



Bürgerbegehren „gegen die Übertragung gemeindeeigener Grundstücke an eine AöR“, „gegen die Zurverfügungstellung (Verkauf/Verpachtung/Überlassung) gemeindeeigener Grundstücke, wenn diese für den Bau/Betrieb einer Tiefengeothermieanlage genutzt werden sollen“ und „gegen den Gemeinderatsbeschluss des Ortsgemeinderats Neuhofen vom 12.05.2026 unter TOP 3 – Übertragung mehrerer gemeindeeigener Grundstücke an die REN AöR“

1. Schilderungen zum Sachverhalt

Am 19.05.2026 haben die Vertreter der Bürgerinitiative das Bürgerbegehren „gegen die Übertragung gemeindeeigener Grundstücke an eine AöR“ (im Folgenden: Bürgerbegehren 1) mit 1.323 Unterstützungsunterschriften eingereicht. Am selben Tag haben diese außerdem das Bürgerbegehren „gegen die Zurverfügungstellung (Verkauf/Verpachtung/Überlassung) gemeindeeigener Grundstücke, wenn diese für den Bau/Betrieb einer Tiefengeothermieanlage genutzt werden sollen“ (im Folgenden: Bürgerbegehren 2) mit 1.289 Unterschriften eingereicht. Schließlich haben sie am 26.05.2026 ein weiteres Bürgerbegehren „gegen den Gemeinderatsbeschluss des Ortsgemeinderats Neuhofen vom 12.05.2026 unter TOP 3 – Übertragung mehrerer gemeindeeigener Grundstücke an die REN AöR“ (im Folgenden: Bürgerbegehren 3) mit 1.472 Unterschriften eingereicht.

Das Bürgerbegehren 1 enthält folgende Fragestellung:

„Sind Sie dafür, dass die Ortsgemeinde Neuhofen keine in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke auf eine Anstalt des öffentlichen Rechts überträgt oder übertragen lässt?“

Zur Begründung dieses Bürgerbegehrens wird aufgeführt:

„Die Übertragung gemeindeeigener Grundstücke auf eine Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) führt zu einem Verlust unmittelbarer demokratischer Kontrolle über das Vermögen der Ortsgemeinde Neuhofen. Grundstücke sind ein wesentlicher Bestandteil des kommunalen Vermögens und von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung. Entscheidungen hierüber müssen transparent und unter Verantwortung des Gemeinderates getroffen werden. Durch die Übertragung auf eine AöR werden diese Entscheidungen auf ein eigenständiges Organ verlagert, das nicht in gleicher Weise demokratisch legitimiert und kontrolliert ist, wie der Gemeinderat. Zudem bestehen rechtliche Bedenken gegen eine pauschale „hoheitliche“ Übertragung von Grundstücken. Das Bürgerbegehren soll sicherstellen, dass gemeindeeigene Grundstücke im Eigentum der Ortsgemeinde verbleiben und der direkten Kontrolle des Gemeinderates unterliegen.“

Das Bürgerbegehren 2 enthält folgende Fragestellung:

„Sind Sie dafür, dass die Ortsgemeinde Neuhofen keine in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke verkauft, verpachtet oder in sonstiger Weise zur Verfügung stellt, wenn diese für den Bau oder Betrieb einer Tiefengeothermie-Anlage genutzt werden oder hierfür bestimmt sind?“

Zur Begründung dieses Bürgerbegehrens wird aufgeführt:

„Die Nutzung gemeindeeigener Grundstücke für Projekte der Tiefengeothermie ist mit erheblichen und langfristigen Auswirkungen auf Umwelt, Infrastruktur und Lebensqualität verbunden. Insbesondere bestehen Risiken im Zusammenhang mit Eingriffen in den Untergrund, möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser sowie potentiellen Schäden an Gebäuden und Infrastruktur. Darüber hinaus führt die Bereitstellung gemeindeeigener Grundstücke - sei es durch Verkauf, Verpachtung oder anderweitige Überlassung - zu einer langfristigen Bindung kommunaler Flächen für ein einzelnes Projekt, dessen Auswirkungen nur eingeschränkt rückgängig gemacht werden können. Die Entscheidung über eine derart weitreichenden Nutzung kommunalen Eigentums sollte daher nicht mittelbar oder über ausgelagerte Strukturen erfolgen, sondern unter unmittelbarer demokratischer Kontrolle und unter Berücksichtigung der Interessen der Bürgerschaft. Das Bürgerbegehren verfolgt daher das Ziel, gemeindeeigene Grundstücke grundsätzlich nicht für Zwecke der Tiefengeothermie zur Verfügung zu stellen.“

Das Bürgerbegehren 3 begehrt einen Bürgerentscheid über folgende Fragestellung:

„Soll der Beschluss des Ortsgemeinderates Neuhofen vom 12.05.2026 unter TOP 3 aufgehoben werden, wonach die gemeindeeigenen Grundstücke / Flurstücke 2831, 3067, 3068 sowie eine Teilfläche von 35.000 qm aus Flurstück 2903/2 hoheitlich auf die Regenerative Energie Neuhofen AöR übertragen werden?“

Zur Begründung dieses Bürgerbegehrens wird aufgeführt:

„Der Ortsgemeinderat Neuhofen hat am 12.05.2026 beschlossen, mehrere gemeindeeigene Grundstücke auf die Regenerative Energie Neuhofen AöR zu übertragen. Die unterzeichnenden Bürgerinnen und Bürger halten diese Übertragung für nicht sachgerecht. Durch die Eigentumsübertragung verliert die Ortsgemeinde unmittelbaren Zugriff auf bedeutende gemeindliche Vermögenswerte. Die Grundstücke sollen langfristig für Projekte der Wärmegewinnung und erneuerbaren Energien genutzt werden. Nach Auffassung der Unterzeichner bestehen erhebliche Fragen hinsichtlich der langfristigen Auswirkungen, der wirtschaftlichen Risiken, sowie Fragen, hinsichtlich der ausreichenden Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde im Rahmen der vorgesehenen Organisationsstruktur, sowie der Erforderlichkeit einer Eigentumsübertragung an die AöR. Die Grundstücke sollen daher im Eigentum der Ortsgemeinde verbleiben.“

Der Beschluss über die Gründung der Regenerativen Energie Neuhofen AöR (kurz: REN AöR) wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 03.02.2026 beschlossen. In der Sitzung vom 24.02.2026 erfolgte der Beschluss über die Satzung der REN AöR, welche im Amtsblatt vom 06.03.2026 veröffentlicht wurde.

Die Satzung wurde am 09.03.2026 nochmals geändert und im Amtsblatt vom 20.03.2026 öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung der REN AöR hat die Ortsgemeinde die Aufgaben zur Erzeugung, Nutzung, Speicherung, Transport und Vermarktung und den Betrieb von erneuerbaren Energieprojekten aller Art übertragen. Gemäß § 2 Abs. 7 der Satzung können mit der Aufgabenübertragung die notwendigen Grundstücke hoheitlich auf

die Anstalt übergehen.

In der Sitzung vom 17.03.2026 hat der Ortsgemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen, dass die gemeindeeigenen Grundstücke, welche für die Wärmegewinnung und erneuerbare Energieprojekte nutzbar sind, auf die REN AÖR übertragen werden. Dies betraf die gemeindeeigenen Grundstücke Fl.Nrn. 2831, 3067 und 3068 sowie eine Teilfläche von 35.000 m² aus dem Flurstück 2903/2.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 12.05.2026 wurde schließlich beschlossen, die Grundstücke für die Wärmegewinnung durch Satzung auf die REN AÖR zu übertragen. Die entsprechende Satzung wurde in der Sitzung vom 12.05.2026 beschlossen. Der Satzung ist zum einen die Übertragung der Grundstücke Fl.Nrn. 2831, 3067 und 3068 sowie eine Teilfläche von 35.000 m² aus dem Flurstück 2903/2 zu entnehmen. Zudem hat die Ortsgemeinde weitere Grundstücke aufgekauft, welche den Energieprojekten dienen sollen. Bezüglich dieser Grundstücke, welche in Anlage 2 der Satzung der Ortsgemeinde Neuhofen vom 12.05.2026 bezeichnet sind, wurde ein notarieller Kaufvertrag mit den jeweiligen Eigentümern abgeschlossen. In der Satzung in § 2 der Satzung vom 12.05.2026 wurde bestimmt, dass die Rechte und Pflichten aus diesen Kaufverträgen auf die AÖR übertragen werden.

Die Satzung zum Vollzug der hoheitlichen Grundstücksübertragungen vom 12.05.2026 wurde im Amtsblatt vom 22.05.2026 öffentlich bekannt gemacht, wobei der Redaktionsschluss für dieses Amtsblatt der 18.05.2026, 9:00 Uhr war.

Am 18.05.2026 wurde zwischen der Ortsgemeinde und der REN AÖR ein notarieller Kaufvertrag mit der Urkunde Nr. 1130/2026 abgeschlossen. Gegenstand dieser Kaufvertragsurkunde war zum einen die Übertragung der Grundstücke Fl.Nrn. 2831, 3067, 3068 und einer Teilfläche von 35.000 m² aus dem Grundstück Fl.Nr. 2903/2. Bezüglich der weiteren Grundstücke, welche in Anlage 2 der Satzung vom 12.05.2026 aufgeführt sind, verpflichtete sich die Ortsgemeinde ebenfalls in der Kaufvertragsurkunde zum Verkauf bzw. zur Übertragung dieser Grundstücke an die REN AÖR.

Diese in Anlage 2 zur Satzung aufgeführten Grundstücke hatte die Ortsgemeinde teilweise bereits 2025 zu dem Zweck erworben, dass diese für Energieprojekte, z.B. als Ausgleichsflächen, zur Verfügung stehen.

Am 29.05.2026 haben die Vertreter der Bürgerinitiative der Bürgerbegehren beim Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße einen Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz eingereicht. Das Verfahren war anhängig unter dem Aktenzeichen 3 L 712/26.NW. Beantragt wurde in diesem Rechtsschutzverfahren, es der Ortsgemeinde bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Zulässigkeit der drei Bürgerbegehren vorläufig zu untersagen, gemeindeeigene Grundstücke auf die REN AÖR zu übertragen oder Dritten zum Zwecke der Umsetzung des Tiefengeothermieprojekts zur Nutzung zu überlassen, dingliche Rechte, Nutzungsrechte, Leitungsrechte, Wegerechte oder sonstige grundstücksbezogenen Rechte zugunsten der REN AÖR oder zum Zweck der Umsetzung des geplanten Tiefengeothermieprojekts einzuräumen oder deren Eintragung zu veranlassen und Grundstücke oder Grundstücksteilflächen zu erwerben oder erwerben zu lassen, sofern diese im Zusammenhang mit dem geplanten Tiefengeothermieprojekt auf die REN AÖR übertragen, dieser zur Nutzung oder sonst für Zwecke des Projekts bereit gestellt werden sollen.

Mit Beschluss vom 20.07.2026 hat das Verwaltungsgericht diesen Antrag im einstweiligen Rechtsschutzverfahren abgelehnt. In diesem Beschluss hat das

Verwaltungsgericht ausgeführt, dass die gesetzlichen Voraussetzungen zur Zulassung der drei Bürgerbegehren nicht erfüllt sind.

In der Ortsgemeinderatsitzung vom 08.09.2026 wurde den Vertretern der Bürgerinitiative im Sinne des § 17a Abs. 4 Satz 2 GemO die Möglichkeit zur Erläuterung der Bürgerbegehren eingeräumt.

Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung vom 08.09.2026 die Bürgerbegehren einstimmig abgelehnt, da eine vorausgegangene Prüfung ergab, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 17a GemO nicht vorliegen.

2. Begründung der Entscheidung des Ortsgemeinderates

Die Gründe für diese Entscheidung des Ortsgemeinderates werden im Folgenden dargelegt:

- a) Die von der Bürgerinitiative eingereichten Bürgerbegehren betreffen Angelegenheiten der Gemeinde im Sinne des § 17a Abs. 1 Satz 1 GemO RLP. Der Gegenstand der Fragestellungen bezieht sich im Wesentlichen auf die Verfügung der Gemeinde über gemeindeeigene Grundstücke, die gemeindeeigene Infrastruktur und gemeindliche Straßen und Wege. Hierbei handelt es sich insgesamt um gemeindeeigene Angelegenheiten, sodass die Voraussetzung des § 17a Abs. 1 S. 1 GemO RLP erfüllt ist.
- b) Die Bürgerbegehren wurden von der Bürgerinitiative gemäß § 17a Abs. 3 Satz 1 GemO RLP schriftlich bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingereicht.
- c) Die von der Bürgerinitiative eingereichten Bürgerbegehren enthalten eine mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantwortende Frage, eine Begründung und benennen drei vertretungsberechtigte Personen.

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts mit Beschluss vom 20.07.2026 sind die Bürgerbegehren insoweit fehlerhaft, als dort alle Vertreter als „alleinvertretungsberechtigt“ ausgewiesen sind. Die gesetzgeberische Konzeption sehe eine Gesamtvertretung durch bis zu drei Vertreter des Bürgerbegehrens vor. Soweit mehr als ein Vertreter benannt werde, scheide eine Einzelvertretungsbefugnis aus. Das Gesamtvertretungserfordernis diene sowohl der Wahrung einer hinreichenden demokratischen Rückbindung der im Außenverhältnis getroffenen Entscheidung als auch der Effektivität. Im Falle einer Alleinvertretungsbefugnis bestünde die Gefahr der Abgabe sich widersprechender Erklärungen. Die in den Bürgerbegehren ausgewiesene Einzelvertretungsbefugnis stehe diesen Grundsätzen entgegen, was nach der rechtlichen Bewertung des Verwaltungsgerichts zur Unzulässigkeit der Bürgerbegehren führt.

- d) Die Voraussetzungen des § 17a Abs. 3 Satz 3 GemO RLP sind erfüllt. Die Gemeinde Neuhofen hat 7185 Einwohner, sodass das Bürgerbegehren von mindestens 9 % der bei der letzten Wahl zum Gemeinderat festgestellten Zahl der wahlberechtigten Einwohner unterzeichnet sein muss. Bei der letzten Kommunalwahl wurden 5.730 Wahlberechtigte festgestellt, sodass 516 gültige Unterschriften erforderlich gewesen wären. Das Bürgerbegehren 1 enthält 1280 gültige Unterschriften, das Bürgerbegehren 2 enthält 1260 gültige Unterschriften und das Bürgerbegehren 3 weist 1414 gültige Unterschriften auf, sodass jeweils die erforderliche Mindestzahl überschritten wird.

- e) Die drei Bürgerbegehren erweisen sich bereits deshalb als unzulässig, da die Maßnahmen, welche hierdurch verhindert werden sollen, bereits vollzogen wurden.

Bürgerbegehren sind dann unzulässig, wenn diese durch die tatsächliche Entwicklung als überholt anzusehen sind. Dies ist immer dann der Fall, wenn das Bürgerbegehren nicht mehr verwirklicht werden kann.

Wie bereits unter Ziffer 1. dargestellt, wurde der notarielle Kaufvertrag, mit welchem spätestens die Verpflichtung der Ortsgemeinde zur Übertragung der Grundstücke auf die REN AÖR verbindlich vereinbart wurde, bereits am 18.05.2026 abgeschlossen. Das Bürgerbegehren wurde erst am 19.05.2026 bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingereicht. Vor dem 19.05.2026 hatten weder der Ortsbürgermeister noch die Gemeindeverwaltung konkrete Kenntnis über Inhalt und Anzahl der Unterstützerunterschriften.

Mit dem Bürgerbegehren 1 soll die Übertragung von gemeindeeigenen Grundstücken auf eine AÖR verhindert werden. Gemäß dem Bürgerbegehren 2 sollen keine gemeindeeigenen Grundstücke verkauft werden, wenn diese für den Bau oder Betrieb einer tiefengeothermischen Anlage genutzt werden oder hierfür bestimmt sind. Schließlich wendet sich das Bürgerbegehren 3 gegen den Beschluss des Ortsgemeinderates vom 12.05.2026, nach welchem bestimmte gemeindeeigene Grundstücke auf die REN AÖR übertragen werden sollen. Diese Maßnahmen, welche durch die Bürgerbegehren verhindert werden sollen, sind jedoch bereits vollzogen, weswegen sich die Bürgerbegehren erledigt haben. Die Übertragungsverpflichtung zur Übertragung der gemeindeeigenen Grundstücke auf die REN AÖR ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags vom 18.05.2026 eingegangen worden. Hiermit wurde ein Automatismus in Gang gesetzt, welcher durch erfolgreiche Bürgerentscheide nicht mehr verhindert werden kann. Im Übrigen sind die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibungen gegeben, sodass es nur noch eine Frage der Zeit ist, bis das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibungen vornimmt. Die Umschreibung steht jedenfalls unmittelbar bevor, ohne dass es einer weiteren Handlung der Vertragsparteien des notariellen Vertrages bedarf.

Dementsprechend erweisen sich die Bürgerbegehren aufgrund der Erledigung als unzulässig.

- f) Die Bürgerbegehren enthalten die gemäß § 17a Abs. 3 Satz 2 GemO RLP erforderliche Begründung. Es wurde geprüft, ob die Begründung die Rechtmäßigkeitsanforderungen erfüllen kann.

Mit dem Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße mit Beschluss vom 20.07.2026 kam die Ortsgemeinde zu dem Ergebnis, dass die Begründungen der Bürgerbegehren nicht die gesetzlichen Mindestanforderungen des § 17a Abs. 3 Satz 2 GemO erfüllen.

§ 17a Abs. 3 Satz 2 GemO bestimmt die Begründung zum zwingenden Inhalt eines Bürgerbegehrens. Nach der Rechtsprechung dient die Begründung dazu, die Unterzeichner über den Sachverhalt und die Argumente der Initiatoren aufzuklären. Dieser Zweck umfasse das Gebot, die für die Entscheidung wesentlichen Tatsachen darzustellen. Den Gemeindebürgern soll mit der Begründung die Tragweite der zu entscheidenden Fragestellung deutlich gemacht werden. Deswegen muss die Begründung zumindest eine knappe

Darstellung des entscheidungserheblichen Sachverhalts enthalten. Diese Anforderungen erfüllen die drei zu beurteilenden Bürgerbegehren nicht:

aa) Begründung Bürgerbegehren 1

In der Begründung wurde ausgeführt, die Übertragung gemeindeeigener Grundstücke an eine AöR führe zu einem Verlust unmittelbarer demokratischer Kontrolle über das Vermögen der Ortsgemeinde. Durch das Bürgerbegehren solle sichergestellt werden, dass gemeindeeigene Grundstücke im Eigentum der Ortsgemeinde verbleiben und der direkten Kontrolle des Gemeinderates unterliegen.

Die Begründung schweigt sich über die Tragweite eines entsprechenden Bürgerentscheids aus. Es wird nicht über die tatsächliche Zielrichtung des Bürgerbegehrens aufgeklärt. Der Verlust der Verfügungsbefugnis geht mit jedem Grundstücksverkauf bzw. jeder Eigentumsübertragung einher. Weswegen es einer besonderen Schädlichkeit unterliegen soll, wenn Grundstücke an eine AöR übertragen werden im Gegensatz zu einer Übertragung an Dritte, bleibt unaufgeklärt. Ebenso wird verschwiegen, dass es sich bei einer AöR im Sinne des § 86a GemO RP um eine eigene wirtschaftliche Betätigung der Ortsgemeinde handelt, auf dessen Betrieb die Ortsgemeinde weiterhin wesentlichen Einfluss beibehält. Im Gegensatz zur Grundstücksübertragung auf einen Dritten verbleiben der Ortsgemeinde bei einer Übertragung an eine AöR damit sogar Einflussmöglichkeiten. Des Weiteren hat das Verwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 20.07.2026 darauf hingewiesen, dass auch vor der Übertragung gemeindeeigener Grundstücke auf die AöR keine unmittelbare demokratische Kontrolle über diese Grundstücke bestanden hat. Die Kontrolle über das Vermögen der Ortsgemeinde erfolge über den Gemeinderat und dessen gewählte Mitglieder, welche einer Veräußerung zustimmen müssen. Deren Entscheidungen seien lediglich mittelbar demokratisch legitimiert, während Volksabstimmungen über die Veräußerung von Eigentum nicht vorgesehen seien. Der suggerierte unmittelbare demokratische Kontrollverlust erweist sich schon aus diesem Grund als irreführend. Unklar bleibe nach Einschätzung des Verwaltungsgerichts auch die Bedeutung der Aussage in der Begründung, dass das Bürgerbegehren sicherstellen solle, dass gemeindeeigene Grundstücke im Eigentum der Ortsgemeinde verbleiben und der direkten Kontrolle des Gemeinderats unterliegen. Es sei fraglich, ob hiermit ein generelles Veräußerungsverbot von gemeindlichen Grundstücken angestrebt werde oder nur eine Veräußerung im konkreten Fall verhindert werden solle.

bb) Begründung Bürgerbegehren 2

Auch die Begründung zum Bürgerbegehren 2 suggeriert, dass ein Verkauf gemeindeeigener Grundstücke zum Verlust gemeindlicher Kontrollmöglichkeiten führe. Verschwiegen wird, dass im vorliegenden Fall die Eigentumsübertragung auf eine AöR erfolgen sollte (bzw. erfolgt ist), womit der Ortsgemeinde - im Gegensatz zu einer Übertragung auf andere Dritte - sogar Kontrollmöglichkeiten verbleiben. Außerdem wurde nicht darüber aufgeklärt, weswegen der generell mit einem Verkauf verbundene Kontrollverlust in Zusammenhang mit tiefergeothermischen Projekten besonders ausgeprägt sein soll.

Schließlich klärt die Begründung nicht über die weitreichenden Auswirkungen eines entsprechenden Bürgerentscheids, insbesondere im Hinblick auf die Untersagung der Zurverfügungstellung gemeindeeigener Grundstücke auf. Wie an anderer Stelle noch ausgeführt wird, ergeben sich für die Gemeinde generell, aber auch in Verbindung mit der Verwirklichung von tiefengeothermischen Projekten verschiedene Verpflichtungen im Hinblick auf die Bereitstellung gemeindlicher Infrastruktur, insbesondere von Straßen und Wegen. Diese Verpflichtungen stehen mit dem Bürgerbegehren im Widerspruch.

cc) Begründung Bürgerbegehren 3

Schließlich bietet auch die Begründung des Bürgerbegehrens 3 keine hinreichende Entscheidungsgrundlage. Dieses kassatorisches Bürgerbegehren richtet sich gegen den Beschluss des Ortsgemeinderates vom 12.05.2026, gemäß dem gemeindeeigene Grundstücke auf die REN AÖR übertragen werden sollten. In der Begründung zu dem Bürgerbegehren wird ausgeführt, dass die Übertragung für nicht sachgerecht gehalten werde und die Ortsgemeinde durch die Eigentumsübertragung unmittelbaren Zugriff auf gemeindliche Vermögenswerte verliere. Des Weiteren wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass die Grundstücke langfristig für Projekte der Wärmegewinnung und erneuerbaren Energien genutzt werden sollen. Es bestünden erhebliche Fragen hinsichtlich der langfristigen Auswirkungen, der wirtschaftlichen Risiken, sowie Fragen hinsichtlich der ausreichenden Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde im Rahmen der vorgesehenen Organisationsstruktur sowie der Erforderlichkeit einer Eigentumsübertragung an die AÖR. Aus dieser Begründung ist nicht im Ansatz erkennbar, welche Vor- oder Nachteile mit dem Beschluss des Ortsgemeinderates vom 12.05.2026 verbunden sind. Eine Eigentumsübertragung ist generell mit einem Verlust des Zugriffs auf die übertragenen Grundstücke verbunden. Es ist nicht erkennbar, weswegen dies in Verbindung mit Projekten der Wärmegewinnung und erneuerbaren Energien besonders nachteilig sein soll.

- g) Die Bürgerbegehren erweisen sich aufgrund von Verstößen gegen den Ausschlusskatalog des § 17a Abs. 2 GemO RLP als unzulässig.

aa) Verstoß der Bürgerbegehren 1 bis 3 gegen § 17a Abs. 2 Nr. 6 GemO

Das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße hat im Beschluss vom 20.07.2026 die Auffassung vertreten, dass alle drei Bürgerbegehren gegen § 17 Abs. 2 Nr. 6 GemO verstoßen. Hiernach sind Bürgerbegehren über die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen unzulässig.

Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts betreffen die Bürgerbegehren jedenfalls mittelbar eine auf die Bauleitplanung bezogene Angelegenheit. Das Verwaltungsgericht geht hier von einem weiten Verständnis des Begriffs der „Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen“ aus. Vorliegend ist die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans jedenfalls nicht ausgeschlossen, um Grundlage für die Erschließung des tiefengeothermischen Projekts zu schaffen. Durch den Angriff auf die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke hätte es das Bürgerbegehren in der Hand die maßgeblichen bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, einschließlich der Beteiligungsrechte sowie der formellen und materiellen Anforderungen an die Zulässigkeit eines Bauvorhabens zu umgehen. Einer

restriktiven Auslegung der Begrifflichkeiten im § 17a Abs. 2 Nr. 6 GemO stehe zudem das Rechtsstaatsprinzip, insbesondere der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung entgegen. Könnte das Bürgerbegehren ohne weiteres die Veräußerung von gemeindeeigenen Grundstücken zum Zwecke der Verwirklichung eines Bauvorhabens verhindern, würde der Investor von dem insoweit grundsätzlich vorgesehenen verwaltungsrechtlichen bzw. verwaltungsgerichtlichen Verfahren vollständig ausgeschlossen. Im Bauleitplanverfahren werden ohnehin öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Aufgrund der Komplexität der Entscheidung im Bauleitplanverfahren können diese nicht sinnvoll in der Form einer mit ja oder nein zu beantwortende Frage dem Bürgerentscheid unterstellt werden. Deswegen solle nach dem Verständnis des Verwaltungsgerichts der Ausschluss des Bürgerentscheides für alle von der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu treffenden Entscheidungen gelten. Da die drei Bürgerbegehren letztendlich auf die Verhinderung des tiefengeothermischen Projekts gerichtet sind, besteht ein Zusammenhang mit einer gegebenenfalls erforderlichen Bauleitplanung der Ortsgemeinde zur Verwirklichung des tiefengeothermischen Projekts. Allein dies reicht nach Auffassung des Verwaltungsgerichts aus, um von einem Verstoß gegen § 17a Abs. 2 Nr. 6 GemO ausgehen zu müssen.

Die Bewertung des Verwaltungsgerichts legt darüber hinaus einen Verstoß gegen § 17a Abs. 2 Nr. 7 GemO nahe. Hiernach ist ein Bürgerentscheid nicht zulässig über Vorhaben, für deren Zulassung ein Planfeststellungsverfahren oder ein förmliches Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich ist. Je nachdem, ob das tiefengeothermische Projekt UVP- pflichtig ist, handelt es sich um ein Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung. Legt man auch für diese Vorschrift ein weites Verständnis zugrunde, könnte die Verhinderung des Vorhabens durch das Verbot von Grundstücksübertragungen eine Umgehung dieser Vorschrift bedeuten. Das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße hat sich hierzu im Beschluss vom 20.07.2026 zwar nicht geäußert, hat aber im Zusammenhang mit dem Verstoß gegen § 17a Abs. 2 Nr. 6 GemO Folgendes ausgeführt:

„Könnte ein Bürgerentscheid ohne weiteres die Veräußerung eines gemeindeeigenen Grundstücks zum Zwecke der Verwirklichung eines Bauvorhabens durch einen privatrechtlichen Investor verhindern, würde dieser von dem insoweit grundsätzlich gesetzlich vorgesehenen verwaltungsrechtlichen und ggf. verwaltungsgerichtlichen Verfahren vollständig ausgeschlossen.“

Eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit des Vorhabens in einem ordnungsgemäßen Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung würde durch den Bürgerentscheid vollständig verhindert werden, da dem Vorhabenträger insoweit mangels Verfügungsbefugnis bereits ein Sachbescheidungsinteresse fehlen würde. Zwar käme insoweit auch eine Enteignung auf Grundlage des Bundesberggesetzes in Betracht, ob dies aber für alle für das Projekt benötigten Grundstücke verhältnismäßig wäre, erscheint fraglich.

bb) Verstoß Bürgerbegehren 1 gegen § 17a Abs. 2 Nr. 9 GemO

Das Bürgerbegehren 1 verstößt gegen § 17a Abs. 2 Nr. 9 GemO.

Nach dieser Vorschrift ist ein Bürgerentscheid nicht zulässig über gesetzwidrige Anträge. Die mit dem Bürgerbegehren verlangte Maßnahme muss daher mit rechtlichen Vorschriften in Einklang stehen.

Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Neustadt (Weinstraße) wird mit dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages ein Automatismus in Gang gesetzt, der im Falle des Eintritts der vertraglichen Voraussetzungen zur Verpflichtung der Übertragung des Besitzes und Eigentums führt. Insoweit liegt ein tauglicher Gegenstand eines Bürgerbegehrens nicht mehr vor, ein entsprechendes Bürgerbegehren ist ab dem Abschluss des Kaufvertrages auf einen Vertragsbruch gerichtet und würde ein gesetzwidriges Ziel im Sinne des § 17a Abs. 2 Nr. 9 GemO verfolgen (VG Neustadt (Weinstraße), Beschluss vom 23.12.2021 – 3 L 1138/21.NW –, Rn. 15, juris; aber auch Beschluss vom 20.07.2026, Az. 3 L 712/26.NW). Mit dem Abschluss der notariellen Kaufvertragsurkunde vom 18.05.2026 ist die Ortsgemeinde eine Verpflichtung zur Übereignung der Grundstücke an die REN AöR eingegangen. Auch wenn die Eigentumsübertragung im Grundbuch noch nicht vollzogen wurde, würde eine Verhinderung der Eigentumsumschreibung zu einem Vertragsbruch der Ortsgemeinde führen, weswegen folglich das Bürgerbegehren auf ein rechtswidriges Ziel gerichtet wäre.

cc) Verstoß Bürgerbegehren 2 gegen § 17a Abs. 2 Nr. 9 GemO

Gemäß dem Ziel dieses Bürgerbegehrens darf die Ortsgemeinde keine in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke zur Verfügung stellen, wenn diese für den Bau oder Betrieb einer tiefengeothermischen Anlage genutzt werden oder hierfür bestimmt sind. Würde diese Fragestellung in einem Bürgerentscheid mit „Ja“ beantwortet werden, hätte dies weitreichende Folgen. Die Ortsgemeinde dürfte öffentliche Wege und Straßen, welche dem Bau oder dem Betrieb einer Tiefengeothermieanlage dienen, nicht zur Verfügung stellen. Da die Fragestellung nicht weiter konkretisiert ist, fällt hierunter grundsätzlich jeglicher Gemeingebrauch einer öffentlichen Straße, sodass die Ortsgemeinde letztlich die Straßennutzung für den Vorhabenträger der Tiefengeothermischen Anlage verbieten müsste, soweit er die Straße zur Errichtung oder zum Betrieb der Anlage benutzen wollte.

Ein entsprechender Bürgerentscheid würde dazu führen, dass die Ortsgemeinde rechtliche Verpflichtungen nicht mehr erfüllen könnte. Seitens des Vorhabenträgers besteht gegebenenfalls ein Anspruch gegen die Ortsgemeinde auf Nutzung gemeindlicher Grundstücke. Hiermit steht ein Bürgerentscheid, welcher der Ortsgemeinde die Zurverfügungstellung untersagt, im Konflikt. Die Untersagung der Nutzung aufgrund des Bürgerentscheids würde sich als rechtswidrig erweisen, sodass auch ein hierauf gerichtetes Bürgerbegehren auf ein rechtswidriges Ziel gerichtet wäre.

Mit einer Tiefengeothermischen Anlage kann sowohl Strom als auch Fernwärme erzeugt werden. Zur Errichtung und zum Betrieb ist es erforderlich, dass gemeindeeigene Flächen; hier Straßen und Wege, mit Fahrzeugen befahren werden dürfen. Wird Fernwärme in der Anlage erzeugt, ist der Aufbau von Fernwärmeleitungen zur Versorgung der Haushalte erforderlich oder es muss eine Verknüpfung zu einem bestehenden Wärmenetz hergestellt werden. Gegebenenfalls ist auch der Anschluss der Anlage an weitere leitungsgesicherte Versorgungseinrichtungen erforderlich, um den Betrieb der

Anlage sicherzustellen.

Im vorliegenden Fall soll die Tiefengeothermie-Anlage in erster Linie dazu dienen, Fernwärme in das bestehende Fernwärmenetz der Stadt Speyer einzuspeisen. Außerdem soll in Neuhofen und in Schifferstadt erstmals ein Fernwärmenetz aufgebaut und die Fernwärme aus der Tiefengeothermie-Anlage hierin ebenfalls eingespeist werden. Eine Stromerzeugung ist nur für den Eigenbedarf der Pumpen am Tiefengeothermiestandort vorgesehen.

Zwar existiert für den Aufbau von Versorgungsleitungen für die Fernwärmeversorgung keine dem § 46 EnWG entsprechende Rechtsgrundlage. Dennoch wird in der Rechtsprechung auch für Fernwärmeleitungen eine grundsätzliche Pflicht zur Zurverfügungstellung der öffentlichen Wege anerkannt, da die Gemeinde insoweit eine Monopolstellung innehat. Gemeinden sind die einzigen Inhaber öffentlicher Wege. Für die Verlegung von Versorgungsleitungen kommen aufgrund der ansonsten hiermit verbundenen Nutzungseinschränkungen grundsätzlich lediglich öffentliche Wege in Betracht. Aus dieser marktbeherrschenden Stellung können sich kartellrechtliche Ansprüche aus §§ 19, 20, 33 GWB zur Einräumung entsprechender Nutzungsrechte zur Verlegung dieser Leitungen ergeben (BGH, Urteil vom 11. November 2008 – KZR 43/07 –, Rn. 15 - 17, juris; BGH, Urteil vom 5. Dezember 2023 – KZR 101/20 –, BGHZ 239, 116-150, Rn. 19 - 34). Ein Anspruch auf Einräumung von Nutzungsrechten ist jedenfalls nicht von vornherein ausgeschlossen.

Zudem kann ein sich aus dem Wettbewerbsrecht ergebender Anspruch bestehen, soweit es um die Verlegung von Leitungen in öffentlichen Wegen zu einem bestehenden Versorgungsnetz, wie hier zu dem bestehenden Fernwärmenetz der Stadt Speyer, geht. In welchem Umfang im vorliegenden Fall die Inanspruchnahme öffentlicher Wege zur Realisierung des Projekts erforderlich sein wird, ist derzeit nicht bekannt, da noch kein Projektplan existiert. Es ist aber davon auszugehen, dass für die notwendige Leitungsverlegung öffentliche Wege der Ortsgemeinde in Anspruch genommen werden müssen.

Die Fragestellung des Bürgerbegehrens beschränkt sich nicht auf die Nutzung öffentlicher Wege zur Verlegung unterirdischer Leitungen. Es soll generell eine Zurverfügungstellung gemeindeeigener Grundstücke, soweit diese für Bau und Betrieb der Anlage genutzt werden, untersagt werden. Dementsprechend dürfte damit auch das Recht zur generellen Nutzung der gemeindlichen Wege mit Fahrzeugen untersagt werden, soweit dies mit dem Bau und Betrieb der Anlage im Zusammenhang steht. Bezüglich der für den allgemeinen Verkehr gewidmeten Gemeindestraßen wäre insoweit der Gemeingebrauch im Sinne des § 34 Abs. 1 LStrG betroffen. Eine Einschränkung des Gemeingebrauchs zur Verhinderung des Baus oder Betriebs einer Geothermie-Anlage ist nicht gestattet.

Soweit zum Bau oder zum Betrieb der Anlage gemeindliche Wege befahren werden müssen, welche nicht für den allgemeinen Verkehr freigegeben sind (Waldwege, Wirtschaftswege), bedürfte es für die Nutzung dieser Wege zum Bau oder Betrieb der Geothermie-Anlage einer Sondernutzungserlaubnis im Sinne des § 41 LStrG. Die Entscheidung über den Abschluss einer Sondernutzungsvereinbarung dürfte zwar im Ermessen der Antragsgegnerin stehen, sodass hierauf der Betreiber der Geothermie-Anlage keinen Anspruch

geltend machen kann. Allerdings ist anzunehmen, dass eine ermessensfehlerfreie Entscheidung nicht vorliegen kann, wenn die Sondernutzungserlaubnis nur deshalb abgelehnt wird, um den Bau und Betrieb der Geothermie-Anlage zu verhindern. Grundsätzlich darf das Ermessen nur im Rahmen des jeweiligen Gesetzeszwecks ausgeübt werden, sodass diese Erwägung als sachfremd anzusehen sein dürfte. Dies gilt vor allem dann, wenn die Gemeinde in ähnlich gelagerten Fällen eine Sondernutzungserlaubnis bewilligt hat. Die Verweigerung der Erlaubnis im Zusammenhang mit der Geothermie-Anlage würde dann zusätzlich gegen das Gleichbehandlungsgebot verstoßen. Darüber hinaus wäre im Rahmen der Ermessensentscheidung § 4 des Geothermie-Beschleunigungsgesetzes (GeoBG) zu beachten. Hiernach liegt die Errichtung und der Betrieb einer Tiefengeothermische Anlage im überragenden öffentlichen Interesse und ist als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägung einzubringen.

Unabhängig davon, kann im vorliegenden Fall aber auch ein Anspruch auf Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis bzw. auf Abschluss einer wegerechtlichen Vereinbarung nicht ausgeschlossen werden. Eine Geothermie-Anlage ist ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Für solche privilegierten Außenbereichsvorhaben ist in der Rechtsprechung des BVerwG anerkannt, dass der Bauherr einen Anspruch auf Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung geltend machen kann, wenn er ein verbindliches und zumutbares Angebot unterbreitet, die Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Dieser Erschließungsanspruch bezieht sich nicht nur auf die wegemäßige Erschließung, sondern unter Umständen auch auf die Erschließung mit Strom, Wasser und Abwasser, sodass hierunter auch die Nutzung gemeindeeigener Grundstücke für die Verlegung notwendiger Versorgungsleitungen fallen kann.

Nicht zuletzt begründet auch § 8 Abs. 2 GeoBG in Verbindung mit den Regelungen im EnWG eine Reihe von Verpflichtungen für Grundstückseigentümer im Zusammenhang mit planfeststellungsbedürftigen Wärmeleitungen (also Rohrleitungsanlagen zur Beförderung von Dampf, Wasser oder Wassergemischten zur Wärmeversorgung), Grundstücke zur Verfügung zu stellen bzw. den Zugriff hierauf zu dulden. So sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 9 GeoBG in Verbindung mit § 44 EnWG Vorarbeiten zu dulden. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 10 GeoBG in Verbindung mit § 44a EnWG besteht eine gesetzliche Veränderungssperre bzw. ein gesetzliches Vorkaufsrecht für betroffene Grundstücke. § 8 Abs. 2 Nr. 11 GeoBG in Verbindung mit § 44b Abs. 1 EnWG enthält Regelungen zum Bau, zur Inbetriebnahme und zum Betrieb von Wärmeleitung einschließlich der vorzeitigen Besitzeinweisung. Außerdem besteht gemäß § 8 Abs. 4 GeoBG im Rahmen von Planfeststellungsverfahren für Wärmeleitungen die Möglichkeit zur Entziehung oder Beschränkung des Grundeigentums durch Enteignung. Durch diese rechtlichen Wirkungen können auch gemeindeeigene Grundstücke betroffen sein, sodass der Ortsgemeinde keine andere Möglichkeit verbleibt, als ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Enteignungsmöglichkeiten bestehen schließlich auch für die Tiefengeothermische Anlage selbst über die Regelung in §§ 77 ff. BBergG.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass der Vorhabenträger der Geothermie-Anlage aufgrund bestehender Rechtsvorschriften berechtigt ist, die

gemeindlichen Straßen und Wege sowohl zur Verlegung von Leitungen, aber auch zur wegemäßigen Erschließung des Vorhabens zu nutzen. Eine Untersagung der Nutzung bzw. Verweigerung der Überlassung gemeindlicher Infrastruktur verstößt daher im Einzelfall gegen gesetzliche Vorschriften und würde sich als rechtswidrig erweisen.

Insoweit verstößt das Bürgerbegehren gegen § 17a Abs. 2 Nr. 9 GemO. Diese Auffassung hat auch das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße im Beschluss vom 20.07.2026 bestätigt und insbesondere in dem Bürgerbegehren einen Widerspruch zu der gesetzlichen Regelung des § 34 LStrG gesehen.

Darüber hinaus verstößt die Fragestellung gegen § 17 Abs. 2 Nr. 9 GemO, soweit hiermit die Veräußerung von im Eigentum der Ortsgemeinde stehender Grundstücke zum Bau und Betrieb der tiefengeothermischen Anlage untersagt werden soll. Die entsprechenden Kaufverträge zur Übertragung der Grundstücke wurden bereits abgeschlossen. Ein entsprechendes Bürgerbegehren würde gegen die Verpflichtung der Ortsgemeinde zu Eigentumsübertragung verstoßen und wäre deshalb auf ein rechtswidriges Ziel gerichtet.

dd) Verstoß Bürgerbegehren 3 gegen § 17a Abs. 2 Nr. 9 GemO

Auch das Bürgerbegehren 3 verstößt gegen § 17a Abs. 2 Nr. 9 GemO, da der Kaufvertrag zwischen der Ortsgemeinde Neuhofen und der REN AÖR bereits abgeschlossen wurde. Mit diesem Kaufvertrag wurde ein Automatismus in Gang gesetzt, der im Falle des Eintritts der vertraglichen Voraussetzungen zur Verpflichtung der Übertragung des Besitzes und Eigentums führt. Ein erfolgreicher Bürgerentscheid würde dazu führen, dass die Ortsgemeinde gegen diese Verpflichtung verstoßen müsste, weswegen das Bürgerbegehren auf ein rechtswidriges Ziel gerichtet ist.

- h) Geprüft wurde von der Ortsgemeinde schließlich, ob eine teilweise Zulassung der Bürgerbegehrens in dem Sinne in Betracht kommt, dass nur Teile der Fragestellungen zur Entscheidung gestellt werden, welche gegebenenfalls als zulässig erachtet werden können.

Unabdingbare Voraussetzung für eine Änderung der Fragestellung bzw. Teilzulassung ist jedoch, dass die Unterschriftenliste eine ausdrückliche Ermächtigung an die Vertreter des Bürgerbegehrens enthält, Änderungen vorzunehmen (VG Mainz, Urteil vom 13. März 2015 – 3 K 781/14.MZ –, Rn. 26 - 28, juris).

Die von der Bürgerinitiative eingereichten Bürgerbegehren enthalten keine ausdrückliche Ermächtigung zur Änderung der Fragestellungen, sodass eine Teilzulassung von vornherein nicht in Betracht kommt.

3. Ergebnis

Im Ergebnis war es der Ortsgemeinde auch bei einer wohlwollenden Auslegung der Bürgerbegehren nicht möglich, diese zuzulassen.

Die Bürgerbegehren leiden bereits an einem formellen Mangel, da in den Unterschriftenlisten die Alleinvertretungsbefugnis der Vertreter des Bürgerbegehrens

vorgesehen ist. Unabhängig davon erfüllen die drei Bürgerbegehren aber auch nicht die Mindestanforderungen an die Begründungen von Bürgerbegehren. Die Begründungen liefern den Unterzeichnenden keine hinreichende Entscheidungsgrundlage. Die Bürgerbegehren verstoßen darüber hinaus gegen die Ausschlussgründe in § 17a Abs. 2 Nrn. 6 und 9 GemO. Zudem ist von einer Unzulässigkeit der Bürgerbegehren wegen Erledigung der mit dem Bürgerbegehren begehrten Maßnahmen auszugehen.

Da die im Gesetz festgelegten Voraussetzungen für die Zulassung der Bürgerbegehren somit nicht erfüllt sind, stand der Ortsgemeinde kein Entscheidungsspielraum zu. Die Ortsgemeinde ist an Recht und Gesetz gebunden, sodass mangels Vorliegen der Voraussetzungen die Bürgerbegehren zwingend abzulehnen waren. Unabhängig davon, dass auch die rechtliche Überprüfung der Ortsgemeinde durch eine Fachanwaltskanzlei zu dem Ergebnis kam, dass die Bürgerbegehren unzulässig sind, wurde im vorliegenden Fall dieses Prüfungsergebnis durch den Beschluss des Verwaltungsgerichts Neustadt an der Weinstraße vom 20.07.2026 zweifelsfrei bestätigt. Mit einer Zulassung der Bürgerbegehren hätte die Ortsgemeinde daher vorsätzlich gegen Recht und Gesetz verstoßen. Ein Gemeinderatsbeschluss mit entsprechendem Inhalt hätte vom Ortsbürgermeister gemäß § 42 GemO ausgesetzt und gegebenenfalls der Aufsichtsbehörde zur Entscheidung vorgelegt werden müssen. Andernfalls hätte – insbesondere wegen der Entscheidung des Verwaltungsgerichts vom 20.07.2026 – die ernsthafte Gefahr bestanden, dass ein solcher Beschluss von der Aufsichtsbehörde beanstandet und aufgehoben wird.