

Pressemitteilung

Pressestelle

pressestelle@landratsamt-pirna.de | www.landratsamt-pirna.de
Telefon: 03501 515-1110 | Mobil: 0151 11348804

Datum: 10.09.2026
Nr.: 196

Information zu Rechten der Grundstückseigentümer in einem vorgesehenen Vorranggebiet der Windenergienutzung

Am 6. Juli 2026 endete das Anhörungsverfahren des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge zur Entwurfsbeteiligung zum sachlichen Teilregionalplan Energieversorgung/Windenergienutzung.

Im Rahmen dieses langjährigen Planungsprozesses wurde hierbei erstmals eine kartographische Darstellung beigefügt, die die auszuweisenden Vorranggebiete für Windenergie klar aufzeigt und verorten lässt. Dadurch kann nun genau bestimmt werden, welche Flächen für die Nutzung von Windenergie vorgesehen sind. Dies ermöglicht sowohl den Eigentümern der Flächen als auch potentiellen Projektentwicklern zu erkennen, welche Grundstücke künftig ausschließlich – sobald ein rechtskräftiger Teilregionalplan vorliegt – für den Bau von Windkraftanlagen infrage kommen.

Die Ausweisung von Vorranggebieten schafft keine Baupflicht

Wichtig zu wissen ist: Die Ausweisung von Vorranggebieten im Plan begründet alleine kein Baurecht. Für den Bau von Windkraftanlagen ist weiterhin ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erforderlich. Die Ausweisung als Vorranggebiet kann daher als eine rein planungsrechtliche Festlegung im Kontext der Raumordnung verstanden werden. Sie führt weder zu einer automatischen Enteignung, noch verpflichtet sie zur Duldung des Baus von Windkraftanlagen auf den betreffenden Flächen.

Somit kann festgehalten werden, dass die Ausweisung von Vorranggebieten keine Verpflichtung zum Bau impliziert. Grundstückseigentümer eines vorgesehenen oder bereits ausgewiesenen Vorranggebiets behalten weiterhin die Kontrolle über die Nutzung ihres Grundstücks, zumindest hinsichtlich der Errichtung von Windenergieanlagen. Das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht wird durch die Planung dahingehend nicht beeinträchtigt.

Dies bedeutet im Umkehrschluss auch, dass Grundstückseigentümer das Recht haben, den Bau von Windkraftanlagen auf ihrem Grundstück abzulehnen. Ohne ihre Einwilligung kann keine Anlage auf diesen Flächen errichtet werden. Es besteht also keine rechtliche Verpflichtung, ausgewiesene Flächen für den Bau von Windkraftanlagen bereitzustellen, noch besteht zwingend eine Verpflichtung, den Bau von Zufahrtswegen oder Kabeltrassen zu dulden.

Den Bau von Windkraftanlagen verhindernden Vorhaben sind auf Vorranggebieten ausgeschlossen

Die Ausweisung von Vorranggebieten führt jedoch, wie bereits angedeutet, zu einer Ausschlusswirkung in Bezug auf andere Nutzungen, die den Bau von Windkraftanlagen dauerhaft verhindern würden. So sind beispielsweise Land- und Forstwirtschaft weiterhin zulässig, allerdings kann der Bau einer großen Lagerhalle oder Freiflächen-Photovoltaikanlagen als Hauptnutzung

möglicherweise nicht umgesetzt werden. Dies liegt darin begründet, dass durch die Ausweisung von Vorranggebieten der geplanten Nutzung – in diesem Fall der Errichtung von Windkraftanlagen – Vorrang gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt wird. Demgemäß dürfen auf solchen Flächen keine Vorhaben initiiert werden, die eine dauerhafte Einschränkung der Nutzung der Windenergie zur Folge hätten.

Darüber hinaus ermöglicht die Ausweisung von Vorranggebieten Projektentwicklern den Zugang zu Eigentumsinformationen, da sie aufgrund ihrer wirtschaftlichen Ausrichtung ein „berechtigtes Interesse“ an diesen Daten geltend machen können. Das bedeutet, dass die Projektentwicklung dadurch in die Lage versetzt wird, direkte Gespräche mit Grundstückseigentümern führen zu können, zumal die zuständigen Ämter diese Daten aufgrund der genannten rechtlichen Grundlagen grundsätzlich nicht zurückhalten dürfen.

Eine Pflicht zur Bereitstellung von Bauflächen für Windkraftanlagen besteht nicht

Dennoch besteht für Grundstückseigentümer dahingehend kein Druck, sogenannte „Sicherungs-“ oder „Optionsverträge“ zu unterzeichnen. Tatsächlich liegt das planungsrechtliche Druckmittel viel mehr bei den Flächeneigentümern, da ohne einen gestatteten Flächenzugriff keine Windkraftanlage errichtet werden kann.

Sollten die Flächen jedoch verkauft oder verpachtet werden, empfiehlt es sich, neben der im Genehmigungsverfahren festgelegten Rückbauverpflichtung auch privatrechtlich festzuhalten, dass der Betreiber den Rückbau – einschließlich des Betonfundaments im Boden - übernimmt. So ist ein geregelter Rückbau nach Ablauf der Betriebszeit sichergestellt. Ebenso sinnvoll ist die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts, falls nach einer bestimmten Frist keine Genehmigung erteilt oder der Bau nicht begonnen wird. So wird verhindert, dass die Fläche dauerhaft blockiert bleibt; die Ausweisung als Vorranggebiet bleibt davon unberührt, da sie durch übergeordnetes Planungsrecht erfolgt.

Bezüglich der Duldungspflicht für Zuwegungen oder Kabeltrassen ist abschließend zu beachten, dass § 11a des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) eine Duldungspflicht für öffentliche Wege (z. B. Straßen, Feld- und Forstwege im Eigentum von Kommunen, Ländern oder dem Bund) vorsieht. Dabei sind private Dritte aufgrund ihrer rechtlichen Position ausdrücklich zurückgestellt. Daher müssen Projektentwickler zwingend zunächst überprüfen, ob die Nutzung öffentlicher Flächen für ihre Projekteumsetzung möglich ist.

Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass private Grundstücke durch das Eigentumsrecht vor Eingriffen zum Zweck wirtschaftlicher Vorteile geschützt sind, solange eine technische Nutzung öffentlicher Flächen möglich ist. Erst wenn „Umwege“ über öffentliche Flächen die Wirtschaftlichkeit eines Projekts so erheblich gefährden würden, könnte ein Gericht im Ausnahmefall die Nutzung privater Flächen als verhältnismäßig erachten. Voraussetzung dafür ist jedoch das Fehlen technischer Alternativen, was in der Regel nicht der Fall sein sollte.

Hinweis zum FAQ der Landkreisverwaltung

Eine Zusammenstellung von diesen und weiterführenden Informationen zu häufig gestellten Fragen rund um das Thema Windenergie und dessen Rechtsgrundlagen ist außerdem auf der Website des Landratsamtes unter www.landratsamt-pirna.de/windplanung.html zu finden. Die Antworten bieten Orientierung um die zentralen Fragen des Themas Windplanung.