

Bewertung und Zuteilung von Agri-Photovoltaik-Flächen in Flurbereinigungsverfahren

Evaluation and Allocation of Agri-Photovoltaic Areas in Land Consolidation Procedures

Karl-Heinz Thiemann | Andreas Hendricks

Zusammenfassung

Die Agri-Photovoltaik verbindet die agrarische Nutzung (Ackerbau, Dauergrünland, Gemüse-, Obst- und Weinanbau) mit der Solarstromerzeugung auf einer Fläche, der sogenannten Projektfläche. Je Agrarbetrieb ist in räumlich-funktionalem Zusammenhang eine entsprechende Anlage in der freien Landschaft mit einer Modulfläche von bis zu 25.000 m² als begünstigtes Vorhaben generell zulässig. Möglich ist auch, dass vor allem größere Anlagen auf der Grundlage eines Bebauungsplanes errichtet und betrieben werden. Aufbauend auf den Überlegungen im Beitrag »Grundsätzliche Aspekte zur Bewertung und Zuteilung von Solarenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren und offene Fragen« (Thiemann und Hendricks 2025) zeigt der Artikel auf, wie die Bewertung und Zuteilung von Agri-Photovoltaik-Flächen in Flurbereinigungsverfahren konkret vorzunehmen sind. Dabei werden sowohl von Agrarbetrieben eigengenutzte Anlagen als auch von Dritten betriebene Agri-Photovoltaik-Anlagen (Agri-PVA) näher betrachtet. Um alle möglichen Fälle zu behandeln, ist eine äußerst differenzierte Behandlung der verschiedenen Konstellationen notwendig.

Schlüsselwörter: solare Strahlungsenergie, Solarstrom, Photovoltaik-Freiflächenanlage, Agri-Photovoltaikanlage, Flurbereinigung, Zuteilung, Zuwegung, Landabfindung

Summary

Agri-photovoltaics combines agricultural use (arable farming, permanent grassland, vegetable, fruit, and wine growing) with solar power generation in a single area, known as the project area. For each agricultural business, a corresponding installation in the open countryside with a module area of up to 25,000 m² is generally permissible as a beneficiary project in a spatially functional context. It is also possible that larger facilities in particular will be constructed and operated on the basis of a development plan. Building on the considerations in the article "Fundamental Aspects of the Evaluation and Allocation of Solar Energy Areas in Land Consolidation Procedures and Open Questions" (Thiemann and Hendricks 2025), the article shows how the evaluation and allocation of agri-photovoltaic areas in land consolidation procedures should be carried out in concrete terms. Both systems used by agricultural businesses themselves and agri-photovoltaic systems operated by third parties are examined in more detail. In order to cover all possible cases it is necessary to take a highly differentiated view of the various constellations.

Keywords: solar radiation energy, solar power, ground-mounted photovoltaic system, agri-photovoltaic system, land consolidation, apportionment, access roads, land compensation

1 Einführung

Die Begriffe für Freiflächenanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung werden in der Literatur, Praxis und Rechtsprechung nicht einheitlich verwendet. Im vorliegenden Beitrag wird der Ausdruck »Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA)« als Oberbegriff für alle Arten von Freiflächenanlagen gebraucht und die Bezeichnung »Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FF-PVA)« für die klassischen Solarparks zur ausschließlichen Stromerzeugung. Die PV-FFA gliedern sich nach den Vorgaben des aktuellen Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) im Wesentlichen in FF-, Parkplatz-, Floating-, Moor- und Agri-PVA (hierzu weiterführend Thiemann und Hendricks 2025).

1.1 Ausgangslage

Agri-PV ist eine vergleichsweise junge Technik, weil der Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB erst mit Art. 1 Nr. 10 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) mit Wirkung vom 07.07.2023 neu eingeführt wurde. Nach der Erhebung des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme (ISE) gibt es heute (Stand: November 2025) deutschlandweit erst 78 Anlagen auf rd. 570 ha landwirtschaftlicher bzw. garten- oder obstbaulicher Fläche mit einer Leistung von insgesamt rd. 300 MWp. Davon haben 50 Agri-PVA eine Projektfläche von 1 ha und weniger, 18 Anlagen eine Fläche von mehr als 1 ha und bis zu 10 ha und nur zehn Agri-PVA eine Fläche von mehr als 10 ha, darunter eine Anlage mit 75 ha und eine weitere Großanlage mit 225 ha (ISE 2025).

Neben den flächenmäßig eher kleineren Agri-PVA, die als privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB im Außenbereich zulässig sind, werden zunehmend auch größere Anlagen auf Grundlage von vorhabenbezogenen



Foto: DoppelErnte GmbH, Mering

Abb. 1: Einblick in die Agri-PVA nördlich von Oberndorf am Lech (Landkreis Donau-Ries) auf rd. 28 ha Projektfläche. Beteiligt sind mehrere Agrarbetriebe, deren Flächen zu über 90 % nutzbar bleiben. Das einachsige Trackersystem richtet die Module im Laufe des Tages der Sonne folgend von Ost nach West aus und kann sie zur Bewirtschaftung der Felder senkrecht stellen.

Bebauungsplänen (§ 12 BauGB) nach § 30 Abs. 2 BauGB genehmigt und realisiert (vgl. zum Beispiel Gemeinde Oberndorf am Lech 2024 und Abb. 1). Die Bebauungspläne setzen sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung »Agri-Photovoltaik« fest. Dabei wird ausdrücklich geregelt, dass die Vorgaben der DIN SPEC 91434 (2021) für Agri-PV-Anlagen zu beachten sind, die nach Ziffer 5.2.3 eine landwirtschaftliche Hauptnutzung und einen Flächenverlust für die Landwirtschaft von maximal 15 % sicherstellen. Die Agri-PVA werden in der Regel von einem externen Vorhabenträger betrieben und nach den Vorgaben eines Durchführungsvertrags mit der Gemeinde (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB) geplant und umgesetzt (s. hierzu Thiemann und Hendricks 2025, Kap. 6.2).

Die oben genannte Erfassung der Agri-PV-Anlagen in Deutschland durch das ISE (2025) verdeutlicht, dass die Agri-Photovoltaik derzeit für die ländliche Bodenordnung noch keine Bedeutung hat. Eine Studie der Universität Göttingen und des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme (Wagner et al. 2024) zeigt jedoch, dass über 72 % der Landwirte dem Konzept der Agri-Photovoltaik aufgeschlossen gegenüberstehen und sich vorstellen können, die Technologie in ihrem Betrieb einzusetzen. Mehr noch als die ertragssteigernden Synergien, die sich zwischen dem Agri-PV-System und den Kulturen ergeben können, scheint dabei die zusätzliche Einkommensquelle durch den erzeugten Strom im Vordergrund zu stehen. Schon jetzt zeichnet sich aufgrund der intensiven Forschung und starken Förderung eine deutliche Zunahme der Agri-PVA ab (Heintze 2025).

1.2 Bisherige Untersuchungen

Deshalb soll im Folgenden der Umgang mit den Anlagen in der Flurbereinigung näher untersucht werden, wobei unmittelbar an den Beitrag »Grundsätzliche Aspekte zur Bewertung und Zuteilung von Solarenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren und offene Fragen« von Thiemann und Hendricks (2025) angeknüpft werden kann. Der genannte Artikel nimmt insbesondere eine rechtliche Qualifizierung der Agri-PVA als Scheinbestandteile (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB) der in Anspruch genommenen Grundstücke vor (Thiemann und Hendricks 2025, Kap. 3.1) und stellt sie als Anlagen der öffentlichen Energieversorgung im Sinne von § 45 Abs. 1 Nr. 9 FlurbG dar, weil sie gemäß § 2 Satz 1 EEG »im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dienen« (Thiemann und Hendricks 2025, Kap. 3.2). Ferner wird herausgestellt, dass noch nicht vorhandene, aber aufgrund der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB theoretisch mögliche Agri-PVA keine Bedeutung für den Bodenwert und damit auch für die ländliche Bodenordnung haben (Thiemann und Hendricks 2025, Kap. 5.1). Für bereits bestehende Agri-PVA erfolgt eine Einordnung der Projektflächen als landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Sinne von § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG (Thiemann und Hendricks 2025, Kap. 5.2.1), dessen eigengenutzte Bereiche wegen des besonderen Schutzes nach § 45 Abs. 1 Nr. 9 FlurbG nur mit Zustimmung des Grundstücks- und Anlageneigentümers in der Flurbereinigung verändert werden dürfen (Thiemann und Hendricks 2025, Kap. 5.2.2). Hierauf aufbauend widmet sich die vorliegende Analyse nun den noch offengelassenen Fragen und zeigt auf, wie die Bewertung und Zuteilung von Agri-Photovoltaik-Flächen in Flurbereinigungsverfahren vorzunehmen sind.

Zur Vermeidung von Wiederholungen ist an dieser Stelle auch auf den Grundlagenartikel »Grundsätzliche Aspekte zur Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren« von Thiemann und Hendricks (2024a) hinzuweisen. In dem Beitrag erfolgt zunächst eine Charakterisierung der Grundstücksüberlassung zur Windenergieerzeugung als Grundstücksvermietung (Thiemann und Hendricks 2024a, Kap. 1). Hierauf aufbauend werden die Nutzungsrechte zur Windenergieerzeugung in den Abstandsflächen eines Windparks und deren Behandlung in der Flurbereinigung eingehend analysiert (Thiemann und Hendricks 2024a, Kap. 5.4 und 5.5). Die Überlegungen im Kontext der Windenergie lassen sich unmittelbar auf Nutzungsrechte für Agri-PV-Anlagen übertragen, weil in beiden Fällen die agrarische Bewirtschaftung der beanspruchten Flächen weitergeführt wird und eine zusätzliche energetische Nutzung auf Basis von Nutzungsverträgen hinzutritt, die rechtlich als Grundstücksvermietungen zu qualifizieren sind. Die damit begründeten Nutzungsrechte fallen in der Flurbereinigung unter § 10 Nr. 2 Buchst. d FlurbG (persönliche Rechte, die zur Nutzung an den zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücken berechtigten) sowie § 28 Abs. 2 Fall 2 und § 49 Abs. 3 FlurbG und

sind nach diesen Vorschriften im Verfahren zu behandeln. Anzumerken ist, dass dies bei den Standortflächen eines Windparks und eines Solarparks (FF-PVA) völlig anders ist. Hier wird die bisherige agrarische Nutzung vollständig verdrängt und durch eine bauliche Inanspruchnahme der Grundstücke abgelöst. Dies hat zur Folge, dass die beanspruchten Flächen kein Agrarland mehr sind, sondern Bauland darstellen (s. Thiemann und Hendricks 2024a, Kap. 5.2 und 5.3 für die Standortflächen eines Windparks sowie Thiemann und Hendricks 2025, Kap. 4.2 und 6 für den Solarpark).

Im Unterschied zu den Abstandsflächen in einem Windpark sind bei Agri-Photovoltaik-Flächen jedoch Fallunterscheidungen notwendig, weil eine Agri-PVA im Gegensatz zu einer Windkraftanlage nach den Vorgaben des § 35 Abs. 1 Nr. 9 Buchst. a BauGB immer an einen Agrarbetrieb und dessen landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung der Projektfläche gebunden ist. Die forstwirtschaftliche Nutzung von Agri-PV-Flächen ist zwar rechtlich theoretisch möglich, praktisch aber nicht durchführbar.

1.3 Vorgehen

Wie dargestellt, sind Agri-PV-Anlagen zurzeit noch weit überwiegend kleinere Anlagen im Hektarbereich im Eigentum und auf Flächen des jeweiligen Agrarbetriebs (ISE 2025). Sie sind in der Flurbereinigung einfach zu handhaben, indem die Projektfläche »alt wie neu« unverändert wieder zugeteilt wird. Die folgende Analyse geht der Frage nach, wie mit größeren Anlagen und differenzierten Eigentumsverhältnissen, die in Zukunft häufiger anzutreffen sein dürften (Wagner et al. 2024), in der ländlichen Bodenordnung umzugehen ist. Hierzu werden zunächst alle möglichen Konstellationen der Realisierung in Fallunterscheidungen (Kap. 2) aufgezeigt und die Nutzungsstruktur der Projektfläche unter der Anlage (Kap. 3) kurz betrachtet. Dies bildet die Grundlage, im bedingten Zuteilungsgebiet (Kap. 4) für die in Kap. 2 behandelten Fälle die Umsetzung der wertgleichen Landabfindung darzustellen (Kap. 5). Abschließend wird eine Lösung für das Erschließungsproblem (Zuwegung) der neuen Grundstücke unter der Agri-PV-Anlage aufgezeigt (Kap. 6).

2 Fallunterscheidungen

Von den über 16,6 Mio. ha landwirtschaftlich genutzter Fläche in Deutschland sind nach den Ergebnissen der Agrarstrukturerhebung 2023 rund 60 % Pachtflächen, 38 % selbst bewirtschaftete Eigentumsflächen und 2 % Flächen, die den Nutzenden unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden (Bundesinformationszentrum Landwirtschaft 2025). Aufgrund der historischen Entwicklung gibt es allerdings erhebliche Unterschiede zwischen dem früheren Bundesgebiet und Ostdeutschland sowie den einzelnen

Bundesländern. Im früheren Bundesgebiet ist der Pachtlandanteil inzwischen auf 57 % angestiegen, während er in Ostdeutschland auf 66 % abgesunken ist. In den einzelnen Bundesländern variiert der Pachtflächenanteil 2023 zwischen 52 % in Bayern und 75 % in Thüringen. Für kleinere Betriebe mit weniger als 20 ha ergibt sich 2023 ein Pachtanteil von 30 % an der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche, bei mittleren Betrieben (50–100 ha) sind es schon 57 % und bei größeren Betrieben mit zum Beispiel über 500 ha Flächen 67 % (DBV 2025, Kap. 3.2 Boden und Pachtmarkt).

Die statistischen Angaben verdeutlichen, dass die Landpacht bei weit über der Hälfte der für die agri-photovoltaische Stromerzeugung genutzten Flächen mit zu berücksichtigen ist. Ferner muss zwischen privilegiert zulässigen Agri-PVA nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB und Anlagen nach § 30 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) unterschieden werden. Damit ergeben sich die nachfolgenden Fallunterscheidungen.

2.1 Eigenbetrieb einer Agri-PVA gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB durch den Agrarbetrieb

Der Eigenbetrieb einer Agri-PVA nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB durch einen landwirtschaftlichen bzw. garten- oder obstbaulichen Betrieb ist aus Sicht des Flächenmanagements vergleichsweise einfach, weil nur zwei übersichtliche Fälle zu unterscheiden sind.

2.1.1 Eigenbetrieb auf den landwirtschaftlichen Eigentumsflächen des Agrarbetriebs

Insbesondere bei kleineren Anlagen (s. Bsp. in Abb. 2) ist davon auszugehen, dass die Agri-PVA vollständig auf Eigentumsflächen des Agrarbetriebs steht. Dies wird in der Regel angestrebt, um Nutzungsentgeltzahlungen an andere Grundstückseigentümer (Verpächter landwirtschaftlicher Nutzflächen) zu vermeiden.



Abb. 2: Kombination des Obstanbaus (Äpfel) mit einer kleinen und hochaufgeständerten Agri-PV-Anlage

2.1.2 Eigenbetrieb auf den landwirtschaftlichen Pachtflächen des Agrarbetriebs

Bei größeren Anlagen und/oder kleinteiliger Grundstücksstruktur kann es durchaus vorkommen, dass die Agri-PVA sowohl auf eigenen als auch auf gepachteten landwirtschaftlichen Nutzflächen steht. Möglich ist auch, dass sich die Anlage nur auf Pachtland befindet.

Soweit eine Agri-PV-Anlage auf Pachtland steht, müssen die Verpächter einer Erweiterung der Nutzung um die zusätzliche Solarstromerzeugung zustimmen, weil die bestehenden Pachtverträge nur eine landwirtschaftliche Fruchtziehung aus den gepachteten Flächen erlauben, aber keine darüberhinausgehende Verwendung für völlig andere Zwecke (vgl. § 581 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 585 Abs. 2 BGB). Darüber hinaus ist eine Umwandlung der Verträge in Zeitpachtverträge für die voraussichtliche Standzeit der Agri-PVA notwendig, um den Betrieb der Anlage auf Dauer rechtlich zu sichern. Dies ist ohne weiteres möglich, weil die gesetzlich vorgegebene Höchstpachtdauer von 30 Jahren (§ 594b Satz 1 BGB) über der gewöhnlichen Lebensdauer von Agri-PV-Anlagen (25–30 Jahre) liegt. Dabei handelt es sich um zwei getrennte Rechtsgeschäfte, obwohl sie aus rein praktischen Gründen oft im Landpachtvertrag abgewickelt werden dürften. Bei der Verlängerung liegt die Änderung eines bestehenden Pachtvertrages vor. Hierauf aufbauend wird dann ein Nutzungsvertrag für die Solarstromerzeugung durch Agri-Photovoltaik abgeschlossen. Diese Überlassung zur Stromerzeugung ist – wie einleitend in Kap. 1 dargestellt – als Grundstücksvermietung anzusehen, weil sie gegen Entgelt erfolgt, jedoch die einen Pachtvertrag ausmachende Fruchtziehung aus dem Boden entsprechend § 581 Abs. 1 BGB fehlt (vgl. OLG Dresden 2021 mit weiteren Rechtsprechungsnachweisen für die Windenergienutzung).

Diese rechtssystematische Trennung in zwei Rechtsgeschäfte ist für die Flurbereinigung von entscheidender Bedeutung, weil die Pachtverträge für den Kulturpflanzenanbau und die diesbezüglichen Pachtzinsen weiterhin unter §§ 70 und 71 FlurbG fallen. Demgegenüber sind die Nutzungsverträge für die Solarstromerzeugung und die in diesem Zusammenhang vereinbarten Nutzungsentgelte wie dargelegt unter § 10 Nr. 2 Buchst. d, § 28 Abs. 2 Fall 2 und § 49 Abs. 3 FlurbG einzuordnen und nach diesen Vorschriften zu behandeln.

Das Nutzungsentgelt für die Solarstromerzeugung auf einem fremdgenutzten Grundstück ist vor allem abhängig von der regionalen Sonneneinstrahlung, den örtlichen Standortbedingungen und der Ausführung der jeweiligen Anlage. Es liegt nach Internet-Recherchen der Autoren zwischen 2.000 €/ha und 5.000 €/ha pro Jahr, wobei in den letzten Jahren aufgrund der verstärkten Nachfrage und der technischen Weiterentwicklung der Module (höhere Leistung bei gleichzeitig geringerem Preis) ein deutlicher Anstieg festzustellen ist. Nach Angaben von Sonnen Projekte (2024), einem Projektierer für die Planung, Entwicklung und Umsetzung von Agri-PV-Anlagen, Solarparks und

Tab. 1: Größenordnung der jährlichen Nutzungsentgelte für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nach Angaben von Sonnen Projekte (2024)

1. Privilegierte Freiflächenanlagen in den 200 m-Korridoren beiderseits der Autobahnen und mehrgleisigen übergeordneten Schienenwege	3.500 – 4.500 €/ha
2. Freiflächenanlage in den 200–500 m-Korridoren beiderseits der Autobahnen und mehrgleisigen übergeordneten Schienenwege sowie in den landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten auf der Grundlage eines Bebauungsplans	3.000 – 4.000 €/ha
3. Privilegierte Agri-PV-Anlagen im gesamten Außenbereich und Agri-PV-Anlagen auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	2.000 – 3.500 €/ha

Batteriespeichern in Nord- und Mitteldeutschland, kann von den in Tab. 1 genannten Größenordnungen für die verschiedenen Standorte und Anlagentypen ausgegangen werden, also für die Agri-Photovoltaik von 2.000 €/ha bis 3.500 €/ha pro Jahr.

2.2 Fremdbetrieb einer Agri-PVA gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB durch einen Dritten

Der auf der Projektfläche wirtschaftende Agrarbetrieb kann die Agri-PVA grundsätzlich an einen fremden Betreiber verpachten oder an einen Investor und Betreiber verkaufen. Möglich ist selbstverständlich auch, dass die Anlage gleich von einem Dritten als Eigenanlage errichtet und betrieben wird (s. Bsp. bei Sonnen Projekte 2024). Beim Fremdbetrieb muss wie beim Eigenbetrieb unterschieden werden, ob die Agri-PVA auf eigenen oder gepachteten Flächen des zugehörigen landwirtschaftlichen Betriebs steht.

2.2.1 Fremdbetrieb auf den Eigentumsflächen des Agrarbetriebs

Die Verpachtung, der Verkauf oder die Gestattung der Errichtung einer Agri-PVA durch den Agrarbetrieb schließt logischerweise auch die Erlaubnis zur Nutzung der betriebseigenen Flächen zur Solarstromerzeugung mit ein. Im ersten Fall (Verpachtung einer Agri-PVA) ist damit zu rechnen, dass nur ein Wert im Pachtvertrag ausgewiesen ist, der den Pachtzins für die Anlage und das zusätzliche Nutzungsentgelt für die Solarstromerzeugung auf der Fläche umfasst. In den letztgenannten Fällen des Verkaufs bzw. der Gestattung muss auch ein Nutzungsvertrag abgeschlossen werden, der die Flächeninanspruchnahme regelt und das jährliche Nutzungsentgelt festlegt. Es dürfte bei der in Tab. 1 (Nr. 3) genannten Größenordnung liegen.

2.2.2 Fremdbetrieb auf den landwirtschaftlichen Pachtflächen des Agrarbetriebs

Etwas komplizierter sind die Verhältnisse beim Fremdbetrieb einer Agri-PVA auf vom Agrarbetrieb gepachteten Grundstücken. Wegen des für jede privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB errichtete Agri-PVA zwingend notwendigen räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Agrarbetrieb ist kein anderer landwirtschaftlicher Pächter in der Projektfläche vorhanden. Zur Weitergabe der gepachteten landwirtschaftlichen Nutzflächen an den Betreiber der Agri-PVA braucht der Agrarbetrieb die Zustimmung der Verpächter (Erlaubnis zur Nutzung der Pachtsache durch einen Dritten gemäß § 589 Abs. 1 Nr. 1 BGB) und muss für eine Umwandlung der Pachtverträge in Zeitpachtverträge für die Dauer der Standzeit der Agri-PVA sorgen. Denn nach § 596 Abs. 1 BGB ist der Pächter verpflichtet, die Pachtsache nach Beendigung des Pachtverhältnisses zurückzugeben. Diese Rückgabepflicht greift gemäß § 596 Abs. 3 BGB auch gegenüber einem Dritten, dem die Nutzung überlassen wurde. Somit ist ohne Verlängerung der Landpachtverträge kein sicherer Betrieb der Agri-PVA durch den fremden Betreiber möglich.

Wie der Eigenbetrieb einer Agri-PVA auf vom Agrarbetrieb gepachteten Flächen erfordert auch der Fremdbetrieb mehrere Rechtsgeschäfte: Sie umfassen zunächst einen Nutzungsvertrag als Untervermietung der vom Agrarbetrieb gepachteten Flächen an den Betreiber zur Solarstromerzeugung. Bei der Verpachtung einer Agri-PVA dürfte die Untervermietung im Pachtvertrag mit enthalten sein; beim Verkauf oder der Genehmigung zur Errichtung einer Agri-PVA ist zusätzlich der besagte Nutzungsvertrag als Untermietvertrag abzuschließen. In allen Fällen ist zusätzlich die Erlaubnis der Verpächter zur Nutzung der Pachtsache durch einen Dritten und – sofern nicht schon geschehen – die Umwandlung der bestehenden Pachtverträge in Zeitpachtverträge notwendig.

Auch beim Fremdbetrieb einer Agri-PVA durch einen externen Dritten auf gepachteten Flächen eines Agrarbetriebs wird das Nutzungsentgelt, welches der Betreiber zu zahlen bereit ist, in der in Tab. 1 (Nr. 3) genannten Größenordnung liegen. Denn andernfalls würde sich der Investor einen anderen landwirtschaftlichen Betrieb als Kooperationspartner suchen, um sein Vorhaben zu realisieren. Dabei dürfte es zu einer Aufteilung des Nutzungsentgeltes zwischen dem Agrarbetrieb und seinen Verpächtern kommen, weil ein gegenseitiges Abhängigkeitsverhältnis besteht: Einerseits kann die Verpachtung, der Verkauf oder die Gestattung der Errichtung einer Agri-PVA durch den Agrarbetrieb nur vorgenommen werden, wenn die Verpächter der Weitergabe der Pachtsache zustimmen. Andererseits sind die Verpächter wegen des für die Agri-PVA erforderlichen räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Agrarbetrieb auf dessen Entscheidung angewiesen und können nicht selbst aktiv werden. Die Kündigung der Pachtverhältnisse würde für beide Seiten zu einem Verlust der lukrativen Verwertungsmöglichkeit führen und ist

daher kein »Druckmittel« in den Verhandlungen. Unter diesen Prämissen dürfte von einer hälftigen Aufteilung des Nutzungsentgeltes zwischen dem Agrarbetrieb und den Verpächtern auszugehen sein. Nach Kenntnis der Autoren gibt es bisher jedoch keine publizierten Erfahrungswerte, die diese Hypothese (Halbteilungsprinzip) stützen oder andere Verteilungsmodelle vorstellen.

2.3 Agri-PVA nach § 30 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Bei den Agri-PV-Anlagen nach § 30 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) sind nach Internet-Recherchen der Autoren nur externe Investoren und Betreiber vorhanden. Auch die Erhebung des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme (ISE 2025) weist für die größeren Projektgebiete ab 10 ha nur Fremdbetreiber aus.

Bei der Genehmigung einer Agri-PVA im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist logischerweise kein räumlich-funktionaler Zusammenhang (§ 35 Abs. 1 Nr. 9 Buchst. a BauGB) mit einem Agrarbetrieb notwendig, jedoch muss die landwirtschaftliche Nutzung der Projektfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen und den Vorgaben der DIN SPEC 91434 entsprechen. Um dies zu erreichen, ist ein zertifiziertes Nutzungskonzept notwendig, dessen Einhaltung durch Vor-Ort-Kontrollen überprüft wird. Hierdurch sollen die doppelte Nutzung der Projektfläche sichergestellt und die spezifischen Anforderungen an den landwirtschaftlichen Ertrag auf Dauer gewährleistet werden, wie zum Beispiel eine Mindestrentabilität von 66 %. Daher ist eine Kooperation mit den in der Projektfläche wirtschaftenden Agrarbetrieben unerlässlich. Bei den unverpachteten, eigenbewirtschafteten Flächen der Agrarbetriebe wird diese Zusammenarbeit anlässlich der ohnehin notwendigen Nutzungsverträge zur Solarstromerzeugung vereinbart. Bei den verpachteten Flächen ist davon auszugehen, dass der Betreiber sowohl Nutzungsverträge mit den Grundstückseigentümern als auch mit den landwirtschaftlichen Pächtern und Flächennutzern abschließt und dabei wiederum die Zusammenarbeit regelt. Hierbei dürfte auch eine einheitliche Vertragslaufzeit (Nutzungs- und Landpachtverträge) für die voraussichtliche Standzeit der Agri-PV-Anlage festgelegt werden.

3 Nutzungsstruktur der Projektfläche

Die Präsentation verschiedenster Agri-PV-Anlagen im Internet ermöglicht eine Analyse der Nutzungsstruktur. Danach ist festzustellen, dass die Projektfläche in der Regel einheitlich als Acker- oder Dauergrünland (Dauerweide) bzw. für den Gemüse-, Obst- oder Weinanbau genutzt wird. Innerhalb dieser Hauptnutzung sind bei größeren

Projektflächen durchaus verschiedene Kulturen im Ackerbau sowie von Gemüse bzw. Obst möglich. Gerade im Ackerbau befinden sich kleinere Projektflächen oft innerhalb größerer Schläge einheitlicher Nutzung. Bei allen analysierten Anlagen sind die Projektflächen frei von weiteren Landschaftselementen und umfassen keine Straßen, Wege, Gewässer oder Hecken, Feldgehölze und andere Biotope. Für die ländliche Bodenordnung bedeutet dies, dass in der Projektfläche einer Agri-PVA keine gemeinschaftlichen Anlagen im Sinne von § 39 Abs. 1 FlurbG vorhanden sind und somit auch nicht angelegt bzw. gemäß § 39 Abs. 2 FlurbG geändert, verlegt oder eingezogen werden müssen.

4 Projektfläche als bedingtes Zuteilungsgebiet

Grundsätzlich hat jeder Agrarbetrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB die Möglichkeit, im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb und einer Grundfläche von maximal 25.000 m² im Außenbereich eine Agri-PV-Anlage anzulegen und zu betreiben. Möglich ist auch, dass die Agri-PVA unter den genannten Bedingungen von einem externen Betreiber auf den Flächen des Agrarbetriebes errichtet und genutzt wird. Diese theoretischen Möglichkeiten haben – wie die gemäß § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB im Außenbereich generell privilegiert zulässigen Vorhaben von land- oder forstwirtschaftlichen bzw. gartenbaulichen Betrieben – keine Bedeutung für den Grundstückswert und damit auch für die ländliche Bodenordnung (s. Thiemann und Hendricks 2025, Kap. 5.1 mit weiteren Nachweisen). Erst die konkrete Baugenehmigung bewirkt für die von der Agri-PVA eingenommene Projektfläche eine neue Grundstücksqualität, indem zur agrarischen Hauptnutzung nun tatsächlich – und nicht nur rein theoretisch – die photovoltaische Stromerzeugung als untergeordnete Nebennutzung hinzutritt.

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Agri-Photovoltaik muss die Darstellung der Projektfläche im Flächennutzungsplan von »Fläche für die Landwirtschaft« (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchst. a BauGB) in »Sonderbaufläche für die Agri-Photovoltaik« (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) geändert werden, um der Forderung zu entsprechen, dass der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Dies erfolgt in der Regel im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Schon mit Beginn der Projektierung kommt dem Gebiet jedoch eine erhöhte Grundstücksqualität zu, wenn mit einer Umsetzung sicher und zeitnah zu rechnen ist. Die Thematik soll hier nicht weiterverfolgt werden, weil die Planverfahren in der Regel zügig ablaufen und somit auf den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB) gewartet werden kann. Zu diesem Zeitpunkt liegen in der Regel auch schon die Nutzungs- und verlängerten Pachtverträge (s. Kap. 2.3) vor.

Durch die Baugenehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB bzw. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Agri-Photovoltaik wird die Projektfläche zu einem sogenannten bedingten Zuteilungsgebiet in der Flurbereinigung, weil nach § 44 Abs. 4 FlurbG die Landabfindung eines Teilnehmers neben anderen Eigenschaften insbesondere auch in der Nutzungsart und Beschaffenheit seinen alten Grundstücken entsprechen soll, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist. Entsprechend der einhelligen Auffassung in Literatur, Praxis und Rechtsprechung zu Windenergiegebieten (s. Thiemann und Hendricks 2024b, Kap. 1.1) führt das Entsprechungsgebot dazu, dass ein Grundstückseigentümer nur mit Zustimmung für eine Einlage innerhalb des Gebiets mit Flächen außerhalb abgefunden werden kann. Diese Rechtsauffassung gilt gleichermaßen auch für die Projektgebiete von Agri-PV-Anlagen.

5 Bemessung und Gestaltung der Landabfindung in der Projektfläche

Steht die gesamte Projektfläche im Eigentum eines Eigentümers (s. Kap. 2.1.1), ist sie wegen der bedingten Zuteilung unverändert als Landabfindung wieder auszuweisen.

Komplexer sind die Verhältnisse, wenn in der Projektfläche verschiedene Eigentümer vorhanden sind (s. Kap. 2.1.2, Kap. 2.2 und Kap. 2.3). Dann ist zu beachten, dass eine Agri-PVA nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB nur Scheinbestandteil der Grundstücke bzw. Grundstücksteile ist, auf denen sie steht. Dies hat zur Folge, dass sich der besondere Schutz vor Veränderungen nach § 45 Abs. 1 Nr. 9 FlurbG (Zustimmung des Eigentümers) nur auf die Anlage selbst und die vom Agrarbetrieb eigengenutzten Flächen unter der Anlage erstreckt (BVerwG 2014, Rd.-Nr. 14). Die fremdgenutzten Flächen, also alle Flächen, die nicht im Eigentum des Anlagenbetreibers (Agrarbetrieb oder Fremdbetreiber) stehen, werden von § 45 Abs. 1 Nr. 9 FlurbG nicht erfasst (BVerwG 1985). Deshalb muss hinsichtlich der Landabfindung in Projektgebieten nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB zwischen photovoltaisch eigen- (Kap. 5.1) und fremdgenutzten Flächen (Kap. 5.2) unterschieden werden, wobei es sich bei den photovoltaisch eigengenutzten Flächen nur um Eigentumsflächen des Agrarbetriebs handeln kann (Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die im Eigentum des Agrarbetriebs stehen und die er für seine Agri-PVA nutzt).

5.1 Landabfindung für die photovoltaisch eigengenutzten Flächen nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB (Kap. 2.1.1)

Die Landabfindung für die eigengenutzten Grundstücke bzw. Grundstücksteile des Agrarbetriebs in der Projektfläche kann, wie dargelegt, nur mit Zustimmung, also auf

Basis einer Abfindungsvereinbarung abweichend von der Einlage festgelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass eine verpachtete Agri-PVA auch eine Form der Eigennutzung durch den Agrarbetrieb darstellt. Ist eine Abfindungsvereinbarung nicht zu erzielen, muss die Ausweisung »alt wie neu« erfolgen. Selbstverständlich können rein buchungs-technisch entsprechend § 68 Abs. 2 FlurbG für die unverändert wieder ausgewiesenen Flächen sinnvoll erscheinende neue Flur- bzw. Grundstücke gebildet und diese auch von den außenliegenden Flächen abgegrenzt werden.

5.2 Landabfindung für die photovoltaisch fremdgenutzten Flächen nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB (Kap. 2.1.2 und 2.2)

Für die (durch den Agrarbetrieb oder einen anderen Betreiber) fremdgenutzten Grundstücke bzw. Grundstücksteile in der Projektfläche gelten die Abfindungsregelungen von § 44 Abs. 1–4 FlurbG. Zunächst soll der häufigere Fall betrachtet werden, dass ein Agrarbetrieb die Agri-PVA zu Eigentum hat und selbst betreibt (Kap. 5.2.1). Seltener dürfte der Fall sein, dass ein Dritter die Agri-PVA gepachtet bzw. zu Eigentum hat und betreibt (Kap. 5.2.2).

5.2.1 Landabfindung für die Grundstücke bzw. Grundstücksteile anderer Eigentümer, die der Agrarbetrieb zur landwirtschaftlichen Nutzung gepachtet hat und für seine Agri-PVA nutzt (Kap. 2.1.2)

Für die Neuordnung ist zunächst bedeutsam, dass die Projektfläche im Sinne von § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG landwirtschaftlich genutzt ist (hierzu ausführlich Thiemann und Hendricks 2025, Kap. 5.2.1). Deshalb hat die Bewertung und Bemessung der Landabfindung entsprechend § 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert zu erfolgen. Darüber hinaus müssen alle in der Wertermittlung nicht erfassten, aber wesentlich wertbildenden Faktoren in die Gestaltung der Abfindungsgrundstücke einfließen (vgl. BayVGH 2010 für ein als Sportplatz an die Gemeinde verpachtetes Grünlandgrundstück). Denn § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG verlangt, »bei der Landabfindung [...] alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben«. Nur wenn die Bemessung und die Gestaltung unter Berücksichtigung der nach § 47 FlurbG vorgenommenen Abzüge ordnungsgemäß erfolgt sind, liegt eine wertgleiche Landabfindung im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG vor. Denn § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 FlurbG sowie § 44 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG gehören untrennbar zusammen. Dies ist ständige Rechtsprechung des BVerwG, unter anderem im Urteil vom 26.03.1962 (mit Verweis auf weitere grundlegende Entscheidungen).

Aus diesem Grund ist die Landabfindung für die vom Agrarbetrieb fremdgenutzten Grundstücke bzw. Grundstücksteile eines Beteiligten so auszuweisen, dass die

Nutzungsentgeltzahlungen für die Solarstromerzeugung grundsätzlich unverändert erhalten bleiben. Dies bedeutet letztlich eine flächengleiche Zuteilung, weil sich die Nutzungsentgelte in der Regel nach der Größe der jeweils beanspruchten Fläche (€/m²/Jahr) bestimmen. Gemäß § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG sind dabei jedoch Mehr- oder Minderzuteilungen möglich, die in Geld auszugleichen sind. In diesem Zusammenhang kann auf die von Thiemann und Hendricks (2024b, Kap. 2) eingehend begründeten »Grenzen der Einschränkung bzw. Erweiterung der Nutzungsrechte zur Windenergieerzeugung bei der Übertragung von der Einlage auf die Landabfindung« verwiesen werden, die gleichermaßen für die Solarstromerzeugung durch Agri-PVA gelten. Danach sehen die Autoren eine Flächen- bzw. Nutzungsentgeltdifferenz von ±15 % zwischen Einlage und Abfindung als unwesentlich im Sinne von § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG und rechtmäßig an.

Der jeweilige Geldausgleichsbetrag ergibt sich durch Kapitalisierung der jährlichen Nutzungsentgelte für die alten (Einlage) und neuen Grundstücke (Landabfindung) und Differenzbildung. Die Kapitalisierung (Barwertbildung) ist unter Annahme eines sachgerechten Liegenschaftszinssatzes über die Restnutzungsdauer der Agri-PVA vorzunehmen. Dabei ist als Kapitalisierungsfaktor der in § 34 Abs. 2 ImmoWertV genannte jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor zu verwenden. Ein Beteiligter erhält somit einen Geldausgleich, wenn die Landabfindung im Vergleich zur Einlage flächenmäßig kleiner ist (= geringeres jährliches Nutzungsentgelt) oder er hat einen Geldausgleich zu zahlen, wenn die Landabfindung im Vergleich zur Einlage flächenmäßig größer ist (= höheres jährliches Nutzungsentgelt). Hierdurch wird eine Zuteilung nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert möglich, bei der eine geringere Grundstücksqualität durch ein Mehr an Fläche, und umgekehrt eine bessere Grundstücksqualität durch ein Weniger an Fläche ausgeglichen wird.

Gemäß § 28 Abs. 2 FlurbG hat die Bewertung der Rechte nach § 49 Abs. 3 FlurbG, zu denen auch die hier betrachteten Nutzungsrechte gehören (hierzu ausführlich schon Thiemann und Hendricks 2024a, Kap. 5.1), nicht im Wertermittlungsverfahren (§§ 27 ff. FlurbG) zu erfolgen, sondern ist als gesonderte Wertermittlung vorzunehmen (BayVGH 2007). Somit können die zu treffenden Entscheidungen (Bewertung der Nutzungsrechte im alten und neuen Bestand in €/m² und Festlegung der Geldausgleichsbeträge für die Grundstückseigentümer bei Übertragung auf eine im Vergleich zur Einlage flächenmäßig kleinere oder größere Landabfindung) anlässlich der vorläufigen Besitzeinweisung getroffen werden. Dies hat wiederum zur Folge, dass der Stichtag für die Wertermittlung der Nutzungsrechte (= Wirksamwerden der Wertermittlung, BVerwG 1971, BayVGH 2014 und 2017) und der Stichtag zur Beurteilung der wertgleichen Abfindung (= Wirksamwerden der vorläufigen Besitzeinweisung, § 44 Abs. 1 Satz 4 FlurbG) zusammenfallen und aufwendige Nachbewertungen vermieden werden, die notwendig sein können, wenn zwischen Wertermittlung und Besitzeinweisung eine

längere Zeitspanne liegt. Entsprechend § 67 Abs. 1 Halbsatz 1 FlurbG kann die Teilnehmergeinschaft die Geldausgleiche mit dem Wirksamwerden der von der Flurbereinigungsbehörde angeordneten Besitzeinweisung (§ 65 Abs. 2 Satz 1 f. FlurbG) zeitnah auszahlen oder einziehen (§ 18 Abs. 1 Satz 3 Fall 1 FlurbG).

5.2.2 Landabfindung für die Grundstücke bzw. Grundstücksteile des Agrarbetriebs und anderer Eigentümer, die ein fremder Betreiber für seine Agri-PVA (Pacht oder Eigentum) nutzt (Kap. 2.2)

Sofern ein Dritter die Agri-PVA nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB auf vom Agrarbetrieb gepachteten Flächen betreibt, weil er die Anlage gepachtet oder gekauft hat bzw. der Agrarbetrieb ihm gestattete, die Anlage auf seinen Wirtschaftsflächen zu errichten, dürfte das in Kap. 2.2.2 erläuterte Teilungsprinzip greifen. Das heißt, dass der Agrarbetrieb nur für seine Eigentumsflächen, auf denen die Agri-PVA des fremden Betreibers steht, das volle Nutzungsentgelt erhält, und für die von ihm gepachteten Flächen eine Aufteilung an den Agrarbetrieb auf der einen und die Verpächter auf der anderen Seite stattfindet. Infolge der Neuordnung der Grundstücke ändert sich unter Umständen auch die Größe der besagten Eigentumsfläche des Agrarbetriebs bei einer nur an einen Fremdbetreiber verpachteten Agri-PVA infolge einer Abfindungsvereinbarung (s. Kap. 5.1). Demzufolge sind alle Nutzungsentgeltzahlungen an die veränderten Flächengrößen anzupassen, so wie in Kap. 5.2.1 geschildert.

5.3 Landabfindung für die Grundstücke bzw. Grundstücksteile eines Agrarbetriebs und anderer Eigentümer, die ein fremder Betreiber in einem Bebauungsplangebiet für seine Agri-PVA nutzt (Kap. 2.3)

Auch in Bebauungsplangebieten ist von einer Aufteilung des Nutzungsentgelts auszugehen, welches der fremde Betreiber bei verpachteten Flächen an die Grundstückseigentümer und landwirtschaftlichen Pächter zahlt. Wie in Kap. 5.2.1 geschildert, sind alle Nutzungsentgeltzahlungen an die veränderten Flächengrößen anzupassen.

6 Zuwegung der Grundstücke in der Projektfläche

§ 44 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 FlurbG enthält mit der Regelung, dass die Grundstücke durch Wege zugänglich gemacht werden müssen, eine nicht abdingbare Erschließungsverpflichtung für die Flurbereinigung. Diese Erschließungspflicht bezieht sich grundsätzlich auf die Grundstücke im grundbuchrechtlichen Sinn (Buchgrundstücke), nicht auf die sie bildenden Flurstücke (OVG Greifswald 2010).

Sofern in der Projektfläche also Grundstücke liegen, die nicht durch außerhalb verlaufende Wege erschlossen sind, muss eine Zuwegung hergestellt werden. Auf der anderen Seite wird eine solche Zuwegung – zumindest für die Dauer der Standzeit der Agri-PVA – nicht benötigt und kann, ohne die Anlage zu zerstören, auch nicht geschaffen werden. Letzteres würde gegen § 49 Abs. 1 Nr. 9 FlurbG verstoßen, wonach gerade Anlagen der öffentlichen Energieversorgung in der Flurbereinigung unter besonderem Schutz stehen. Daher muss nach einer rechtlich tragbaren Lösung gesucht werden.

Köhler-Rott (in Wingerter et al. 2025, § 44, Rd.-Nrn. 65 und 68) stellt mit Bezug auf das Urteil des BVerwG vom 19.08.1970 dar, dass »die Begründung von Wegedienstbarkeiten im Flurbereinigungsverfahren für die Schaffung einer Erschließung im Ausnahmefall ausreichend sein kann, sofern die Wegedienstbarkeit jede dort mögliche und zulässige funktionsgerechte Nutzung erlaubt. [...] Jedes Grundstück (nicht Flurstück!) muss also mindestens durch eine unausgebaute Dienstbarkeit erschlossen werden.« Auch Dengler (2018, S. 363) kommt gestützt auf das Urteil des BVerwG vom 30.09.1992 zu dem Schluss, dass »je nach Bedeutung der Nutzung des Abfindungsflurstücks und den damit einhergehenden Nutzungsansprüchen an die Zuwegung im Einzelfall eine Wegedienstbarkeit ausreichend [ist].« Diese Rechtsauffassung findet sich auch in der neueren Rechtsprechung. So stellt der BayVGH im Beschluss vom 18.11.2016 (Rd.-Nr. 60) fest: »Gleichwohl dürfte jedoch eine mit einem Geh- und Fahrrecht gesicherte Zuwegung nur aufgrund der jeweiligen Umstände im Einzelfall und damit nur ausnahmsweise eine ausreichende Erschließung im Sinne des § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG darstellen.«

Eine solche Ausnahmesituation liegt im vorliegenden Fall unzweifelhaft vor. Deshalb muss es als Lösung des Einzelfalls ausreichen, die zu erschließenden Grundstücke in der Projektfläche über Grunddienstbarkeiten an den vorderliegenden Grundstücken an das Wegenetz anzubinden. Da die Geh- und Fahrrechte erst nach Ende der agri-photovoltaischen Nutzung gebraucht werden, sollten sie zudem mit dieser Einschränkung aufschiebend bedingt (§ 158 Abs. 1 BGB) begründet werden. Sofern Grunddienstbarkeiten an vorderliegenden Grundstücken für mehrere hinterliegende Grundstücke notwendig sind, können sie buchungstechnisch vereinfachend auch als Sammelbuchung unter einer Nummer vorgenommen werden, sodass Einzeldienstbarkeiten mit Gleichrang entstehen (DNotI 2020).

7 Abschließendes Fazit

Für größere Agri-PV-Anlagen mit differenzierten Eigentumsverhältnissen und einem eventuellen Fremdbetrieb durch einen externen Betreiber geht der Beitrag allen möglichen Fallgestaltungen der Realisierung nach und zeigt

darauf aufbauend den Umgang mit der Projektfläche in der ländlichen Bodenordnung auf (bedingte Zuteilung, Bewertung und wertgleiche Landabfindung nach landwirtschaftlichen Kriterien, Übertragung der Nutzungsrechte zur Solarstromerzeugung von der Einlage auf die Landabfindung). Damit ist die Grundlage für eine hoheitliche Regelung im Flurbereinigungsplan gegeben. Hierzu kann die Flurbereinigungsbehörde gemäß § 116 Abs. 1 FlurbG von den Beteiligten die notwendigen Auskünfte verlangen, insbesondere um die vereinbarten Vertragslaufzeiten und Nutzungsentgelte zu kennen (Wingerter in Wingerter et al. 2025, § 116, Rd.-Nr. 1, Buchst. b). Die Kenntnis der Ansprüche aller Beteiligten eröffnet zugleich den Weg für Abfindungsvereinbarungen und eine weitestgehend einvernehmliche Plangestaltung. Möglich ist natürlich auch, im Einvernehmen mit allen Beteiligten in einer Abfindungsvereinbarung zu regeln, dass die Höhe der Nutzungsentgeltzahlungen nicht wie in Kap. 5 beschrieben an die Größe der neuen Grundstücke angepasst wird, sondern dass die Nutzungsentgelte wie in den bestehenden Verträgen geregelt unverändert entsprechend der Größe der alten Grundstücke auch in Zukunft weitergezahlt werden (s. hierzu Thiemann und Hendricks 2024b, Kap. 2.3).

Literatur

- Arge Landentwicklung – Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung (2023): Rechtsprechung zur Flurbereinigung (RzF) – Rechtskräftige Entscheidungen ab 1954 zu Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz und nach 8. Abschnitt Landwirtschaftsanpassungsgesetz. Ausgabe 2023. <https://rzf.bayern.de>, letzter Zugriff 12/2025.
- BayVGH (2007): Urteil des Flurbereinigungsgerichts München vom 03.07.2007, Az.: 13 A 06.2302. In: RzF 6 zu § 28 Abs. 2 FlurbG.
- BayVGH (2010): Urteil des Flurbereinigungsgerichts München vom 12.04.2010, Az.: 13 A 09.632. In: RzF 58 zu § 37 Abs. 1 FlurbG = RdL – Recht der Landwirtschaft, Heft 9/2010, 62. Jg., 244–245 (»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 (2016): Beschluss des Flurbereinigungsgerichts München vom 18.11.2016, Az.: 13 AE 16.1734. In: RzF 15 zu § 42 Abs. 1 FlurbG.
- BayVGH (2017): Urteil des Flurbereinigungsgerichts München vom 30.05.2017, Az.: 13 A 16.1130. In: RzF 26 zu § 27 FlurbG.
- Bundesinformationszentrum Landwirtschaft (2025): Wie hoch sind die Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen? www.praxis-agrar.de/service/infografiken/pachtpreise, letzter Zugriff 12/2025.
- BVerwG (1962): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26.03.1962, Az.: I C 24.61. In: RzF 15 zu § 44 Abs. 1 FlurbG.
- BVerwG (1970): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 19.08.1970, Az.: IV C 61.67. In: RzF 15 zu § 37 Abs. 2 FlurbG.
- BVerwG (1971): Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.01.1971, Az.: IV CB 145.68. In: RzF 6 zu § 27 FlurbG.
- BVerwG (1985): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14.05.1985, Az.: 5 C 38.82. In: RzF 43 zu § 37 Abs. 1 FlurbG.
- BVerwG (1992): Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 30.09.1992, Az.: 11 C 8.92. In: RzF 28 zu § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG.
- BVerwG (2014): Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.12.2014, Az.: 9 B 75.14. In: openJur 2016, 13670.
- DBV – Deutscher Bauernverband (2025): Situationsbericht 2024/2025 – Trends und Fakten zur Landwirtschaft. www.situationsbericht.de, letzter Zugriff 12/2025.
- Dengler, A. (2018): Gedanken zum flurbereinigungsrechtlichen Erschließungsanspruch nach § 44 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 FlurbG. In: RdL – Recht der Landwirtschaft, Heft 12/2018, 70. Jg., 361–364.
- DIN SPEC 91434 (2021): Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung, Stand: Mai 2021. www.din.de/de/wdc-beuth:din21:337886742, letzter Zugriff 12/2025.
- DNotI – Deutsches Notarinstitut (2020): Grunddienbarkeit zugunsten mehrerer herrschender Grundstücke; Einzelrechte; Gesamtberechtigung; Sammelbuchungen; Klarstellungsvermerk; Richtigstellung. Gutachten des DNotI, Abruf-Nr.: 176693 vom 17.06.2020.
- Gemeinde Oberndorf am Lech (2024): Vorhabenbezogener Bebauungsplan »Agri-PV am Ruchenfeld« v. 25.11.2024 (Planungsbüro Godts). www.oberndorf-am-lech.de/_Resources/Persistent/2/d/a/6/2da6a96229f361f9e89ec37a2d19a292ce8439f5/18_Agri-PV.pdf, letzter Zugriff 12/2025.
- Heintze, G. (2025): Energielandschaften der Zukunft durch Agri-Photovoltaik? Vortrag auf der 45. Bundestagung der Deutschen Landeskultargesellschaft (DLKG) vom 24.–26.09.2025 in Ulm und Schriftenreihe der DLKG, Heft 21/2025, in Vorbereitung.
- ISE – Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme (2025): Agri-Photovoltaik: Chance für Landwirtschaft und Energiewende. <https://agri-pv.org/de/>, letzter Zugriff 12/2025.
- OLG Dresden (2021): Beschluss des Oberlandesgerichts Dresden vom 06.04.2021, Az.: 5 U 73/21. www.justiz.sachsen.de/esamosplus/pages/index.aspx, letzter Zugriff 12/2025.
- OVG Greifswald (2010): Urteil des Flurbereinigungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 24.02.2010, Az.: 9 K 26/07. In: RzF 35 zu § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG.
- Sonnen Projekte (2024): Willkommen bei Sonnenprojekte – Ihrem Partner für Planung, Bau und Betrieb von Solarparks, die sich auch für Verpächter lohnen! www.sonnen-projekte.de, letzter Zugriff 12/2025.
- Thiemann, K.-H., Hendricks, A. (2024a): 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.
- Thiemann, K.-H., Hendricks, A. (2024b): Praxisbezogene Kriterien zur Bewertung und Zuteilung von Windenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 6/2024, 149. Jg., 371–382. DOI: 10.12902/zfv-0486-2024.
- Thiemann, K.-H., Hendricks, A. (2025): Grundsätzliche Aspekte zur Bewertung und Zuteilung von Solarenergieflächen in Flurbereinigungsverfahren und offene Fragen. In: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, Heft 6/2025, 150. Jg., 372–381. DOI: 10.12902/zfv-0530-2025.
- Wagner, J., Bühner, C., Gözl, S., Trommsdorff, M., Jürkenbeck, K. (2024): Factors influencing the willingness to use agrivoltaics: A quantitative study. In: Applied Energy, Vol. 361, 122934. DOI: 10.1016/j.apenergy.2024.122934, letzter Zugriff 12/2025.
- Wingerter, K., Köhler-Rott, R., Zöllner, S. (2025): Flurbereinigungsgesetz – Standardkommentar. 11. Auflage, Agricola-Verlag, Berlin.

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

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter <https://geodaesie.info>.