



Landesagentur für  
Energie und Klimaschutz



# Leitfaden »Kommunales Flächenpooling«

# Leitfaden »Kommunales Flächenpooling«

Der vorliegende Leitfaden richtet sich an kommunale Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger, die sich über die praktische Umsetzung eines kommunalen Flächenpoolings informieren möchten. Leserinnen und Leser erlangen ein tieferes Verständnis zur Funktionsweise und des Einsatzgebietes eines kommunalen Flächenpoolings.

Um Missverständnissen vorzubeugen: Alleine reicht der Leitfaden nicht aus, um ein Flächenpooling erfolgreich umzusetzen. Für die Erstellung von vertraglichen Vereinbarungen bedarf es beispielsweise juristischer Expertise. Genauso gelingt die angemessene Einbeziehung von Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümern eher mit entsprechend geschultem Personal. Daher empfehlen wir Ihnen, auf externe Unterstützung zurückzugreifen, wie sie bspw. das bayerische Programm »Windkümmerer 2.0« kostenneutral für Kommunen und Landkreise anbietet.



Landesagentur für  
Energie und Klimaschutz



# Inhalt

<b>Ausgangsvoraussetzungen: Wann ist ein kommunales Flächenpooling sinnvoll?.....</b>	<b>4</b>
<b>Ziele: Weshalb braucht es ein kommunales Flächenpooling?.....</b>	<b>4</b>
Ungewisse finale Flurstückswahl.....	4
Flächenbedarf einer Windenergieanlage.....	5
Flächenbedarf für Wege und Kabeltrassen.....	6
<b>Nutzen: Welchem Zweck dient ein kommunales Flächenpooling?.....</b>	<b>7</b>
Steuerungsmöglichkeiten für die Kommune.....	7
Den Zusammenhalt im Ort stärken.....	8
Beschleunigung der Energiewende.....	8
<b>Gesetzmäßigkeiten des kommunalen Flächenpoolings:</b>	
<b>Weshalb sollten Flächenbesitzende mitmachen?.....</b>	<b>9</b>
Akzeptanz für Windenergie sicherstellen:	
Unabhängig informieren und die Menschen mitnehmen.....	9
Der Pachtverteilungsmechanismus:	
Wie werden die Pächterlöse über alle Flächeneigentümer verteilt?.....	9
<b>Vertrauen schafft Akzeptanz: Fairness und Transparenz sind unabdingbar.....</b>	<b>11</b>
Beteiligte und Vertragsmodelle.....	11
<b>Der Prozess des kommunalen Flächenpoolings:</b>	
<b>Schritt für Schritt zum erfolgreichen Flächen-Pool.....</b>	<b>13</b>
1. Entscheidung der Gemeinde zur Durchführung eines kommunalen Flächenpoolings.....	14
2. Identifikation des Flächeneigentums und weiterer Daten.....	14
3. Erste Flächeneigentümer-Versammlung.....	14
4. Zweite Flächeneigentümer-Versammlung.....	15
5. Einholung der Unterschriften für die Pooling-Vereinbarung.....	15
6. Nachfassen bei der Unterschriftseinholung.....	15
7. Abschluss des Flächenpoolings und Übergang ins Projektierer-Auswahlverfahren.....	15
<b>Die Kosten für ein kommunales Flächenpooling.....</b>	<b>16</b>
<b>Impressum.....</b>	<b>17</b>

# Ausgangsvoraussetzungen: Wann ist ein kommunales Flächenpooling sinnvoll?

Das kommunale Flächenpooling ermöglicht einer Kommune, die Steuerungshoheit über einen entstehenden Windpark zu erhalten, indem sie alle in einem Wind-Vorranggebiet liegenden Flurstücke in einem sogenannten Flächen-Pool zusammenführt. Dabei haben alle Personen die Flurstücke im betroffenen Vorranggebiet besitzen, grundsätzlich Anrecht auf resultierende Pächterlöhne, egal ob auf deren Flächen künftig ein Windrad steht oder nicht. Ein solches Flächenpooling kann theoretisch bereits dann Anwendung finden, wenn mehr als eine Person mit Flächeneigentum von einem Vorranggebiet betroffen ist. Je höher die Anzahl unterschiedlicher Eigentümerinnen und Eigentümer, umso notwendiger, aber auch aufwändiger wird der Pooling-Prozess, weil die Vielzahl an Akteuren den Kommu-

nikations- und Abstimmungsaufwand erheblich erhöhen. Bei bis zu zehn Betroffenen eignet sich die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens, indem z. B. nur eine Versammlung für die Flächeneigentümerinnen und -eigentümer angesetzt wird. Ab zehn Personen sollten Sie den im Folgenden dargestellten, ausführlichen Prozess durchführen. Bei Vorranggebieten im Offenland bietet sich oftmals ein Flächenpooling an, weil hier typischerweise der Parzellierungsgrad höher ist. In Waldgebieten kommen stark parzellierte Flächenkonstellationen seltener vor, weshalb ein Pooling in Vorranggebieten im Wald häufig vereinfacht oder gar nicht durchzuführen ist.

## Ziele: Weshalb braucht es ein kommunales Flächenpooling?

Um den Sinn und die Ziele eines kommunalen Flächenpoolings zu verstehen, ist es notwendig, die Voraussetzungen zum Bau eines Windparks zu verstehen. Aus diesem Grund sollen nun zunächst folgende drei technisch und genehmigungsrechtlich relevante Punkte erläutert werden:

### Ungewisse finale Flurstückswahl

Im Freistaat Bayern weist die Regionalplanung die Vorranggebiete für Windenergie aus.<sup>1</sup> Bei der Ausweisung von Vorranggebieten berücksichtigt die Regionalplanung neben der Windhöflichkeit (Abschätzung, wie viel Wind am Standort weht) und der Mindestgröße des Gebiets weitere planerische Res-

triktionen, beispielsweise Mindestabstände zu Siedlungen, Wasser- oder Naturschutzgebiete. Dennoch kann auf Ebene der Regionalplanung noch keine abschließende Bewertung über die Genehmigungsfähigkeit einzelner Windenergieanlagen abgeleitet werden. Zu Beginn einer Planung von Windenergieanlagen kann also noch niemand genau sagen, auf welchen Flurstücken sich die Anlagen am Ende tatsächlich befinden.

Die technische Planung, die Projektentwicklung und das Genehmigungsverfahren eines Windparks sind hochkomplexe Prozesse, bei denen viele verschiedene Kriterien, die in der frühen Phase der Flächensicherung längst noch nicht bekannt sind, eine Rolle spielen. Technisch ist für eine sinnvolle Standortplanung in Waldgebieten beispielsweise relevant, an

<sup>1</sup> Darüber hinaus haben Kommunen eigene bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten zur Ausweisung von Wind-Sondergebieten in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen, sofern die Regionalplanung dafür die Voraussetzungen geschaffen hat. Die in Folge der durch das Windan-Land-Gesetz vorgegebenen Flächenziele für Windenergie (1,8 % für Bayern bis Ende 2032) betriebene Regionalplanung folgt einem Positivplanungsansatz, welcher auf die Ausweisung großflächiger Ausschlussgebiete verzichten soll. Stattdessen ermöglicht die Positivplanung die Ausweisung neben Vorranggebieten auch von sog. Weißflächen, in denen Kommunen durch eigene Bauleitplanungsinstrumente tätig werden können.

welchen Stellen gut ausgebaute Forstwege verlaufen. Auch bezieht die Regionalplanung bei der Ausweisung von Vorranggebieten nicht selten unterschiedliche Höhenlagen mit ein. So kann es gut sein, dass eine Senke im Vorranggebiet ausgewiesen wurde. Jeder Projektierer wird jedoch versuchen, die Anlagen stets an den höchsten Punkten zu errichten und Senken damit zu umgehen. Das Genehmigungsverfahren prüft wichtige Kriterien wie die Avifaunistik (Auftreten artenschutzrechtlich geschützter Vogelarten) oder den Denkmalschutz. Auch sind Richtfunkstrecken und naheliegende Radaranlagen eventuell noch unbekannt, aber zu beachten. Befindet sich der Windpark in der Nähe von Wohngebäuden, kommt es auf die entsprechenden Schall- und Schattengutachten an und die damit einhergehende Einhaltung notwendiger Grenzwerte. Und selbstverständlich weiß zu Beginn eines Flächenpoolings niemand, welche Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümer teilnehmen und welche sich dagegen entscheiden. Aus diesen Gründen ist in dieser frühen Phase nicht klar, an welchen Standorten welcher Flurstücke künftig Windenergieanlagen stehen werden.

Je parzellierter ein solches Gebiet ist, umso wichtiger ist es, möglichst viele Eigentümerinnen und Eigentümer zur Teilnahme an einem solchen kommunalen Flächenpooling zu bewegen, um in der späteren Projektentwicklungsphase eine möglichst hohe Flexibilität zu haben, sich auf die o. g. Restriktionen einzustellen. Ein gesichertes Flächenpotenzial von 80 % oder 90 % erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass später ein Windpark entsteht, erheblich.

## Flächenbedarf einer Windenergieanlage

Auch Windenergieanlagen unterliegen der Landesbauordnung des Freistaats Bayern. Gemäß der Bayerischen Bauordnung (Art. 6, Abs. (5)) müssen Windenergieanlagen einen baurechtlichen Abstand zum Nachbargrundstück von 0,4-mal der Gesamthöhe einer Windenergieanlage einhalten. Heutige, moderne Windenergieanlagen sind bis zur Spitze rund 250 m hoch, Tendenz steigend. Folglich beträgt der baurechtliche Abstand bis zu 100 m. Dieser baurechtliche Abstand wird als Kreisradius (s. Abb. 1) um die Windenergieanlage definiert.

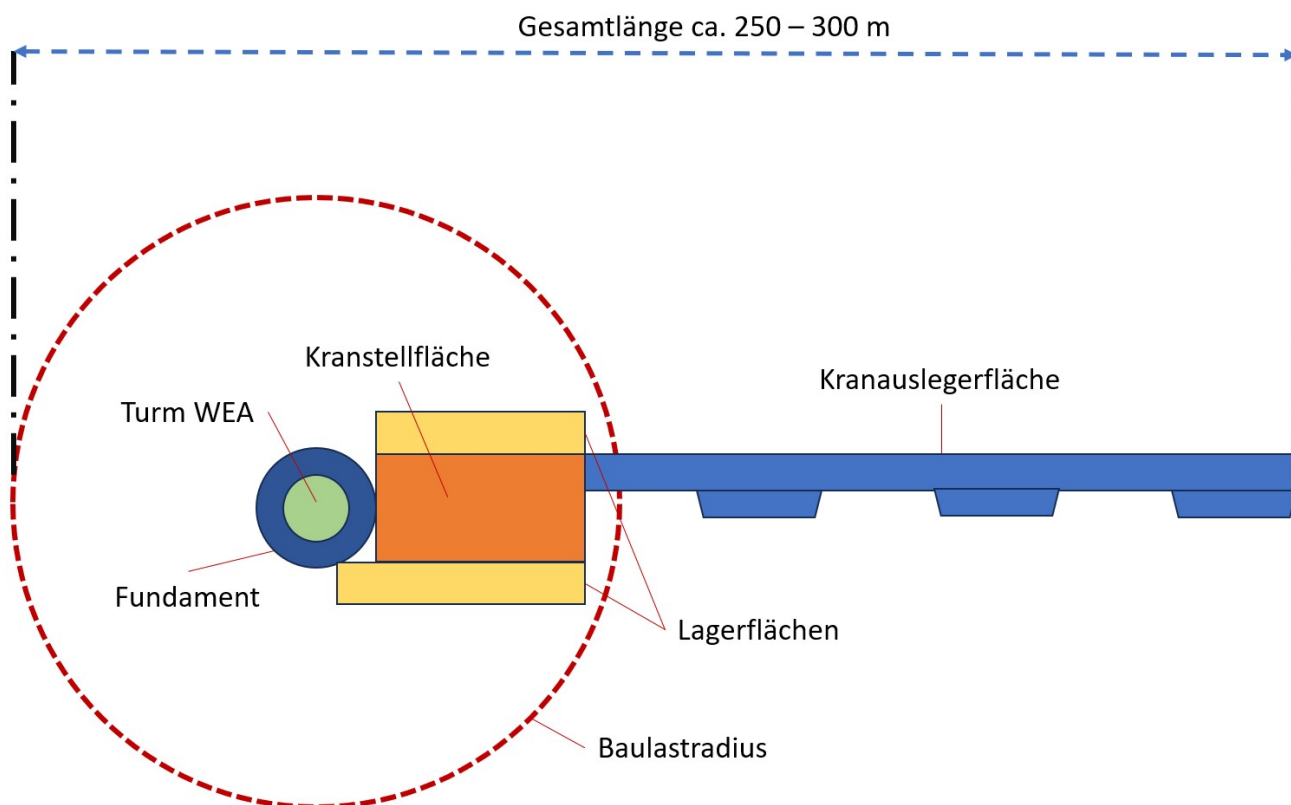


Abb. 1: Technische Zeichnung einer Baustelle für eine Windenergieanlage mit Darstellung des Baulastradius (87,7 m) und der für den Aufbau notwendigen Kranauslegerfläche (196 m).

Berührt dieser baurechtliche Abstand Nachbargrundstücke des eigentlichen Standortgrundstücks, so ist die Zustimmung deren Eigentümerinnen und Eigentümer einzuholen. Dazu kommt, dass für den Bau heutiger Windenergieanlagen häufig sog. Auslegerkräne zum Aufbauen dieser 250 m hohen Anlagen benötigt werden. Hierbei gilt, dass dieser Kranausleger immer ca. 20 m höher sein muss als der spätere Turm der gebauten Windenergieanlage, um die Anlagenteile wie Maschinenhaus, Rotornabe oder Rotorblätter anzubringen (s. Abb. 2).

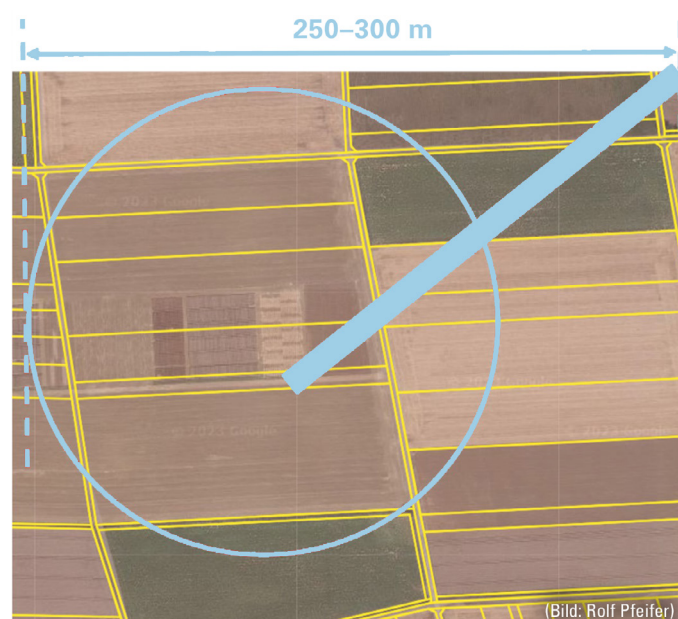


(Bild: Rolf Pfeifer)

Abb. 2: Kran mit Kranausleger beim Bau einer Enercon E-115 Windenergieanlage.

Dies bedeutet, dass bei künftigen Turmhöhen von bis zu 200 m der Kranausleger über 220 m lang ist. Dieser Kranausleger wird am Boden auf der sog. Kranauslegerfläche zusammengebaut, d. h. auch diese Fläche muss mind. 220 m lang und an manchen Stellen sogar 15 m breit sein. In Abb. 2 ist anhand eines echten Planungsbeispiels dargestellt,

wie viel Fläche insgesamt eine Windrad-Baustelle erfordert. Mit Baulastradius und Kranauslegerfläche benötigen heutige, moderne Windenergieanlagen eine Fläche mit einer Gesamtlänge von ca. 250 bis 300 m. Gerade bei Offenlandflächen ist der Parzellierungsgrad der Flurstücke zum Teil erheblich. Legt man diesen Flächenbedarf (wie in Abb. 3 als Beispiel dargestellt) über eine Flurstückskarte im Offenland, erkennt man, dass mitunter eine Vielzahl von Flurstücken benötigt wird, um nur eine Baustellenfläche für ein Windrad und alle dafür nötigen baurechtlichen Flächen zu sichern. Aus diesem Grund ist ein Pooling, insbesondere im Offenlandbereich und bei stark parzellierten Vorranggebieten, unumgänglich.



(Bild: Rolf Pfeifer)

Abb. 3: Beispiel einer klassischen Flurstückskarte im Offenland aus einem ausgewiesenen Vorranggebiet mit eingezeichnetem Baulastradius (blauer Kreis) und der Kranauslegerfläche (blau gefüllter Balken) und den davon berührten Flurstücken.

## Flächenbedarf für Wege und Kabeltrassen

Wie bereits erläutert, ist zum Zeitpunkt eines Flächenpoolings nicht klar, auf welchen Flurstücken die künftigen Windenergieanlagen stehen werden. Dementsprechend ist auch unklar, welche Zuwegungen für den Transport der teilweise übergroßen Anlagenteile benötigt werden. Sicher ist jedoch, dass die vorhandenen Zuwegungen an vielen Stellen nicht ausreichend ausgebaut sind. Denn für den

Transport der Anlagenteile ist eine befahrbare Wegbreite von ca. vier bis fünf Meter notwendig. Heutige forst- oder landwirtschaftliche Bewirtschaftungswege haben diese Breite nur selten. Folglich ist ein Ausbau der Wege erforderlich. Selbst wenn die Gemeinde im Besitz der Wege ist, kommt es häufig vor, dass für den Ausbau, insbesondere in Kurvenbereichen, die Sicherung von Anliegergrundstücken notwendig ist. Ähnlich ist es mit der künftigen Kabeltrasse. Den erzeugten Strom transportiert eine ca. 1 m tief im Untergrund verlegte 20 kV-Leitung ab. Meist liegt diese letztlich im Bankett bestehender Wege oder Straßen. Aber auch hierfür sind häufig zusätzliche Flurstücke notwendig.

Zusammengefasst ist ein Flächenpooling in einem Vorranggebiet sinnvoll, da es zu Beginn der Planungsphase eine Vielzahl an Flächen sichert und somit die anfänglichen Unwägbarkeiten bzgl. des finalen Standorts und benötigter Flurstücke für Bau und Betrieb der Windenergieanlagen aushebelt. Die Realisierungsmöglichkeit für den Windpark steigt mit der Anzahl gesicherter Flächenanteile.

## Nutzen: Welchem Zweck dient ein kommunales Flächenpooling?

Das kommunale Flächenpooling erzeugt im Idealfall eine Win-win-Situation: Es dient der Gemeinde als Steuerungsinstrument über den Windpark, sichert den Zusammenhalt der Bevölkerung und beschleunigt in erheblichem Maße das Windenergievorhaben für den Projektentwickler<sup>2</sup> und die Gesamtgesellschaft.

### Steuerungsmöglichkeiten für die Kommune

Wie bei jedem Infrastrukturprojekt gilt auch bei der Windenergie: Wer Zugriff auf die Flächen hat, steuert auch das Projekt.

Diese Aussage trifft in besonderem Maße auf die Windenergie zu und unterscheidet sich damit auch vom innerörtlichen Wohnungsbau, bei dem die Kommune über die Aufstellung eines Bebauungsplans Einfluss und Steuerungsmöglichkeiten auf die dort entstehenden Gebäude hat. Ein Windpark entsteht jedoch auf einem von der Regionalplanung ausgewiesenen Vorranggebiet, weshalb der Windpark dort per se bereits Baurecht hat. Gleiches gilt im Übrigen auch für die im Rahmen der kommunalen

Bauleitplanung ausgewiesenen Windflächen. Sichert sich die Kommune den Zugriff auf die entsprechenden Flächen über ein kommunales Flächenpooling, hat sie die Möglichkeit, die Entscheidungen im Verlauf des Vorhabens im eigenen Interesse zu beeinflussen. Sichert sich hingegen ein Projektierer die Flächen, bestimmt dieser, was dort geschieht. Die Kommune hat dann nur sehr geringen bis gar keinen Einfluss auf den Bau oder den Betrieb. Mit einem durch Flächenpooling gesicherten Flächeneigentum sind kommunale Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in der Lage, über die Art der Bebauung der Fläche mitzubestimmen. Sie können sich für eine landschaftsschonende Bebauung einsetzen oder für die Einhaltung eines etwas weiteren als den heute üblichen 1.000 m Mindestabstand zu Wohngebieten eintreten.

Bei Vorranggebieten im Wald haben Sie durch ein erfolgreiches Flächenpooling die Möglichkeit, besonders waldschonende Techniken beim Bau der Anlagen durchzusetzen.

Wenn es um die späteren Eigentumsverhältnisse und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Gewinnmöglichkeiten geht, lautet das Stichwort für

<sup>2</sup> Ein Projektentwickler verantwortet die Phase der Projektentwicklung, in der er zunächst Gutachten erstellt, Windmessungen durchführt und die immissionsschutzrechtliche Genehmigung beantragt. Die Projektentwicklung endet durch die Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für einen Windpark. Übernimmt der Projektentwickler dann auch die weiteren Schritte und betreibt nach dem Bau und der Inbetriebnahme des Windparks diesen auch, so wird er der Betreiber des Windparks. Projektentwickler sind meist privatwirtschaftliche Projektentwicklungsunternehmen (Projektierer), während Betreiber eher z. B. Kommunen, Stadtwerke, Genossenschaften und Energieversorger sind. Allerdings übernehmen letztere gelegentlich auch bereits die Rolle des Projektentwicklers.

die Kommune »lokale Wertschöpfung«. Um Einfluss darauf zu haben, sollten Sie für sich klären, wer am Ende von den Einnahmen des Windparks profitieren soll. Insbesondere wenn die Kommune selbst keine oder nur wenige eigene Grundstücke in dem Vorranggebiet besitzt, sollten Sie überlegen, ob und wie viel zum Beispiel örtliche Genossenschaften, die lokalen Stadtwerke oder Sie als Kommune selbst an den Windenergieanlagen einnehmen wollen. Möglicherweise befinden sich stromintensive Betriebe vor Ort, die Arbeitsplätze sichern und hohes Interesse an dem erzeugten grünen Strom aus dem Windpark haben. In solch einem Fall bietet es sich für die Kommune an, künftig Zugriff auf die Vermarktung des grün erzeugten Stroms zu erhalten.

## Den Zusammenhalt im Ort stärken

Gerade für ländliche Kommunen spielt dieser Punkt eine wichtige Rolle. 100 bis 200 unterschiedliche Flächeneigentümerinnen und -eigentümer in einem Vorranggebiet sind möglich. Für private Projektierer und Investoren ist die Sicherung einer derart hohen Zahl an Flurstücken fast unmöglich. Also konzentrieren sich die Projektierer häufig nur auf die wichtigsten Grundstücke, sichern sich diese Flächen und stellen dann einen Genehmigungsantrag. Häufig können sie die Fläche auch nicht komplett ausnutzen, weil sie nur einen Teil der notwendigen Unterschriften erhalten. Daher bebauen Projektierer das Vorranggebiet nur teilweise oder vielleicht sogar gar nicht, behalten aber die gesicherten Pachtverträge für einen späteren Fall. Noch komplizierter wird die Situation, wenn sich mehrere Projektierer im selben Vorranggebiet einzelne Bereiche sichern und die jeweiligen Projektplanungen sich gegenseitig schlimmstenfalls sogar noch behindern, sodass einzelne Projekte gar nicht realisiert werden können. Das bedeutet, dass in diesen Konstellationen immer nur ein recht kleiner Teil der Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb des Vorranggebietes von den später anfallenden Pachterlösen, welche aufgrund der Größe der Anlagen inzwischen erhebliche Summen erreicht haben, profitieren. Solche Konstellationen sind nicht selten anzutreffen und können Unfrieden bei der betroffenen Bevölkerung und den Flächenbesitzenden auslösen.

Diesem Problem begegnet das kommunale Flächenpooling mit dem Grundsatz, dass alle Personen, die Flurstücke im betroffenen Vorranggebiet besitzen, grundsätzlich Anrecht auf resultierende Pachterlöse haben, egal ob auf deren Flächen künftig ein Windrad steht oder nicht. Dies wird erreicht über ein Pachtverteilungsmodell (s. Kap. »Der Pachtverteilungsmechanismus«), bei dem ein großer Teil der anfallenden Pacht über die gesamte Fläche aller Eigentümerinnen und Eigentümer verteilt wird, die bei dem Flächenpooling mitmachen. Ein entsprechend kleinerer Teil wird auf die Grundstücke verteilt, auf denen später die Anlagen stehen. Ein weiterer wichtiger Punkt beim kommunalen Flächenpooling: Alle Eigentümerinnen und Eigentümer werden laufend und transparent darüber informiert, was dort geschieht. Dies fördert die Akzeptanz für das Vorhaben und stärkt den Zusammenhalt im Ort. Zusammenarbeit mit erfahrenen Dienstleitern für Rechtsberatung oder Projektkommunikation ist über den gesamten Flächenpooling-Prozess hinweg sinnvoll.

## Beschleunigung der Energiewende

Wie zu Beginn bereits erwähnt, sichern sich Projektierer meist nur einen Teil der Flurstücke innerhalb eines Vorranggebiets. Derartige Flächensicherungen können über Jahre hinweg andauern, bis ausreichend viele Flurstücke gesichert sind, um den Bau eines Windparks realisieren zu können. Dies verzögert in erheblichem Maße die dringende Umsetzung der Energiewende. Deshalb ist eine Beschleunigung der Prozesse enorm wichtig. Ein kommunales und professionell durchgeführtes Flächenpooling, dies haben zahlreiche Beispiele zwischenzeitlich bewiesen, kann innerhalb von vier bis sechs Monaten bis zu 95 % aller Flächen in einem Vorranggebiet sichern. Dies erfordert ein hohes Maß an Expertise bei der Durchführung dieser Pooling-Prozesse, sichert aber alle o. g. Vorteile.



# Gesetzmäßigkeiten des kommunalen Flächenpoolings: Weshalb sollten Flächenbesitzende mitmachen?

Damit ein kommunales Flächenpooling funktionieren kann, sind bestimmte Gesetzmäßigkeiten zwingend zu beachten. Ansonsten droht das Pooling entweder zu scheitern oder sehr arbeitsintensiv zu werden. Kommunen ohne entsprechende Expertise oder Kapazitäten können einen professionellen Dienstleister beauftragen.

## Akzeptanz für Windenergie sicherstellen: Unabhängig informieren und die Menschen mitnehmen

Flächenpooling-Prozesse finden fast überwiegend im ländlich geprägten Raum statt. Sind in dieser Gegend bisher nur wenige oder vielleicht gar keine Windenergieanlagen im Umkreis von rund 40 km vorhanden, ist zunächst eine Akzeptanzwerbung und ein entsprechender Informationsprozess für die Windenergie notwendig. Studien<sup>3</sup> stützen die Erfahrungsberichte aus der Praxis, dass in Gebieten ohne Windkraft die Akzeptanz für diese Technologie niedriger ist als in Gebieten, in denen die Menschen seit vielen Jahren tagtäglich Windenergieanlagen begegnen. Durch frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltungen, in denen Sie das Thema Windenergie vorstellen und mit der örtlichen Bevölkerung und Flächeneigentümern im sachlichen Rahmen ins Gespräch kommen, können Sie von Beginn an für mehr Akzeptanz für Ihr Vorhaben sorgen. Als Anhaltspunkt für so ein Vorgehen können Sie den [Dialogleitfaden](#) zu Hilfe ziehen.

## Der Pachtverteilungsmechanismus: Wie werden die Pachterlöse über alle Flächeneigentümer verteilt?

Entscheidend für den Erfolg eines Flächenpoolings ist die Verteilung der künftig anfallenden Pachterlöse auf alle teilnehmenden Flächeneigentümerinnen und -eigentümer. Das Grundprinzip beim Flächenpooling ist dabei stets, dass ein erheblicher Anteil der anfallenden Pachterlöse, meist mehr als 50 %, auf alle, entsprechend ihrem jeweiligen Flächenanteil an der Gesamtfläche, verteilt wird. Dies ist die sogenannte **Flächenpacht**. Der verbleibende Anteil der Pachterlöse wird auf diejenigen verteilt, auf deren Grundstücken später die Anlagen stehen bzw. die im Rahmen des baurechtlichen Abstands und der direkten Nähe ihres Flurstücks zu einer Windenergieanlage besonders betroffen sind. Dies nennt man die **Standortpacht**.

Hier ein fiktives Beispiel mit ebenfalls fiktiven Pachthöhen: Wir haben, wie in Abbildung 4 dargestellt, insgesamt acht Personen mit Flächeneigentum, das in einem oder in der Nähe eines Windvorranggebiets liegt. Sieben von ihnen (Nr. 1 bis 7) haben entsprechende Flächenanteile innerhalb dieses Vorranggebietes. Eine Fläche (Nr. 8) liegt außerhalb des Vorranggebietes. Dort können aktuell keine Windräder gebaut werden, weshalb die besitzende Person beim Flächenpooling keine Berücksichtigung findet.

---

3 Fachagentur Windenergie an Land (Hrsg.): Umfrage zur Akzeptanz der Windenergie an Land, Berlin, Nov. 2022; [https://www.fachagentur-windenergie.de/fileadmin/files/Veroeffentlichungen/Akzeptanz/FA\\_Wind\\_Umfrageergebnisse\\_Herbst\\_2022.pdf](https://www.fachagentur-windenergie.de/fileadmin/files/Veroeffentlichungen/Akzeptanz/FA_Wind_Umfrageergebnisse_Herbst_2022.pdf)

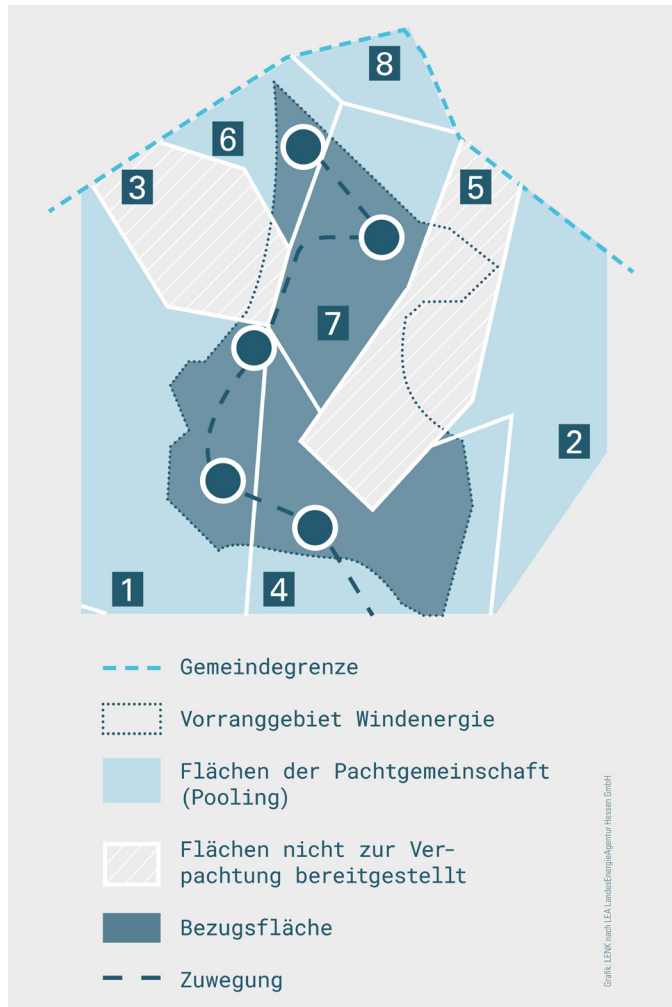


Abb. 4: Beispiel eines Flächenpacht-Modells mit fünf Windenergieanlagen.

Die Personen Nr. 1, 2, 4, 6 und 7 nehmen an dem Flächenpooling teil. Die Personen Nr. 3 und 5 entscheiden sich dagegen. Die Teilnahme von 1, 2, 4, 6 und 7 ermöglicht der Kommune, dort einen Windpark mit fünf Windenergieanlagen zu bauen. Die Flächen von 3 und 5 werden nicht benötigt (weder für Zuwegung noch für Standorte). Insgesamt erlösen die fünf Windenergieanlagen, die in einem windhöffigen Gebiet liegen, im Jahr 420.000 Euro an Pachteinnahmen<sup>4</sup>. Die Flächenanteile der Nummern 1, 2, 4, 6 und 7 innerhalb des Vorranggebietes betragen insgesamt 336 Hektar. Die Kommune beschließt, gemeinsam mit der Pooling-Gemeinschaft 80 % der anfallenden Pacht als Flächenpacht auszuschütten und 20 % als Standortpacht. Das bedeutet: 80 % von 420.000 Euro, d. h. 336.000 Euro werden auf die insgesamt 336 Hektar der teilnehmenden Flächen-eigentümerinnen und -eigentümer verteilt. Damit fallen pro Hektar Flächenanteil eines Flächenbesitzenden innerhalb des Vorranggebietes 1.000 Euro Pacht pro Jahr an. Der Anteil des Flurstücks von Nr. 6 innerhalb des Vorranggebietes beträgt 36 Hektar, womit die oder derjenige jedes Jahr Flächenpacht in Höhe von 36.000 Euro erhält. Die restlichen 20 % der Pacht werden auf die fünf Standorte verteilt, d. h. 20 % von 420.000 Euro sind 84.000 Euro, womit jedes Flurstück, auf dem eine Windenergieanlage steht, nochmals 16.800 Euro erhält. Um beim Beispiel des Flächenbesitzenden Nr. 6 zu bleiben: Dieser erhält damit in Summe 36.000 Euro an Flächenpacht und 16.800 Euro an Standortpacht für einen Anlagenstandort und damit in Summe 52.800 Euro Pacht pro Jahr. Die Personen Nr. 3 und 5 erhalten nichts, weil sie sich gegen das Pooling entschieden haben, obwohl sie explizit eingeladen und informiert wurden.

4 Eine realistische Beispielrechnung für die Höhe der Pachteinnahmen bei Windenergieanlagen finden sich im Positionspapier des Bundesverbands Windenergie e.V.: BWE-Vorschlag für eine rechtliche Regelung zur Pachthöhenbegrenzung im EEG, s. auch dieser Link: [https://www.wind-energie.de/fileadmin/redaktion/dokumente/publikationen-oeffentlich/themen/04-politische-arbeit/01-gesetzgebung/20220621\\_BWE-Positionspapier\\_Vorschlag\\_zur\\_Pachthoehenbegrenzung.pdf](https://www.wind-energie.de/fileadmin/redaktion/dokumente/publikationen-oeffentlich/themen/04-politische-arbeit/01-gesetzgebung/20220621_BWE-Positionspapier_Vorschlag_zur_Pachthoehenbegrenzung.pdf)

# Vertrauen schafft Akzeptanz: Fairness und Transparenz sind unabdingbar

Bei der Windenergie geht es um viel Geld. Die durchschnittlichen Pachterlöse können sich je Windenergieanlage im mittleren fünfstelligen Bereich bewegen. Gelegentlich liegen gebotene Pachten in sehr windhöffigen Gebieten sogar im sechsstelligen Bereich. Bei derartigen Summen ist es im Verlauf des gesamten Kommunikationsprozesses mit den Flächeneigentümerinnen und -eigentümern enorm wichtig, stets das Prinzip Fairness und Transparenz walten zu lassen. Es sollten alle Vereinbarungen offenliegen und die ehrliche Motivation aller Beteiligten vorhanden sein, mit dem Flächenpooling für faire und gerechte Bedingungen einzutreten. Spüren die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer diese authentische Motivation der verantwortlichen Akteure, steigt auch deren Akzeptanz für das Vorhaben. Denn das Ziel des kommunalen Flächenpoolings ist die Win-win-Situation für alle Akteure, d. h. Gemeinde, Flächenbesitzende, spätere Betreiber und den Projektierer. Wenn Sie als Kommune diese Motivation vermitteln, den oben beschriebenen Pachtverteilungsmechanismus anwenden und die Akzeptanz für das Vorhaben fördern, sät dies Vertrauen und trägt damit zum Erfolg des Flächenpoolings bei.

Dabei genießt die Kommune als initiiierende Akteurin eines Flächenpoolings im Gemeindegebiet ohnehin wesentlich mehr Vertrauen als ein unbekannter Investor. Dies ist einer der entscheidenden Gründe, weshalb ein kommunales Flächenpooling meist wesentlich schneller und effizienter zum Erfolg führt: der Vertrauensvorschuss der Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümer gegenüber ihrer eigenen Gemeinde.

## Beteiligte und Vertragsmodelle

Zwingende Voraussetzung, um ein kommunales Flächenpooling erfolgreich umzusetzen, sind die rechtssicheren Vertragsgestaltungen und die Koor-

dination der vom Flächenpooling betroffenen Akteure. Wesentliche Akteure im Flächenpooling sind:

1. Kommune
2. Personen mit Flächeneigentum
3. Projektierer/Investor.

Die Kommune hat die Aufgabe, das Flächenpooling zu initiieren, weil auf der kommunalen Ebene die Interessen aller beteiligten Akteure zusammenlaufen. Die Flächeneigentümerinnen und -eigentümer haben den großen Vorteil, dass sich mit der Kommune eine Flächeneigentümerin, die ebenfalls von dem Windprojekt betroffen ist<sup>5</sup>, um den Pooling-Prozess kümmert und so auch den örtlichen Zusammenhalt sichert.

Der Projektierer erhält ein Projekt, bei dem keine Flächensicherung mehr durchzuführen ist, weil alle maßgeblichen Flächen bereits gesichert sind. Er spart sich enormen Aufwand, Zeit und Geld. Rechtlich gesehen initiiert die Kommune mit dem Pooling eine sogenannte Pooling-Gemeinschaft. Im juristischen Sinne kann diese Pooling-Gemeinschaft mit einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gleichgesetzt werden. Für das Zustandekommen einer solchen Pooling-Gemeinschaft benötigt es eine Pooling-Vereinbarung, im juristischen Sinne eine schuldrechtliche Vereinbarung im Innenverhältnis. Diese Pooling-Vereinbarung hat grundsätzlich folgende Dinge zwischen den einzelnen Flächeneigentümerinnen und -eigentümern zu regeln:

1. Festlegung des Poolgebiets
2. Verpflichtung, die Flächen für die Windenergie zur Verfügung zu stellen
3. Offenlegung über anderweitige Verpachtungen gegenüber der Gemeinde und dem künftigen Projektentwickler
4. Festlegung, dass eine ertragsabhängige und eine Mindest-Pacht mit dem künftigen Projektentwickler vereinbart wird

<sup>5</sup> Eine Kommune ist in ausgewiesenen Vorranggebieten fast immer automatisch Flächeneigentümerin, weil ihr die Wege gehören, die insbesondere für den Transport der Anlagenteile genutzt werden müssen.

5. Vereinbarter Verteilungsschlüssel der Pacht auf Flächen- und Standortpacht
6. Festlegung von Einmalzahlungen für weitere Nutzungen, z. B. die Zur-Verfügung-Stellung von Grundstücken für die Kabeltrasse oder den notwendigen Einschlag von Wald
7. Verpflichtung der Gemeinde, sicherzustellen, dass der künftige Projektentwickler mit allen Flächenbesitzenden einen gleichlautenden Vertrag abschließt
8. Beauftragung der Gemeinde, durch die Flächenbesitzenden einen geeigneten Projektentwickler auszuwählen und entsprechenden Kooperationsvertrag abzuschließen
9. Gemeinde erhält das Verhandlungsmandat für den Nutzungsvertrag und die Pachterlöse
10. Pflicht der Gemeinde, die Eigentümerinnen und Eigentümer regelmäßig zu informieren
11. Sonstiges wie Kündigungsregelungen, Laufzeit usw.

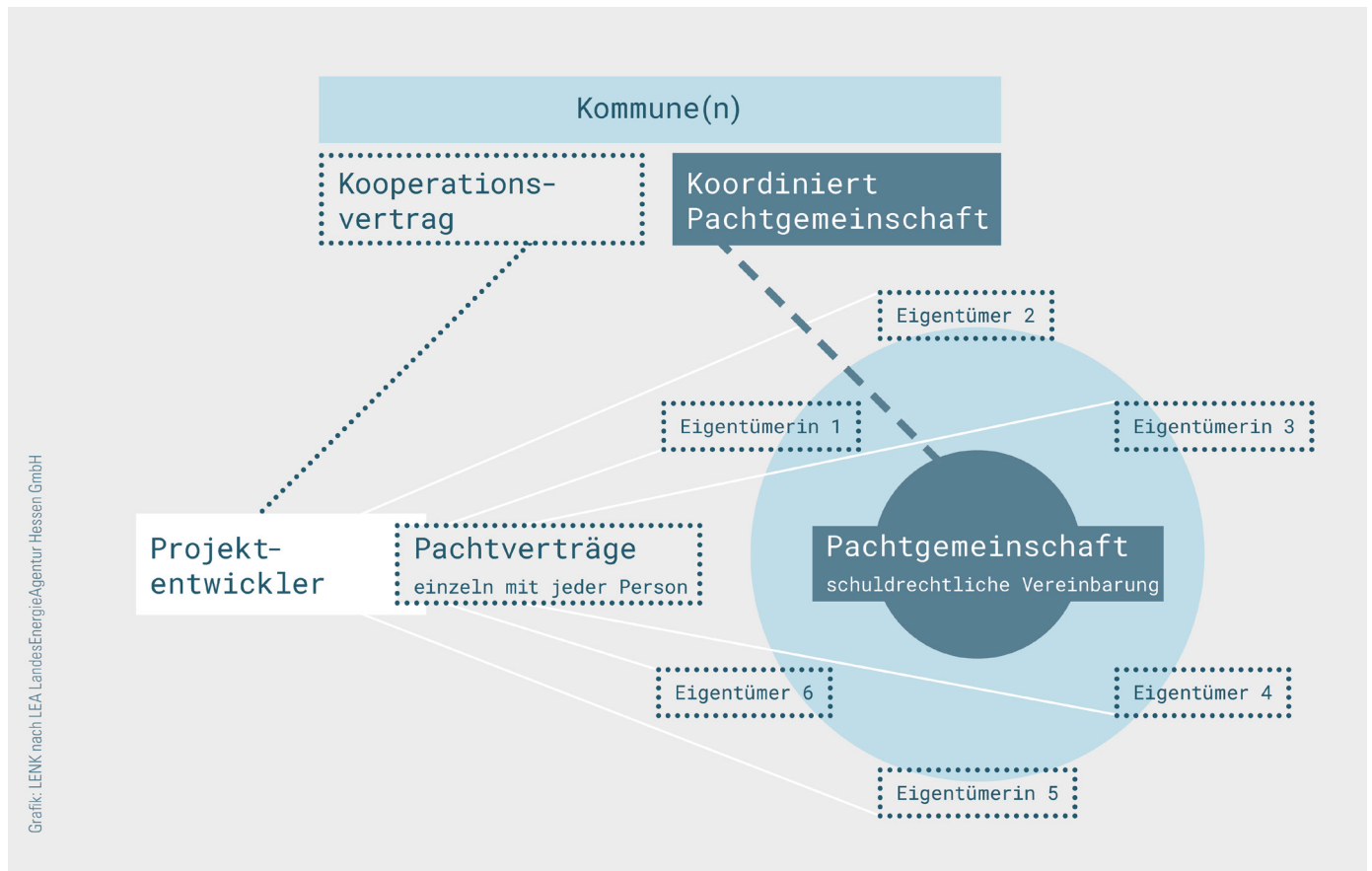


Abb. 5: Beteiligte und Vertragsbeziehungen in einem kommunalen Flächenpooling.

# Der Prozess des kommunalen Flächenpoolings: Schritt für Schritt zum erfolgreichen Flächen-Pool

Um das kommunale Flächenpooling nochmals in den Gesamt-Prozess der Entstehung eines Windparks einzuordnen, sei auf die folgende Grafik hingewiesen:

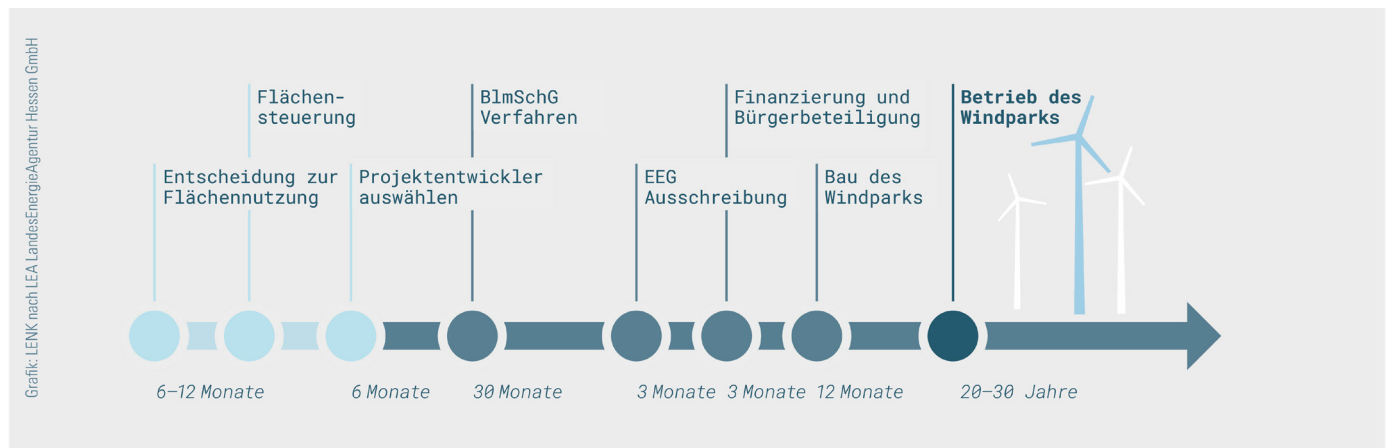


Abb. 6: Gesamtprozess von der Entscheidung, einen Windpark zu bauen, bis zur sich drehenden Windenergieanlage.

Wie dargestellt, steht die Flächensicherung fast ganz am Anfang des Gesamtprozesses, weil ohne Fläche der Bau eines Windparks nicht möglich ist. Wichtig für den Gesamtprozess ist die an die Flächensicherung anschließende Phase der Projektentwickler-Auswahl. Die Kommune wird den Windpark selten selbst entwickeln und bauen, sondern sich einen professionellen Partner suchen.

Hierfür sollte die Kommune ein Interessenbekundungsverfahren durchführen, in welchem sie u. a. auch weitere Steuerungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich der späteren Windparkgröße, Bürgerbeteiligungsmöglichkeiten etc. geltend machen kann. Das klassische kommunale Flächenpooling sieht im Prozess wie folgt aus. Die Gesamtdauer eines Poolings beträgt ca. 4 bis 9 Monate:

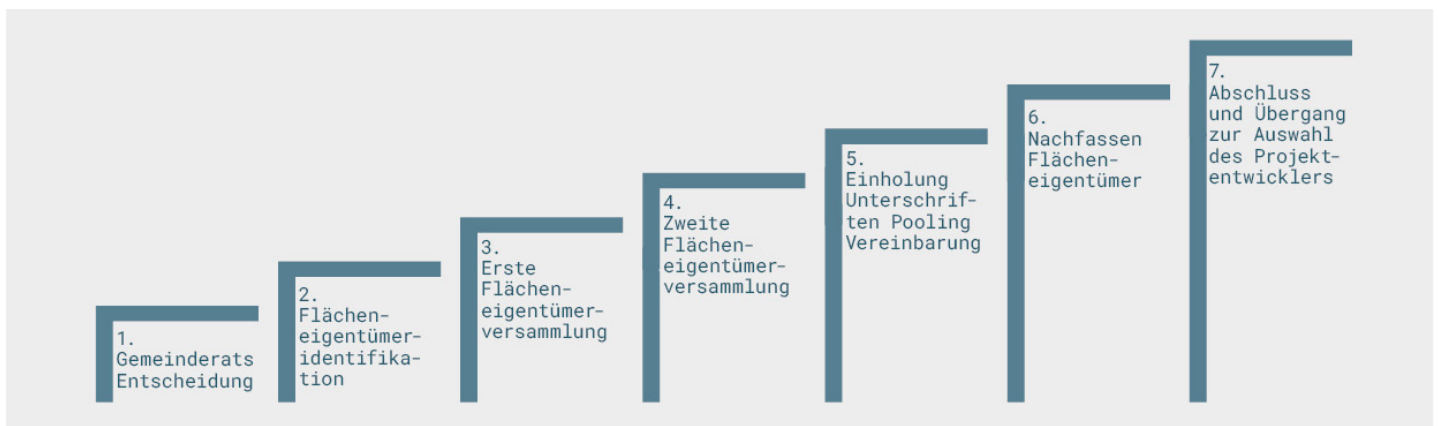


Abb. 7: Ablauf eines kommunalen Flächenpoolings.

## 1. Entscheidung der Gemeinde zur Durchführung eines kommunalen Flächenpoolings

Zunächst muss sich der Gemeinderat, entweder über eine Klausur oder über eine ausführliche Gemeinderatssitzung, mit dem Thema Windenergie auseinandersetzen. Dabei ist es sinnvoll externe Expertise anzufragen. Es erfordert eine Bewertung der Gesamtsituation: Ist Windenergie in der Kommune überhaupt gewollt und wenn ja, in welcher Form?

Einerseits sind die kommunalen Ziele zu identifizieren, andererseits ist auch eine Bewertung der Stimmung in der Gemeinde zum Thema Windenergie vorzunehmen. Ist ausreichend viel Akzeptanz in der Bevölkerung und damit auch bei den Personen mit Flächeneigentum für dieses Thema vorhanden? Braucht es ggfs. noch einen Bürgerinformationsprozess, der dem Flächenpooling vorgeschaltet werden sollte, um für Akzeptanz zu werben?

Nur wenn die kommunalen Ziele klar sind, kann in den Prozess des kommunalen Flächenpoolings eingetreten werden, da es gegenüber den Flächeneigentümerinnen und -eigentümern einer klaren Haltung der Kommunalpolitik zu diesem Thema bedarf. In diesem Prozess der Zielfindung sollte die Kommune neutrale Expertise berücksichtigen.

## 2. Identifikation des Flächeneigentums und weiterer Daten

Nach dem Beschluss einer Gemeinde, ein Windenergievorhaben umzusetzen, gilt es die Daten der betroffenen Flächeneigentümerinnen und -eigentümer zu identifizieren (über die Flurstücksnummern). Um die betroffenen Flurstücksnummern und anschließend die entsprechenden Besitzerinnen und Besitzer zu identifizieren, ist eine ALKIS-Recherche notwendig. Diesen Prozess kann entweder ein erfahrener Dienstleister vornehmen oder die eigene Bauverwaltung, die Zugriff auf diese Daten hat. Ebenso müssen vorhandene GIS-Daten dem beauftragten Dienstleister zur Verfügung gestellt werden, um über spezialisierte GIS-Werkzeuge das Vorranggebiet, die damit zusammenhängende Betroffenheit der Flurstücke, Abstände zur Wohnbebauung, die

Anzahl möglicher Windenergieanlagen im Vorranggebiet u. v. a. m. darzustellen. Dies ist auch über den Energie-Atlas Bayern möglich.

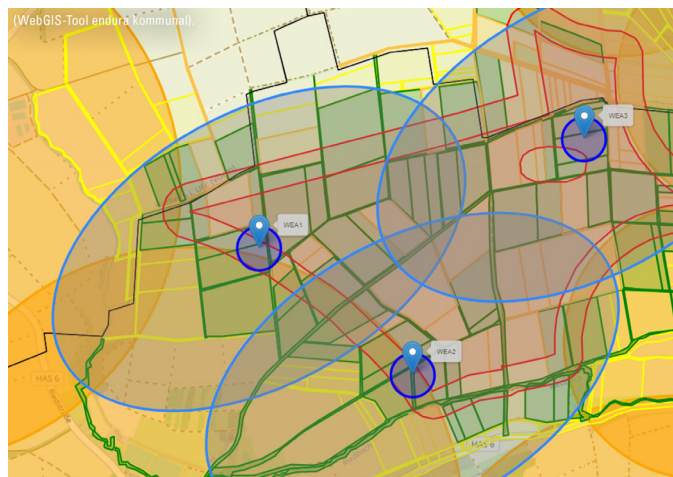


Abb. 8: Darstellung möglicher Windenergieanlagen in Abhängigkeit des ausgewiesenen Vorranggebietes und der davon betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer

## 3. Erste Flächeneigentümer-Versammlung

Die erste Flächeneigentümer-Versammlung sollte zwingend in Präsenz als Frontalveranstaltung stattfinden. Inhaltlich erläutert die Veranstaltung die grundsätzlichen Bedingungen, die Begründung für die Notwendigkeit des Poolings sowie Basisinformationen. Stellen Sie in Kürze auch das Vertragswerk vor, die sog. Pooling-Vereinbarung. Häufig werden auch Informations- und eventuelle Beteiligungsbedürfnisse seitens der betroffenen Personen mit Flächeneigentum diskutiert und vorentschieden. Möglicherweise möchte ein Teil der Personen über folgende Entscheidungen, z. B. zur Auswahl des künftigen Projektentwicklers, zur Mindest-Pachthöhe oder zu bestimmten Vertragsabstimmungen, intensiver informiert werden. Es könnten im Vorfeld zu dieser ersten Flächeneigentümer-Versammlung aber auch Akteure wie der regionale Bauernverband zur Beratung mit hinzugezogen werden, um die Akzeptanz der Flächeneigentümerinnen und -eigentümer zu fördern. Eine erfolgreiche Durchführung der ersten Versammlung ist maßgeblich entscheidend für den Gesamterfolg des kommunalen Flächenpoolings, da hier die Vertrauensgrundlagen für die künftige Pooling-Gemeinschaft gelegt werden. Deshalb muss besonderer Wert auf Kommunikation, Offen-

heit und Transparenz gelegt werden. Allerdings ist davon abzuraten, bereits mögliche Parklayouts und Anlagenstandorte anzuzeigen, weil sich diese noch verschieben können.

## 4. Zweite Flächeneigentümer-Versammlung

Zwischen erster und zweiter Flächeneigentümer-Versammlung sollten nicht mehr als sechs Wochen liegen. Das ist einerseits wichtig, um an die Inhalte in der ersten Versammlung noch anknüpfen zu können, andererseits, um den Flächeneigentümern und -eigentümern zu signalisieren, dass die Kommune den Prozess ernst nimmt. Inhaltlich erläutert die erste Versammlung den Prozess und Nutzen des kommunalen Flächenpoolings, während die zweite Flächeneigentümer-Versammlung einen stärkeren Fokus auf die rechtlichen Bedingungen legt. Aufgrund der Komplexität des Gesamtprozesses und der Fülle an Informationen für die Betroffenen ist es sehr zu empfehlen, alle relevanten Inhalte in zwei Einzelveranstaltungen zu kommunizieren, damit die Betroffenen entscheidungskompetent sind. Am Ende der zweiten Versammlung teilt die Kommune mit, dass die Pooling-Vereinbarung nun im Rathaus zur Unterschrift ausliegt.

## 5. Einholung der Unterschriften für die Pooling-Vereinbarung

Die Flächeneigentümerinnen und -eigentümer haben nun die Möglichkeit, die im Rathaus im Original ausliegende Pooling-Vereinbarung einzusehen und zu unterzeichnen. Dafür haben sie nachzuweisen, dass sie im Besitz dieser Flurstücke sind und unterschreiben anschließend die Pooling-Vereinbarung. Dieser Prozess dauert erfahrungsgemäß ca. 6 bis 8 Wochen und wird meist mit einem oder zwei Erinnerungsschreiben seitens der Kommune unterstützt. Wenn notwendig und gewünscht, kann die Kommune in dieser Phase durch zusätzliche Kommunikationsformate wie z. B. festgelegte Online-Sprechstunden für die Eigentümerinnen und Eigentümer oder eine FAQ-Liste mit häufigen Fragen unterstützen. Im Übrigen sollte für ein solches Flächenpooling immer auch eine eigene Projekt-Webseite zur Verfügung stehen, auf der alle Informationen, Präsentationen

und Dokumente passwortgeschützt für die Betroffenen jederzeit einsehbar sind.

## 6. Nachfassen bei der Unterschriftseinholung

Sollten Flächeneigentümerinnen und -eigentümer verzögert oder gar nicht auf die erfolgten Aufforderungen zur Unterschrifts-Einholung reagieren, ist es notwendig – abhängig vom Anteil der gesicherten Flächen – individuell nachzufassen und Einzelne persönlich zu kontaktieren. Falls Personen aus der kommunalen Verwaltung den betreffenden Eigentümer oder die betreffende Eigentümerin bereits kennen, sollte in der engen, internen Abstimmung entschieden werden, welcher Kommunikationsweg angemessen ist, um die betroffene Person zu kontaktieren.

## 7. Abschluss des Flächenpoolings und Übergang ins Projektierer-Auswahlverfahren

Sobald ausreichend viele Flurstücke gesichert sind, kann das Pooling offiziell abgeschlossen werden. Die teilnehmenden Eigentümerinnen und Eigentümer werden darüber informiert, dass das Pooling nun geschlossen ist. Im Anschluss wird der Folgeprozess – das Interessenbekundungsverfahren – gestartet.

# Die Kosten für ein kommunales Flächenpooling

Wenn die Kommune Flächensicherung durch ein kommunales Flächenpooling betreibt, ergreift sie nicht nur eine Chance, Windprojekte aktiv zu steuern. Sie leistet damit den ersten essenziellen Schritt der Projektentwicklung.

Die Kosten, die in der Kommune dafür anfallen – sei es durch die Verwaltung intern, sei es durch die Beauftragung externer Dienstleister – stellen demnach klassische Projektentwicklungskosten dar, die andernfalls von einem (privatwirtschaftlichen) Projektentwicklungsunternehmen zu tragen gewesen wären. Sobald die Kommune ihre Flächensicherung abgeschlossen hat und das Projekt, das sie damit erschaffen hat, in die Hände eines Projektentwicklers gibt, den sie anhand ihrer eigenen Ziele und Kriterien ausgewählt hat, kann sie sich ihre Aufwendungen erstatten lassen. Sie verkauft im Grunde das durch sie geschaffene Projektrecht an einem Windpark. Meist begrüßen die Projektentwickler sogar ein solches Pooling, weil es eine enorme Beschleunigung in der Umsetzung eines Windenergievorhabens bedeutet.

Die Höhe der Kosten für ein kommunales Flächenpooling hängt von der Größe der Fläche, vor allem aber von der Anzahl der involvierten Flächeneigentümerinnen und Eigentümer ab. Meist liegt sie im unteren bis mittleren fünfstelligen Bereich für Beratung, Durchführung und Begleitung bis zur finalen Einholung der notwendigen Unterschriften.

Zusammenfassend heißt das: Alle Kosten, nicht nur die durch externe Dienstleister entstandenen, sondern auch die Kosten der Verwaltung, sollte die Kommune im Verlauf des Gesamtverfahrens protokollieren, um diese nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens dem Projektentwickler in Rechnung zu stellen.

Finaler Profiteur all dieser Aufwände ist am Ende das Windenergieprojekt, weshalb dieses auch jegliche Aufwendungen und Kosten, die der Kommune damit entstanden sind, zu tragen hat. Auch Ihr Beratungsdienstleister sollte nach diesem Prinzip sicherstellen, dass die bei Ihnen entstandenen Kosten am Ende nicht die Kommune, sondern das entstehende Windenergieprojekt trägt.



## Impressum

### Herausgeber:

Landesagentur für Energie und Klimaschutz (LENK)  
im Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)  
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg  
Telefon: 0821 9071 - 0  
E-Mail: [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)  
Internet: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

### Konzept/Text/Redaktion/Gestaltung:

Landesagentur für Energie und Klimaschutz (LENK)  
Franz-Mayer-Straße 1, 93053 Regensburg  
Telefon: 0941 46297-871  
E-Mail: [poststelle@lenk.bayern.de](mailto:poststelle@lenk.bayern.de)  
Internet: [www.lenk.bayern.de](http://www.lenk.bayern.de)

Rolf Pfeifer

Ida-Kerkovius-Str. 9  
79100 Freiburg

Telefon: +49-(0)761-8976644  
E-Mail: [mail@vq-pfeifer.de](mailto:mail@vq-pfeifer.de)

Bildnachweis Titelfoto: Bildagentur PantherMedia/ w20er

Stand: November 2023

Diese Publikation wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt.

Sie darf weder von den Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Publikation nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinarbeit der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Publikation zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die publizistische Verwertung der Veröffentlichung – auch von Teilen – wird jedoch ausdrücklich begrüßt. Bitte nehmen Sie Kontakt mit dem Herausgeber auf, der Sie – wenn möglich – mit digitalen Daten der Inhalte und bei der Beschaffung der Wiedergaberechte unterstützt.

Diese Publikation wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Für die Inhalte fremder Internetangebote sind wir nicht verantwortlich.



BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter der Telefonnummer 0 89 12 22 20 oder per E-Mail unter [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.