt sowohl für Neundorf als auch für Tambach. Darüber hinaus ist es wichtig, die vorherrschende Windrichtung zu beachten: >70% der Zeit weht der Wind aus westlichen Richtungen und trägt den Schall weg von Neundorf Richtung Osten. Daher wird die tatsächliche Belastung für Neundorf regelmäßig weit unter jeglichen Grenzwerten liegen.

## 2. Behauptung eines enteignungsgleichen Eingriffs infolge eines Wertverlusts von Grundstücken

In dem Brief wird behauptet, dass Windräder zu Wertverlusten bei Grundstücken im Umkreis von bis zu 9 km führen können. Wenn dies zuträfe, hätten die Windräder am Nordrand der Gemeinde Itzgrund bereits zu Wertverlusten in Neundorf, erst recht aber in Seßlach führen können. Ob dies der Fall ist, bezweifle ich. Mir sind keine Studien bekannt, wonach ein Wertverlust von Grundstücken in Deutschland infolge der Errichtung von Windrädern nachgewiesen worden wäre.

Weiterhin wird behauptet, dass dies einen enteignungsgleichen Eingriff bedeuten würde. Diese Behauptung ist falsch. Ein enteignungsgleicher Eingriff ist ein Institut des Staatshaftungsrechts, dessen Voraussetzung ein rechtswidriger hoheitlicher Eingriff ist (sh. Link zur Beschreibung bei Wikipedia: [Enteignungsgleicher Eingriff – Wikipedia](#)). Vielmehr handelt es sich bei der Erteilung von Genehmigungen für Anlagen in der Nachbarschaft nach dem BImSchG um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Privateigentums, wie sie in Art. 14 Abs. 1 S. 2 des Grundgesetzes vorgesehen ist. D.h. auch wenn ein Windrad oder ein anderer Betrieb (z.B. Gasthaus, Kläranlage, Schweinestall, Schlachthof, Sägewerk) zu Immissionen in der Nachbarschaft führt, müssen diese entschädigungslos geduldet werden, wenn und soweit die gesetzlich festgelegten Grenzen eingehalten werden.

## 3. Ausgleich für den befürchteten Wertverlust

Wie oben dargelegt gibt es für die Forderung eines Ausgleichs für den befürchteten Wertverlust keine rechtliche Grundlage. Trotzdem ist der Wunsch der Grundstückseigentümer aus Neundorf nachvollziehbar, von der in ihrer Nähe stattfindenden und zumindest sichtbaren Veränderung auch einen Vorteil zu haben. Daran haben sowohl der Bundesgesetzgeber (a), das Land Bayern (b) und vor allem die Bürgermeister der Standortgemeinden, allen voran Sie, Herr Bürgermeister Steinfeldler (c) gedacht:

- a. §6 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sieht die Zahlung von 0,2 ct./kWh eingespeisten Stroms an die Standortgemeinden (Umkreis 2,5km um jedes Windrad) vor. Das bedeutet eine zusätzliche Einnahme für die Gemeinden von mehr als €20.000 pro Windrad pro Jahr; dazu kommt noch die Gewerbesteuer, von der der Standortgemeinde unabhängig vom Sitz der Betreibergesellschaft 90% zusteht.
- b. Derzeit befindet sich ein bay. Landesgesetz zur Beteiligung auch der Bürger im Gesetzgebungsverfahren. Danach sollen neben der Standortgemeinde auch die Bürger vor Ort mit weiteren 0,1 ct./kWh, d.h. weiteren gut €10.000 pro Windrad pro Jahr beteiligt werden. Sobald das Gesetz in Kraft tritt, werden wir von den Möglichkeiten Gebrauch machen.
- c. Kommunale Beteiligungsmöglichkeit. Unter Vermittlung des Windkümmerers für Oberfranken-West arbeiten die Bürgermeister der Standortgemeinden gerade an der Ausgestaltung einer Beteiligungsmöglichkeit für Gemeinde und Bürger. Das gemeinsame Bestreben der Gemeinden, der Grundstückseigentümer im Windgebiet und der Firma reVenton als Entwickler und Investor ist es, für alle Beteiligten, d.h. auch für die Bürger in den umliegenden Ortsteilen Vorteile zu bieten und unserer jeweiligen gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden.

Ich hoffe, meine Anmerkungen zu dem Brief aus Neundorf tragen dazu bei, neben der sachlichen Aufklärung zu Schallimmissionen und Rechtslage auch unsere Bereitschaft zu verdeutlichen, gemeinsam mit Ihnen die Gemeinde und Ihre Bürger zu Gewinnern der Energiewende zu machen.

(Dr. C. Khadjavi / Managing Partner / reVenton Asset Partners GmbH)

Ihr/Euer



Hans Steinfeldler  
Erster Bürgermeister