

Häufig gestellte Fragen zum **Flächenpooling**

INHALTSVERZEICHNIS

Begriffsklärung	2
Rollen und Zuständigkeiten	4
Prozessablauf und Organisatorisches	7
Rechtliches	9

BEGRIFFSKLÄRUNG

Was ist ein Flächenpooling zum Bau von Windenergieanlagen?

Ein Flächenpooling zielt darauf ab, eine Vereinbarung zwischen allen betroffenen Flächeneigentümern beim Bau und Betrieb von Windenergieanlagen zu schaffen. In einer solchen Vereinbarung werden die Rahmenbedingungen festgelegt, die den Bau und Betrieb der Windräder nach den Vorstellungen der Flächeneigentümer und der Kommune regeln. Diese Rahmenbedingungen können beinhalten:

- Faire und gerechte Verteilung der jährlichen Flächenpacht für Windenergieanlagen auf alle teilnehmenden Flächeneigentümer
- Einhaltung von Mindestabständen zu Wohngebieten
- Beteiligungsmöglichkeiten für die Kommunen und ihre Bürger am späteren Betrieb des Windparks

Durch das Flächenpooling erhalten alle teilnehmenden Flächeneigentümer im Vorranggebiet – also in den Gebieten, wo Windenergieanlagen gebaut werden dürfen – die Möglichkeit, an den zukünftigen Pachteinahmen teilzuhaben. Der Gedanke dahinter ist, viele einzelne Flächen zu einer Flächenpooling-Gemeinschaft zusammenzuführen, um die Wertschöpfung gerecht zu verteilen und den sozialen Frieden in der Kommune zu wahren.

Was sind Vorranggebiete?

Ein Vorranggebiet ist ein durch die Regionalplanung festgelegtes Gebiet, in dem bestimmte Nutzungen, wie die Errichtung von Windenergieanlagen, priorisiert werden. In diesen Gebieten sollen Windenergieanlagen bevorzugt gebaut werden.

Wie werden Vorranggebiete festgelegt?

Vorranggebiete werden in Baden-Württemberg im Rahmen der Regionalplanung festgelegt. Dieses umfangreiche Verfahren umfasst mehrere Schritte und die Einbeziehung verschiedener Akteure, einschließlich der Kommunen.



Warum gibt es einen Puffer um die Vorranggebiete?

Wenn Windenergieanlagen am Rand von Vorranggebieten errichtet werden, werden zusätzliche Flächen außerhalb des Vorranggebiets benötigt, zum Beispiel für das Aufstellen von Kränen (sogenannte Kranauslegerflächen). Auch der Standort einer Windenergieanlage kann leicht außerhalb des Vorranggebiets liegen. Daher müssen auch diese angrenzenden Flächen im Flächenpooling berücksichtigt werden.

Was ist eine Basisfläche?

Die Basisfläche umfasst alle Flächen der Flächeneigentümer, die sich am Flächenpooling beteiligen.

Was ist eine Standfläche?

Die Standfläche ist die Fläche, die für das Fundament der Windenergieanlage und die Aufstellung eines Krans (Kranauslegerfläche) benötigt wird.

Was sind Abstandsflächen?

Abstandsflächen sind die Flächen im Umkreis einer Windenergieanlage, die vom baurechtlichen Abstand betroffen sind.



ROLLEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Was macht die Kommune beim Flächenpooling?

Die Kommune spielt eine wichtige Rolle beim Flächenpooling. Sie organisiert den gesamten Prozess und initiiert ihn oft durch einen politischen Beschluss. Die Kommune vertritt alle beteiligten Flächeneigentümer gleichberechtigt während des gesamten Verfahrens. Da die Kommune häufig selbst Flächeneigentümerin ist, fungiert sie als Schnittstelle zwischen allen Beteiligten.

Wer ist der Projektierer und was macht er?

Der Projektierer, auch Investor oder Realisierungspartner genannt, ist die Person oder Firma, die nach Abschluss der Flächenpooling-Vereinbarung die Windräder baut. Seine Aufgaben umfassen:

- Abschluss von Pachtverträgen: Der Projektierer schließt mit jedem einzelnen Flächeneigentümer einen Pachtvertrag ab.
- Bau der Windenergieanlagen: Er übernimmt den Bau der Windräder.
- Betrieb der Anlagen: Der Projektierer betreibt die Windenergieanlagen nach ihrer Fertigstellung.

Obwohl der Projektierer nicht Teil des Flächenpoolings ist, muss er sich an die Rahmenbedingungen halten, die im Flächenpooling festgelegt wurden.

Kann ein Flächenpooling auch unabhängig von einer Kommune gesteuert werden?

Ein Flächenpooling unabhängig von einer Kommune zu steuern, ist nicht zu empfehlen. Diese Gründe sprechen für ein durch die Kommune gesteuertes Flächenpooling:

- Pflicht zur Daseinsvorsorge: Die Kommune stellt wichtige wirtschaftliche, soziale und kulturelle Dienstleistungen für alle Bürger bereit.
- Gleiche Vertragskonditionen: Die Kommune verhandelt einheitliche Vertragsbedingungen für alle Flächeneigentümer und bevorzugt keine Einzelnen.



- Vertretung aller Eigentümer: Mit der Kommune als Steuerungseinheit sind alle betroffenen Flächeneigentümer automatisch vertreten.
- Beteiligung der Kommune: Oft ist die Kommune selbst Eigentümerin von öffentlichen Flächen und Wegen und somit am Flächenpooling beteiligt.
- Neutralität und Unabhängigkeit: Die Kommune ist die neutralste und unabhängigste Instanz. Ein Zusammenschluss privater Flächeneigentümer kann nie die gleiche Unabhängigkeit und Objektivität wie eine Kommune erreichen

Welche Vorteile bietet ein kommunales Flächenpooling gegenüber einem Pooling durch einen Projektierer?

Ein kommunales Flächenpooling bietet die folgenden Vorteile:

- Die Kommune sorgt dafür, dass der größtmögliche Anteil der finanziellen Gewinne in der Region bleibt, während ein Projektierer hauptsächlich auf eigenen Gewinn aus ist.
- Die Verträge beim kommunalen Flächenpooling werden im Auftrag der Kommune erstellt, wobei die besonderen lokalen Gegebenheiten und Interessen berücksichtigt werden.
- Ein kommunales Flächenpooling garantiert gleiche Vertragsbedingungen für alle Eigentümer.
- Die rechtlichen Grundlagen sind transparent für alle Beteiligten.
- Der kommunale Pachtvertrag dient als Verhandlungsgrundlage, um die Interessen der Bürgerschaft und der Kommune durchzusetzen.
- Die Flächeneigentümer können gemeinsam mit der Kommune anwaltliche Rechtsberatung in Anspruch nehmen und die Kosten dafür teilen, was für einzelne Eigentümer oft nicht möglich wäre.



Wie viele Eigentümer braucht es, um die Windenergieanlagen ohne ein Flächenpooling zu bauen?

Das lässt sich nicht pauschal beantworten und muss individuell geprüft werden. Es hängt von der Größe, Anordnung, Lage und Ausrichtung der Flurstücke ab. Man benötigt etwa 1 Hektar Land für die notwendigen Bauflächen. Zudem gibt es baurechtliche Vorgaben, wie zum Beispiel einen Abstand von etwa 80 Metern Radius um die Windenergieanlage herum. Alle Eigentümer der Flurstücke, die in diesem Bereich liegen, müssen dem Bau zustimmen.

PROZESSABLAUF UND ORGANISATORISCHES

In welcher Reihenfolge läuft das Flächenpooling ab?

- 1.** Beschluss und Beauftragung: Die Kommune beschließt das Flächenpooling-Verfahren und beauftragt einen Fachpartner.
- 2.** Information: Der Fachpartner informiert die Flächeneigentümer in Versammlungen über das Flächenpooling.
- 3.** Erarbeitung der Vereinbarung: Der Fachpartner erstellt in Abstimmung mit der Kommune und eventuell mit den Flächeneigentümern die Flächenpooling-Vereinbarung und den Muster-Pachtvertrag. Diese Verträge werden von einem Fachanwalt geprüft.
- 4.** Auswahl des Projektierers: In einem Auswahlverfahren wählt die Kommune bzw. eine kommunale Vergabegruppe den Projektierer aus, der die zuvor getroffene Flächenpooling-Vereinbarung am besten erfüllt.
- 5.** Planung und Realisierung: Der ausgewählte Projektierer plant und realisiert das Projekt. Er schließt Pachtverträge mit den Flächeneigentümern zu den vereinbarten Konditionen und hält sich an die getroffenen Vereinbarungen.

Wer organisiert das Flächenpooling?

Organisiert wird das Flächenpooling von der Kommune. Sie leitet den Prozess federführend. Viele Kommunen lassen sich dabei von einem Beratungsunternehmen und ggf. auch von einem Fachanwalt unterstützen und begleiten.

Wer bestimmt die Höhe der Pachten?

Die Höhe der Pachten wird üblicherweise zwischen der Kommune und dem Projektierer im Zuge des Projektierer-Auswahlverfahrens ausgehandelt. Das Auswahlverfahren dient auch dazu, Angebote von mehreren Projektierern gleichzeitig einzuholen. Am Ende kann sich die Kommune und können sie die Flächeneigentümer dann für das Angebot entscheiden, das ihren Erwartungen bezüglich Pacht und Gesamtleistung am ehesten entspricht. Der



Verteilungsschlüssel der Pachten wird bereits zuvor in der Flächenpooling-Vereinbarung festgelegt.

Warum können die Pachtbeträge und die Höhe der Entschädigungen für Infrastrukturen und Rodungen nicht im Vorfeld festgelegt werden?

Die genauen Pachtbeträge werden erst im Rahmen des Auswahlverfahrens für Projektierer ermittelt. Dafür wird der entstandene Flächenpool auf dem Markt angeboten und es werden verschiedene Angebote von Projektierern eingeholt. Da die Projektierer wissen, dass sie im Auswahlverfahren miteinander konkurrieren, ist für sie auch klar, dass sie möglichst gute Konditionen bieten müssen, wenn sie den Zuschlag erhalten wollen. Erst in diesem Prozess entstehen die endgültigen Pachtbeträge. Das Gleiche gilt auch für die Entschädigungen für Infrastrukturen und Rodungen.

Wie entstehen die Pachtsummen?

Vier Faktoren bestimmen die Pachtsumme im Flächenpooling:

- 1.** Die Größe der Pooling-Fläche
- 2.** Die Höhe der Pachtsumme, die die Gemeinde mit dem Projektierer aushandelt
- 3.** Die prozentuale Aufteilung der Pachtsumme, die im Pooling-Vertrag festgelegt ist
- 4.** Die Anzahl der Windenergieanlagen, die auf der Pooling-Fläche gebaut werden können.

Wie werden die Erträge des Windparks verteilt?

Die Erträge des Windparks bzw. der Windenergieanlagen werden nach dem Verteilungsschlüssel aufgeteilt, der in der Flächenpooling-Vereinbarung festgelegt wurde. Dieser Verteilungsschlüssel wird unter anderem bestimmt durch:

- Die Beeinträchtigung, die durch die Windenergie auf diesen Flächen entsteht
- Den Flächenanteil, den das einzelne Mitglied an der Pooling-Fläche besitzt.



RECHTLICHES

Wo werden die rechtlichen Vereinbarungen geregelt?

Es gibt zwei wichtige Dokumente beim Flächenpooling:

- Die Flächenpooling-Vereinbarung, die die Rahmenbedingungen für den Windpark und den Verteilungsschlüssel der Pachteinahmen enthält.
- Der Muster-Pachtvertrag, der eine Orientierung bietet, wie der spätere Pachtvertrag zwischen Projektierer und Eigentümer aussehen wird.

Welche Rechtsform hat der Zusammenschluss der Parteien der Flächenpooling-Vereinbarung?

Die Parteien der Flächenpooling-Vereinbarung bilden eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gemäß §§ 705ff. BGB. Diese Gesellschaft ist nicht rechtsfähig und nimmt nicht am Rechtsverkehr teil. Es handelt sich um eine sogenannte Innen-GbR.

Welche Rechte und Pflichten ergeben sich daraus für die Parteien?

Für die Parteien der Vereinbarung entstehen keine Rechte oder Pflichten, die über die vertraglichen Regelungen der Flächenpooling-Vereinbarung hinausgehen.

Lege ich mich mit der Unterschrift unter die Flächenpooling-Vereinbarung automatisch bereits für den Pachtvertrag fest?

Ja. Mit der Unterschrift unter die Flächenpooling-Vereinbarung verpflichtet sich der Flächeneigentümer, seine Fläche für den Bau einer Windenergieanlage zur Verfügung zu stellen und den späteren Pachtvertrag mit dem ausgewählten Projektierer zu unterschreiben.

Was passiert, wenn der Flächeneigentümer bereits einen Vertrag mit einem Projektierer unterschrieben hat?

Es muss von Fall zu Fall geprüft werden, ob der bestehende Vertrag mit dem Projektierer kündbar ist. Wer bereits einen Vertrag unterschrieben hat, sollte dies unbedingt der Kommune mitteilen.

Kann ich am Flächenpooling teilnehmen, obwohl mein Grundstück bereits verpachtet ist?

Ja, allerdings müssen folgende Punkte beachtet werden:

- In der Flächenpooling-Vereinbarung versichern alle Grundstückseigentümer, dass ihr Grundstück ungehindert für den Windpark genutzt werden kann. Eine bestehende Verpachtung wäre eine vorrangige Nutzung und damit ein Hindernis. Daher sollten Sie vorab eine schriftliche Zustimmung Ihres Pächters einholen, dass er einer Nutzung des Grundstücks für den Windpark zustimmt.
- Wenn Ihr Pächter eine solche Zustimmung ablehnt, können Sie am Flächenpooling nur teilnehmen, wenn der bestehende Vertrag mit dem Pächter vor Abschluss des neuen Pachtvertrags mit dem Projektierer ausläuft oder Sie ihn rechtzeitig kündigen können.



Muss ich den Vertrag mit meinem landwirtschaftlichen Pächter kündigen, wenn vor oder nach Abschluss der Flächenpooling-Vereinbarung eine Kündigungsmöglichkeit besteht?

Nein, das müssen Sie nicht, sofern sicher und dokumentiert ist, dass Ihr Pächter einer späteren Nutzung des Grundstücks für den Windpark zustimmt. Wenn es Zweifel gibt oder Sie wissen, dass Ihr Pächter die Zustimmung nicht erteilen möchte, sollten Sie von Ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen. Sie können dann einen neuen, entsprechend angepassten Pachtvertrag zur landwirtschaftlichen Nutzung abschließen, der die Nutzung als Windpark gleich mit beinhaltet.

Kann ich mein Grundstück auch nach Abschluss der Flächenpooling-Vereinbarung an einen Landwirt verpachten?

Ja, das sollten Sie aber nur tun, wenn der Pächter der Nutzung des Grundstücks für den Windpark zustimmt. Eine solche Zustimmung sollte im Pachtvertrag mit dem landwirtschaftlichen Nutzer schriftlich festgehalten werden.

Wie muss die Zustimmung meines landwirtschaftlichen Pächters zur Errichtung eines Windparks formuliert sein?

Die Zustimmung könnte folgendermaßen formuliert werden: „Dem landwirtschaftlichen Pächter ist bekannt, dass die vertragsgegenständliche Fläche Teil eines Gebiets ist, in dem die Errichtung und der Betrieb eines Windparks geplant ist. Sollte die Fläche tatsächlich für die Errichtung des Windparks benötigt werden, soll die Nutzung der Flächen für den Windpark einer landwirtschaftlichen Nutzung vorgehen. Der Verpächter wird diesbezüglich einen separaten Pachtvertrag mit der Betreibergesellschaft des Windparks abschließen. Der landwirtschaftliche Pächter erklärt bereits jetzt unwiderruflich seine Zustimmung, dass die Fläche von der Betreibergesellschaft zur Errichtung und zum Betrieb des Windparks genutzt werden darf und ist damit



einverstanden, dass Teile dieser Fläche unter Umständen nicht mehr bewirtschaftet werden können. Der landwirtschaftliche Pächter verpflichtet sich, die im Zusammenhang mit dieser Zustimmung abzugebenden Erklärungen gegenüber der Betreibergesellschaft in Form einer separaten Zustimmungserklärung auf deren Anfrage oder auf Anfrage des Verpächters abzugeben, sofern er bei einer tatsächlichen Reduzierung der landwirtschaftlich genutzten Fläche eine angemessene Entschädigung erhält. Bei Nichteinhaltung dieser Pflicht oder bei Nichteinigung hinsichtlich der Höhe oder der konkreten Ausgestaltung einer gegebenenfalls durch die Betreibergesellschaft zu zahlenden Entschädigung sind beide Parteien berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen.“

Kann ich mein Grundstück auch nach Abschluss des Pachtvertrags für einen Windpark an einen Landwirt landwirtschaftlich verpachten?

Ja, das ist möglich. Erstens ist mit der Unterschrift unter dem Pachtvertrag noch nicht klar, ob auf Ihrem Grundstück tatsächlich eine Windenergieanlage gebaut wird. Zweitens nimmt eine Windenergieanlage, inklusive der Zuwegung und Kranstellflächen, nur eine Teilfläche Ihres Grundstücks ein. Auf der restlichen Fläche ist die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich.

Was ist zu beachten, wenn ein Grundstück im Rahmen eines sogenannten Pfluggtauses genutzt wird?

Wenn Ihr Grundstück nicht von Ihrem landwirtschaftlichen Pächter selbst bewirtschaftet wird, sondern aufgrund eines Pfluggtauses von einem anderen Landwirt genutzt wird, ändert das nichts für Sie. Entscheidend ist die Zustimmung Ihres landwirtschaftlichen Pächters.



Wer haftet, wenn während des Betriebs einer Windenergieanlage Schäden an Grundstücken entstehen?

In diesem Fall haftet der Betreiber des Windparks. Alle Windparks müssen mit entsprechenden Haftpflichtversicherungen ausgestattet sein, die im Bedarfsfall diese Schäden übernehmen.

Wie werden die Flächeneigentümer entschädigt, die außerhalb der Basisfläche liegen?

Flächeneigentümer außerhalb der Basisfläche erhalten keine Entschädigung. Windenergieanlagen dürfen nur innerhalb der Vorranggebiete, die vom Regionalverband ausgewiesen wurden, gebaut werden. Daher werden Flächen außerhalb der Basisfläche auch nicht im Flächenpooling berücksichtigt.

Erhalten die landwirtschaftlichen Pächter später eine Entschädigung, wenn sie ihre Zustimmung erteilen?

Ja, der Projektierer ist dafür verantwortlich, dass der landwirtschaftliche Pächter eine offizielle und dokumentierte Zustimmungserklärung abgibt. Diese Erklärung wird eine Entschädigung vorsehen, wenn dem Pächter aufgrund der Nutzung des Grundstücks für den Windpark weniger Fläche zur Bewirtschaftung zur Verfügung steht oder es zu einem Ernteausfall kommt.

Wie gehe ich mit einem Pächter um, der eine Entschädigung für eine Fläche verlangt, die für Windenergieanlagen

Zum Zeitpunkt der Unterschrift der Flächenpooling-Vereinbarung und auch des späteren Pachtvertrags ist noch nicht klar, ob auf Ihrem Grundstück eine Beeinträchtigung durch den Bau einer Windenergieanlage stattfindet. Erst durch den Bau einer Windenergieanlage wären Ihre Flächen später landwirtschaftlich nicht mehr nutzbar. In einem solchen Fall erhalten Sie eine hohe Pacht und Ihr landwirtschaftlicher Pächter eine Entschädigung für Ernteschäden. Zum Zeitpunkt des Flächenpoolings ist die Frage der Entschädigungszahlung an Ihren Pächter also noch nicht relevant.



vorgehalten werden soll und damit nicht landwirtschaftlich nutzbar ist?

Verantwortlich für die Entschädigung ist später der Projektierer.

Wie hoch sind die Entschädigungen für Wegebau, wenn etwa der Ackerstreifen vollständig und dauerhaft durch eine Straße zugebaut ist?

Wenn ein neuer Weg zum Standort der Windenergieanlage auf einem Grundstück gebaut werden muss, der vorher nicht existierte, wird dies in die laufenden Pachtzahlungen als Kranstellfläche mit aufgenommen.

Wie hoch sind Entschädigungen für Wegebau, der nur vorübergehend genutzt und später zurückgebaut wird?

Für Ausbauflächen, wie Randstreifen und Flächen, die nur vorübergehend für den Wegebau genutzt werden, gelten folgende Regelungen: Alle Eigentümer, deren Flurstücke für Wegverbreiterungen oder Kabeltrassen benötigt werden, erhalten gemäß § 5.11.1. und 5.11.2. des Muster-Pachtvertrags eine einmalige Entschädigung pro genutztem Quadratmeter – meist ein Betrag von ca. 3 bis 5 €/m². Der genaue Betrag ist Verhandlungssache mit dem Projektierer, da diese Flächen nur einmalig beim Bau beeinträchtigt und anschließend nicht mehr genutzt werden.

Kann man mit einem geerbten Grundstück am Flächenpooling teilnehmen, wenn der

Ja, allerdings muss die Stellung als Grundstückseigentümer anderweitig nachgewiesen werden, etwa durch Vorlage eines Erbscheins, einer Ausfertigung oder beglaubigten Abschrift der letztwilligen Verfügung des Erblassers oder der dazugehörigen Eröffnungsniederschrift.



Grundbucheintrag noch nicht erfolgt ist?

Wie wird sichergestellt, dass sich der künftige Projektierer an die Vorgaben in der Flächenpooling-Vereinbarung hält?

Die Flächenpooling-Vereinbarung enthält den expliziten Auftrag an die Kommune, das Flächenpooling umzusetzen und den Pachtvertrag für alle Grundstückseigentümer zu verhandeln. Hierzu wird die Kommune mit dem Projektierer einen entsprechenden Kooperationsvertrag abschließen.

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

