

Kommunales Flächenpooling



Leitfaden

Inhalt

Wann ist ein kommunales Flächenpooling sinnvoll?	3
Weshalb braucht es ein kommunales Flächenpooling?	4
Welchem Zweck dient ein kommunales Flächenpooling?	8
Weshalb sollten die Flächeneigentümer mitmachen?	11
Schritt für Schritt zum erfolgreichen Flächen-Pool	16

AUSGANGSVORAUSSETZUNGEN:

Wann ist ein kommunales Flächenpooling sinnvoll?

Ein kommunales Flächenpooling ermöglicht einer Gemeinde die Kontrolle über die Entwicklung eines Windparks in Gebieten, die im Besitz mehrerer Flächeneigentümer sind (Privatpersonen, Kommune, Land usw.). Dabei werden alle betroffenen Grundstücke in einem gemeinsamen Pool zusammengeführt (siehe Modul 3 Flächensicherung).

Ein Flächenpooling kann theoretisch bereits stattfinden, wenn mehr als ein Flächeneigentümer von einem Vorranggebiet betroffen ist. Je größer die Anzahl der Eigentümer, desto notwendiger wird ein Flächenpooling, aber desto aufwändiger gestaltet sich der Pooling-Prozess auch. Bei bis zu 10 Flächeneigentümern kann ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, beispielsweise durch eine einzige Eigentümerversammlung.

Ab 10 unterschiedlichen Eigentümern sollte der detaillierte Prozess angewendet werden, der im Folgenden beschrieben wird. Insbesondere in Offenland-Vorranggebieten bietet sich ein Flächenpooling an, da hier die Grundstücke häufig sehr kleinteilig sind. In Waldgebieten sind die Flächen meist weniger parzelliert, weshalb ein Pooling im Wald oft einfacher oder gar nicht erst erforderlich ist.



ZIELE:

Weshalb braucht es ein kommunales Flächenpooling?

Um die Notwendigkeit und die Ziele des kommunalen Flächenpoolings zu verstehen, ist es wichtig, die technischen Voraussetzungen für den Bau eines Windparks zu kennen. Die folgenden drei Punkte sind dabei besonders relevant:

1. Unklarheit über die genauen Standorte der Windräder zu Beginn

Zu Beginn ist noch unklar, wo genau die Windräder in Zukunft stehen werden. In Baden-Württemberg weist die Regionalplanung Vorranggebiete für Windenergie aus. Dabei berücksichtigt sie nur die Windhöffigkeit (also grobe Windgeschwindigkeitsabschätzungen) und die Mindestgröße des Gebiets (mindestens drei Windenergieanlagen pro Vorranggebiet). Technische Planung, Projektentwicklung und Genehmigungsverfahren von Windparks sind jedoch komplexe Prozesse mit vielen zu berücksichtigenden Kriterien, die in der frühen Phase des kommunalen Flächenpoolings oft noch nicht bekannt sind.

In Waldgebieten spielt zum Beispiel die Lage der Forstwege eine wichtige Rolle. Die in der Regionalplanung ausgewiesenen Vorranggebiete umfassen oft auch unterschiedliche Höhenlagen und es kann vorkommen, dass Senken ausgewiesen sind. Projektierer tendieren jedoch dazu, Anlagen auf den höchsten Punkten zu errichten und Senken zu vermeiden. Im Genehmigungsverfahren werden zudem

wichtige Aspekte wie die Avifaunistik (Vorkommen geschützter Vogelarten) oder der Denkmalschutz geprüft ebenso wie die Lage von Richtfunkstrecken. Mögliche Auswirkungen auf nahegelegene Wasserschutzgebiete müssen ebenfalls berücksichtigt werden. Bei Windparks in der Nähe von Wohngebäuden sind Schall- und Schattengutachten erforderlich, um gesetzliche Grenzwerte einzuhalten. Zu Beginn des Flächenpoolings ist außerdem nicht bekannt, welche Flächeneigentümer teilnehmen und welche nicht.

Aus diesen Gründen ist in der frühen Phase oft unklar, wo und auf welchen Flurstücken tatsächlich Windenergieanlagen errichtet werden können. In stark parzellierten Gebieten ist es daher besonders wichtig, möglichst viele Flächeneigentümer zur Teilnahme am kommunalen Flächenpooling zu bewegen, um in der späteren Entwicklungsphase des Projekts flexibel auf die genannten Restriktionen reagieren zu können. Wenn nur 50 Prozent der Flurstücke durch ein Pooling gesichert sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein Windpark entsteht, deutlich geringer als bei einem Flächenpotenzial von 80 oder 90 Prozent.

2. Flächenbedarf für baurechtlichen Abstand und Baustellen

Windenergieanlagen müssen gemäß der Landesbauordnung Baden-Württembergs einen bestimmten baurechtlichen Abstand zu Nachbargrundstücken einhalten, der 0,4-mal der Höhe des Turms (Nabenhöhe) der Anlage entspricht. Bei modernen Anlagen mit Turmhöhen von bis zu 200 m beträgt dieser Abstand 80 m, gemessen als Radius um die Anlage herum. Für den Bau solcher Anlagen werden oft Auslegerkräne benötigt, die höher

sind als der spätere Turm, üblicherweise um 10 bis 20 m. Das bedeutet, dass bei Turmhöhen von 170 bis 200 m der Kranausleger bis zu 220 m lang sein kann.

Der Kranausleger wird auf einer speziellen Fläche am Boden montiert, die mindestens 220 m lang und je nach Stelle 6 bis 15 m breit sein muss. Insgesamt benötigt eine Baustelle für moderne Windenergieanlagen eine Fläche von etwa 250 bis 300 m Länge und 160 bis 180 m Breite, wenn man den Baulastradius und die Kranauslegerfläche berücksichtigt.

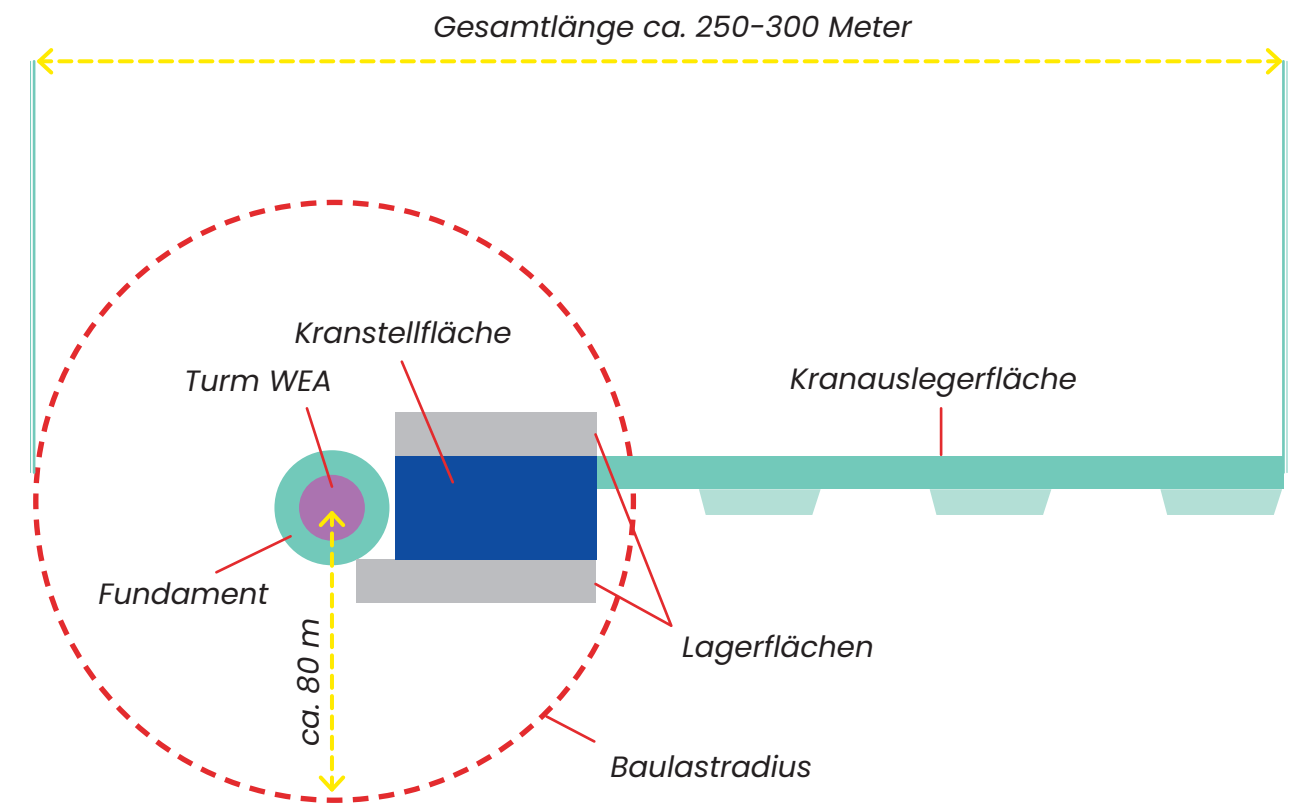


Bild 1: Technische Zeichnung einer Baustelle für eine Windenergieanlage mit Darstellung des Baulastradius (ca. 80 m) und der für den Aufbau notwendigen Kranauslegerfläche (ca. 200 m)

Eigene Darstellung, Quelle: Rolf Pfeifer



Besonders in stark parzellierten Offenlandgebieten ist der Flächenbedarf für solche Bauprojekte beträchtlich. Eine Vielzahl von Flurstücken ist erforderlich, um die notwendige Baustellenfläche für ein Windrad sowie die entsprechenden baurechtlichen

Flächen abzudecken. Aus diesem Grund ist ein Flächenpooling, insbesondere in solchen Offenlandgebieten und stark parzellierten Vorranggebieten, unerlässlich.

Gesamtlänge ca. 250–300 Meter

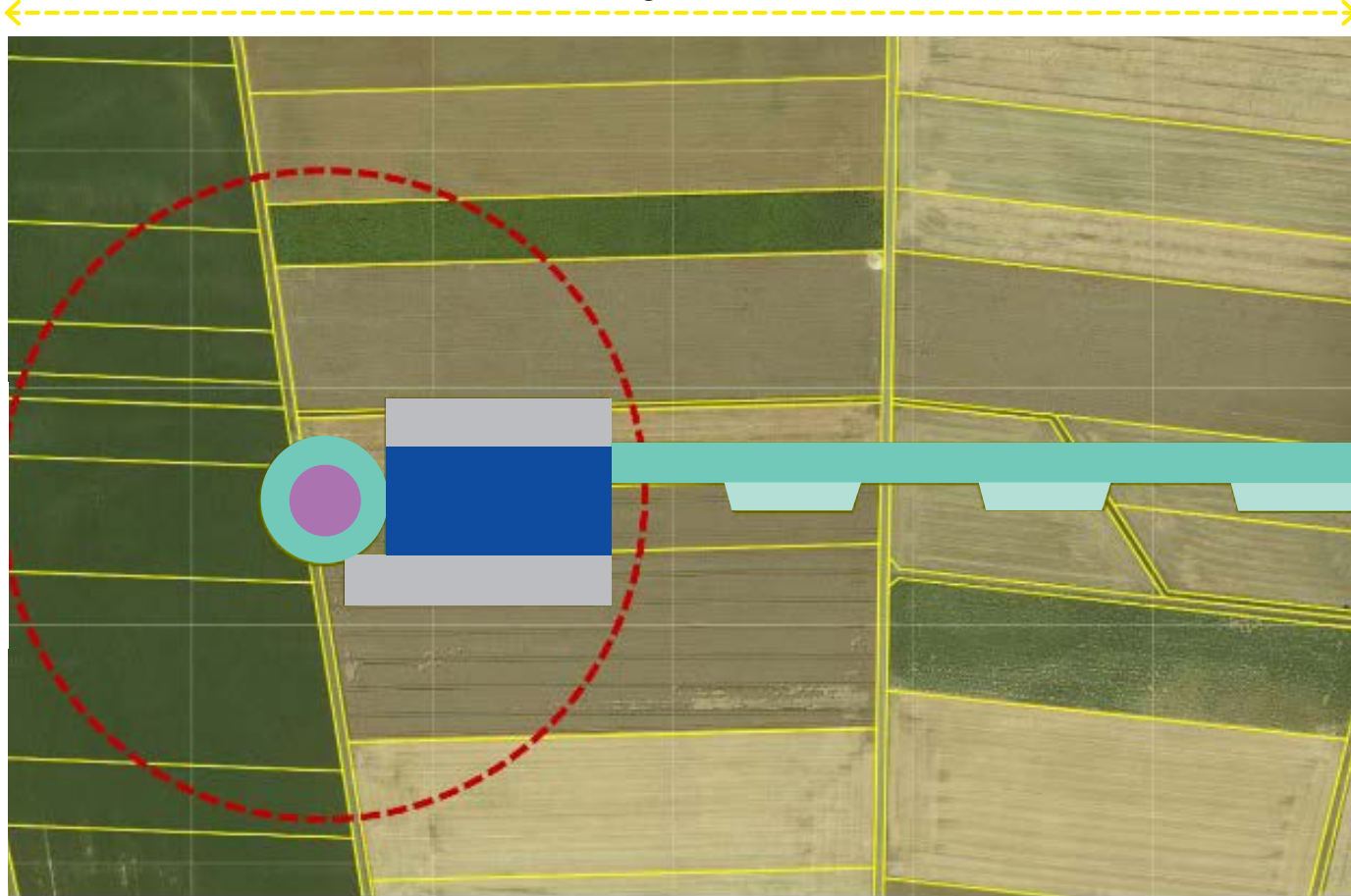


Bild 2: Beispiel einer klassischen Flurstückskarte im Offenland aus einem ausgewiesenen Vorranggebiet mit eingezeichnetem Baulastradius (roter Kreis) und der Kranauslegerfläche (rot gefüllter Balken) und den davon betroffenen Flurstücken (Bild: Rolf Pfeifer)

3. Flächenbedarf für Wege und Kabeltrassen:

Zum Zeitpunkt eines kommunalen Flächenpoolings ist oft unklar, wo die zukünftigen Windenergieanlagen stehen werden und auf welchen Grundstücken sie errichtet werden. Daher ist auch ungewiss, welche Zufahrtswege für den Transport der teilweise sehr großen Anlagenteile benötigt werden. Sicher ist jedoch, dass die bestehenden Wege vielerorts nicht ausreichend ausgebaut sind. Für den Transport der Anlagenteile ist eine befahrbare Wegbreite von etwa 5 bis 5,50 Metern erforderlich. Heutige Forst- oder landwirtschaftliche Wege haben diese Breite in der Regel nicht, was bedeutet, dass die Wege ausgebaut und angrenzende Grundstücke für diesen Ausbau genutzt werden müssen. Selbst wenn die Gemeinde die Wege besitzt, kann es vorkommen, dass für den Ausbau, insbesondere in Kurvenbereichen, angrenzende Grundstücke benötigt werden.

Da nicht klar ist, wo die zukünftigen Standorte der Windenergieanlagen sein werden, ist auch ungewiss, welche Grundstücke genau benötigt werden.

Ähnlich verhält es sich mit der zukünftigen Kabeltrasse. Der erzeugte Strom wird über eine etwa 1 Meter tief im Boden verlegte 20-kV-Leitung transportiert. Diese Leitung liegt meist im Randbereich bestehender Wege oder Straßen. Auch hierfür sind häufig zusätzliche Grundstücke notwendig. Da nicht klar ist, wo die zukünftigen Standorte der Windenergieanlagen sein werden, ist auch ungewiss, welche Grundstücke genau benötigt werden. Daher ist es notwendig, möglichst viele, idealerweise alle Grundstücke in einem Vorranggebiet zu sichern, um die Realisierungswahrscheinlichkeit für den zukünftigen Windpark zu maximieren.



Bild 3: Kran mit Kranausleger beim Bau einer Enercon E-115 Windenergieanlage (Bild: Rolf Pfeifer)



NUTZEN:

Welchem Zweck dient ein kommunales Flächenpooling?

Das kommunale Flächenpooling schafft eine Win-Win-Situation: Es dient der Gemeinde als Steuerungsinstrument für den Windpark, sichert den Dorffrieden für die Flächeneigentümer und beschleunigt das Windenergievorhaben für den Projektierer und die Gesamtgesellschaft erheblich.

1. Steuerungsmöglichkeit für die Kommune:

Wer die Fläche besitzt, entscheidet, ob und was dort gebaut wird. Dies gilt besonders für die Windenergie und unterscheidet sich vom innerörtlichen Wohnungsbau, bei dem die Gemeinde über einen Bebauungsplan (B-Plan) Einfluss nehmen kann.

Ein Windpark entsteht auf einem von der Regionalplanung ausgewiesenen Vorranggebiet und hat daher bereits Baurecht. Die Kommune hat deshalb eigentlich keinen Einfluss mehr darauf, was und wie dort gebaut wird – das bestimmen die Projektierer und Flächeneigentümer. Allerdings erhöht ein kommunales Flächenpooling die Steuerungsmöglichkeiten einer Kommune beträchtlich – insbesondere mit Blick auf die folgenden Aspekte.

Ein häufiges Anliegen der Gemeinden an einen Windpark ist eine landschaftsschonende Bebauung oder die Einhaltung eines größeren Mindestabstands zu Wohngebieten als die in Baden-Württemberg vorgegebenen 750 bis 850 Meter.

Kommunen möchten zudem oft, dass nur eine begrenzte Zahl an Windenergieanlagen im Wald steht oder besonders waldschonende Techniken beim Bau angewendet werden (z.B. Turmdrehkran, Kletterkran, Selbstfahrer).

Ein weiterer Wunsch der Kommunen ist die Steuerung der künftigen Eigentumsverhältnisse, also wem der Windpark gehört und wem die Gewinne zufließen. Es geht um lokale Wertschöpfung: Soll das Geld vor Ort bleiben oder sollen örtliche Genossenschaften, lokale Stadtwerke oder die Kommune

Ein Windpark entsteht auf einem von der Regionalplanung ausgewiesenen Vorranggebiet und hat daher bereits Baurecht.

selbst von den Einnahmen profitieren, besonders wenn die Kommune nur wenig eigene Grundstücke im Vorranggebiet hat? Und was passiert mit dem erzeugten Strom? Verständlicherweise möchten sich die Kommunen den Zugriff auf die Vermarktungswege dieses Stroms sichern.

Durch ein kommunales Flächenpooling kann sich die Kommune den Zugriff auf die entsprechenden Flächen sichern und hat somit Einfluss auf die vorgenannten Aspekte. Sichert sich hingegen ein Projektierer die Flächen, bestimmt dieser, was dort geschieht, und die Kommune hat nur sehr geringen bis gar keinen Einfluss darauf.

2. Bewahrung des Dorf- und Nachbarschaftsfriedens:

Für ländliche Kommunen ist der gesellschaftliche Zusammenhalt besonders wichtig. Mit den immer größer werdenden Vorranggebieten steigt auch die Zahl der beteiligten Flächeneigentümer. Es ist nicht ungewöhnlich, dass es in einem Vorranggebiet 100 bis 200 verschiedene Flächeneigentümer gibt. Für private Projektierer und Investoren ist es sehr aufwändig, sich diese Vielzahl an Flurstücken zu sichern. Daher konzentrieren sie sich oft nur auf die wichtigsten Grundstücke, sichern diese und stellen dann einen Genehmigungsantrag. Häufig können sie die Fläche nicht vollständig nutzen, da sie nicht alle notwendigen Unterschriften erhalten. Dies führt dazu, dass das Vorranggebiet nur teilweise oder gar nicht bebaut wird, während die

gesicherten Pachtverträge für einen späteren Zeitpunkt behalten werden. In solchen Fällen profitieren nur wenige Eigentümer von den später anfallenden Pachterlösen, während viele leer ausgehen. Da diese Pachterlöse aufgrund der Größe der Anlagen und deren Stromproduktion erhebliche Summen (häufig sechstellige Beträge) erreichen, führt dies zu großem Unfrieden in der Dorfbevölkerung und bei den Landwirten: Wenige bekommen viel, viele bekommen nichts.

Das kommunale Flächenpooling begegnet diesem Problem mit dem Grundsatz, dass alle Flächeneigentümer im betroffenen Vorranggebiet Anrecht auf die resultierenden Pachterlöse haben, unabhängig davon, ob auf ihrem Grundstück eine Windkraftanlage steht oder nicht. Dies wird durch ein Pachtverteilungsmodell erreicht, bei dem ein großer Teil der Pacht über alle Flächeneigentümer verteilt wird, die am Flächenpooling teilnehmen. Ein kleinerer Teil wird auf die Grundstücke verteilt, auf denen später die Anlagen stehen. Ein weiterer wichtiger Aspekt des kommunalen Flächenpoolings ist die laufende und transparente Information aller Eigentümer über die Vorgänge. Dies fördert die Akzeptanz und den Dorffrieden.

Wird das kommunale Flächenpooling von professionellen Dienstleistern durchgeführt, werden die Rechte der Flächeneigentümer von erfahrenen Moderatoren und Juristen in den Verhandlungen mit den Projektierern gewahrt.



3. Beschleunigung der Energiewende:

Wie bereits erwähnt, sichern sich Projektierer meist nur einen Teil der Flurstücke innerhalb eines Vorranggebiets. Dies liegt oft am Misstrauen vieler Flächeneigentümer gegenüber diesen Unternehmen. Ob berechtigt oder unberechtigt: Ein privater Investor oder Projektierer aus Norddeutschland oder gar aus dem Ausland hat es schwer, die Landwirte in einem baden-württembergischen Dorf mit 2.000 Einwohnern davon zu überzeugen, einen Pachtvertrag über 30 Jahre zu unterschreiben. Dadurch dauern derartige Flächensicherungen durch diese Unternehmen häufig Jahre, bis ausreichend viele Flurstücke gesichert sind, um den Bau eines Windparks überhaupt in Betracht zu ziehen. Dies frustriert die Flächeneigentümer, die bereits unterschrieben haben, weil lange nichts passiert und die versprochenen Pachteinnahmen in weite Ferne rücken. Zudem verzögert es die dringend notwendige Umsetzung der

Energiewende erheblich. Deshalb ist eine Beschleunigung der Prozesse, die zum Bau von Windparks führen, von großer Bedeutung.

Ein entscheidender Vorteil des kommunalen Flächenpoolings besteht darin, dass die Gemeinde selbst die Kontrolle übernimmt. Wenn der Bürgermeister persönlich die Flächeneigentümer begrüßt und das Flächenpooling als überzeugende Maßnahme darstellt, und anschließend professionelle Dienstleister das Konzept vorstellen, wird eine Vertrauensbasis geschaffen, die ein fremder Projektierer nur mit unvergleichlich höherem Aufwand, wenn überhaupt, erreichen kann. Zahlreiche Beispiele haben gezeigt, dass ein solches Pooling innerhalb von vier bis sechs Monaten bis zu 95 Prozent aller Flächen in einem Vorranggebiet sichern kann. Dies erfordert ein hohes Maß an Expertise bei der Durchführung dieser Pooling-Prozesse, sichert aber alle genannten Vorteile.

GESETZMÄSSIGKEITEN DES KOMMUNALEN FLÄCHENPOOLINGS:

Weshalb sollten die Flächeneigentümer mitmachen?

Damit ein kommunales Flächenpooling erfolgreich sein kann, müssen bestimmte Gesetzmäßigkeiten beachtet werden. Andernfalls kann das Pooling scheitern oder sehr arbeitsintensiv werden. Kommunen ohne entsprechende Expertise oder Kapazitäten sollten einen professionellen Dienstleister beauftragen.

1. Akzeptanz für Windenergie sicherstellen: Unabhängig informieren und die Menschen mitnehmen

Flächenpooling-Prozesse für Windenergie finden fast ausschließlich im ländlichen Raum statt. Wenn in dieser Region bisher wenige oder keine Windenergieanlagen im Umkreis von 30 bis 40 km vorhanden sind, ist es wichtig, zunächst Akzeptanz zu schaffen und umfassend zu informieren. Studien und Erfahrungsberichte zeigen, dass die Akzeptanz für Windenergie in Gebieten ohne bestehende Anlagen geringer ist als in Regionen, in

denen die Menschen bereits lange Zeit Windenergieanlagen sehen. In Gebieten mit bestehenden Anlagen wissen die Menschen, dass viele der von Windkraftgegnern angeführten Nachteile nicht der Realität entsprechen.

In Regionen ohne Windenergieanlagen haben Kritiker und Gegner der Windenergie oft leichtes Spiel mit falschen Argumenten wie Infraschall, Schwefelhexafluorid, der Zerstörung von Wäldern oder der fehlenden Recyclingfähigkeit der Anlagen. Dies beeinflusst auch die Bereitschaft der Flächeneigentümer, ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Wenn in Ihrem Umfeld bisher wenig oder keine Windenergieanlagen vorhanden sind, führen Sie zunächst Bürgerinformationsveranstaltungen durch.

Deshalb gilt: Wenn in Ihrem Umfeld bisher wenig oder keine Windenergieanlagen vorhanden sind, führen Sie zunächst Bürgerinformationsveranstaltungen durch. Stellen Sie dort das Thema Windenergie vor und kommen Sie mit Bürgern, Kritikern und Flächeneigentümern sachlich ins Gespräch. Dieser Prozess kann aufwendig und zeitintensiv sein. Ohne die Akzeptanz in der Bevölkerung wird



es auch bei den Flächeneigentümern keine Zustimmung geben, was ein kommunales Flächenpooling unmöglich macht.

2. Der Pachtverteilungsmechanismus: Wie werden die Pachterlöse auf alle Flächeneigentümer verteilt?

Ein entscheidender Faktor für den Erfolg eines Flächenpoolings ist die Verteilung der Pachterlöse auf alle teilnehmenden Flächeneigentümer. Das Grundprinzip beim Flächenpooling ist, dass ein erheblicher Anteil der

Pachterlöse, meist mehr als 50 Prozent, auf alle Flächeneigentümer entsprechend ihrem jeweiligen Flächenanteil an der Gesamtfläche verteilt wird. Dies nennt man die Flächenpacht. Der verbleibende Anteil der Pachterlöse wird an die Flächeneigentümer verteilt, auf deren Grundstücken die Windenergieanlagen stehen oder die aufgrund der Nähe zu diesen Anlagen besonders betroffen sind. Dies wird als Standortpacht bezeichnet.

Beispiel

- Es gibt insgesamt 8 Flächeneigentümer im betroffenen Windvorranggebiet.
- Sieben dieser Eigentümer (Nr. 1-7) besitzen Flächen innerhalb des Vorranggebiets. Ein Eigentümer (Nr. 8) liegt außerhalb des Vorranggebiets und wird daher nicht berücksichtigt.
- Die Eigentümer Nr. 1, 2, 4, 6 und 7 nehmen am Flächenpooling teil, während die Eigentümer Nr. 3 und 5 nicht teilnehmen.
- Dank der Teilnahme von Eigentümer 1, 2, 4, 6 und 7 kann die Kommune einen Windpark mit fünf Windenergieanlagen bauen. Die Flächen von Eigentümer 3 und 5 werden nicht benötigt.
- Die fünf Windenergieanlagen generieren insgesamt 420.000 Euro an jährlichen Pachteinnahmen. Die Flächen der teilnehmenden Eigentümer (1, 2, 4, 6 und 7) innerhalb des Vorranggebiets betragen zusammen 336 Hektar. Die Kommune beschließt, 80 Prozent der Pachteinnahmen als Flächenpacht und 20 Prozent als Standortpacht auszuschütten.

Verteilung der Pachteinnahmen:

1. Flächenpacht:

- 80 Prozent von 420.000 Euro = 336.000 Euro
- Diese Summe wird auf die 336 Hektar verteilt, also 1.000 Euro pro Hektar.
- Eigentümer Nr. 6 besitzt 36 Hektar und erhält somit 36.000 Euro an Flächenpacht pro Jahr.

2. Standortpacht:

- 20 Prozent von 420.000 Euro = 84.000 Euro
- Diese Summe wird auf die fünf Standorte verteilt, also 16.800 Euro pro Standort.
- Eigentümer Nr. 6 hat einen Standort und erhält daher 16.800 Euro an Standortpacht.
- Gesamteinnahmen für Eigentümer Nr. 6:
Flächenpacht: 36.000 Euro
Standortpacht: 16.800 Euro
Gesamte Pachteinnahmen: 52.800 Euro pro Jahr

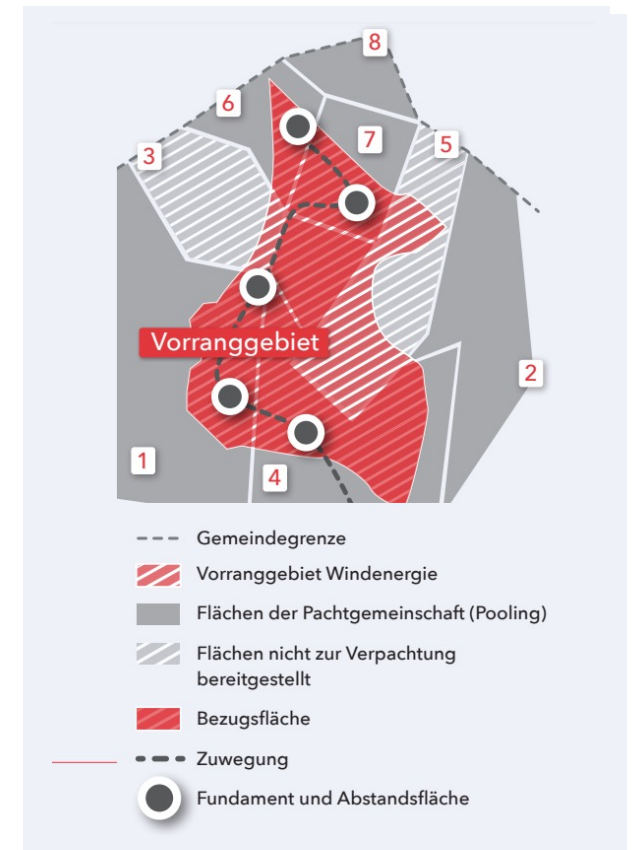


Bild 4: Beispiel eines Flächenpacht-Modells mit fünf Windenergieanlagen (Grafik aus dem Leitfaden der LEA Hessen!)

- Die Eigentümer Nr. 3 und 5 erhalten nichts, da sie nicht am Flächenpooling teilnehmen, obwohl sie eingeladen und informiert wurden.

3. Vertrauen schafft Akzeptanz: Fairness und Transparenz sind unabdingbar

Windenergie bringt große finanzielle Gewinne mit sich. Durchschnittlich erzielt eine Windenergieanlage jährliche Pachterlöse

von mindestens 70.000 bis 90.000 Euro, oft sogar Gewinne im sechsstelligen Bereich. Diese Zahlen stammen aus zahlreichen aktuellen Interessenbekundungsverfahren, die der Autor dieses Leitfadens begleitet hat. Bei solchen Summen ist es wichtig, während des gesamten Kommunikationsprozesses



mit den Flächeneigentümern stets Fairness und Transparenz zu wahren.

Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass geheime Absprachen getroffen werden oder jemand Vorteile erhält. Alle Vereinbarungen sollten offengelegt werden, und die Beteiligten sollten ehrlich motiviert sein, durch Flächenpooling faire und gerechte Bedingungen zu schaffen. Wenn die Flächeneigentümer diese aufrichtige Motivation spüren, wird Akzeptanz geschaffen.

Das Grundprinzip des kommunalen Flächenpoolings ist Fairness und Transparenz, mit dem Ziel, eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten zu schaffen.

Das Grundprinzip des kommunalen Flächenpoolings ist Fairness und Transparenz, mit dem Ziel, eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten zu schaffen: die Gemeinde, die Flächeneigentümer, den späteren Betreiber und den Projektierer. Wenn diese Motivation vermittelt wird und die Punkte Akzeptanz für Windenergie sowie der Pachtverteilungsmechanismus beachtet werden, funktioniert das kommunale Flächenpooling, weil Vertrauen entsteht.

Die Kommune als Initiatorin eines Flächenpoolings genießt bei den betroffenen Flächeneigentümern mehr Vertrauen als ein unbekannter Investor. Dieses Vertrauen ist ein entscheidender Grund, warum kommunales Flächenpooling oft schneller und effizienter zum Erfolg führt: der Vertrauensvorschuss der Flächeneigentümer gegenüber ihrer eigenen Gemeinde.

4. Beteiligte und Vertragsmodelle

Um ein kommunales Flächenpooling erfolgreich umzusetzen, sind rechtssichere Verträge und die Koordination der beteiligten Akteure erforderlich. Diese Akteure sind:

1. Die Kommune
2. Die Flächeneigentümer
3. Der Projektierer/Investor

Die Kommune initiiert das Flächenpooling, da sie die Interessen aller Beteiligten (Flächeneigentümer und künftiger Projektierer) bündelt und bei den Flächeneigentümern das größte Vertrauen genießt.

Für die Flächeneigentümer bedeutet die Beteiligung der Kommune, dass auch sie als Flächeneigentümerin betroffen ist und somit den Dorf- und Nachbarschaftsfrieden wahrt. Der Projektierer profitiert von der bereits gesicherten Fläche, wodurch er Aufwand, Zeit und Kosten spart.

Rechtlich gesehen initiiert die Kommune eine Pooling-Gemeinschaft, die einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ähnelt.

Für die Bildung dieser Gemeinschaft ist eine Pooling-Vereinbarung nötig, die als schuldrechtliche Vereinbarung im Innenverhältnis gilt. Diese Vereinbarung regelt:

- Festlegung des Poolgebiets
- Verpflichtung der Eigentümer, ihre Flächen für Windenergie bereitzustellen
- Offenlegung von bestehenden Pachtverträgen der Flurstücke gegenüber der Gemeinde und dem künftigen Projektierer
- Vereinbarung über eine ertragsabhängige und Mindest-Pacht mit dem künftigen Projektierer
- Festlegung des Verteilungsschlüssels für Flächen- und Standortpacht
- Vereinbarung von Einmalzahlungen für weitere Nutzungen

- Verpflichtung der Gemeinde sicherzustellen, dass der Projektierer mit allen Flächeneigentümern gleichlautende Verträge abschließt
- Beauftragung der Gemeinde, einen geeigneten Projektierer auszuwählen und einen Kooperationsvertrag abzuschließen
- Verhandlungsmandat der Gemeinde für den Nutzungsvertrag und die Pachterlöse
- Verpflichtung der Gemeinde, die Eigentümer regelmäßig zu informieren
- Weitere Regelungen wie Kündigungsfristen und Laufzeiten

Durch diese klare Struktur und die transparente Kommunikation kann das kommunale Flächenpooling erfolgreich umgesetzt werden.

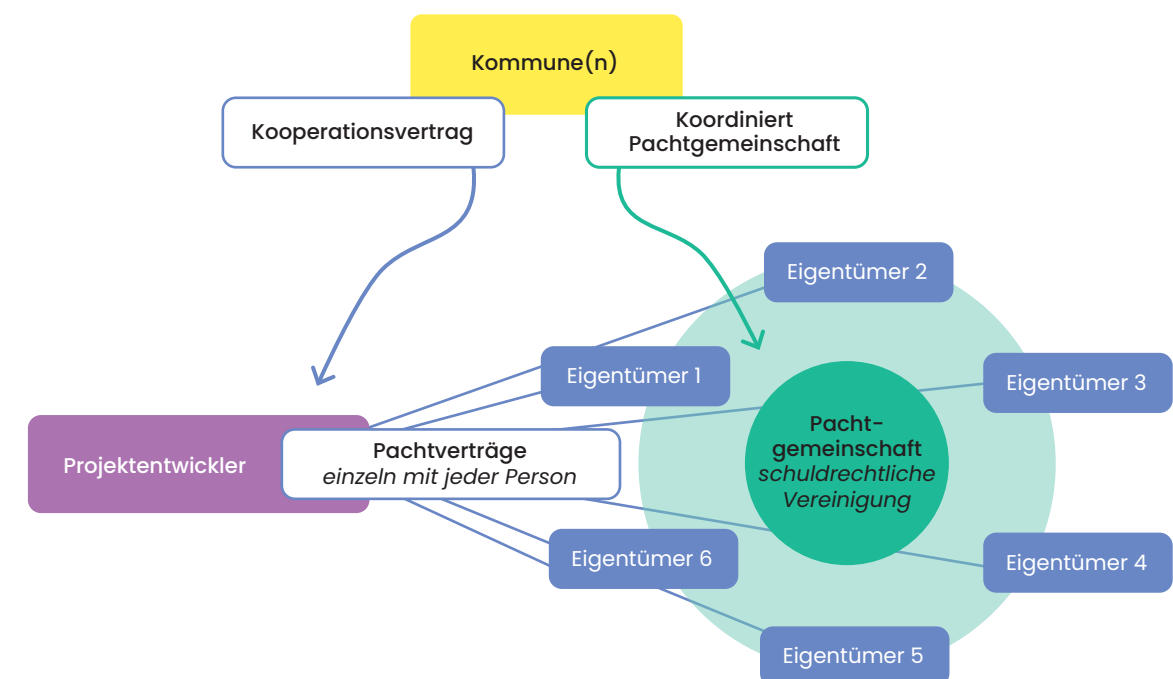


Bild 5: Beteiligte und Vertragsbeziehungen in einem kommunalen Flächenpooling (Quelle?)



DER PROZESS DES KOMMUNALEN FLÄCHENPOOLINGS:

Schritt für Schritt zum erfolgreichen Flächen-Pool

Um das kommunale Flächenpooling im Gesamtprozess der Entstehung eines Windparks zu veranschaulichen, sei auf die folgende Grafik hingewiesen:

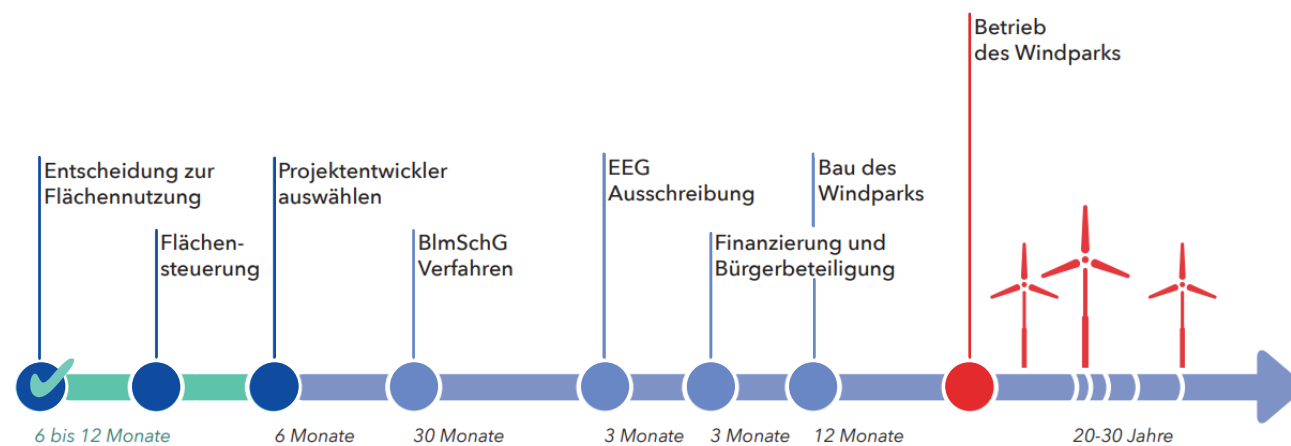


Bild 6: Gesamtprozess von der Entscheidung einen Windpark zu bauen bis zur sich drehenden Windenergieanlage (LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH)

Wie dargestellt, steht die Flächensicherung fast ganz am Anfang des Gesamtprozesses, da ohne gesicherte Flächen kein Windpark gebaut werden kann. Daher ist es wichtig, zuerst die Flächen zu sichern. Ein weiterer entscheidender Schritt im Gesamtprozess ist die Phase der Projektentwickler-Auswahl bzw. des Interessenbekundungsverfahrens. Die Kommune wird den Windpark nicht selbst entwickeln und bauen, sondern sich einen professionellen Partner suchen. Hierfür sollte ein Projektentwickler-Auswahlverfahren oder Interessenbekundungsverfahren durchgeführt werden.

Das klassische kommunale Flächenpooling umfasst die folgenden Schritte und dauert insgesamt, je nach Schnelligkeit der Kommune, etwa 6 bis 9 Monate:

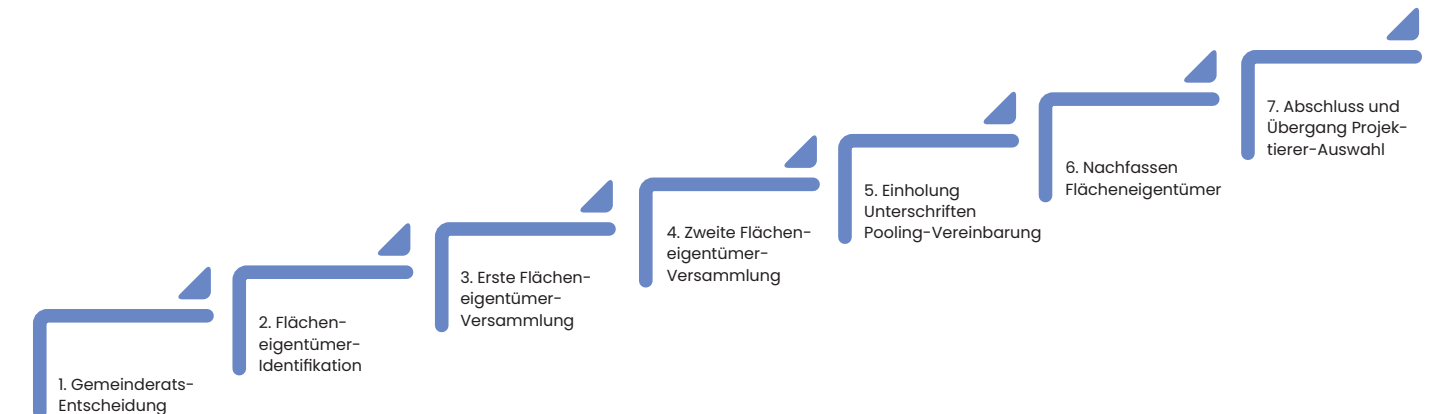


Bild 7: Prozess und Einzelschritte des kommunalen Flächenpoolings

1. Entscheidung der Gemeinde zur Durchführung eines kommunalen Flächenpoolings

Zunächst muss sich der Gemeinderat intensiv mit dem Thema Windenergie beschäftigen, entweder in einer Klausurtagung oder in einer ausführlichen Gemeinderatssitzung. Dabei sind mehrere Fragen zu klären: Will die Gemeinde überhaupt Windenergieanlagen und wenn ja, in welcher Form?

Es ist wichtig, die kommunalen Ziele zu identifizieren und die Stimmung in der Gemeinde zu bewerten. Traut sich die Gemeindeverwaltung zu, dieses Thema anzugehen? Gibt es genügend Akzeptanz in der Bevölkerung und bei den Flächeneigentümern? Ist ein vorgeschalteter Bürgerinformationsprozess notwendig, um für Akzeptanz zu werben?

Nur wenn die kommunalen Ziele klar definiert sind, kann das kommunale Flächenpooling gestartet werden. Die Kommunalpolitik muss gegenüber den Flächeneigentümern eine klare Haltung einnehmen. Ist der Gemeinderat beispielsweise zerstritten, macht ein kommunales Flächenpooling keinen Sinn.

2. Identifikation der Flächeneigentümer und weiterer Daten

Nach dem Beschluss der Gemeinde, ein Windenergieprojekt umzusetzen, müssen die betroffenen Flächeneigentümer identifiziert werden. Dies geschieht anhand der Flurstücksnummern. Eine ALKIS-Recherche (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) ist notwendig, um die Flurstücksnummern und die damit verbundenen Eigentümer zu ermitteln.



Diesen Prozess kann entweder ein erfahrener Dienstleister übernehmen oder die eigene Bauverwaltung, die Zugang zu diesen Daten hat. Zusätzlich müssen vorhandene GIS-Daten (Geoinformationssystem) dem beauftragten Dienstleister zur Verfügung gestellt werden. Mit spezialisierten GIS-Werkzeugen können dann das Vorranggebiet, die betroffenen Flurstücke, Abstände zur Wohnbebauung und die Anzahl möglicher Windenergieanlagen im Vorranggebiet ermittelt und dargestellt werden.

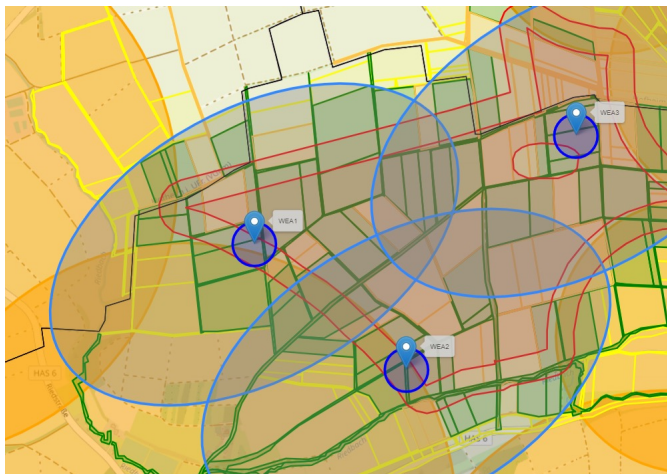


Bild 8: Darstellung möglicher Windenergieanlagen in Abhängigkeit des ausgewiesenen Vorranggebietes und der davon betroffenen Flächeneigentümer (WebGIS-Tool *endura kommunal*).

3. Erste Flächeneigentümer-Versammlung

Die erste Versammlung der Flächeneigentümer sollte unbedingt in Präsenz stattfinden. In dieser Veranstaltung werden die grundlegenden Bedingungen und die Notwendigkeit des Flächenpoolings erläutert. Basisinformationen werden bereitgestellt, und die

Informations- sowie Beteiligungsbedürfnisse der Flächeneigentümer werden besprochen. Einige Eigentümer möchten möglicherweise detaillierter über Themen wie die Auswahl des Projektentwicklers, die Mindestpacht oder Vertragsdetails informiert werden.

Zur Vertrauensbildung können auch Vertreter wie der regionale Bauernverband hinzugezogen werden. Der Erfolg dieser ersten Versammlung ist entscheidend für das gesamte Flächenpooling, da hier das Vertrauen für die zukünftige Pooling-Gemeinschaft aufgebaut wird. Daher sind Kommunikation, Offenheit und Transparenz besonders wichtig.

4. Zweite Flächeneigentümer-Versammlung

Die zweite Versammlung sollte nicht länger als sechs Wochen nach der ersten stattfinden. Dies zeigt den Flächeneigentümern, dass die Gemeinde den Prozess ernst nimmt und knüpft an die Inhalte der ersten Versammlung an. Während die erste Versammlung den Prozess und Nutzen des Flächenpoolings erläutert, liegt der Fokus der zweiten auf den rechtlichen Bedingungen.

Aufgrund der Komplexität des Prozesses ist es wichtig, die Informationen auf zwei Versammlungen zu verteilen, um die Flächeneigentümer nicht zu überfordern. Am Ende der zweiten Versammlung wird bekannt gegeben, dass die Pooling-Vereinbarung im Rathaus zur Unterschrift bereitliegt.

5. Einholung der Unterschriften für die Pooling-Vereinbarung

Die Flächeneigentümer können die im Rathaus ausliegende Pooling-Vereinbarung einsehen und unterschreiben. Dabei müssen sie nachweisen, dass sie die Eigentümer der betreffenden Flurstücke sind (Personalausweis) und dann die Vereinbarung unterschreiben. Dieser Prozess dauert erfahrungsgemäß etwa 6 bis 8 Wochen und wird oft durch ein oder zwei Erinnerungsschreiben der Gemeinde unterstützt.

Aufgrund der Komplexität des Prozesses ist es wichtig, die Informationen auf zwei Versammlungen zu verteilen (...)

Zusätzliche Kommunikationsformate wie Online-Sprechstunden oder eine FAQ-Liste können diesen Prozess unterstützen. Außerdem sollte eine Projekt-Webseite eingerichtet werden, auf der alle Informationen, Präsentationen und Dokumente passwortgeschützt für die Flächeneigentümer jederzeit zugänglich sind.

6. Nachfassen bei der Unterschriftseinholung

Es kommt häufig vor, dass einige Flächeneigentümer nicht auf die Aufforderung zur Unterschrift reagieren oder sehr verzögert antworten. In solchen Fällen ist es notwendig, individuell nachzufassen und die betreffenden Eigentümer direkt oder persönlich zu kontaktieren. Hierbei kann es von Vorteil sein, wenn der Bürgermeister oder ein Amtsleiter die betroffenen Eigentümer bereits kennt.

7. Abschluss des Flächenpoolings und Übergang ins Projektierer-Auswahlverfahren

Sobald genügend Flurstücke gesichert sind, wird das Flächenpooling offiziell abgeschlossen. Die teilnehmenden Eigentümer werden darüber informiert, dass das Pooling nun beendet ist. Anschließend beginnt der nächste Schritt – das Projektierer-Auswahl- oder Interessenbekundungsverfahren.



Impressum:

Autor:

Dr. Rolf Pfeifer
endura kommunal GmbH
Emmy-Noether-Straße 2
79110 Freiburg
Tel: +49 761 3869098-0
www.endura-kommunal.de

Herausgeberin:

KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH
Kaiserstraße 94a, D- 76133 Karlsruhe
Tel.: +49 0721 98471-0
www.kea-bw.de

Digitale Version als Download:

www.kea-bw.de/publikationen

