

# Informationstermin Grundstückseigentümer

Windenergie Üchtelhausen

09. Februar 2022



# Windenergie Üchtelhausen

## Wo stehen wir?

### Bisherige Schritte ab 2021

- › Gemeinderat entscheidet sich für die Beauftragung der Windkümmerer
- › Bestätigung der Flächenkulisse auch seitens der Windkümmerer
- › Auftaktbefragung Bürgerinnen und Bürger (Themensammlung)
- › Szenarienworkshop mit dem Gemeinderat
- › **Heute:**  
**Informationstermin mit den Grundstückseigentümer/innen**  
**Information und Diskussion mit Bürgerinnen und Bürgern**

Vorbereitung

### So geht es weiter

- › Entscheidung: Bürgerentscheid oder Gemeinderatsbeschluss entscheidet über Aufstellen einer Bauleitplanung
- › bei Entscheidung für eine Steuerung:
  - Gemeinsames Vorgehen aller Flächeneigentümerinnen und -eigner
  - Bauleitplanung
  - Abstimmungen mit Projektierern
  - Weitere Information aller Bürgerinnen und Bürger

# Stimmungsbild

Sie sehen gleich in Zoom ein neues Fenster (Pop-Up).



- › **Zum Aufwärmen: Was hält Sie heute Abend wach?**
- › **Ihr Vorwissen zum Thema**
  - noch nie gehört
  - vage Vorstellung
  - weiß worum es geht
  - habe Erfahrungen

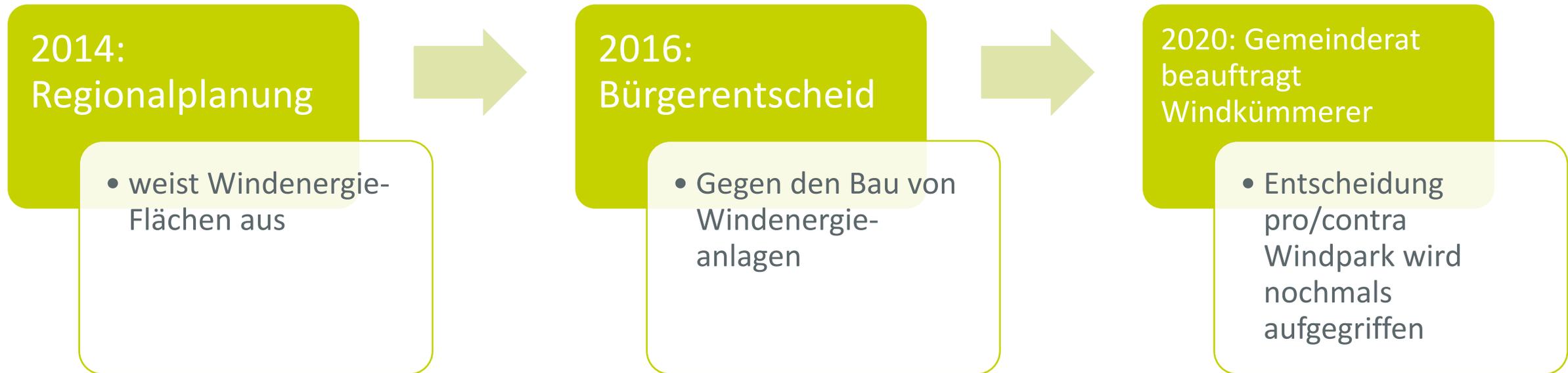


# Flächen- und Pachtpooling – Prozess, Funktionsweise, Nutzen

Versammlung der Grundstückseigentümer Üchtelhausen, 09. Februar 2022

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

# Windenergie in Üchtelhausen bis heute



# 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

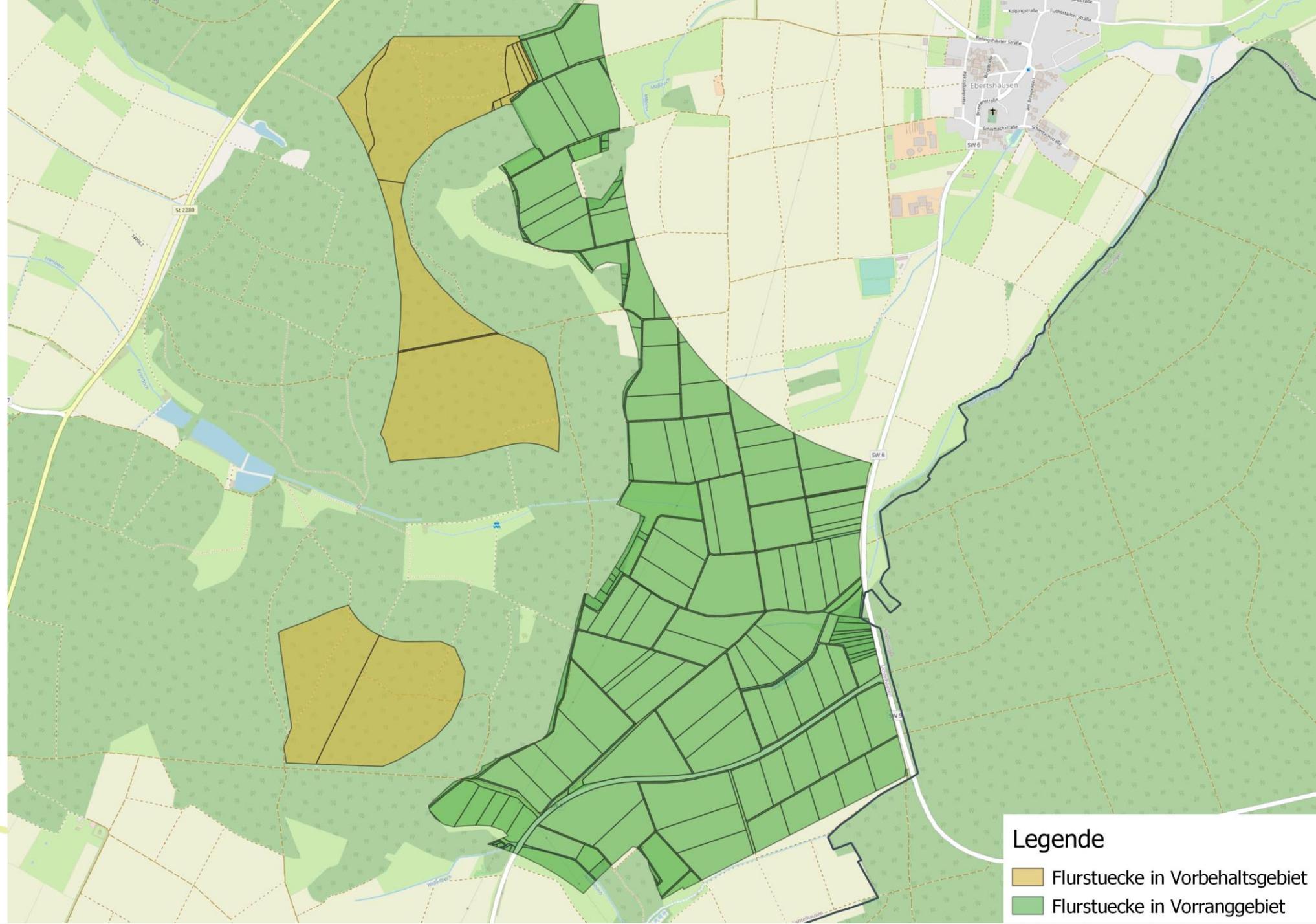
## Bebauungsplan

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?

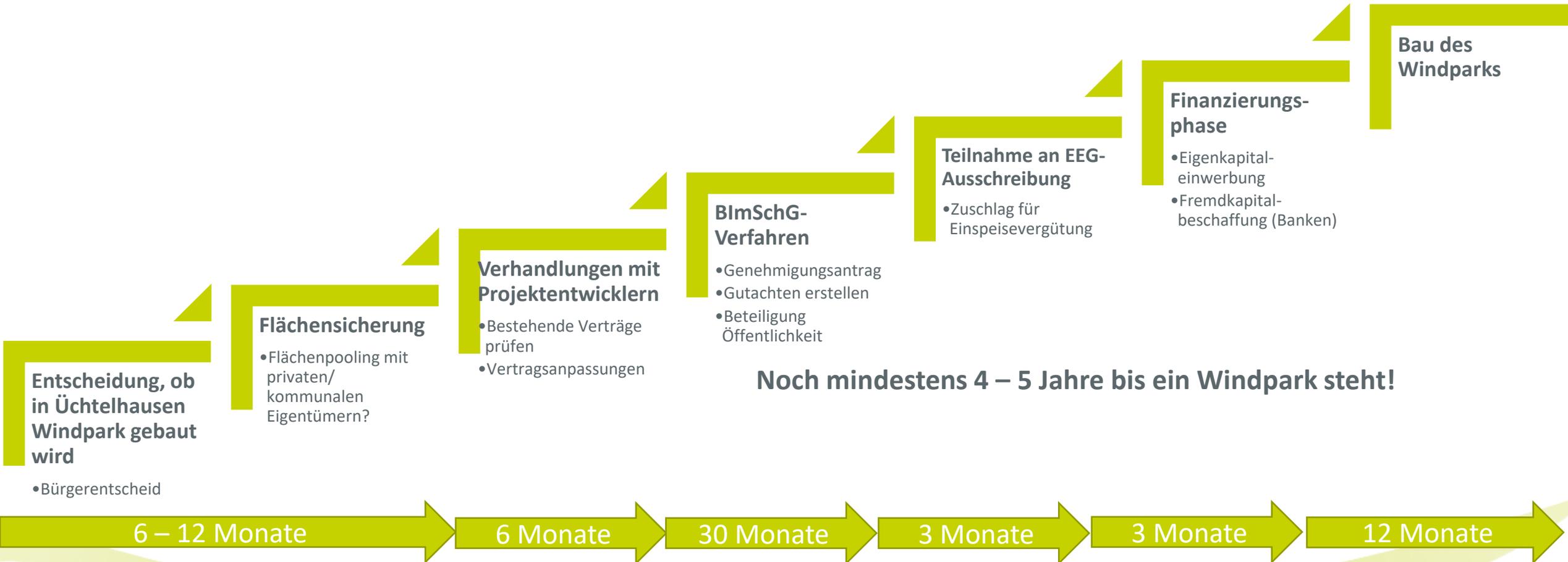


## Legende

- Flurstuecke in Vorbehaltsgebiet
- Flurstuecke in Vorranggebiet

# Der Gesamtprozess

## Von heute bis zur Inbetriebnahme eines Windparks



# Flächenpooling – wozu?

## Was sind die Ziele der Gemeinde Üchtelhausen mit dem Flächenpooling?

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

# Flächenpooling - die einzelnen Prozess-Schritte

Vom Flächenpooling zum passenden Projektentwickler

Information/  
Aufklärung  
Grundstücks-  
eigentümer

Einigung auf  
Ausschreibungs-  
kriterien

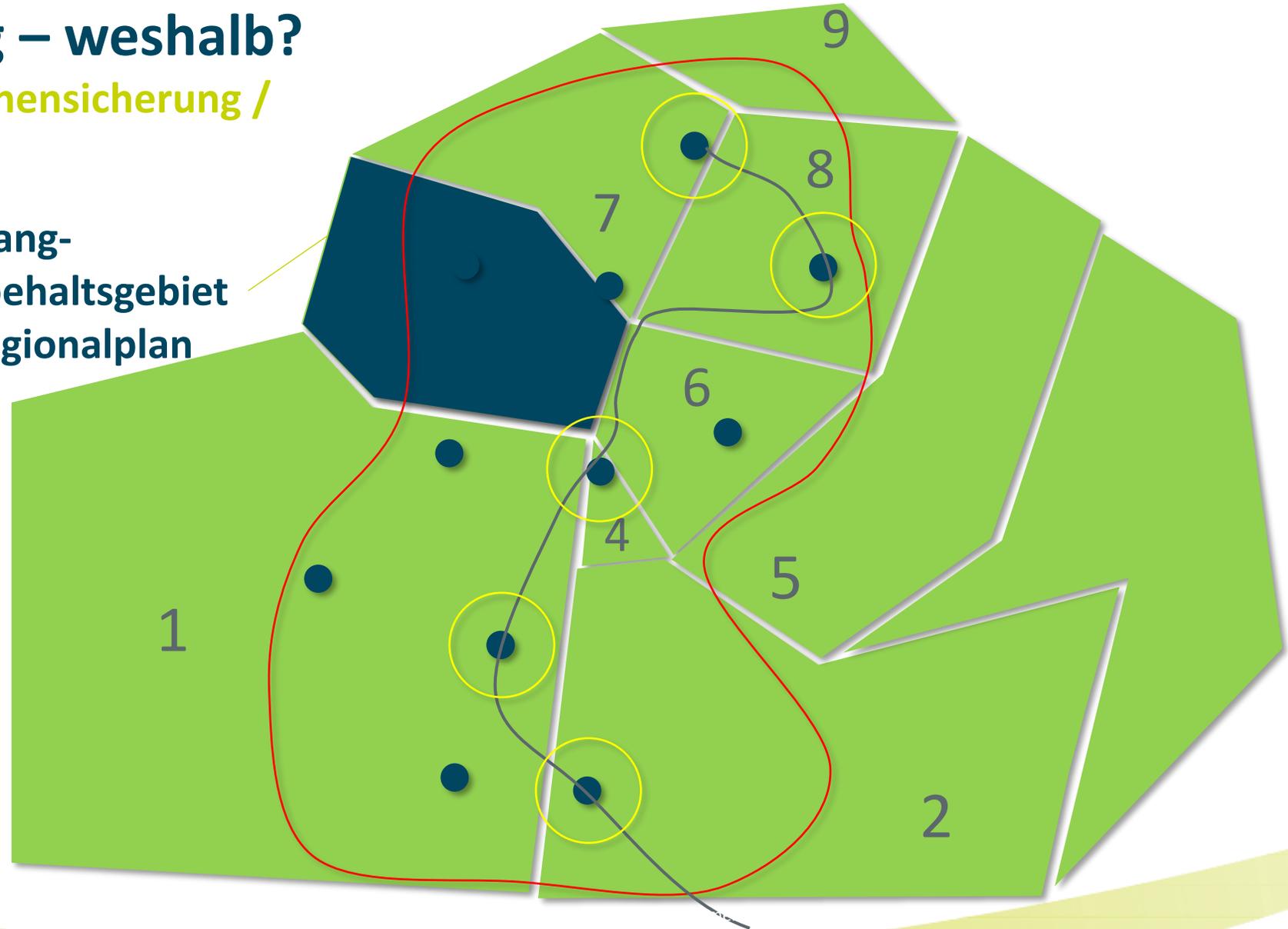
Gründung Pacht-  
gemeinschaft  
(über sog.  
schuldrechtliche  
Vereinbarung)

Verhandlungen  
mit  
bestehenden  
Projekt-  
entwicklern

# Flächenpooling – weshalb?

Funktionsweise Flächensicherung /  
Pacht-Pooling

Windvorrang-  
oder Vorbehaltsgebiet  
gemäß Regionalplan



# Beispiel für ein Pacht - Verteilungsmodell

## Wer bekommt nachher wieviel Pacht?

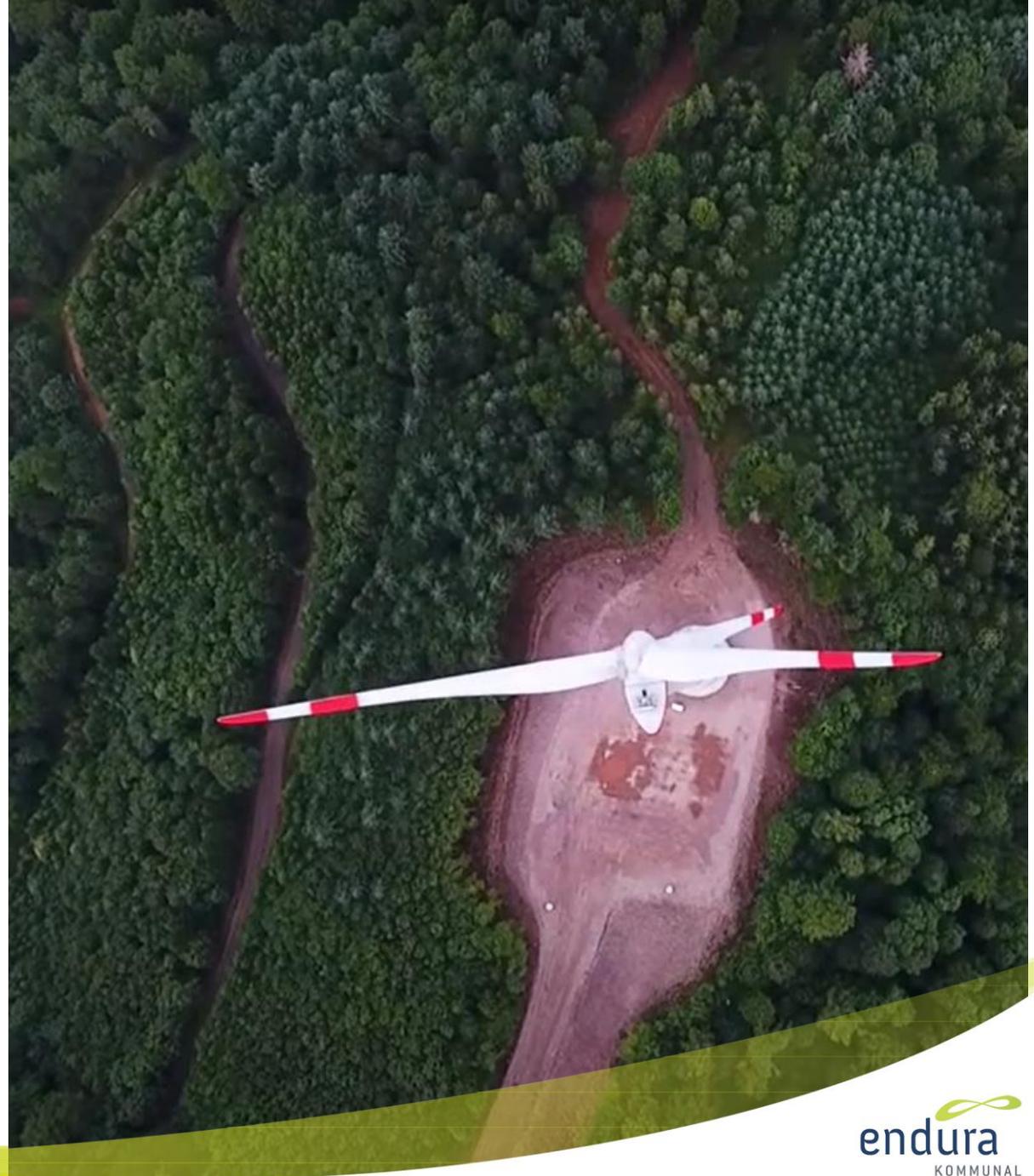
- Aufteilung der Pacht in drei Klassen:
  - Pacht pro m<sup>2</sup> Anteil im sog. „Bezugsgebiet“
  - Pacht pro m<sup>2</sup> für Fundament + dauerhafte Kranstell-Fläche
  - Pacht pro m<sup>2</sup> für baurechtliche Abstandsflächen\*
- Zuwegungen, Kabeltrasse und Rodungsflächen werden separat bezahlt 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

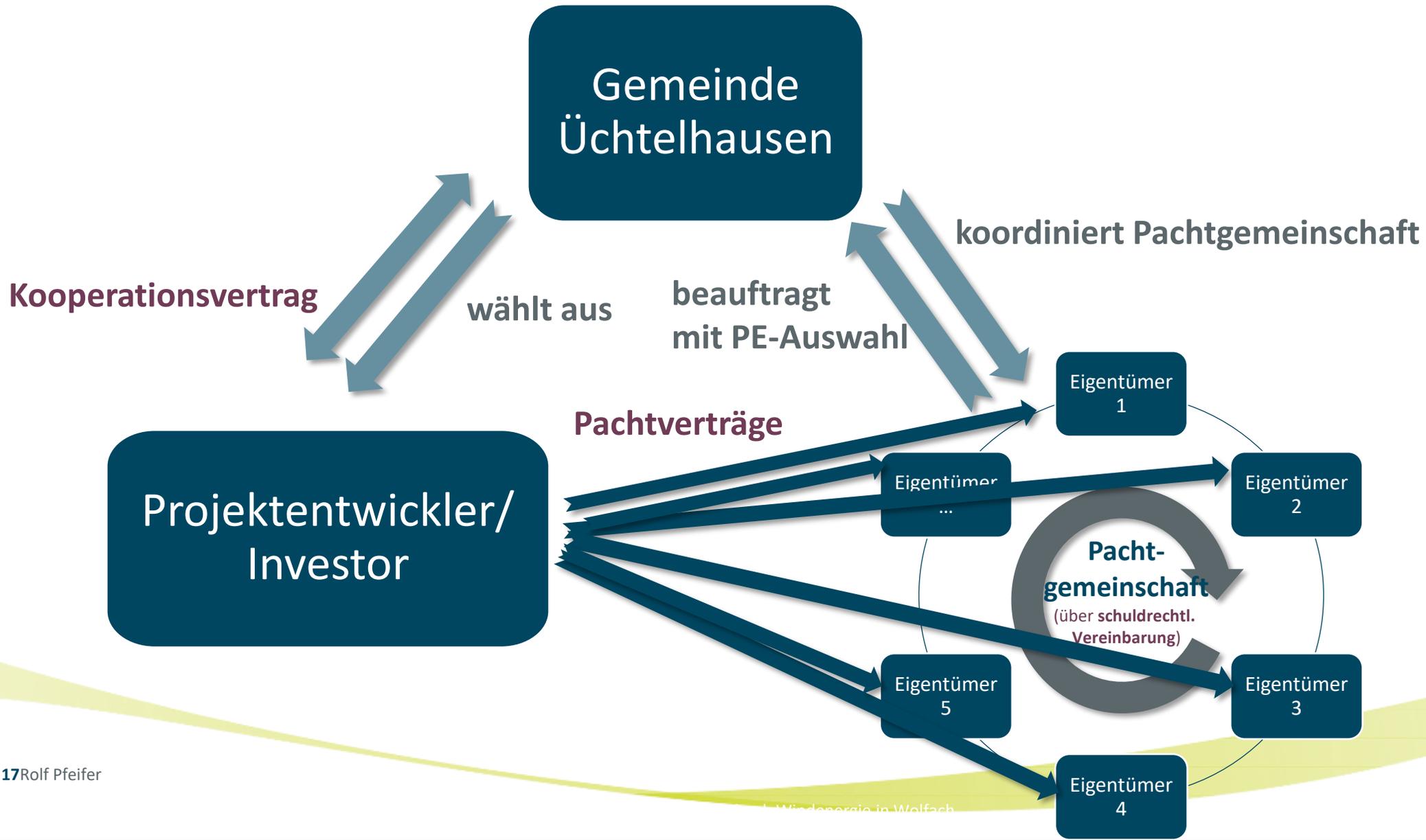
# Pachtverteilung am fiktiven Beispiel

Wieviel Geld bekäme ein Grundstückseigentümer 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>

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

# Beteiligte und Vertragsmodelle



# Fragen und Diskussion



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

# Stimmungsbild

Sie sehen gleich in Zoom ein neues Fenster (Pop-Up).



- › Mitwirkung beim Flächen- bzw. Pachtpooling in Üchtelhausen
  - 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?

Bitte nutzen Sie den Chat oder schreiben Sie uns im Nachgang an [windkueemmerer@ifok.de](mailto:windkueemmerer@ifok.de) .

# Windenergie Üchtelhausen

## Wo stehen wir?

### Bisherige Schritte ab 2021

- › Gemeinderat entscheidet sich für die Beauftragung der Windkümmerer
- › Bestätigung der Flächenkulisse auch seitens der Windkümmerer
- › Auftaktbefragung Bürgerinnen und Bürger (Themensammlung)
- › Szenarienworkshop mit dem Gemeinderat
- › **Heute:**  
**Informationstermin mit den Grundstückseigentümern**  
**Information und Diskussion mit Bürgerinnen und Bürgern**

Vorbereitung

### So geht es weiter

- › Entscheidung: Bürgerentscheid oder Gemeinderatsbeschluss entscheidet über Aufstellen einer Bauleitplanung
- › bei Entscheidung für eine Steuerung:
  - Gemeinsames Vorgehen aller Flächeneignerinnen und -eigner
  - Bauleitplanung
  - Abstimmungen mit Projektierern
  - Weitere Information aller Bürgerinnen und Bürger

# Windkümmerer Unterfranken in Üchtelhausen

Wer wir sind



**Rolf Pfeifer**  
Fachlicher Ansprechpartner  
Windkümmerer Unterfranken

endura kommunal



**Dr. Hannah Büttner**  
Moderation & Prozessbegleitung in  
Üchtelhausen

ifok GmbH



**Rebecca Ruhfaß**  
Prozessbegleitung Windkümmerer  
Unterfranken

ifok GmbH

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



- › Um 20:00 Uhr geht es weiter:  
Bürgerveranstaltung (Fachinformation & Podiumsdiskussion)
- › Einwahl ab 19:30 Uhr
- › Link zur Einwahl unter: uechtelhausen.de → „Rathaus & Politik“ → „Aktuelles“ (neueste Meldung)

<https://www.uechtelhausen.de/rathaus-politik/1/aktuelles>