

Kommunales Flächenpooling

für Wind- und PV-Freiflächenprojekte

Was ist ein kommunales Flächenpooling?

Ein kommunales Flächenpooling ermöglicht es Kommunen, Flächen, die mehreren Eigentümern gehören, über einen von der Kommune gesteuerten Kommunikationsprozess in einem Pool zusammenzufassen. Die Flächen können dabei von zwei oder mehr Flächeneigentümern stammen. Ziel ist es, die „gepoolten“ Einzelflächen zu einer ausreichend großen Gesamtfläche zusammenzufassen, um sie anschließend mit Wind- oder PV-Freiflächenanlagen zu bebauen. Während des Pooling-Prozesses werden bestimmte Kriterien unter den Flächeneigentümern vereinbart, die die Basis für die Zusammenarbeit sowie für das spätere Wind- oder Solarenergieprojekt bilden.

Solche Kriterien können zum Beispiel sein:

- Anforderungen an eine Mindestpacht
- Festlegung eines Verteilungsmechanismus der später anfallenden Pachterlöse auf die unterschiedlichen Eigentümer
- Abstände der Wind- und Solarparks von Wohnbebauungen
- Begrenzung der Anzahl an Windenergieanlagen oder der Größe einer PV-Freiflächenanlage

- Vorgabe für bestimmte Beteiligungskonzepte (Bürger-/Kommunalbeteiligungen ...)
- Bestimmte Vorgaben für den Bau (z.B. besondere Schonung von Waldflächen usw.)

Wann ist es sinnvoll, Flächen für ein Wind- oder Solarenergieprojekt zu „poolen“?

Ein kommunales Flächenpooling macht für eine Kommune dann Sinn, wenn:

Mehrere Flächeneigentümer vorhanden sind

Die betroffene Fläche für einen Windpark (künftiges Vorranggebiet laut Regionalplan) oder die von der Kommune gewünschte Fläche für einen PV-Freiflächenpark gehört mehr als zwei unterschiedlichen Flächeneigentümern.

Steuerungshoheit gewünscht ist

Die Kommune (und ihre Bürgerschaft oder die Flächeneigentümer) möchte die Steuerungshoheit über ein solches Wind- oder Solarenergieprojekt erlangen und bestimmen, was dort gebaut wird und unter welchen Bedingungen (siehe oben genannte Kriterien).

Zu den Vorteilen, die dieses gemeinsame Vorgehen allen Beteiligten bietet, kommen noch zwei weitere positive Nebeneffekte:

Vermeidung von Konflikten

Der bei Wind- und PV-Projekten häufig vorprogrammierte Dorf- und Nachbarschaftsstreit zwischen den einzelnen Privateigentümern wird vermieden. Denn die Voraussetzung für ein kommunales Flächenpooling ist, dass ALLE von einem Wind- oder Solarenergieprojekt betroffenen Flächeneigentümer an den Pachterlösen beteiligt werden – nach dem Motto: „Nicht Wenige erhalten alles, sondern alle erhalten einen Anteil.“

Umsetzung politischer Ziele

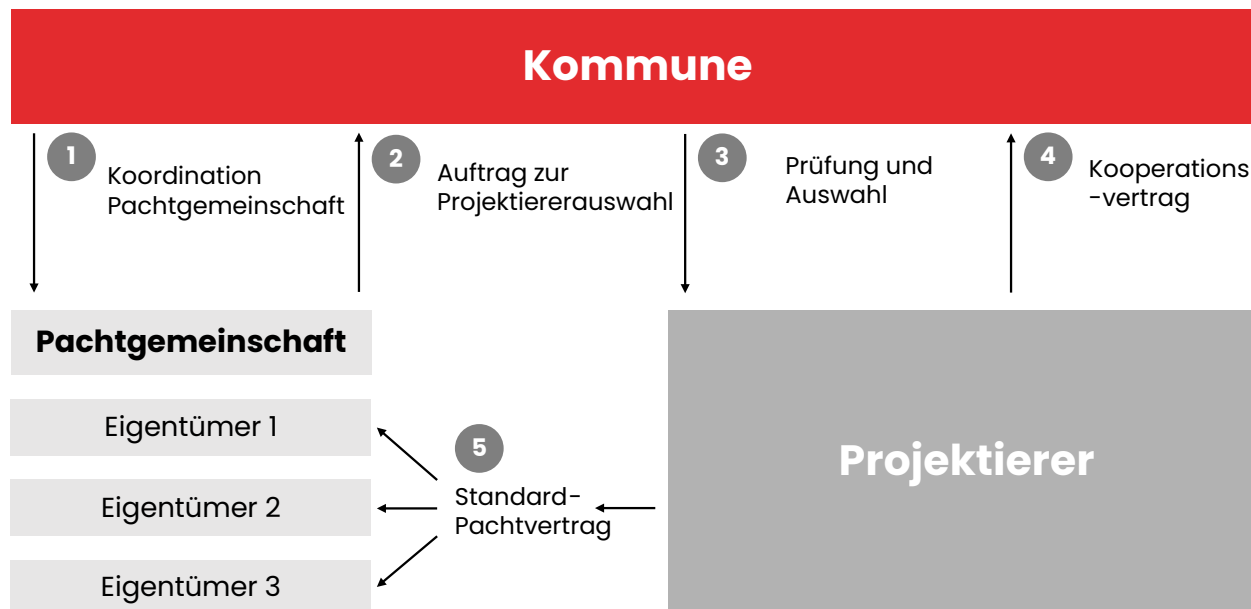
Die Kommune kann über ein solches Flächenpooling auch politische Ziele umsetzen, indem sie z.B. größere Mindestabstände von Windenergieanlagen zu den nächsten Wohngebieten oder Beteiligungskonzepte durchsetzt.

Wie funktioniert das kommunale Flächenpooling?

Über einen von der Kommune gesteuerten Kommunikationsprozess werden die einzelnen Schritte im Pooling-Prozess umgesetzt. Dabei lädt die Kommune zunächst alle betroffenen Flächeneigentümer zu Versammlungen ein. Dort erklärt sie die Funktionsweise und den Nutzen eines Flächenpooling-Prozesses. Die Flächeneigentümer einigen sich auf Kriterien, nach denen die Flächen zusammengefasst, die Pacht verteilt und weitere relevante Entscheidungen getroffen werden sollen.

Durch eine schuldrechtliche Vereinbarung im Innenverhältnis – die so genannte Pooling-Vereinbarung – werden das Prozessvorgehen, die Entscheidungskriterien, die Auswahl des Projektierers und die Rolle der Kommune juristisch fixiert. Die Flächeneigentümer unterschreiben die Pooling-

Vereinbarung innerhalb weniger Wochen nach der Einigung. Anschließend startet die Kommune ein Interessenbekundungsverfahren, um einen Projektierer, der den festgelegten Kriterien am besten entspricht, auszuwählen.



Die Abbildung veranschaulicht die aufeinander folgenden Schritte im Pooling-Prozess. Diese sind im Einzelnen:

1. Gründung und Koordination der Pachtgemeinschaft

Die Kommune lädt die Flächeneigentümer zu Versammlungen ein und gründet die Pachtgemeinschaft. Das rechtliche Mittel hierfür ist die sogenannte Pooling-Vereinbarung.

2. Beauftragung der Kommune

Die Flächeneigentümer beauftragen die Kommune, einen passenden Projektierer auszuwählen, der die vorab gemeinsam festgelegten Kriterien erfüllt.

3. Interessenbekundungsverfahren

Die Kommune prüft in einem strukturierten Interessenbekundungsverfahren die unterschiedlichen Angebote und wählt den passenden Projektierer aus.

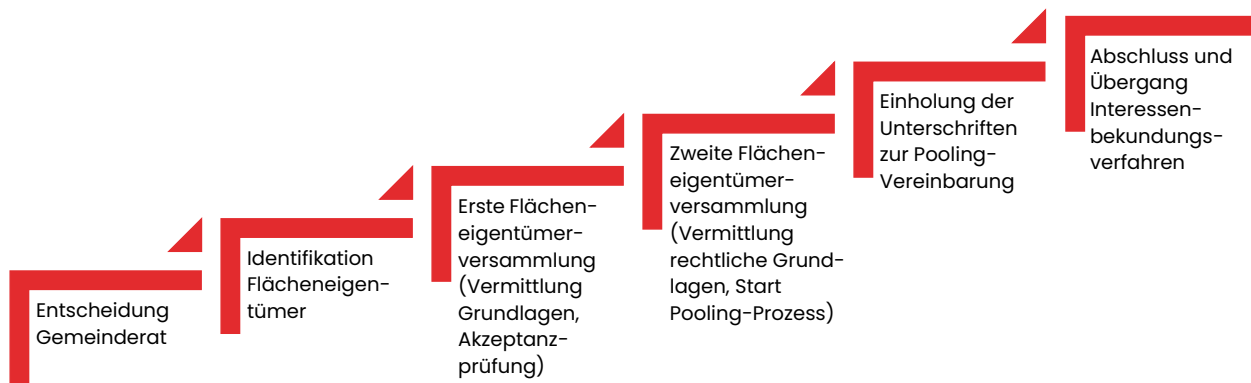
4. Kooperationsvertrag

Der ausgewählte Projektierer schließt zunächst einen Kooperationsvertrag mit der Kommune. Dieser Vertrag regelt wichtige Kriterien wie Mindestabstände zu Wohngebieten und Beteiligungskonzepte.

5. Pachtverträge

Der Projektierer schließt mit jedem am Pooling beteiligten Flächeneigentümer gleichlautende Pachtverträge ab. Diese Verträge sichern die im Pooling-Prozess festgelegten Kriterien rechtlich ab.

Ein klassisches Flächenpooling durchläuft den folgenden Prozess:



Wie lange dauert ein kommunales Flächenpooling und was kostet es?

Prozessdauer

Nachdem der Gemeinderat die Durchführung eines Pooling-Prozesses beschlossen hat, dauert es – je nach Schnelligkeit der Kommune – zwischen vier und acht Monaten bis zum Abschluss und Übergang ins Interessenbekundungsverfahren.

Kosten

Die Kosten für einen erfahrenen Dienstleister liegen – je nach Anzahl der betroffenen Flächeneigentümer – zwischen 20.000 und 80.000 Euro. Diese Kosten werden von der Kommune nur vorfinanziert, da sie später im Rahmen des Städtebaulichen Vertrag dem Projektierer übertragen werden.

Wie finde ich ein Beratungsunternehmen, das mich bei der Durchführung des Flächenpoolings unterstützt?

Bei der Auswahl eines erfahrenen Dienstleisters unterstützt Sie gerne der Bereich Erneuerbare BW bei der KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH. Senden Sie hierzu gerne eine E-Mail an erneuerbare@kea-bw.de.

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