

# ERNEUERBARE ENERGIEN FÜR EINE NACHHALTIGE ZUKUNFT

Informationen für Grundstückseigentümer\*innen



# Energiewende bedeutet Verantwortung

Für uns und unsere Kinder



**STEFANIE HARMS**  
Projektleiterin



*Energiewende schaffen wir nur gemeinsam. Deshalb entwickeln wir mit Ihnen transparente und faire Pachtverträge und besprechen Ausgleichsmaßnahmen, damit sowohl Flora als auch Fauna geschützt werden. Bei Fragen sind wir jederzeit ansprechbar, der persönliche Kontakt ist uns sehr wichtig.*

## Energiequelle

### Das sind wir

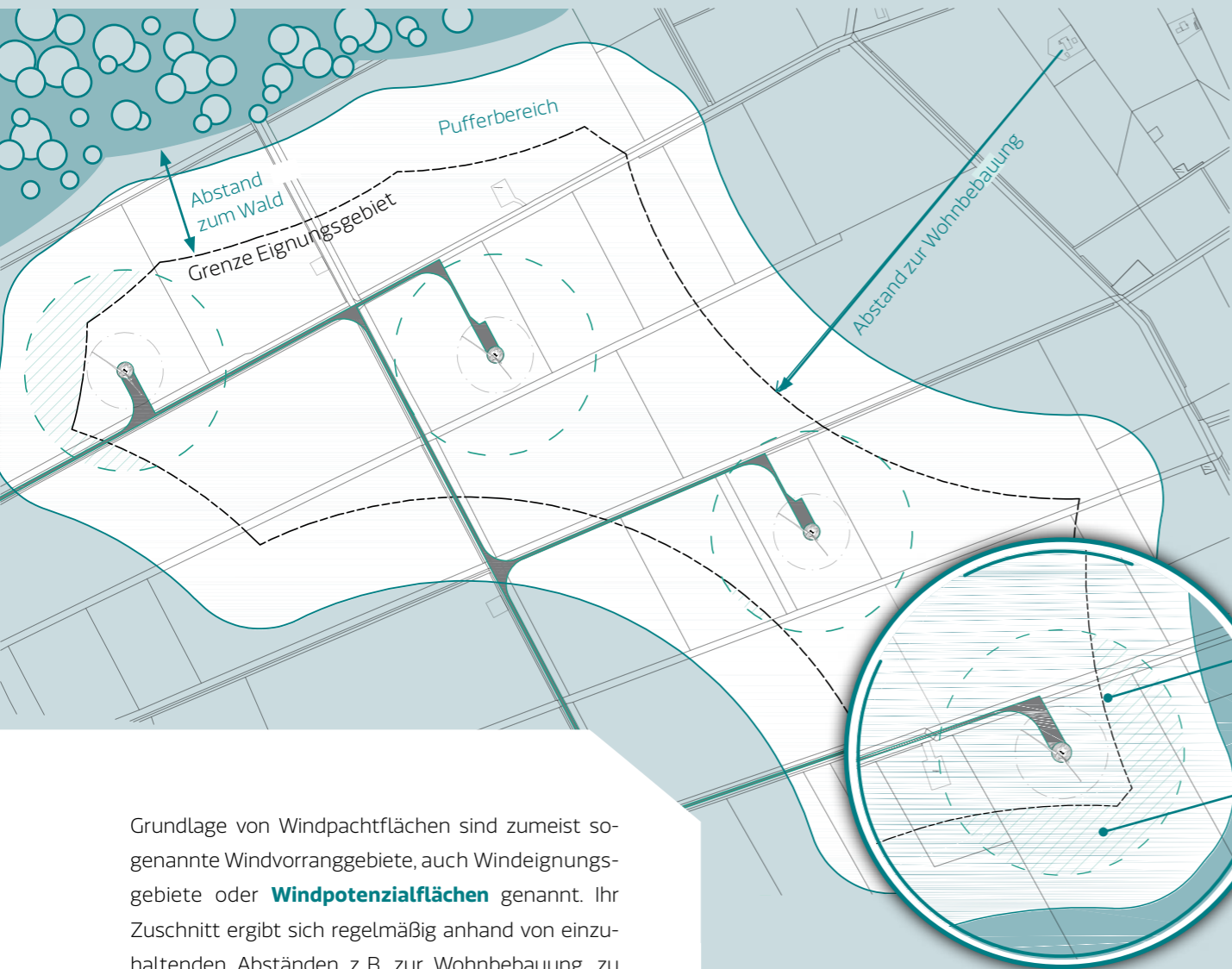
Seit 1997 projektieren und realisieren wir Windenergie- und Photovoltaikanlagen und sind mit unseren über 400 Mitarbeitenden in Deutschland, Frankreich, Finnland und Polen ein führendes Unternehmen der Branche.

Wir wollen erreichen, dass sich zukünftig alle Menschen aus den unerschöpflichen Energiequellen in ihrer Umgebung versorgen können, denn Wind, Sonne und Biomasse sind grundsätzlich überall verfügbar. Deshalb entwickeln wir zukunftssichere, bedarfsgerechte und wirtschaftliche Konzepte, die sich genau dort umsetzen lassen, wo sie gebraucht werden: Regional bei den Menschen vor Ort. Erneuerbare Energien leisten einen Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft unserer Welt. Dafür stehen wir mit Herzblut und Überzeugung.

**Persönlich. Innovativ. Zuverlässig.**

# Ihre Pächterträge

Wenn Sie ein Grundstück zum Zwecke der Windenergienutzung verpachten, profitieren Sie als Grundstückseigentümer\*in. Welche Flächen benötigt werden und wie sich die Pacht zusammensetzt erklären wir in unserem Pachtmodell.

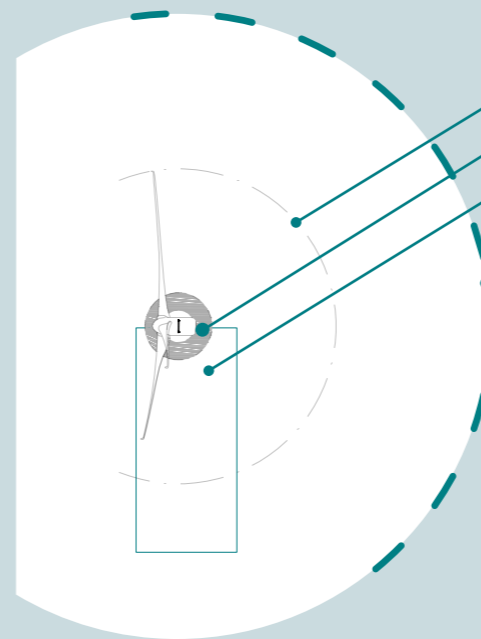


Grundlage von Windpachtflächen sind zumeist sogenannte Windvorranggebiete, auch Windeignungsgebiete oder **Windpotenzialflächen** genannt. Ihr Zuschnitt ergibt sich regelmäßig anhand von einzuhaltenden Abständen z.B. zur Wohnbebauung, zu Straßen, Wäldern, Denkmälern und anderen Schutzgütern.

Oft werden diese Windeignungsgebiete von Projektierungsbüros – wie **Energiequelle** – als Windpotenzialfläche identifiziert. Diese werden im Folgenden mit den Eigentümer\*innen besprochen und – Ihr Interesse vorausgesetzt – weiterentwickelt. Gemeinsames Ziel ist es dann, die ermittelte Potenzialfläche in die Regionalplanung der Region bzw. des Landkreises und/oder in die Bauleitplanung der Gemeinde zu überführen. Häufig jedoch sind es auch der Landkreis oder die Gemeinde selbst, die eine Fläche als Windpotenzialfläche deklarieren.

Innerhalb der Windpotenzialfläche werden folgende Flächen benötigt, die gesichert werden müssen:

- Standorte und Rotorüberstrichflächen
- Kranstellflächen und Zuwegungen
- Stromleitungen
- Abstandsflächen
- Montageflächen
- Lagerflächen
- Ausgleichs- und Forstflächen
- Öffentliche Zuwegung



- Bereich Rotorüberstrich**
- Fundament (WEA-Standort)**
- Kranstellfläche**
- Abstandsfläche für Baulasten/Dienstbarkeiten<sup>1</sup>**

## Was ist eine Baulast?

Eine Baulast ist eine Verpflichtungserklärung der Grundstückseigentümer\*innen für eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung auf Tun, Dulden oder Unterlassen (z.B. Zuwegungen für den Windpark, Feuerwehrezufahrt, Abstandsflächen, Rotorflächen, Ausgleichsflächen, Freiflächen und weitere zum Windpark erforderliche Rechte). Eine Baulast wird von der jeweiligen Genehmigungsbehörde gefordert und nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Baubehörde (in manchen Bundesländern auch im Katasterbuchwerk) eingetragen. Baulasterklärungen können vor einem Notar oder aber bei der Baubehörde direkt abgegeben werden. Baulasten sind nicht eigentümerbezogen, sondern grundstücksbezogen und gehen bei einem Wechsel des Grundstückseigentümers auf die neuen Eigentümer\*innen über. Ohne Baulasten können keine Baugenehmigungen erteilt werden. Alle Bundesländer verfügen über eigene Bauordnungen, die die genaue Verfahrensweise der Baulasten regeln. In Bayern erfolgt die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen noch über Dienstbarkeiten im Grundbuch der Grundstückseigentümer\*innen.

Um die Abstände zwischen den Windenergieanlagen möglichst groß zu gestalten und gleichzeitig die vorhandene Potenzialfläche optimal zu nutzen, wird ein Teil der Windenergieanlagenstandorte häufig dicht am Rand der Potenzialfläche positioniert. Zwar liegen Fundament und der gesamte Rotor (inklusive Rotorblatt) noch immer innerhalb der Potenzialfläche – außerhalb der Fläche können jedoch sogenannte Grenzabstandsflächen liegen. **Die eigentliche Windeignungsfläche kann daher um einen Pufferbereich erweitert werden. So entsteht der Zuschnitt der Pachtfläche.**

## BEISPIEL

Die eigentliche Windeignungsfläche ist dargestellt durch die gestrichelte, schwarze Linie.

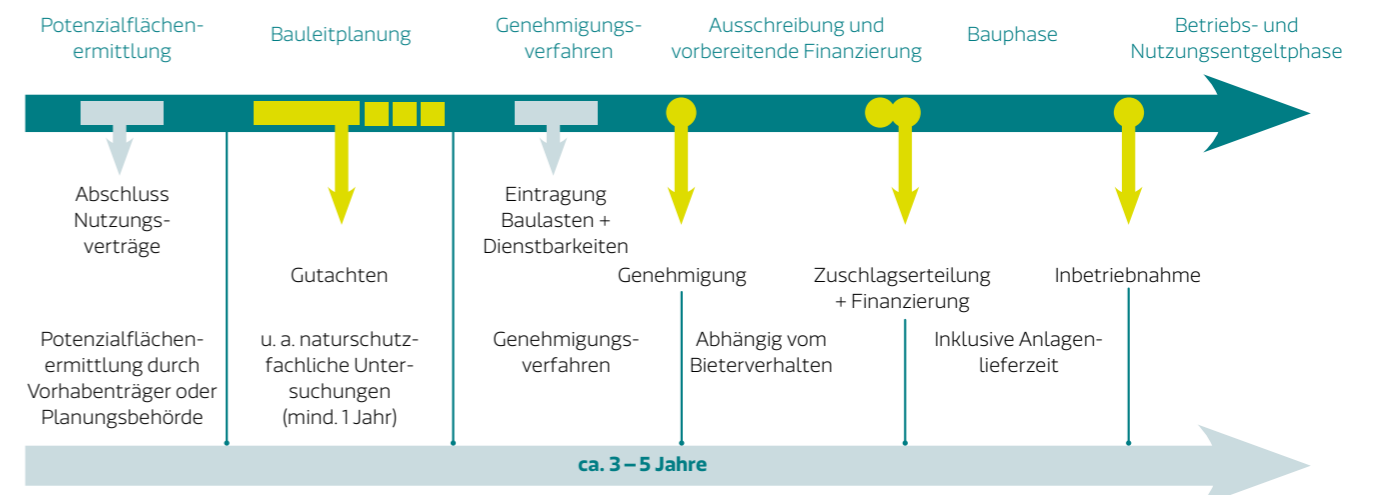
Da Baulastbereiche auch außerhalb der Windeignungsfläche liegen, wurde für die Pachtfläche ein zusätzlicher Puffer gewählt. Dargestellt ist die Pachtfläche als weiße Fläche.

Auf diese Fläche sowie auf die Windenergieanlagenstandorte selbst entfallen Pachtzahlungen. Genannt wird im abzuschließenden Vertrag zumeist die Gesamtpachtzahlung und welcher Teil hiervon auf Standorte, Kranstellflächen und Zuwegungen und welcher Teil auf die gesamte Pachtfläche entfällt.

Anteile, die auf die Pachtfläche entfallen, werden auf alle Eigentümer\*innen aufgeteilt – entsprechend ihrer jeweiligen Anteile an der Fläche.

Wie genau der Verteilungsschlüssel ist (z.B. 10% für Standorte und 90% für die Gesamtfläche) kann von Projekt zu Projekt unterschiedlich sein.

## Planungszeitraum



# Ihre Projektsicherheit durch unseren Natur- und Artenschutz

## Natur- und Artenschutz

Sowohl bei der räumlichen Planung von Windenergieanlagen als auch bei der Genehmigung am konkreten Standort werden die hohen Anforderungen des Naturschutzes berücksichtigt. Das garantieren Gesetze auf europäischer Ebene sowie auf Bundes- und Länderebene.

Ob der geplante Standort geschützte Vogel- und Fledermausarten beherbergt, wird im Rahmen der Artenschutzprüfung gründlich untersucht. Dabei werden qualifizierte Fachgutachten zur Feststellung potenzieller Beeinträchtigungen der vorkommenden Arten vorgelegt. Diese müssen mit den Leitfäden der jeweiligen Bundesländer konform sein und in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden beauftragt werden.



### ARTENSCHUTZ

*Mit dem Wissen unserer Biolog\*innen und Tierökolog\*innen tragen wir dazu bei, dass Greifvögel wie Seeadler und Rotmilan, aber auch landwirtschaftliche Betriebe mit ihrem Projekt eine sichere Zukunft haben.*

Wir beteiligen uns z. B. an dem speziellen Artenschutzprogramm des Landesforstbetriebes Brandenburg zum Greifvogelschutz und arbeiten darüber hinaus an neuen Konzepten, wie z.B. Ablenkfütterung oder Beweidung. Speziell für die Mahdzeit haben wir eine eigens entwickelte App, die bei Mäharbeiten die betroffenen Windenergieanlagen abschaltet.

Sprechen Sie uns für mehr Informationen gern an.

## Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Eingriffsregelung des deutschen Naturschutzrechts sind Projektierer von Windparks dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt möglichst zu vermeiden. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Maßnahmen durchzuführen, die den Eingriff adäquat kompensieren.

Auch wir haben den Anspruch, unserer ökologischen Verantwortung gerecht zu werden.

So z. B. in Klingenberg, im Landkreis Osterholz bei Bremen. Als Ausgleich für den dort entstandenen Windpark hat Energiequelle die Wiedervernässung und Revitalisierung eines trockengelegten Moores übernommen. Unter der Leitung von Energiequelle werden die ausgetorften Moorflächen so wiederhergestellt, dass die Ansiedlung moortypischer Tier- und Pflanzenarten optimal begünstigt wird. Gleichzeitig übernehmen wir die Kosten für ein zwölfjähriges Monitoring.

Video zur Moorvernässung:

[www.energiequelle.de/mediathek](http://www.energiequelle.de/mediathek)



### KARL-GEORG HARRIES

Grundstückseigentümer, Schwanewede



*Die Zusammenarbeit mit Energiequelle lief sehr gut. Immer erreichbar, kurze Wege und immer auf Augenhöhe.*

*Das war von Anfang an so. Die Moorwiedervernässung war eine tolle Idee. Die Fläche hätte ich nicht anders nutzen können. Jetzt ist sie wieder ursprünglich und wir können sogar einen Beitrag zum Natur- und Klimaschutz leisten!*

## Wind im Wald

Grundsätzlich setzen wir Anlagen nur in solchen Wäldern um, die einen geringen Naturschutzwert haben. Werden Waldflächen in landwirtschaftliche Nutzflächen umgewandelt oder für Infrastrukturprojekte wie Straßenbau oder Windenergie genutzt, werden diese eins zu eins ausgeglichen. Zusätzlich werden die neuen Flächen mit Laubbäumen aufgeforstet, um das allgemeine Naturschutzziel der naturnahen Waldentwicklung zu unterstützen.

Durch den Betrieb der Windenergieanlagen im Wald geht also kein Wald verloren, in vielen Fällen vergrößert sich die Waldfläche sogar.

# Energie mit Zukunft für Menschen von heute

Antworten auf häufig gestellte  
Fragen zu Planung, Realisierung und  
Betrieb von Windenergieanlagen

## Rechtliches/Pachtvertrag

### WEM GEHÖRT DIE WINDENERGIEANLAGE?

Die Windenergieanlagen, die von Energiequelle geplant und errichtet werden, befinden sich im Eigentum einzelner Betreibergesellschaften. Die Eigentümerstruktur dieser Gesellschaften kann verschieden sein. Grundsätzlich ist Energiequelle zumindest einer der Eigentümer, manchmal sogar der Einzige. Ein Beitritt weiterer Eigentümer\*innen ist unter anderem durch Gründung von Energiegesellschaften und deren Beteiligung an einer Betreibergesellschaft möglich. An einer Energiegenossenschaft oder an einer Betreibergesellschaft können sich auch einzelne Bürger\*innen und Kommunen beteiligen. Im Laufe des Projektfortschritts können sich die Eigentumsverhältnisse an den Betreibergesellschaften noch ändern.

### WARUM SIND DIE PACTHVERTRÄGE SO UMFANGREICH?

Üblicherweise werden Windenergie-Projekte über Bankkredite finanziert. Wie bei einem privaten Kredit auch, haben die finanzierenden Banken hier verschiedene Anforderungen an die Sicherheit. So sind beispielsweise das Sicherungsinteresse der Bank, die Übertragbarkeit des Vertrags sowie die erforderlichen Grundbuch-Eintragungen von Dienstbarkeiten des Grundstücks direkt im Pachtvertrag geregelt. Da die Sicherungsinteressen der Verpächter\*innen häufig dem Sicherungsinteresse der finanzierenden Banken entsprechen, kommen die umfangreichen Regelungen des Pachtvertrags letztlich auch Ihnen als Verpächter\*in zugute.

### WAS PASSIERT, WENN DIE PACTHENDE BETREIBERFIRMA DER WINDENERGIEANLAGE ZAHLUNGSUNFÄHIG WIRD?

Für Sie als Verpächter\*in wird sich grundsätzlich nichts ändern. Im Fall der Zahlungsunfähigkeit der Betreibergesellschaft als Pächter\*in aus dem Pachtvertrag wird die Zahlung Ihrer Pacht insbesondere durch die finanzierende Bank sichergestellt und fortgeführt. Davon abgesehen steht allen Verpächter\*innen ein Sonderkündigungsrecht zu, sofern die pachtende Betreiberfirma mit den Pachtzahlungen länger als zwei Monate in Verzug gerät.

### WARUM WIRD DER WINDENERGIEANLAGEN-TYP IM PACTHVERTRAG NOCH NICHT FESTGELEGT?

Innerhalb eines Jahres kann die Entwicklung der Technologien von Windenergieanlagen voranschreiten. Bei einer Festlegung auf einen Anlagentyp zu Beginn der Windparkplanung müsste der Pachtvertrag mit jeder neuen auf den Markt kommenden Anlagengeneration angepasst und erneut unterschrieben werden. Sie als Verpächter\*in wären gezwungen, sich immer wieder erneut mit der Unterzeichnung von Nachtragsvereinbarungen zu Ihrem bestehenden Pachtvertrag auseinanderzusetzen. Um Ihnen dies zu ersparen, erfolgt in den Pachtverträgen noch keine Festlegung auf den endgültigen Windenergieanlagentyp, um dann bei Baubeginn die beste, verfügbare Technik zur Erzielung eines optimalen Ertrags verwenden zu können.

### WIE WIRD DIE HÖHE DER PACTH ERMITTELT?

Die Höhe der Pacht basiert auf der Höhe der Vergütung für den in das Netz eingespeisten regenerativen Strom. Die Vergütung wird durch das Erneuerbare Energie Gesetz (EEG) über die Teilnahme an der EEG-Ausschreibung ermittelt. Die Höhe der Vergütung nach dem EEG steht erst kurz vor dem Bau der Windenergieanlage fest, denn erst nach Erhalt der BImSch-Genehmigung kann man an der EEG-Ausschreibung teilnehmen.

### WAS BEDEUTET DER VERZICHT AUF DAS VERPÄCHTERPFANDRECHT?

Die finanzierende Bank verlangt für die gewährten Kredite stets verwertbare Sicherheiten, dazu zählen insbesondere die Windenergieanlagen und sämtliches Zubehör. Diese Gegenstände lässt sich die Bank übereignen, um die Rückführung der Kreditsumme sicherstellen zu können. Zugunsten der Verpächter\*innen ist gesetzlich ein vergleichbares Sicherungsmittel vorgesehen. Dieses besteht in einem Pfandrecht der Verpächter\*innen an den auf den Grundstücken eingebrachten Gegenständen. Hier droht eine Kollision dieser beiden Sicherungsrechte. Damit jedoch die finanzierende Bank bereit ist, die erforderlichen Kredite zu gewähren, müssen die Verpächter\*innen auf ihre Pfandrechte verzichten. Dem Bedürfnis der Verpächter\*innen nach Sicherheit wird wie folgt Rechnung getragen: Bei einem Ausfall der Pachtzahlungen länger als zwei Monate stehen den Verpächter\*innen Sonderkündigungsrechte des Pachtvertrages zu. Sollten die Verpächter\*innen davon Gebrauch machen, so beeinflusst die Kündigung regelmäßig die Rückführung des Darlehens an die finanzierende Bank. Aus diesem Grund wird in aller Regel die finanzierende Bank selbst auf Seiten der pachtenden Betreiberfirma in den Pachtvertrag eintreten oder zumindest einen Dritten benennen, der unter Fortzahlung des vereinbarten Pachtzinses den Betrieb der Windenergieanlagen fortführt. Damit ist in jedem Fall sichergestellt, dass Sie als Verpächter\*in den mit Ihnen vereinbarten Pachtzins erhalten.

### WAS IST EINE BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT UND WER MUSS DIESE WANN BEWILLIGEN?

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit bedeutet in unserem konkreten Fall, dass die pachtende Betreiberfirma befugt ist, das entsprechend überlassene Grundstück im festgelegten Rahmen zu nutzen. Dieses Recht entsteht durch die Einigung zwischen Ihnen als Verpächter\*in und der pachtenden Betreiberfirma sowie durch die Eintragung im Grundbuch. Dabei werden die im Rahmen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit eingeräumten Nutzungsrechte ausschließlich auf solche beschränkt, welche die pachtende Betreiberfirma zwingend zum Zweck der Errichtung, des Betriebs und der Unterhaltung der Windenergieanlagen benötigt. Nutzungsmöglichkeiten, die über diese Rechte hinausgehen, verbleiben bei den Verpächter\*innen, also bei Ihnen. Die Grundbuch-Eintragung erfolgt idealerweise vor Beginn der Bauarbeiten, wobei die Kosten der Eintragung durch die pachtenden Betreiberfirma übernommen werden.

### WIE WIRD DIE WINDENERGIEANLAGE AUF MEINEM GRUNDSTÜCK VERSICHERT?

Die Windenergieanlage auf Ihrem Grundstück wird mit einer Betriebshaftpflicht-Versicherung abgesichert. Die Deckungssumme wird entsprechend des möglichen Risikos festgelegt und deckt sowohl Personen- als auch Sachschäden ab. Sollte Ihnen als Verpächter\*in oder auch einem Dritten durch den Betrieb der Windenergieanlagen ein Schaden entstehen, so ist sichergestellt, dass dieser Schaden durch die Versicherung ausgeglichen wird. Dabei erfolgt die Abwicklung des Schadenfalls direkt zwischen Ihnen, dem/der Dritten und der jeweiligen Versicherungsgesellschaft.



## Details zum Projektablauf

### WER SIND DIE ANSPRECHPARTNER\*INNEN WÄHREND DER PROJEKTLAUFZEIT?

Zentrale Ansprechpartner\*innen sind grundsätzlich die Ihnen bekannte Mitarbeitenden der Energiequelle. Sollte innerhalb der Betreibergesellschaft ein Wechsel des/der Eigentümer\*in stattfinden, steht Ihnen Energiequelle in der Regel im Rahmen der Betriebsführung weiterhin als Ansprechpartner zur Verfügung.

### WAS GESCHIEHT MIT DEM MUTTERBODEN?

Der Mutterboden wird entsprechend der Regelungen im Baugesetzbuch so gehandhabt und gelagert, dass er in nutzbarem Zustand erhalten bleibt und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt wird. In Absprache mit den Verpächter\*innen oder dem landwirtschaftlichen Betrieb verbleibt überschüssiger Mutterboden vor Ort und wird auf dem Grundstück verteilt.

### WIE BREIT WERDEN DIE BENÖTIGTEN ZUWEGUNGEN?

Es muss gewährleistet sein, dass die Baustellenfahrzeuge die Windenergieanlage erreichen können. Hierzu müssen bereits vorhandene Zufahrtswege auf mindestens vier Meter verbreitert oder neue Zufahrten mit dieser Breite geschaffen werden.

### IN WELCHER TIEFE WERDEN DIE ELEKTRISCHEN KABEL VERLEGT?

Die elektrischen Kabel werden auf Äckern in der Regel so tief verlegt, dass die Erdbdeckung mindestens einen Meter beträgt, sodass eine regional übliche landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt wird. Entlang von Wegen können die Kabel auch in geringerer Tiefe verlegt werden.

### WAS PASSIERT BEI ENTSTANDENEN FLURSCHÄDEN?

Die Bauarbeiten werden unter größtmöglicher Vermeidung von Flurschäden durchgeführt. Sollte im Einzelfall dennoch ein Flurschaden eintreten, so wird dieser selbstverständlich angemessen ersetzt werden.

## Nach dem Betrieb der Windenergieanlagen

### WIE WIRD DER RÜCKBAU DER WINDENERGIEANLAGEN SICHERGESTELLT?

Der Rückbau der Anlagen wird von Energiequelle grundsätzlich durch eine Bankbürgschaft gesichert, die in der Regel von den Genehmigungsbehörden gefordert wird. Somit gewährleisten wir, dass in jedem Fall ausreichend Geld für den Rückbau der Windenergieanlagen zur Verfügung steht.

### WAS PASSIERT MIT DEM FUNDAMENT DER WINDENERGIEANLAGE, DER KRANSTELLFLÄCHE UND EVENTUELL VORHANDENEN ZUWEGUNGEN?

Wird der Betrieb der Windenergieanlagen endgültig eingestellt, so werden die Fundamente sowie eventuell vorhandene Zuwegungen vollständig entfernt und der entstehende Hohlraum wieder aufgefüllt, sodass eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks wieder vollumfänglich möglich ist. Dies gilt auch in Bezug auf die Kranstellfläche.



Tragen auch Sie Ihren Teil zur **Energiewende** bei!

## Repowering Weniger Anlagen, mehr Strom

Im Zuge des Repowering ersetzt Energiequelle ältere Windenergieanlagen durch Anlagen, die dem neuesten Stand der Technik entsprechen. Damit sorgen wir für die nachhaltige und beständig optimale Nutzung der eingesetzten Flächen. Bei einer Halbierung der Anlagenzahl und gleichzeitiger Verdoppelung der Leistung kann durch effizientere Nutzung der Standorte eine Verdreifachung des Ertrags erreicht werden. Das ist nicht nur wirtschaftlich sinnvoll. Durch weniger Windenergieanlagen und dadurch, dass sich die größeren Rotoren erheblich langsamer drehen, lässt sich darüber hinaus eine Verbesserung des Landschaftsbildes erzielen.



## Energiequelle GmbH

### Hauptsitz Kallinchen nahe Berlin

Hauptstraße 44  
15806 Zossen OT Kallinchen  
T +49 33769 8710

### Bremen

Heriwardstraße 15  
28759 Bremen  
T +49 421 626 769 0

**und viele weitere Standorte.**

[www.energiequelle.de](http://www.energiequelle.de)  
[info@energiequelle.de](mailto:info@energiequelle.de)

Folgen Sie uns auf Social Media

