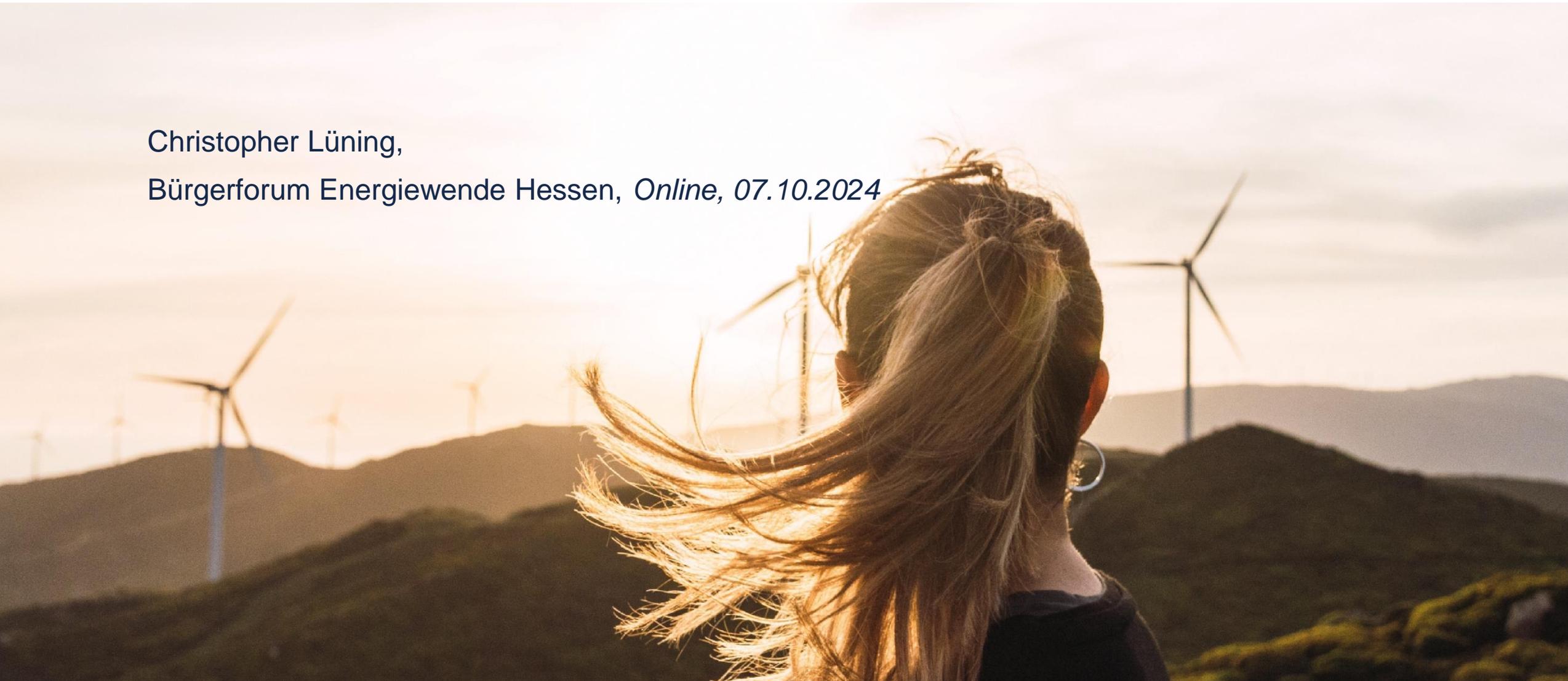


# Perspektiven zu Flächenverhältnissen bei erneuerbaren Stromprojekten

Christopher Lüning,

Bürgerforum Energiewende Hessen, *Online, 07.10.2024*



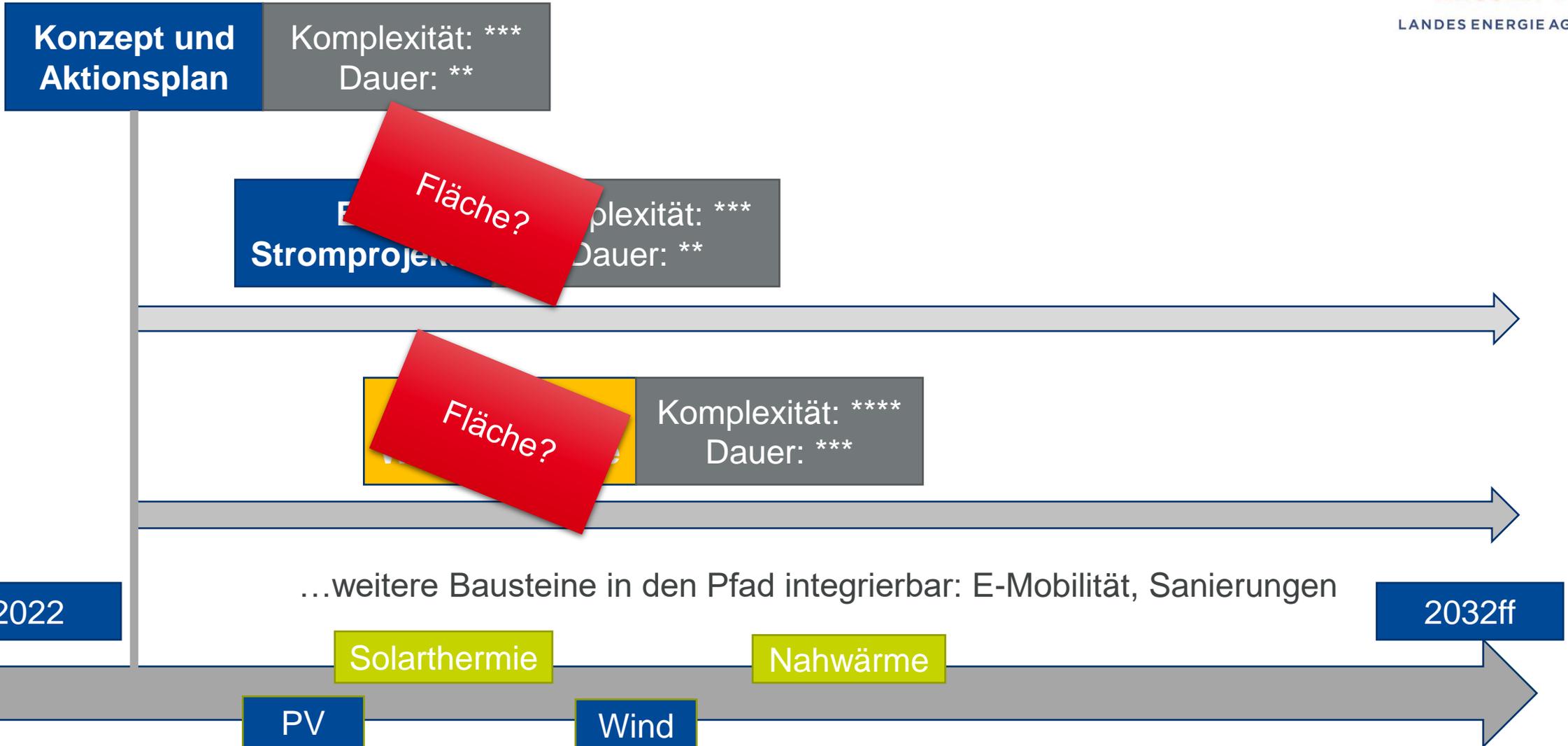
# Empfohlene Downloads:

1. Prozess-Empfehlung für Kommunen: <https://www.lea-hessen.de/mediathek/publikationen/4315>
2. Vergaberecht und Wertfindung bei Flächen: <https://www.lea-hessen.de/mediathek/publikationen/4325>
3. Finanzielle Bürgerbeteiligung: [https://www.buergerforum-energie-wende-hessen.de/mm/Finanzielle\\_Brgerbeteiligung\\_Infopapier\\_Buergerforum\\_2022\\_bf\\_korr-neu.pdf](https://www.buergerforum-energie-wende-hessen.de/mm/Finanzielle_Brgerbeteiligung_Infopapier_Buergerforum_2022_bf_korr-neu.pdf)
4. Steuerung bei Regionalplanungs-Vorranggebieten: [https://www.buergerforum-energie-wende-hessen.de/mm/Windprojekte\\_Windvorranggebiete\\_Infopapier\\_Brgerforum\\_2022\\_barrierefrei.pdf](https://www.buergerforum-energie-wende-hessen.de/mm/Windprojekte_Windvorranggebiete_Infopapier_Brgerforum_2022_barrierefrei.pdf)

# Agenda

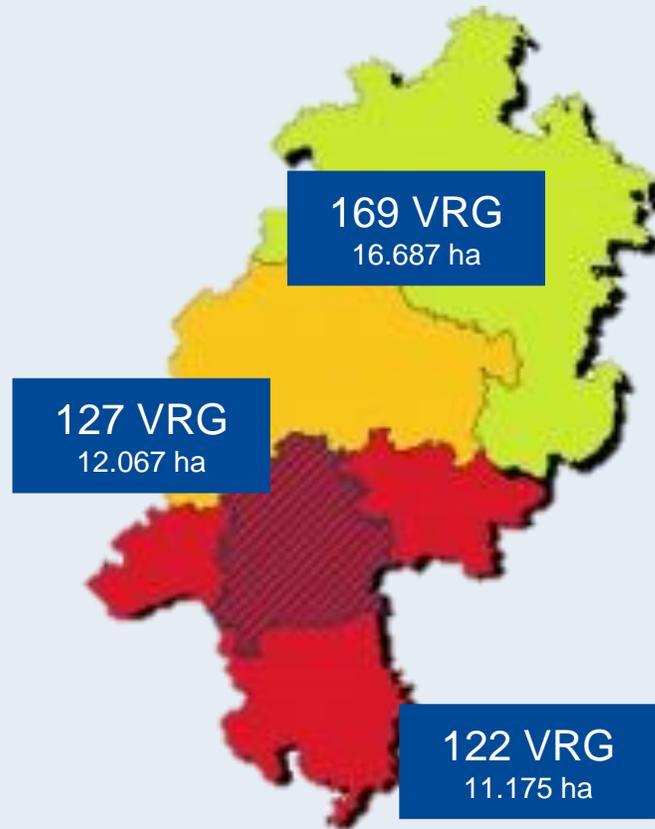
- Flächensituation Hessen:  
Regionalplanung vs kommunale Bauleitplanung
- Prozessuale Herausforderungen und zentrale Frage:  
Was möchte die Kommune, wo geht es hin?
- Gestaltungslücken und Lösungsansätze

# Umsetzungspfade für Kommunen



# Hessische Flächensituation vor WALG

## §35 BauGB Abs. 3 Satz 3 – Ausschlusswirkung



i

418 Wind-Vorranggebiete (VRG) ausgewiesen

Gesamtfläche Hessen:  
2.111.500 ha

VRG-Fläche ohne Weißflächen:  
39.929 ha

= 1,89% d. Gesamtfläche in  
Teilregionalplänen ausgewiesen

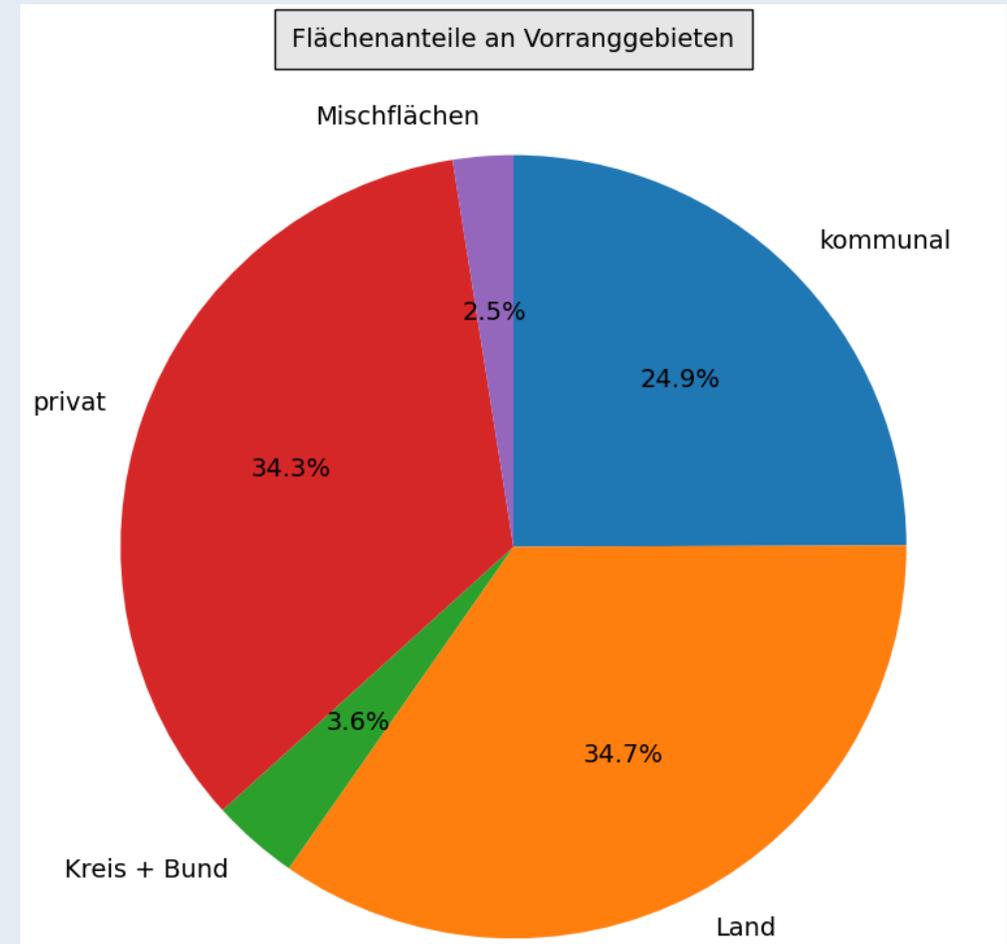
Hessen erfüllt bundesweite Planungsvorgabe  
bis 2027 bereits (1,8%)

Für 2032 Soll-Ziel für Hessen: 2,2%

# Eigentümerstruktur auf Vorranggebieten Windenergie:

Kommune kann nur reagieren,  
Flächen sind z.T. seit Jahren bekannt

- Die drei wichtigsten Eigentümer sind in Besitz von 94 % der VRG-Fläche
  - Land (35 %)
  - private Flächeneigentümer (34 %)
  - Kommunen (25%)

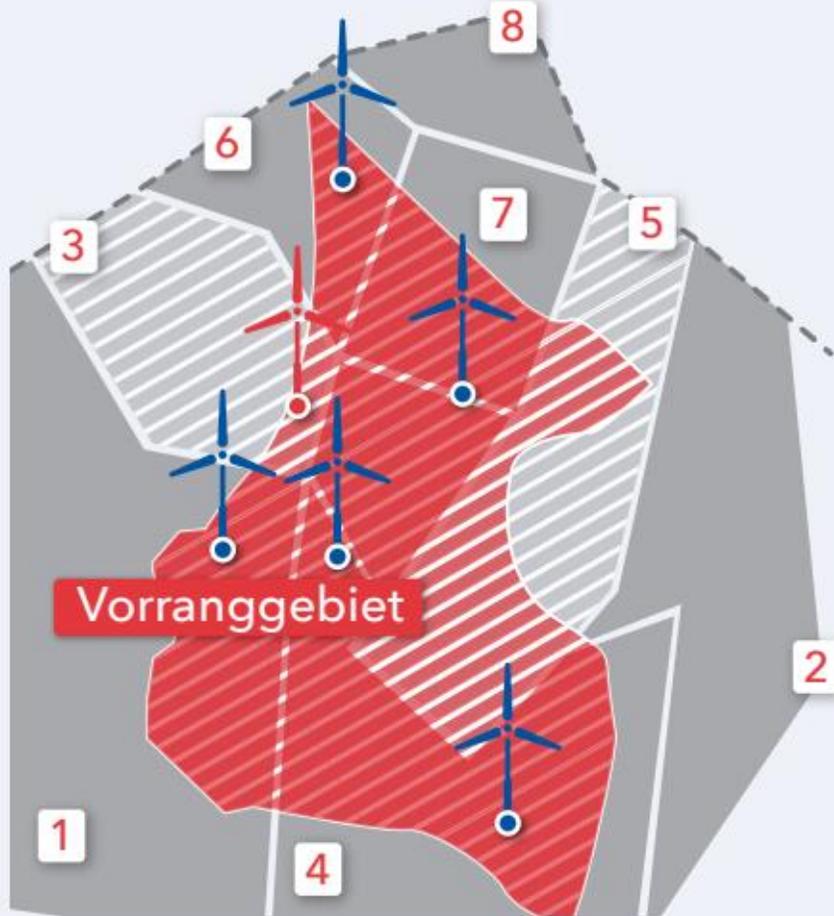


# Ziele für Windenergieflächen

## Effizientes Parklayout

- Anzahl WEA
- Eingriffsminimierung
- Zuwegung

## Gerechte Verteilung der Pacht



- Gemeindegrenze
-  Vorranggebiet Windenergie
-  Flächen zur Verpachtung bereitgestellt
-  Flächen nicht zur Verpachtung bereitgestellt
-  Flurstücke



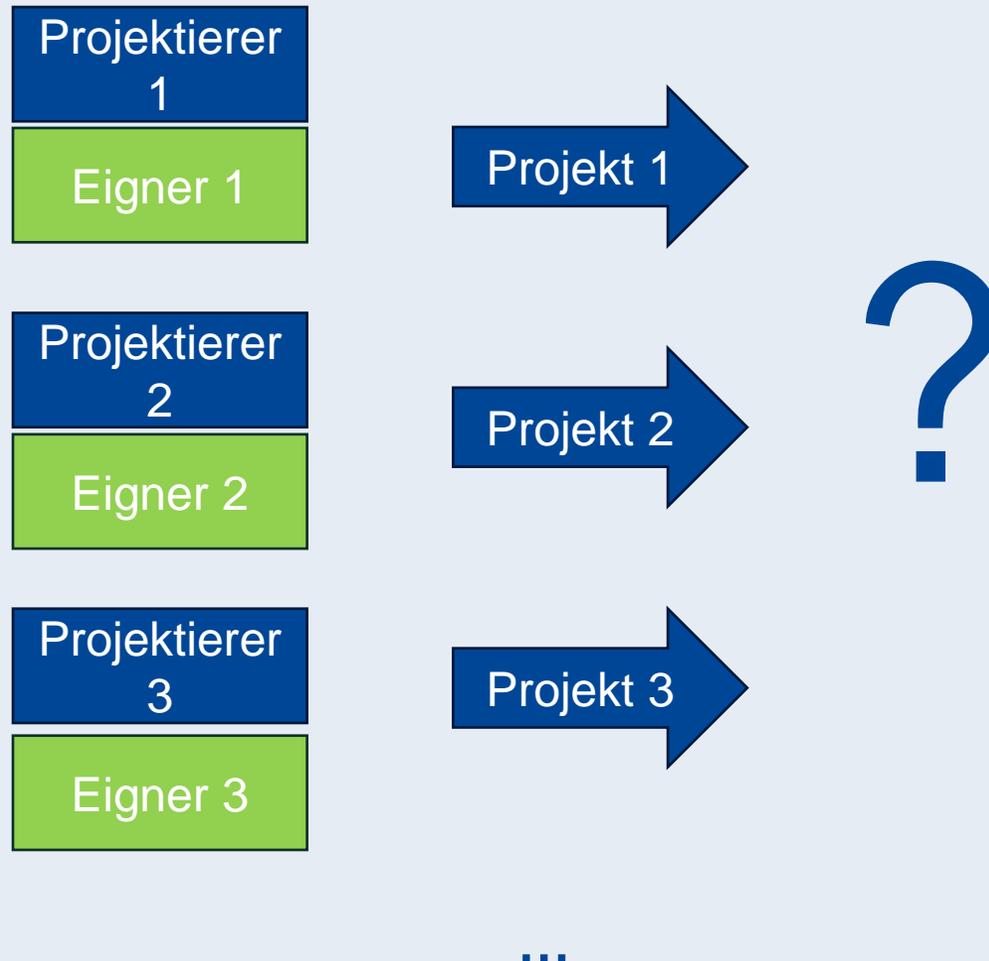
# Kommunale Bauleitplanung- neu ab 14.01.2024: Wegfall der Ausschlusswirkung

Repowering + kommunale Bauleitplanung ergänzen VRG-WE

Nach Feststellung des Erreichens des landesweiten ersten Flächenbeitragswertes		Bis 31.12.2030	
Privilegiert zulässig nur innerhalb Windenergiegebiet nach § 2 Abs. 1 WindBG, außerhalb sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Rechtswirkungen Planvorbehalt entfallen.	§ 35 Abs. 1 Nr. 5 und 2, § 245e Abs. 1 S. 2, § 249 Abs. 2 BauGB	Privilegiert zulässig auch außerhalb der Windenergiegebiete, wenn außerhalb eines Natura-2000-Gebietes oder eines Naturschutzgebietes. Die Grundzüge der Planung spielen keine Rolle.	§ 35 Abs. 1 Nr. 5, § 245e Abs. 3, § 249 Abs. 3 BauGB

# Kommunale Situation: Flächenplanung Wind und Solar

## Häufige Anfragen – Umsetzung mit Salami-Taktik?



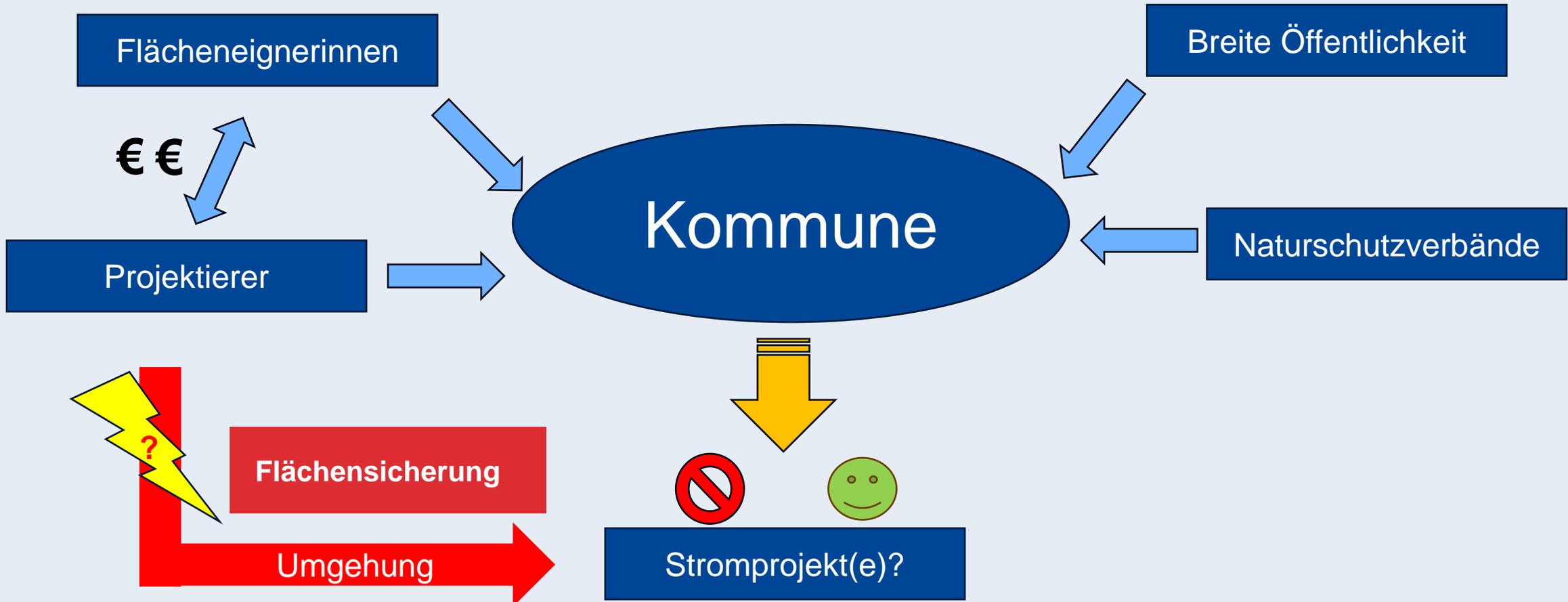
„Ansturm“, „Goldgräberstimmung“, „Wildwest“

Unklarheiten bei:  
**Akzeptanz**

**Wirtschaftlichen Verhandlungen** und  
Gestaltungsmöglichkeiten (Akzeptanzfaktor)

**Netzplanung**

# Kommunen im Spannungsfeld



# Welche Fragen sollten sich Kommunen stellen?



- **Fachliches Know-how**
- **Kapazitäten**

- **Kommunikation**  
Intern und Extern mit kritischen Akteuren

- **Kommunikation**
- **Verhandlungen**  
Externe hinzuziehen?
- **Kooperationen:**  
gemeinsam und gebündelt vorgehen?

Sind alle Optionen bekannt?

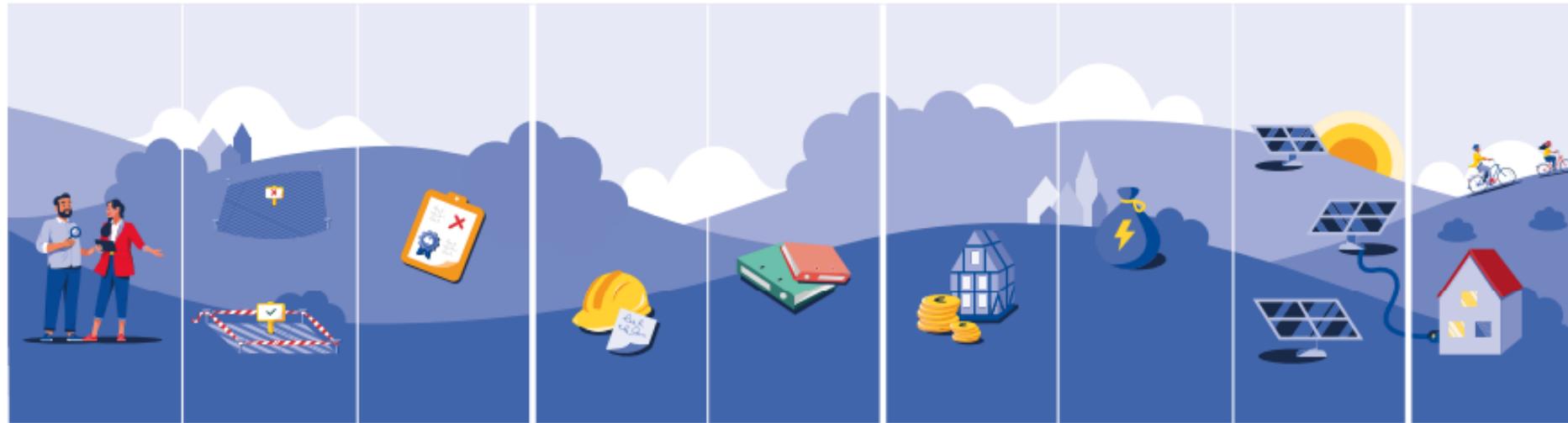
Neu: Abrufbar in der Mediathek [lea-hessen.de](https://lea-hessen.de)

Prozessanleitung für Kommunen: analog nutzbar für Windprojekte

# FREIFLÄCHEN- PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUS KOMMUNALER SICHT

Den Ausbau der Solarenergie vor Ort steuern



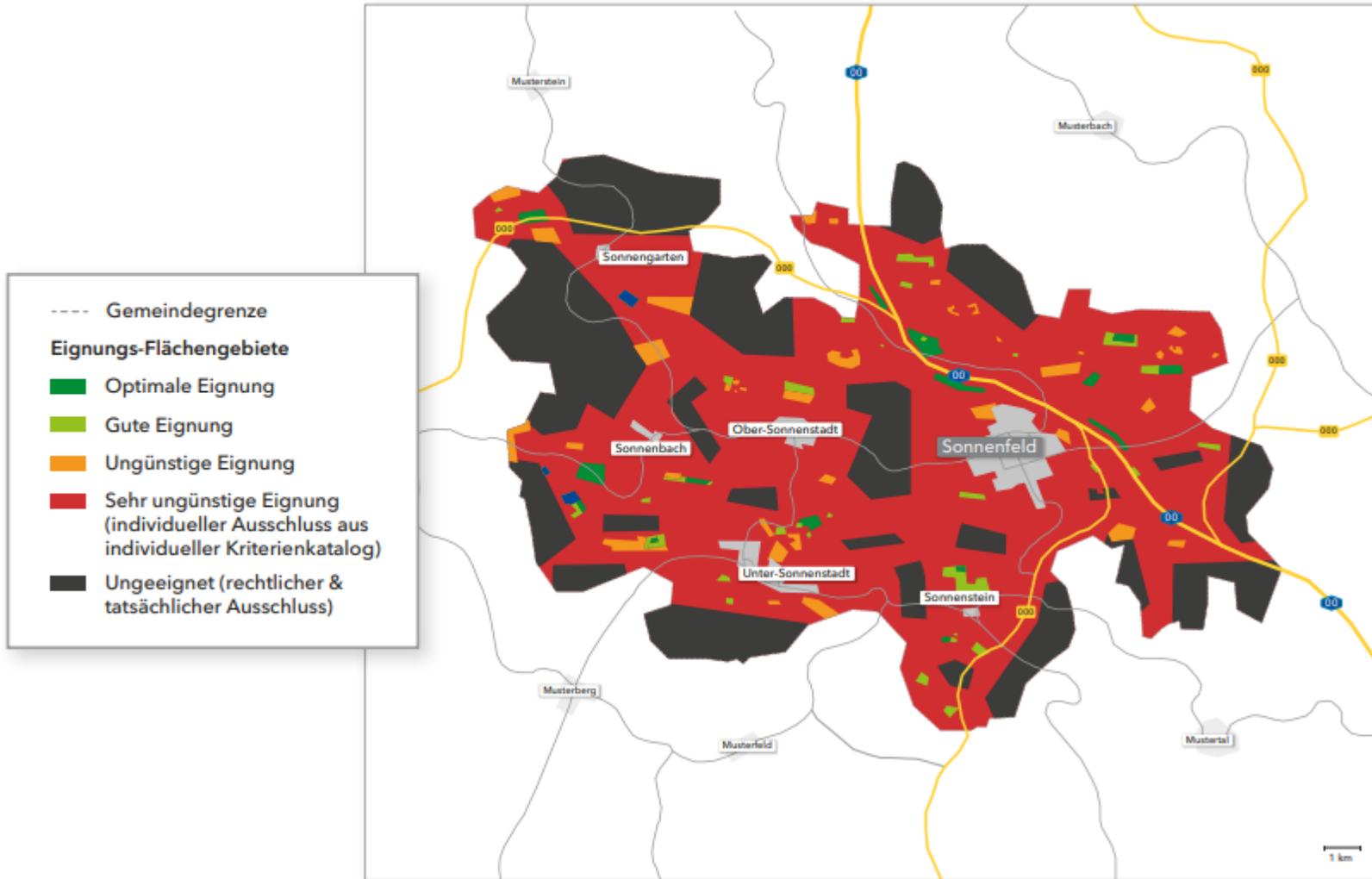


1. Analyse und Steuerung			2. Planung & Genehmigung		3. Umsetzung			4. Betrieb
Flächen-identifizierung	Flächen-sicherung	Auswahl-prozess	Bauleitplanung	Genehmigung	Finanzierungs-& Betriebsmodell	Strom-vermarktung	Bau und Inbetriebnahme	Betrieb
Kriterienkatalog	Klärung der Eigentums-verhältnisse	Nutzungsvertrag	Flächen-nutzungsplan	Antrag Bau-genehmigung	Finanzierungs-modell	Teilnahme an Ausschreibungs-verfahren (EEG)	Installation der Anlage	Energie-erzeugung
Potenzialanalyse	Flächenpooling		Bebauungsplan		Betriebsmodell	Direkt-vermarktung (PPA)		Wirtschaftliche Erträge
Standortkonzept	Sicherung der Nutzungsrechte		Städtebaulicher Vertrag		Bürger-beteiligung			

- Projektidee und Projektplanung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage
- Austausch mit Regierungspräsidium und Netzbetreibenden
- Kontinuierliche Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Abbildung: Die wichtigsten Prozesse aus Sicht einer Kommune

# Die Kommune Sonnenfeld erstellt eine Potenzialflächenanalyse



1. Karte: Eignungs-Flächengebiete

# Spannungen im Ergebnis unklarer Eigentumsverhältnisse

## Äußere Faktoren, brancheneigene Motivation und Ausblick

- **Eigentümerstrukturen:** In Hessen sehr heterogen – Akzeptanzfrage
  - Wettbewerbssituation der Flächensicherung und Intransparenz führt häufig zu Konflikten
  - Unklarheiten bei landwirtschaftlicher Situation oft gekoppelt an Eigentum-Pacht-Verhältnis
- **Layout – zukünftig stärker gemeinsam zu besprechen:**
  - Flächensicherung: ab wann wird gebaut?
- **Finanzielle Beteiligungen – als Akzeptanzhebel:**
  - Angebote an BEG und Kommunen z.B. in Projekten im Landesforst
  - Große Breite bei %-Pachtangeboten und Mindestpachten: brancheneigenes Thema – nicht des EU-Beihilferechts (Wertfindung)

# Hemmnisse aus Sicht der Projektierer

## Projektierer

- Akteure arbeiten z.T. gegeneinander vor Ort (Wettbewerb)
- Kommune fühlt sich übergangen, zeigt wenig Bereitschaft für Kooperation
- Verteilungsungerechtigkeit verstärkt Konflikt (= Folge des Wettbewerbs)



# Hemmnisse aus Sicht der Kommune

## Kommune

- Verhandlungen über Teilhabe und finanzielle Vorteile stark eingeschränkt
  - Kommunen sichern sich Flächen selten aktiv oder zu spät (Konflikt mit Projektierern)
  - **Koppelungsverbot** muss im Zusammenhang mit der kommunalen Bauleitplanung dringend beachtet werden
- Kommunalpolitik benötigt „Erfolgsgeschichten“ und gute Argumente für stärkeren Ausbau
  - Wie sieht der Transformationpfad aus? Häufig unklar.
  - Wo lösen wir z.B. Konflikte der Landwirtschaft gemeinsam?



# Abwägung zwischen Nutzen und Lasten

## Zielstellung für Kommune wichtig

- Akzeptanzthemen offen diskutieren, z.B. Konflikte und Lösungsmöglichkeiten
- Mögliche Einnahmen zielgerichtet einsetzen
- Transformationspfad Strom – Wärme – Verkehr aufzeigen

= „Wo geht die Reise hin?“ beantworten können

# Pooling mit unterschiedlichen Herangehensweisen

- Solidarische Poolings
- Poolings mit Steuerungsmöglichkeiten durch die Kommune und möglichen Hebeln der Bauleitplanung
  - Pooling mit gemeinsamer Verhandlung ggüber Branche
  - Flächenanpachtung durch Kommune
  - Flächenerwerb durch Kommune
  - Verhandlungen mit bestehenden Rechteinhabern

# Akzeptanzempfehlungen an Branche

## Privatrechtliche Situation als zentraler Gestaltungspunkt

- Frühzeitig Kommune über Flächensicherung informieren und einbinden
- Akzeptieren, wenn es vor Ort durch Kommune gesteuerte Flächenpoolings gibt, ggf. Projektrechte einbringen: Konflikte dienen niemandem
- Versprechungen an FlächeneigentümerInnen auf den Prüfstand bringen und Transparenz schaffen (trotz Spannungsfeld Wettbewerb)
- Gute Beteiligungsangebote schaffen, insbesondere bei Beteiligung an Betriebsgesellschaft → Kommune strategisch einbinden, auch bei Fremdeigentum
- → Dient allen seriösen Projektierungsunternehmen
- → Der Kuchen wird größer

# Flächensteuerung im Austausch mit der Kommune

- Kommunen können mit aktiver Rolle ihren Transformationspfad besser finden
  - UND politische Plausibilität erzeugen:
    - Warum machen wir das?
    - Was bringt es uns?
    - Wo geht es hin?
  - Bedingung:
  - Größere kommunale Teilhabe nötig – aber auch größerer Kuchen für alle
- Neue Argumente liefern, gemeinsam nach Lösungen suchen

**Was bringt's?**

3 moderne Windräder  
+  
30 ha Solarpark  
Über 30 Jahre

1 Mio. Tonnen  
CO<sub>2</sub> Einsparung

20 Mio. €  
für Gemeindekasse  
und Bürgerbeteiligung

# Nutzen eines gemeinsamen Vorgehens

## Kontrolle und Steuerung über künftigen Solarpark

- Größe und Lage Solarpark
- bessere Wirtschaftlichkeit/ höhere Erträge durch große zusammenhängende Flächen
- Festlegung von Kriterien, z.B. Naturschutz, Sichtbarkeit
- Beteiligung der Bürgerschaft/ Gemeinde

## Bewahren von Nachbarschafts- und Dorffrieden

- Finanziell profitieren von der Anlage nicht nur Flächeneigentümerinnen und -eigentümer sowie Investoren, sondern auch die Kommune mit ihren Bürgerinnen und Bürgern
- Reduktion von Ungerechtigkeit und Neid

## Transparenz und Nachvollziehbarkeit bei der Planung

- Eigentümerinnen und Eigentümer sollen im Verfahren mitgenommen und ihre Interessen berücksichtigt werden
- Alle Beteiligten haben den selben Wissensstand

## Professionelle Begleitung bei Vertragsverhandlungen

- professionelle Beratung gewährleistet, dass die Rechte der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer gegenüber dem Projektentwicklungsunternehmen gewahrt werden
- Stärke der Gruppe

### Bei der Planung des Netzanschlusses sind noch weitere Punkte zu beachten:

- **Einholen von Informationen**, ob in der Nähe weitere Anlagen (Windenergie- oder weitere Photovoltaikanlagen) geplant sind. Die gemeinsame Nutzung eines Netzanschlusspunkts, zum Beispiel eines entsprechend groß dimensionierten Transformators, ist dann eventuell wirtschaftlicher als Einzellösungen.
- **Planung der Zuleitung zum Verknüpfungspunkt** (Leitungsführung, Wegerechte, Klärung von naturfachlichen Fragestellungen, eventuell Genehmigungsverfahren).

Grundsätzlich ergibt sich hieraus ein Vorteil bei interkommunal gemeinsamen Vorgehen: Projekte können zusammen mit der Netzbetreiberin oder dem -betreiber entwickelt werden. Im Rahmen von Standortkonzepten ist es darüber hinaus auch sinnvoll, Anschlusspotenziale zu betrachten und Flächen nach deren Nähe zum Einspeisepunkt zu priorisieren.

Lesen Sie weiter

# Ansatz: Wärme- und Strom zusammen denken

Kommunen MÜSSEN sich der Fläche aktiv widmen = ggf. Steuerungsmöglichkeiten erhöht im Austausch mit privaten FlächeneigentümerInnen

→ Priorisierung von Projekten kann begründet werden (auch wirtschaftliche Aspekte ergänzend möglich)

Änderungen im BauGB verbinden Flächen mit Wärmeplanung – und mit sektorübergreifenden Konzepten im Rahmen der **kommunalen Bauleitplanung** → Aktivierung möglich



Gute Konzepte als Wettbewerbsvorteil für die Branche?

# Änderung BauGB §1

(Text alte Fassung) ▼	(Text neue Fassung)
<p>(5) <sup>1</sup> Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. <sup>2</sup> Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu <del>fördern</del>, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. <sup>3</sup> Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p>	<p>(5) <sup>1</sup> Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. <sup>2</sup> Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu <u>fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten</u>, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. <sup>3</sup> Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p>
<p>(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,</li><li>2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen</li></ol>	
<p>▲</p> <p>f) die Nutzung erneuerbarer <del>Energien</del> sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</p> <p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen <del>sowie von</del> sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,</p>	<p>f) die Nutzung erneuerbarer <u>Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden,</u> sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</p> <p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen <u>und</u> sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, <u>des Abfall- und des</u> Immissionsschutzrechts, <u>sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),</u></p>

Bauleitpläne sollen...

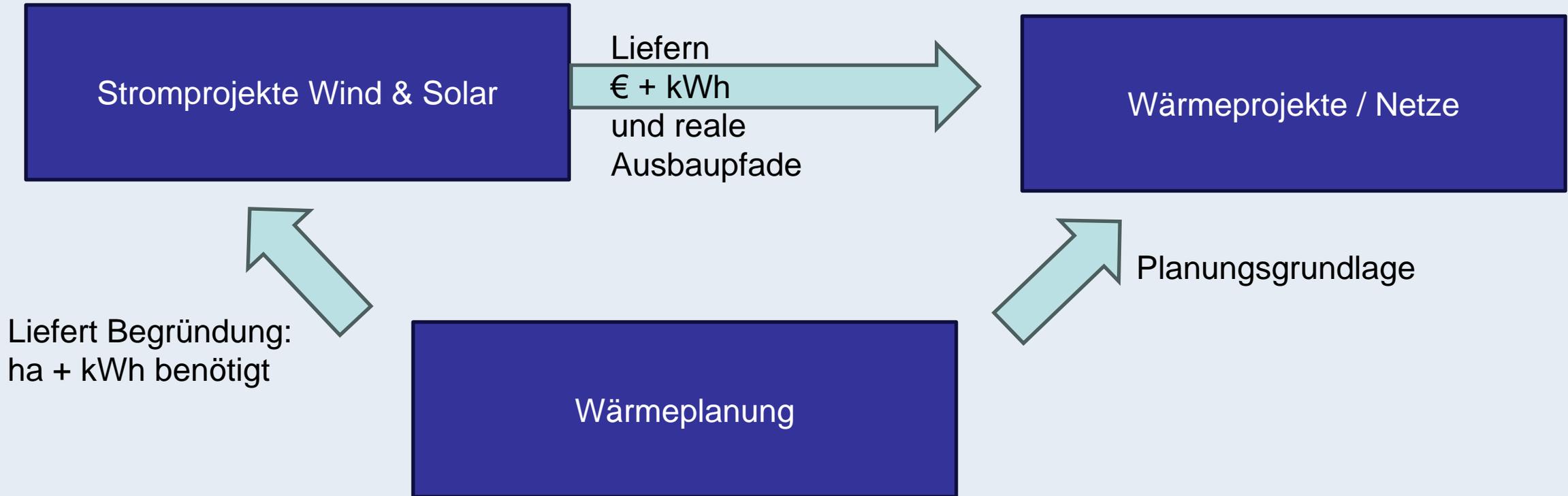
zur Erfüllung...der Klimaschutzziele und der Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden...

Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden...

- Begründung (BT-Drs. 20/8564, S. 120): „*Der Bauleitplanung kommt hierbei insoweit eine wichtige flankierende Rolle zu, als sie die für die Umsetzung einer treibhausgasneutralen Wärmeversorgung **erforderlichen Flächen sichern** kann.“*

= Aktivierung der Kommune mit plausiblen Konzepten zum Transformationspfad?

# Wärme und Strom - finanzielle Sektorenkopplung

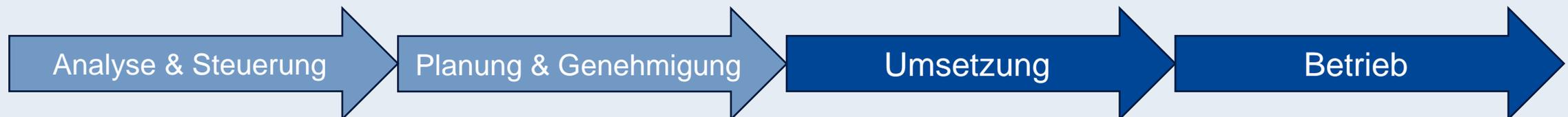


# Wirtschaftlichkeit und kommunale Wertschöpfung

Die Bandbreite wirtschaftlicher kommunaler Aktivität ist groß

Rollenklärung

- Welches Modell passt zu meiner Kommune?
- Welches Know-how, Ressourcen oder Ziele haben wir?
- **Eigene Flächensicherung durch die Kommune ist möglich!**
  1. Eigener Betrieb durch die Kommune (z.B. Stadtwerke, AöR)
  2. Betrieb durch Energieversorger (z.B. Pachtmodell)
  3. Bürgerbeteiligung und Genossenschaften
  4. Contracting-Modelle
- Wirtschaftliche Aktivität der Kommune (§121,122 HGO) erlaubt



# toolbox.lea-hessen.de

## Werkzeugkasten für Kommunen

Werkzeugkasten für Kommunen

### NEUE ENERGIEN FÜR DIE ZUKUNFT FINDEN

Einfach. Sinnvoll.

1 Energiekonzepte

2 Planung und Genehmigung

3 Kommunale Flächensteuerung

4 Auswahl Projektentwickler

5 Finanzielle Beteiligung und Wirtschaftlichkeit

6 Konfliktklärung und Dialog

7 Technologien

Broschüre zum Nachlesen

## WINDPROJEKTE IN WINDVORRANGGEBIETEN

Steuerung und Beteiligung aus kommunaler Sicht

