

# Informationstermin Grundstückseigentümer

Windenergie Arnstein & Werneck

09. März 2022



# Ausgangssituation

- › Die **Regionalplanung** weist zwischen Schraudenbach, Vasbühl und Schwebenried Flächen als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergie aus.
- › Aktuell ist ein **Bauleitplanung** erforderlich, um diese Flächen zu bebauen (10H). Indem die Gemeinde eine Bauleitplanung anstößt, können bestimmte Vorgaben für die Errichtung von Windkraftanlagen gemacht werden. Eine Bauleitplanung kann als steuerndes Element auch dann genutzt werden, wenn sie nicht erforderlich ist.



# Ausgangssituation

- › Seitens der Landes- und Bundespolitik gibt es Signale, das die aktuelle **10H-Regelung geändert** wird, d.h. in bestimmten Fällen auch ohne Bauleitplanung Windenergie in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten entstehen könnte.
- › Arnstein und Werneck streben eine **privatrechtliche Steuerung** über ein Flächen- und Pachtpooling an. Davon profitieren Sie als **Eigentümer:innen ebenso wie Bürger:innen und Anwohner:innen**.

# Windenergie Schraudenbach/Vasbühl/Schwebenried

## Wo stehen wir?



### Bisherige Schritte

- › Marktgemeinderat Werneck und Stadtrat Arnstein beauftragen Windkümmerer
- › Interkommunale Abstimmungen
- › Bürgerdialog (4.-6.10.21): Information und Sammeln von Anliegen und Meinungen
- › Vorstellung der Ergebnisse im Stadt- und Gemeinderat, Entscheidung über gemeinsames, gesteuertes Vorgehen

### So geht es weiter

- › Gemeinsames Vorgehen aller Flächeneigner:innen
  - › **Erstinformation (heute)**
  - › **Schriftliche Rückmeldung an Stadt und Marktgemeinde**
  - › Beratung der Eigentümer:innen durch Stadt und Marktgemeinde
  - › Eigentümerversammlungen, Ausarbeitung von Verträgen...
- › Auswahl Projektierer:innen, Bauleitplanung, weitere Information und Dialog mit Bürger:innen...



## > Ihr Vorwissen zum Thema

- noch nie gehört
- vage Vorstellung
- weiß worum es geht
- habe Erfahrungen



# Flächen- und Pachtpooling – Prozess, Funktionsweise, Nutzen

Versammlung der Grundstückseigentümer Arnstein/Werneck, 09. März 2022

Dipl. Ing. Rolf Pfeifer (endura kommunal, Freiburg)

# Aktuelle Situation Windenergie am Standort Schwebenried/Schraudenbach/Vasbühl

2002 -2009:  
Bau der ersten  
Windenergieanlagen

- Insgesamt 7 Windenergieanlagen entstehen
- Übliche Betriebszeit: 20 – 25 Jahre

2014:  
Regionalplanung

- Weist Windenergie-Flächen aus

2020/2021:  
Gemeinderäte  
beauftragen  
Windkümmerer

- Entscheidung pro/contra Windpark wird nochmals aufgegriffen

# Regionalplanung, 10H, Bebauungsplan???

Welche rechtlichen Regelungen haben welchen Einfluss auf den Bau von Windenergieanlagen?

## 10H (Bayerische Bauordnung §82, Abs.1)

Mind. 10-facher Abstand der Gesamthöhe einer Anlage zum nächsten Wohngebiet. Für heutige Anlagen: ca. 2,5 km Abstand  
2016 in Kraft getreten. Seither kein substanzieller Windenergieausbau in Bayern

## Regionalplanung

6-jährige Planung der Regierung Unterfranken von 2008 – 2014, in 2016 in Kraft getreten, weist sog. Windvorrang- und Windvorbehaltsgebiete aus. **NUR dort** ist Windenergie möglich

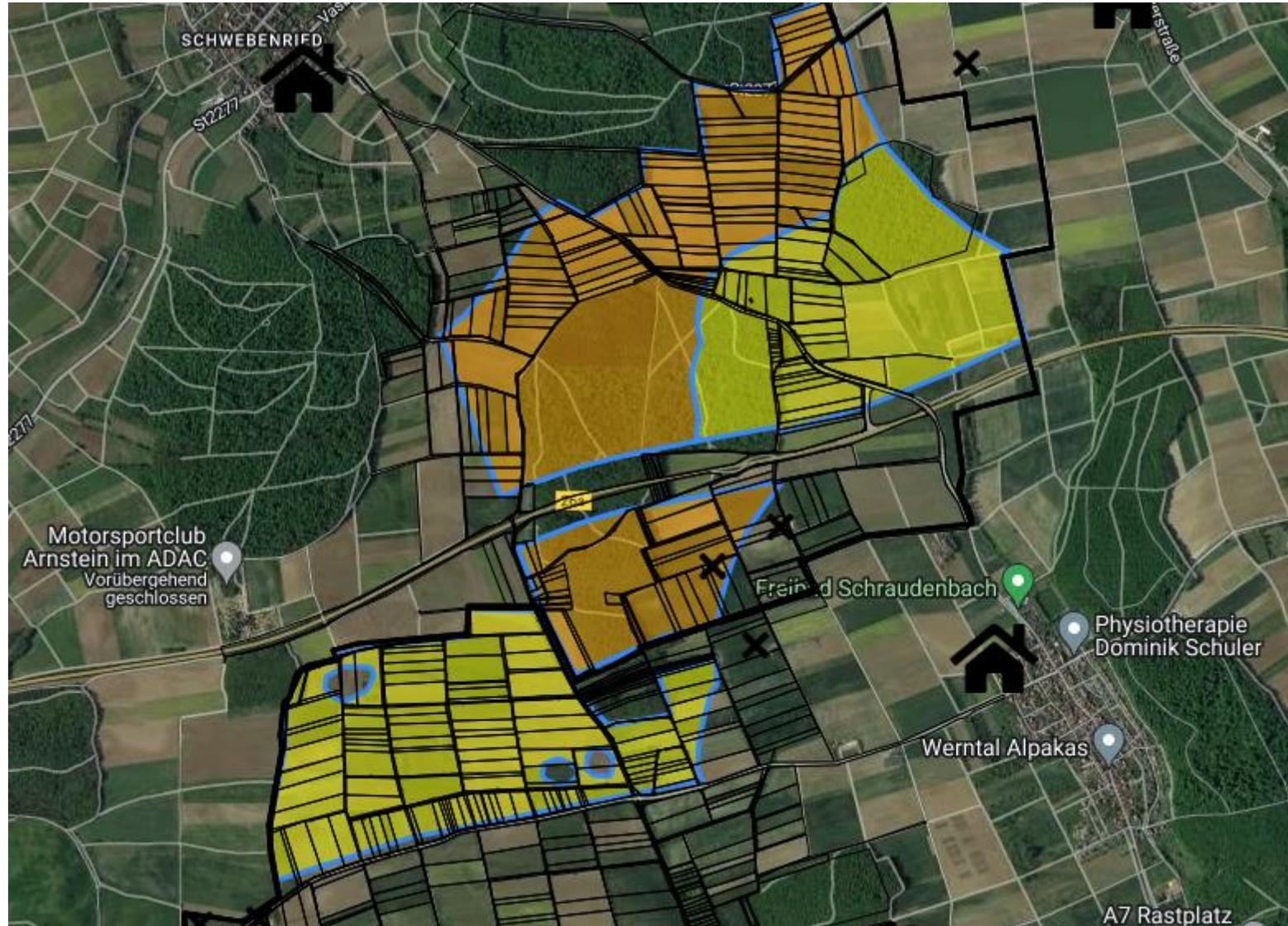
## Bebauungsplan

Kann jederzeit von der Gemeinde aufgestellt werden. Mit einem Bebauungsplan kann die Gemeinde den Bau von Windparks gezielt steuern, auch innerhalb des Abstands von 10H!



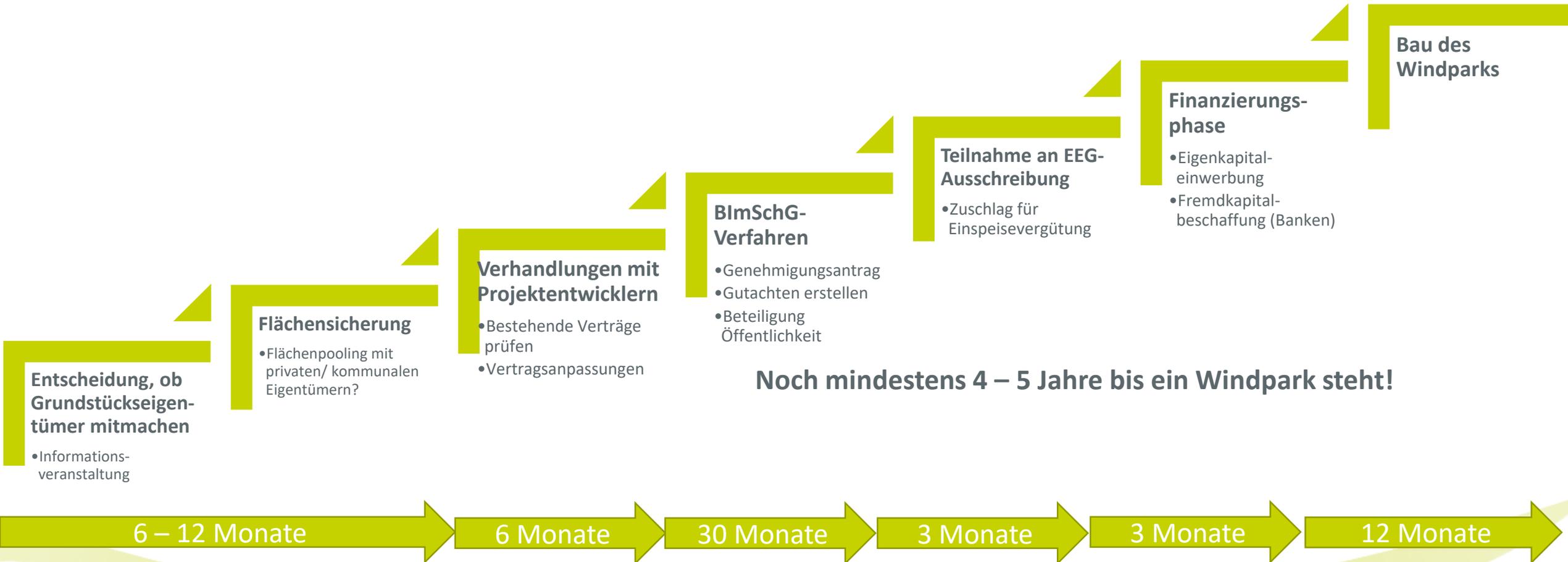
# Flächen- kulisse

Wo könnten  
Windräder  
überall  
stehen?



# Der Gesamtprozess

## Von heute bis zur Inbetriebnahme eines Windparks



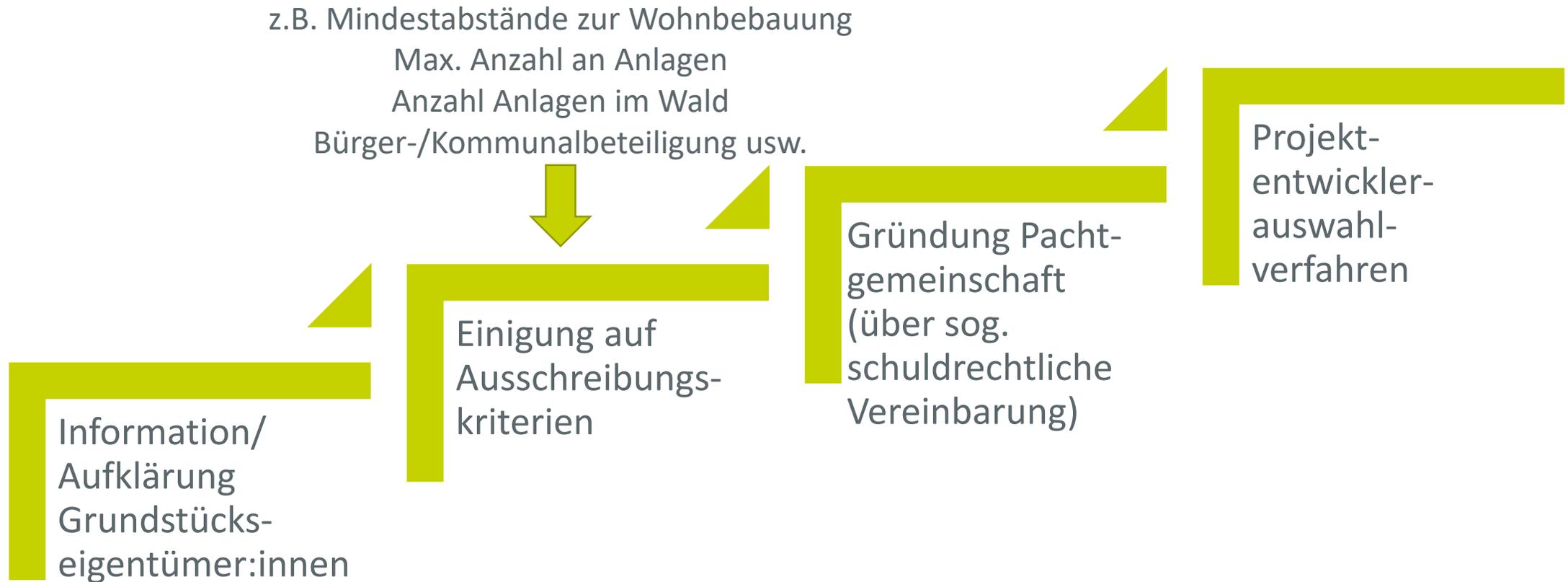
# Flächenpooling – wozu?

## Was sind die Ziele des Marktes Werneck und der Stadt Arnstein mit dem Flächenpooling?

- 1. Kontrolle und Steuerung** über einen künftigen Windpark erhalten:  
Anzahl Windenergieanlagen, Eingriffsminimierung, Beteiligung  
Bürger/Gemeinde...
- 2. Nachbarschafts- und Dorffrieden** bewahren: alle teilnehmenden  
Grundstückseigentümer:innen sollen an den Pachteinnahmen beteiligt  
werden (... und nicht nur Einzelne...)
- 3. Transparenz und Nachvollziehbarkeit** der Planung:  
Grundstückseigentümer:innen sollen im Verfahren mitgenommen und  
ihre Interessen berücksichtigt werden
- 4. Professionelle Begleitung** bei Vertragsverhandlungen:  
professionelle Beratung gewährleistet, dass die Rechte der  
Grundstückseigentümer:innen gegenüber dem Projektentwickler  
gesichert werden

# Flächenpooling - die einzelnen Prozess-Schritte

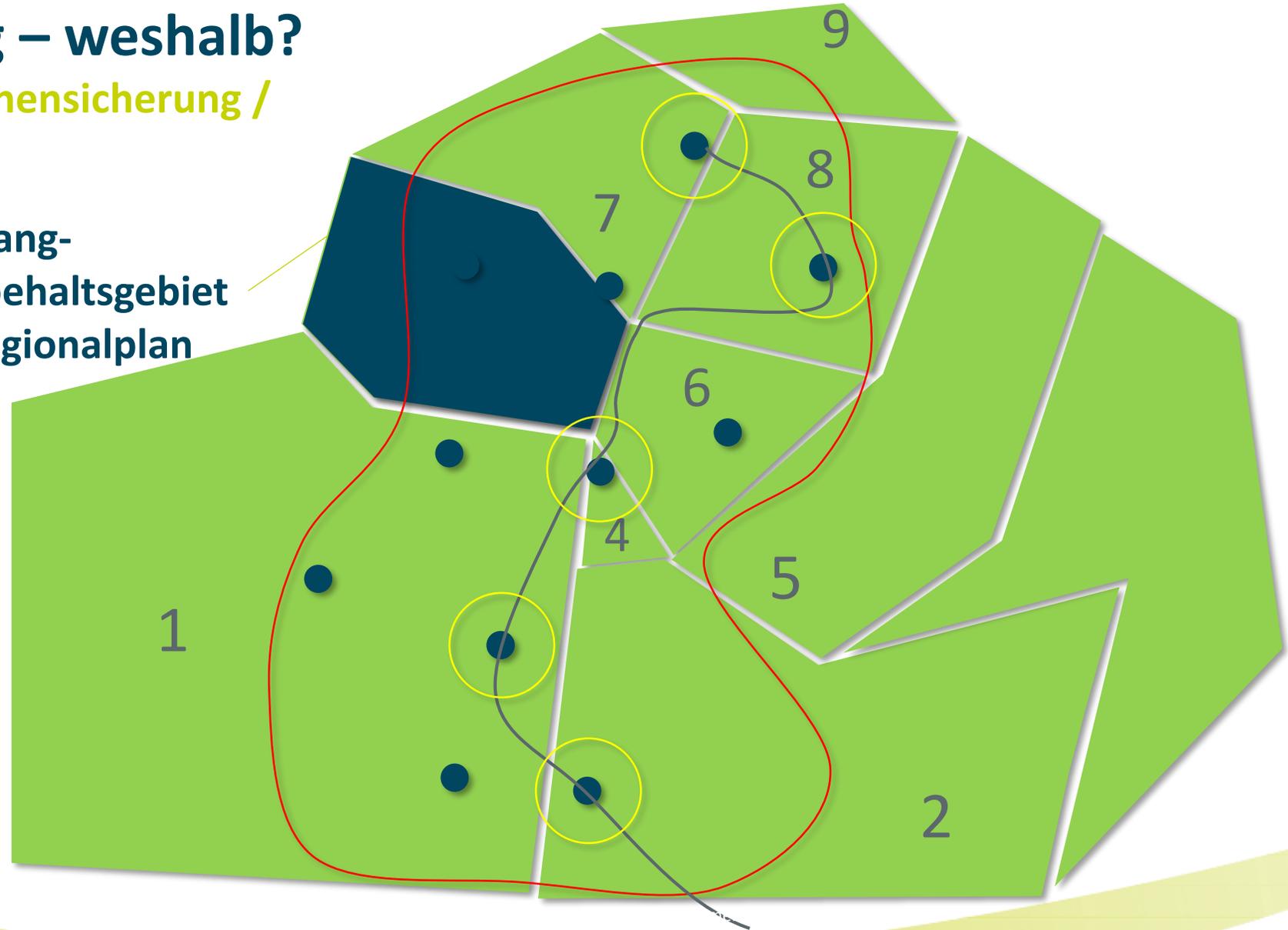
## Vom Flächenpooling zum passenden Projektentwickler



# Flächenpooling – weshalb?

Funktionsweise Flächensicherung /  
Pacht-Pooling

Windvorrang-  
oder Vorbehaltsgebiet  
gemäß Regionalplan



# Beispiel für ein Pacht - Verteilungsmodell

## Wer bekommt nachher wieviel Pacht?

- Aufteilung der Pacht in drei Klassen:
  - Pacht pro m<sup>2</sup> Anteil im sog. „Bezugsgebiet“
  - Pacht pro m<sup>2</sup> für Fundament + dauerhafte Kranstell-Fläche
  - Pacht pro m<sup>2</sup> für baurechtliche Abstandsflächen\*
- Zuwegungen, Kabeltrasse und Rodungsflächen werden separat bezahlt durch einmalige Entschädigungszahlung
- Bezugsgebiet = alle Flächen in den ausgewiesenen Vorrang-/Vorbehaltsgebieten ohne Flächen der Eigentümer, die NICHT mitmachen!

\*Art. 7.3.2., Windenergieerlass Bayern; Radius um die WEA = Gesamthöhe der WEA

# Beispiel für ein Pacht - Verteilungsmodell

Beispielhafte Aufteilung der Pachtanteile auf die drei Flächen-“Klassen“

Flächenart	Verteilungsschlüssel Pacht
Basisflächen im Bezugsgebiet	40 %
Fundamentflächen	50 %
Baurechtliche Abstandsflächen	10 %



# Pachtverteilung am fiktiven Beispiel

## Wieviel Geld bekäme ein Grundstückseigentümer jedes Jahr an Pacht?

- Windpark mit 2 Windenergieanlagen
- Pro Windenergieanlage durchschnittlich 50.000 € Pacht/Jahr, Gesamt: 100.000 €/Jahr (Pacht immer ertragsabhängig!)
- Gesamte Basisfläche: 400 ha, Aufteilung auf 8 Grundstückseigentümer mit folgendem ha-Beispiel:

Anteil Fläche in ha	1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Bezugsgebiet	70	70	65	50	50	30	35	30
Fläche Fundament	0	0,3	0,12	0,05	0,76	0,1	0	0,7
Fläche baur. Abstände	0,8	0,5	0,5	0,6	0,1	0,8	0,7	0,6

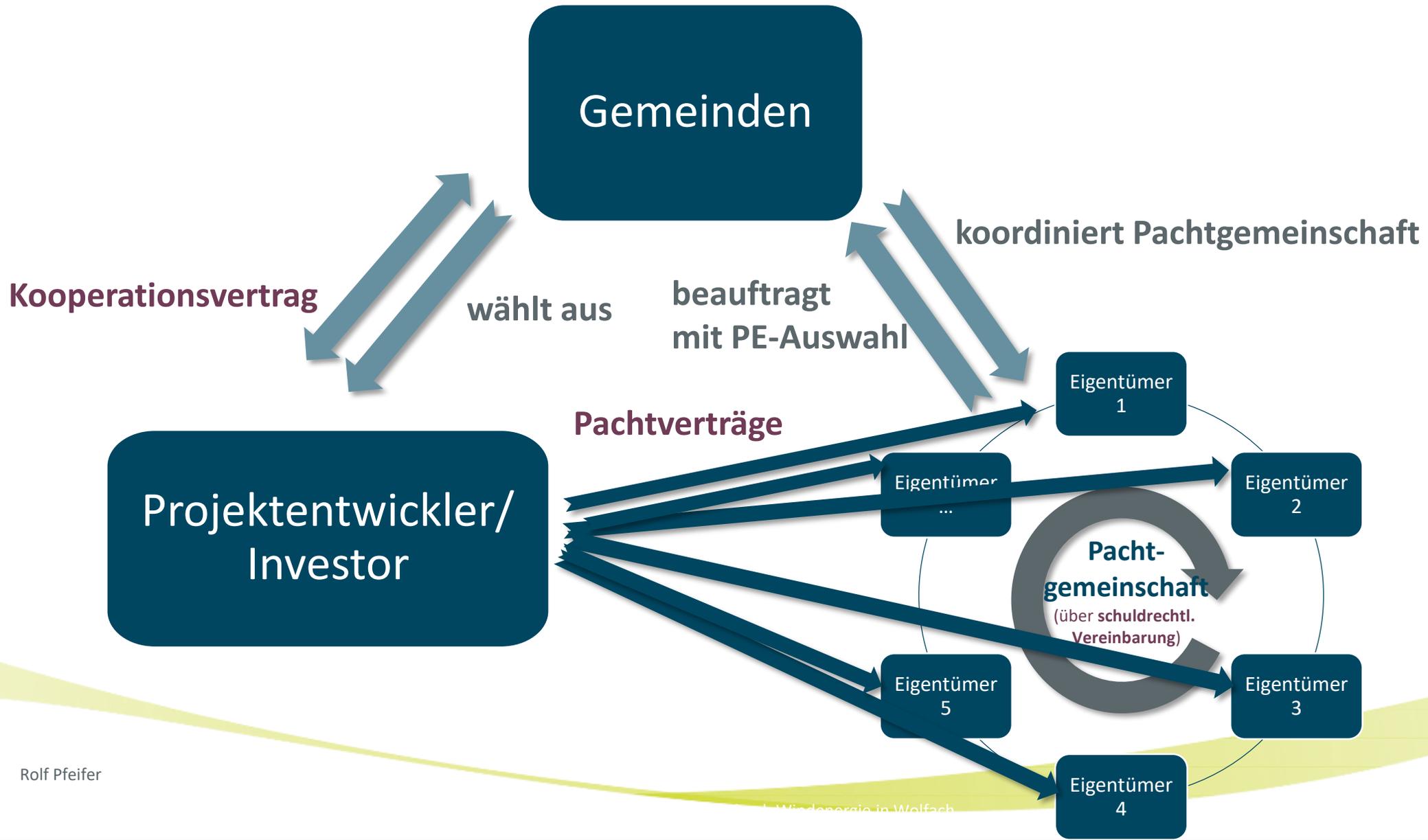
# Pachtverteilung am fiktiven Beispiel

Wieviel Geld bekäme ein:e Grundstückseigentümer:in jedes Jahr an Pacht?

Anteil Fläche	1	2	3	4	5	6	7	8	Gesamt
Basisfläche	70 17,50%	70 17,50%	<b>65</b> <b>16,25%</b>	50 12,50%	50 12,50%	30 7,50%	35 8,75%	30 7,50%	400 100%
Fundament- fläche	0 0,00%	0,3 21,43%	<b>0,12</b> <b>8,57%</b>	0,05 3,57%	0,76 54,29%	0,1 7,14%	0 0,00%	0,07 5,00%	1,4 100%
Abstandsfläche	0,8 17,39%	0,5 10,87%	<b>0,5</b> <b>10,87%</b>	0,6 13,04%	0,1 2,17%	0,8 17,39%	0,7 15,22%	0,6 13,04%	4,60 100%
Pacht (€) Basisfläche	7.000 €	7.000 €	<b>6.500 €</b>	5.000 €	5.000 €	3.000 €	3.500 €	3.000 €	40.000 €
Pacht (€) Fundam.	- €	10.714 €	<b>4.286 €</b>	1.786 €	27.143 €	3.571 €	- €	2.500 €	50.000 €
Pacht (€) Abstandsfl.	1.739	1.087	<b>1.087</b>	1.304	217	1.739	1.522	1.304	10.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>8.739 €</b> <b>8,7%</b>	<b>18.801 €</b> <b>18,8%</b>	<b>11.873 €</b> <b>11,9%</b>	<b>8.090 €</b> <b>8,1%</b>	<b>32.360 €</b> <b>32,4%</b>	<b>8.311 €</b> <b>8,3%</b>	<b>5.022 €</b> <b>5,0%</b>	<b>6.804 €</b> <b>6,8%</b>	<b>100.000 €</b>

Grundstückseigentümerin Nr. 3 bekäme jedes Jahr, mind. 20 Jahre lang, 11.873 Euro Pacht!

# Beteiligte und Vertragsmodelle





- › Haben Sie Fragen?
- › Wie stehen zu einem Flächenpooling? Wären Sie dabei?



- › Mitwirkung beim Flächen- bzw. Pachtpooling in Arnstein/Werneck
  - Ich bin dabei!
  - Finde ich gut, aber ich möchte noch etwas Bedenkzeit
  - Ich bin unentschlossen und brauche noch Infos.
  - Ich ziehe das nicht in Betracht.
- › Zu was brauchen Sie weitere Informationen? Haben Sie Bedenken?

# Windenergie Schraudenbach/Vasbühl/Schwebenried

## Wo stehen wir?

### Bisherige Schritte

- › Marktgemeinderat Werneck und Stadtrat Arnstein beauftragen Windkümmerer
- › Interkommunale Abstimmungen
- › Bürgerdialog (4.-6.10.21): Information und Sammeln von Anliegen und Meinungen
- › Vorstellung der Ergebnisse im Stadt- und Gemeinderat, Entscheidung über gemeinsames, gesteuertes Vorgehen

### So geht es weiter

- › Gemeinsames Vorgehen aller Flächeneigner:innen
  - › **Erstinformation (heute)**
  - › **Schriftliche Rückmeldung an Stadt und Marktgemeinde**
  - › Beratung der Eigentümer:innen durch Stadt und Marktgemeinde
  - › Eigentümerversammlungen, Ausarbeitung von Verträgen...
- › Auswahl Projektierer:innen, Bauleitplanung, weitere Information und Dialog mit Bürger:innen...

# Windkümmerer Unterfranken in Arnstein und Werneck

Wer wir sind



**Rolf Pfeifer**  
Fachlicher Ansprechpartner  
Windkümmerer Unterfranken

endura kommunal



09.03.2022 • Seite 21

**Rebecca Ruhfaß**  
Moderation & Prozessbegleitung  
Windkümmerer Unterfranken

ifok GmbH