Beschlussvorlage Gemeindevertretung

Vorlage Nr.: GVER/050/2026

Bürgermeister
Tamara Schmitt
Datum: 22.10.2026

Beratungsfolge

Wirtschaftsausschuss	02.11.2026
Haupt- und Finanzausschuss	04.11.2026
Gemeindevertretung	09.11.2026

Betreff

Windpark Hohenstein-Galgenkopf: Beteiligung nach § 6 EEG und Grundstücksnutzungsvertrag für das Repowering

Beschlüsse

21.10.2026 Gemeindevorstand

1. Die Gemeindevertretung stimmt dem Vertrag zur finanziellen Beteiligung der Gemeinde Hohenstein an den Bestandsanlagen des Windparks Hohenstein-Galgenkopf nach § 6 EEG zu. Vertragspartnerin ist die QE Hohenstein Bestand GmbH & Co. KG, Berlin. Maßgeblich ist die als Anlage 1 beigefügte Fassung.

2. Die Gemeindevertretung stimmt dem Grundstücksnutzungsvertrag für das Projekt Hohenstein-Galgenkopf (Vertragsnummer D116-1-002) mit der QE Hohenstein-Galgenkopf Projekt GmbH, Berlin, zu. Maßgeblich ist die als Anlage 2 beigefügte Fassung. Der Vertrag betrifft die gemeindeeigenen Flurstücke 1/2 in Flur 10 und 7 in Flur 11 der Gemarkung Burg-Hohenstein. Die Zustimmung umfasst auch die Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Baulasten, die der Vertrag vorsieht.

Die Gemeindevertretung ermächtigt den Gemeindevorstand, redaktionelle Änderungen an beiden Verträgen vorzunehmen, soweit sie deren wesentlichen Inhalt nicht berühren.

einstimmig beschlossen

02.11.2026 Wirtschaftsausschuss

Wird mündlich vorgetragen

04.11.2026 Haupt- und Finanzausschuss

Wird mündlich vorgetragen

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung stimmt dem Vertrag zur finanziellen Beteiligung der Gemeinde Hohenstein an den Bestandsanlagen des Windparks Hohenstein-Galgenkopf nach § 6 EEG zu. Vertragspartnerin ist die QE Hohenstein Bestand GmbH & Co. KG, Berlin. Maßgeblich ist die als Anlage 1 beigefügte Fassung.
2. Die Gemeindevertretung stimmt dem Grundstücksnutzungsvertrag für das Projekt Hohenstein-Galgenkopf (Vertragsnummer D116-1-002) mit der QE Hohenstein-Galgenkopf Projekt GmbH, Berlin, zu. Maßgeblich ist die als Anlage 2 beigefügte Fassung. Der Vertrag betrifft die gemeindeeigenen Flurstücke 1/2 in Flur 10 und 7 in

Flur 11 der Gemarkung Burg-Hohenstein. Die Zustimmung umfasst auch die Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Baulasten, die der Vertrag vorsieht.

Die Gemeindevertretung ermächtigt den Gemeindevorstand, redaktionelle Änderungen an beiden Verträgen vorzunehmen, soweit sie deren wesentlichen Inhalt nicht berühren.

Begründung

Ausgangslage

Am Galgenkopf in der Gemarkung Burg-Hohenstein laufen seit März 2015 drei Windenergieanlagen vom Typ GE 120/2.5. Jede Anlage leistet 2,5 MW und hat eine Nabenhöhe von 139 m. Betreiberin ist die QE Hohenstein Bestand GmbH & Co. KG. Sie gehört zur Unternehmensgruppe Qualitas Energy, die in Deutschland seit September 2026 unter dem Namen Navaris auftritt. Die Anlage WEA 1 steht auf Grundstücken der Gemeinde. Dafür zahlt die Betreiberin der Gemeinde nach dem Bestandsvertrag von 2011 derzeit 43.000 Euro im Jahr.

Navaris will die drei Anlagen zurückbauen und durch leistungsstärkere Anlagen ersetzen. Das Projektgebiet liegt in einem Vorranggebiet des Teilplans Erneuerbare Energien. Außerdem liegt es im Sondergebiet „Windenergienutzung Hohenstein Galgenkopf“ der 9. Änderung des Flächennutzungsplans von 2013. Die Planung ist noch nicht abgeschlossen. Navaris bereitet den Antrag auf Genehmigung nach dem BImSchG vor. Das Vorhaben hat mit dem Verfahren des Lenkungsausschusses Windenergie nichts zu tun.

Seit einem Gespräch am 26. Mai 2026 verhandelt die Verwaltung mit Navaris über zwei Verträge. Am 17. August 2026 hat die Verwaltung 33 Änderungswünsche übermittelt. Am 1. Oktober 2026 hat Navaris überarbeitete Fassungen vorgelegt.

Beteiligungsvertrag nach § 6 EEG (Anlage 1)

Nach § 6 EEG dürfen Betreiber die Gemeinden im Umkreis von 2.500 m um eine Anlage beteiligen. Sie zahlen bis zu 0,2 ct je eingespeister kWh und bekommen das Geld vom Netzbetreiber erstattet. Liegen mehrere Gemeinden im Umkreis, wird der Betrag nach ihrem Flächenanteil aufgeteilt. Auf Hohenstein entfallen 43,13 % bei WEA 1, 42,99 % bei WEA 2 und 36,81 % bei WEA 3. Den Rest erhalten Heidenrod und Bad Schwalbach.

Die Betreiberin zahlt ohne Gegenleistung und ohne Zweckbindung. Die Gemeinde entscheidet frei, wofür sie das Geld verwendet. Nach § 6 Abs. 4 EEG gelten die Zahlungen nicht als Vorteil im Sinne des Strafrechts. Der Vertrag gilt rückwirkend ab 17. September 2025. Bezahlt werden nur Strommengen, die tatsächlich eingespeist und nach dem EEG gefördert wurden. Für abgeregelte Strommengen, die nicht eingespeist wurden, zahlt die Betreiberin nichts mehr. Der Netzbetreiber erstattet solche Zahlungen nicht, und der Entwurf des EEG 2027 sieht sie nicht mehr vor.

Die Betreiberin rechnet jedes Jahr für den Zeitraum vom 1. Dezember bis 30. November ab. Die erste Abrechnung reicht vom 17. September 2025 bis 30. November 2026 und ist bis Anfang Januar 2027 zu zahlen. Der Vertrag läuft bis zur Stilllegung der Anlagen, längstens bis 31. Dezember 2035. Danach verlängert er sich einmal um ein Jahr. Ende 2035 endet für diese Anlagen auch die Förderung nach dem EEG. Die Gemeinde kann mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende kündigen. Die Betreiberin kann nicht ordentlich kündigen.

Erstattet der Netzbetreiber eine Zahlung nicht, muss die Gemeinde sie zurückzahlen. Für den rückwirkenden Zeitraum vor der Unterzeichnung gilt das nicht. Ein Anspruch auf Rückzahlung verjährt zwölf Monate, nachdem der Netzbetreiber die Erstattung endgültig abgelehnt hat. Steigt der gesetzlich erstattungsfähige Betrag über 0,2 ct/kWh, kann die Gemeinde eine entsprechende Erhöhung verlangen. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Gemeindevertretung zugestimmt hat (§ 10).

Grundstücksnutzungsvertrag (Anlage 2)
Mit diesem Vertrag sichert sich die QE Hohenstein-Galgenkopf Projekt GmbH die beiden gemeindeeigenen Flurstücke für die neuen Anlagen. Sie darf dort Anlagen errichten und betreiben sowie Wege, Kabel und Kranstellflächen anlegen. Sie darf die Flächen außerdem als Abstandsflächen und für den Überflug der Rotoren nutzen. Wo die Anlagen genau stehen werden, steht erst mit der Genehmigung fest. Der Bestandsvertrag von 2011 gilt daneben unverändert weiter.

Der Vertrag gilt ab der Unterzeichnung. Die Nutzungsdauer beginnt mit der Inbetriebnahme der ersten neuen Anlage und beträgt 20 Jahre. Die Projektgesellschaft kann sie zweimal um je fünf Jahre verlängern. Eine ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Die Gemeinde kann außerordentlich kündigen, wenn fünf Jahre nach der Unterzeichnung keine Genehmigung vorliegt. Gleiches gilt, wenn die Projektgesellschaft fünf Jahre nach Bestandskraft der Genehmigung nicht mit dem Bau begonnen oder keine Anlage in Betrieb genommen hat. Die Projektgesellschaft kann eine solche Kündigung gegen Zahlung von 1.000 Euro oder 1.500 Euro um jeweils ein Jahr aufschieben, höchstens zweimal.

Die Gemeinde erhält folgende Entgelte:

- **Standortentgelt** je neuer Anlage auf Gemeindefläche: in den ersten zehn Betriebsjahren 7 % der jährlichen Nettoeinspeiseerlöse, danach 8 %. Mindestens zahlt die Projektgesellschaft 50.000 Euro im Jahr, ab dem elften Betriebsjahr 60.000 Euro. Liegt ein Fundament nur teilweise auf Gemeindefläche, richtet sich der Anteil nach der Fundamentfläche. Den Mindestbetrag schuldet die Projektgesellschaft nur, solange die Anlage Anspruch auf Förderung nach dem EEG hat.
- **5.000 Euro im Jahr** für jede Anlage, deren Abstandsfläche oder Rotorüberflug auf Gemeindefläche liegt, ohne dass ein Standortentgelt anfällt.
- **1 Euro je m² und Jahr** für neue oder ausgebaute Wege und für dauerhaft versiegelte Flächen. Für vorübergehende Wege einmalig 1 Euro je m².
- **5 Euro je laufenden Meter Kabel**, einmalig.
- **Bauentgelt** von 1.875 Euro je Monat Bauzeit, bei zwölf Monaten rund 22.500 Euro.

Die Zahlungen beginnen erst, wenn die Gemeinde die Dienstbarkeiten bewilligt und beantragt hat, die Baulasten eingetragen sind und die Einverständniserklärungen der Pächter vorliegen.

Die Projektgesellschaft rodet auf eigene Kosten. Flächen, die sie nicht mehr braucht, forstet sie wieder auf und pflegt sie drei Jahre lang. Das Holz bleibt Eigentum der Gemeinde. Für Ertragsausfälle wegen hiebsunreifen Holzes zahlt die Projektgesellschaft eine Entschädigung. Ausgleichsflächen und Ersatzaufforstung regeln die Parteien in eigenen Verträgen.

Der Vertrag stellt klar, dass die Pflichten die Gemeinde nur als Grundstückseigentümerin treffen. Bauleitplanung, Stellungnahmen in Genehmigungsverfahren und sonstiges hoheitliches Handeln bleiben unberührt. Im Umkreis von 600 m errichtet und gestattet die Gemeinde auf eigenen Flurstücken keine baulichen Anlagen, die den Windpark beeinträchtigen. Bei Anlagen über 15 m Höhe wird eine Beeinträchtigung vermutet.

Nach Vertragsende baut die Projektgesellschaft die Anlagen einschließlich der Fundamente vollständig zurück. Die Sicherheit für den Rückbau legt die Genehmigungsbehörde fest. Überträgt die Projektgesellschaft den Vertrag an ein anderes Unternehmen, kann die Gemeinde innerhalb von 28 Tagen widersprechen, wenn sie Zweifel an dessen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit hat. Die Projektgesellschaft schließt eine Betriebshaftpflicht- und eine Umwelthaftpflichtversicherung mit jeweils 10 Mio. Euro ab. Der Vertragsinhalt ist vertraulich. Ausgenommen sind Gemeindevorstand, Gemeindevertretung,

Ausschüsse und Aufsichtsbehörden.

Ergebnis der Verhandlungen
Navaris hat die meisten Änderungswünsche übernommen. Dazu gehören:

- Der Beteiligungsvertrag läuft bis zur Stilllegung statt drei Jahre.
- Für den rückwirkenden Zeitraum gibt es keine Rückforderung.
- Der Vertrag stellt klar, dass die Planungshoheit der Gemeinde unberührt bleibt.
- Die Gemeinde erhält ein Bauentgelt.
- Der Vertrag enthält Regelungen zum Wald.
- Der Konkurrenzschutz gilt nur noch im Umkreis von 600 m statt 900 m.

Abgelehnt hat Navaris eine Wertsicherung der Mindestentgelte, eine eigene Rückbausicherheit zugunsten der Gemeinde und einen Konkurrenzschutz nur gegenüber Windenergieanlagen. Die Verwaltung empfiehlt, beiden Verträgen zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine Ausgaben zu leisten:	☐
	• **Beteiligung nach § 6 EEG:** Je Million eingespeister kWh erhält die Gemeinde bei WEA 1 rund 863 Euro, bei WEA 2 rund 860 Euro und bei WEA 3 rund 736 Euro. Die erste Zahlung für den Zeitraum ab 17. September 2025 ist Anfang 2027 fällig. • **Grundstücksnutzungsvertrag:** Erträge entstehen frühestens mit Baubeginn. Ab der Inbetriebnahme erhält die Gemeinde je neuer Anlage auf ihrer Fläche mindestens 50.000 Euro im Jahr. Der Bestandsvertrag mit derzeit 43.000 Euro im Jahr bleibt unberührt. • **Kosten:** Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Die Kosten der Grundbucheintragungen, der Beglaubigung und der Mitwirkung trägt die Projektgesellschaft.
Haushaltsmittel stehen im Haushalt bereit:	☐
Haushaltsstelle:	
Haushaltsansatz €	
Bereits ausgegeben €:	
Noch vorhanden €:	
Haushaltsmittel stehen nicht bereit:	☐
Einstellung muss im Nachtrag erfolgen:	☐ üpl ☐ apl
Zur Deckung sind folgende Mittel verfügbar: Haushaltsstelle: Haushaltsansatz €: Bereits ausgegeben €: Noch vorhanden €:	
Finanzielle Bewertung des Fachbereiches:	☐ gez.:

Demographie-Check/ Barrierefreiheit
Keine Auswirkungen

Anlagen (in SessionNet)

1. Vertrag zur finanziellen Beteiligung von Kommunen an Windenergieanlagen (Bestandsanlagen) nach § 6 EEG, Entwurf vom 29. September 2026
2. Grundstücksnutzungsvertrag Projekt Hohenstein-Galgenkopf, Vertragsnummer D116-1-002, Entwurf vom 1. Oktober 2026, mit den Anlagen A, B und 1 bis 5