

## Beschlussvorlage für Gemeinde Utzedel

öffentlich

### Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Utzedel" - Abschluss eines Durchführungs- und Erschließungsvertrages

---

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 21.09.2022
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 18/22/055

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Utzedel (Entscheidung)	05.10.2022	Ö

#### **Sachverhalt**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Utzedel hat in ihrer Sitzung am 31.03.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Utzedel“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung sind abgeschlossen.

Für diesen vorhabenbezogener Bebauungsplan ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) abzuschließen. Durch den Vorhabenträger wurde ein entsprechender Vertragsentwurf ausgearbeitet. Eine Vorberatung hat in der Sitzung am 31.03.2022 bereits stattgefunden (Vorlage VO/GV 18/22/043). In der Sitzung am 30.06.2022 wurde die Beschlussfassung zunächst vertagt. Mit der Bürgermeisterin und dem 1. Stellvertreter wurde der Vertrag weiter mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Bürgermeisterin und Stellvertreter wurden mit Beschluss vom 31.03.2022 dazu ermächtigt.

Durch den Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Projekt einschließlich Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Rechnung spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und innerhalb eines Zeitraumes von weiteren zwei Jahren fertigzustellen. Ferner wird eine Rückbauverpflichtung vertraglich geregelt.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist eine gemeinsame Versorgung mit der Ortslage Utzedel aufgrund der Entfernung nicht möglich. Durch den Vorhabenträger sind am Vorhabenstandort Löschwasserkissen vorgesehen. Für die Anschaffung einer Drohne zum Aufspüren von Glutnestern im Solarpark werden vom Vorhabenträger für die Freiwillige Feuerwehr 3.000 € zur Verfügung gestellt.

Der Investor hat durch Vorlage des Pachtvertrages mit dem Grundstückseigentümer nachgewiesen, dass er über das Grundstück entsprechend verfügen kann. Er hat ebenso seine wirtschaftliche und finanzielle

Leistungsfähigkeit durch Vorlage einer Finanzierungszusage nachgewiesen.

Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag ist zwingend vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließen (§12 Abs. 1 BauGB) - siehe Vorlage VO/GV 18/22/056.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss des beigefügten Durchführungs- und Erschließungsvertrages mit der SES SP Utzedel UG & Co. KG, Goerzallee 299 in 14167 Berlin, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Utzedel“ für die Errichtung eines Solarparks auf dem Flurstück 37/1, Flur 1, Gemarkung Utzedel.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Mit Abschluss der Verträge entstehen der Gemeinde Utzedel keine Kosten. In zukünftigen Jahren sind Gewerbesteureinkünften zu erwarten.

### **Anlage/n**

1	Durchführungs- und Erschließungsvertrag ( öffentlich )
---	--

**Durchführungs- und Erschließungsvertrag**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2**  
**„Solarpark Utzedel“**

zwischen der

**Gemeinde Utzedel**, über Amt Demmin-Land, amtsansässig Goethestraße 43 in 17109 Demmin und vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Gisela Schönbeck sowie dem ersten Stellvertreter Herrn Peter von Loeper,

- die „**Gemeinde**“ -

und der

**SES SP Utzedel UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG**, geschäftsansässig Goerzallee 299 in 14167 Berlin, vertreten durch die Secon Verwaltungs UG, hier vertreten durch die Geschäftsführer Holger Stabernack und Karsten Becker,

- die „**Vorhabenträgerin**“

gemeinsam mit der Gemeinde „**die Vertragsparteien**“ -

***Präambel***

Zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Solarpark Utzedel" und zur Durchführung des mit ihm ermöglichten Vorhabens schließen die Gemeinde und die Vorhabenträgerin nachfolgenden Vertrag:

**§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Grundlage und Gegenstand dieses Vertrages ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark Utzedel“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von insgesamt etwa 3 ha umfasst teilweise das Flurstück 31/7 innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Utzedel; dieser ist in der als **Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte dargestellt, welche wesentlicher Vertragsbestandteil ist.
- (2) Das Vorhaben und damit das Ziel des Bebauungsplans soll sein, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Realisierung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (PVA) zur Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.
- (3) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, ist den Vertragsparteien bekannt. Er wurde am 31.03.2022 von der Gemeindevertretung gebilligt. Die noch zu beschließende Satzungsfassung wird nach Abschluss des Verfahrens zum Vertrag genommen und ist zugleich Vertragsgegenstand.

- (4) Gegenstand des vorliegenden Vertrages ist das Vorhaben „Solarpark Utzedel“ und die Erschließung des Vorhabengrundstücks. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt. Er ist wesentlicher Vertragsbestandteil.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird.
- (6) Die zu diesem Zweck gegründete Betreibergesellschaft wird ihren Sitz in das Gemeindegebiet Utzedel verlegen. Die Gemeinde unterstützt diese Bemühung durch Prüfung geeigneter Adressen im Gemeindegebiet.

### **§ 2 Vorhabensbeschreibung und Verpflichtung zur Durchführung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das Vorhaben nach den Regelungen dieses Vertrages und dem zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan auf ihre Kosten durchzuführen.
  - Bei der geplanten PVA zur Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie handelt es sich um linienförmig aneinandergereihte Module, die auf festen Gestellen mit einer Neigungsausrichtung zwischen 10°-30° in südlicher Richtung platziert werden. Der Abstand zwischen den Modulreihen ist in Abhängigkeit der Geländemodellierung, zur Vermeidung gegenseitiger Beschattung und einer Ausrichtung für eine optimierte Sonneneinstrahlung variabel zwischen voraussichtlich 3 bis 6,5 m.
  - Die Distanz der Module von der Geländeoberkante (GOK) variiert aufgrund ihrer Schrägstellung, der Exposition Richtung Süden und der Geländeform. Der Abstand wird max. 3,20 m an der Rückseite betragen.
  - Zur optimierten Exposition und Aufständigung der Module/Funktionseinheiten werden standardisierte Gestelle eingesetzt, welche in den Untergrund gerammt werden.
  - Die Module werden anschließend zu Funktionseinheiten technisch zusammengefasst und zu Strängen untereinander verkabelt, welche gebündelt an die Wechselrichter angeschlossen werden.
  - Für die Verkabelung der PVA ist das Ausheben von Kabelgräben notwendig. Der Bodenaushub wird nach Abschluss der Verkabelungsarbeiten zum Verfüllen wiederverwendet.
  - Nach Fertigstellung des Solarparks erfolgt aus versicherungstechnischen Gründen die Einzäunung mit einem handelsüblichen Maschendraht- oder Stabgittermattenzaun mit Übersteigschutz in Höhen zwischen zwei bis drei Metern.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einen prüffähigen Genehmigungsantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der ausgereichten Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und innerhalb eines Zeitraumes von weiteren zwei Jahren fertigstellen. Im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes (z.B. unzumutbare Witterungsverhältnisse, unverschuldete Lieferengpässe) wird die Gemeinde der Vorhabenträgerin eine angemessene Fristverlängerung gewähren. Die Fristverlängerung ist schriftlich und unter Angabe der Gründe i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 3 bei der Gemeinde zu beantragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in dem beigelegten Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Erschließungsanlagen in und außerhalb des Vertragsgebiets. Sie verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen in der in § 2 Abs. 2 Satz 2 genannten Frist. § 2 Abs. 2 Satz 3 bis 4 gelten entsprechend.

- (4) Nach Nutzungsaufgabe verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, wie im Landpachtvertrag verbindlich geregelt, zum vollständigen Rückbau der PVA nach einer maximalen Laufzeit von 40 Jahren. Eine unwiderrufliche selbstschuldnerische Rückbaubürgschaft wird dafür zur Absicherung bei einer deutschen Bank hinterlegt. Bürgschaftsberechtigt sind dann der Flächeneigentümer und die Gemeinde Utzedel.

### **§ 3 Verfügungsberechtigung**

Die Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin bezüglich der Flächen, auf die sich der Plan erstreckt, ergibt sich aus einem mit den Eigentümern geschlossenen Landpachtvertrag vom 15.04./20.04.2021 inklusive Nachtrag vom 27.01./01.02.2022 (**Anlage 3**).

### **§ 4 Kostentragung und Leistungsfähigkeit**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich insbesondere, auf ihre Kosten durch das Planungsbüro StadtbauArchitekten Lutz Braun den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung ausarbeiten zu lassen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, sämtliche für das Planaufstellungsverfahren notwendigen Unterlagen auf ihre Kosten erstellen zu lassen.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Ihre finanzielle Bonität wird durch eine Finanzierungszusage der Mainzer Volksbank nachgewiesen (**Anlage 4**).
- (4) Die Vorhabenträgerin hat die Entwürfe der Planung einschließlich Planzeichnung und Begründung und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung mit der Gemeinde abzustimmen. Bei der Erarbeitung der Unterlagen haben die von ihrem Beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Gemeinde gelten.
- (5) Die Übergabe der digitalen Planungsunterlagen an die Gemeinde erfolgt in einem geeigneten Datenformat (PDF).

### **§ 5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Bodenschutz, besonderer Artenschutz**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (nachfolgend EAB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegenden Fassung, die als **Anlage 5** beigefügt und wesentlicher Vertragsbestandteil wird, vorzunehmen. Die hieraus resultierenden Kosten verbleiben vollständig bei der Vorhabenträgerin.
- (2) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist möglichst in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **§ 6 Auftragsvergabe, Gewährleistung und Anzeigepflichten**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen sowie die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen nur an fachkundige und geeignete Unternehmen zu vergeben.

- (2) Die Vorhabenträgerin zeigt der Gemeinde bei den von ihr nach § 5 dieses Vertrages durchzuführenden Maßnahmen die Herstellung schriftlich an; bei abschnittsweiser Durchführung kann die Fertigstellung der einzelnen Abschnitte angezeigt werden.

### **§ 7 Rechtsnachfolge**

- (1) Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag können mit Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners auf einen Dritten übertragen werden. Bei ganz oder teilweiser Übertragung von Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung durch die Vorhabenträgerin verpflichtet sich diese, die Übertragungsverträge so zu gestalten, dass der Übernehmende alle Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übernimmt und dies gegenüber der Gemeinde bestätigt.
- (2) Die Absicht, die Pflichten aus dieser Vereinbarung zu übertragen, ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen; der entsprechende Vertragsentwurf ist beizufügen. Die Gemeinde stimmt dem Übertragungsvertrag zu, sofern der Übernehmer schriftlich bestätigt, dass er zur Durchführung bereit und in der Lage ist und dieses verbindlich nachweisen kann.
- (3) Dieser Vertrag gilt zudem für eine eventuell von der Vorhabenträgerin zum Betrieb der auf dem Planungsgebiet errichteten PVA eingesetzten Betreibergesellschaft. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass die eingesetzte Betreibergesellschaft die Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt.

### **§ 8 Brandschutz**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle nachgestellten Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen:

- Für die gewaltlose Zugänglichkeit der umzäunten PVA ist ein Feuerwehr-Schlüsseldepot am Zufahrtstor vorzusehen.
- Um im Schadensfall die zuständigen Ansprechpartner erreichen zu können, sind am Eingangstor die Erreichbarkeiten des für die bauliche Anlage verantwortlichen Betreibers sowie des Energieversorgungsunternehmens dauerhaft und deutlich anzubringen.
- Aufgrund der räumlichen Ausdehnung der PVA wird der örtlichen Feuerwehr ein Lageplan des Geländes zur Verfügung gestellt. Darin sind die maßgeblichen Anlagenkomponenten von den Modulen über Leitungsführungen zu Wechselrichtern und Transformatoren bis zur Übergabestelle des zuständigen Energieversorgungsunternehmens enthalten. Relativ gefährdete Komponenten von PVA sind Wechselrichter und Transformatoren. Da die stromführenden Leitungen überwiegend erdverlegt sind, geht von ihnen nur eine geringe Gefahr der Brandweiterleitung aus.
- Über die Wege zwischen den Modultischen sowie durch die Abstände der Modultische untereinander sind Brandschneisen gegeben, die einer evtl. Brandweiterleitung entgegenwirken.
- Die örtliche Feuerwehr wird nach Inbetriebnahme der PVA in die Örtlichkeiten und die Anlagentechnik eingewiesen.

- Brand- und Störfallrisiken werden durch fachgerechte Installation, einschließlich Blitz- und Überspannungsschutzsysteme, und Inbetriebnahme der PVA sowie regelmäßige Wartung minimiert.
- 1. Im Brandfall sind die "Handlungsempfehlungen Photovoltaikanlagen" des Deutschen Feuerwehr Verbandes unter Verweis auf die VDE 0132 „Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen“ zu beachten. Die dortigen Ausführungen betreffen insbesondere die einzuhaltenden Sicherheitsabstände und die Durchführung von Schalthandlungen. Demnach sind Photovoltaikanlagen bedenkenlos zu löschen, wenn die erforderlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden. Photovoltaikanlagen bestehen im Wesentlichen aus nichtbrennbaren Metallgestellen, den eigentlichen Photovoltaikmodulen, Kabeln sowie Wechselrichtern und Transformatoren. Als Brandlast kommen damit Kabelverbindungen, kleinere Komponenten der Module (z.B. Anschlussleitung und Verbindungsstecker) sowie in geringem Umfang brennbare Bestandteile der Wechselrichter und Transformatoren, z.B. ölhaltige Betriebsmittel, in Frage. Weiterhin könnte es zu einem Brand der umgebenden Vegetation kommen, sofern diese trocken ist. Das Erfordernis und der Nachweis einer Löschwasserbereithaltung ist durch den Vorhabenträger entsprechend den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen abzusichern. Auf Grund der Entfernung zur Siedlung ist eine gemeinsame Löschwasservorhaltung mit der Ortschaft Utzedel nicht möglich. Zur Absicherung der Löschwasservorhaltung auf dem PVA-Gelände sind Löschwasserkissen in beauftragten Volumina vorgesehen. Das durch die Betreibergesellschaft beauftragte Brandschutzbüro WW Brandschutz GmbH wird die örtliche Feuerwehr entsprechend den Bestimmungen und Auflagen einweisen und einen Feuerwehrplan erstellen. Zur Beschaffung einer Drohne zum Aufspüren von Glutnestern stellt die Betreibergesellschaft 3000,- € zur Verfügung. Die Auszahlung erfolgt nach Vorlage der Beschaffungsdokumente und frühestens zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

### **§ 9 Kosten des Vertrages**

- (1) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Vorhabenträgerin.
- (2) Jede Partei trägt die Kosten ihrer Beratung selbst.

### **§ 10 Rücktritt**

- (1) Für den Fall, dass die Gemeinde das Planungsverfahren nicht durchführt, eine andere Planung als die in diesem Vertrag vorgesehene verfolgt oder der Bebauungsplan nicht innerhalb von drei Monaten nach Abschluss dieses Vertrages Planreife im Sinne des § 33 BauGB erlangt, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Für den Fall, dass die Errichtung der PVA aus technischen Gründen nicht umsetzbar, eine Finanzierung oder Versicherung nicht möglich ist oder die Errichtung bzw. der Betrieb der geplanten PVA nicht wirtschaftlich sinnvoll ist, ist die Vorhabenträgerin innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsschluss ebenfalls zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt. Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit trifft allein die Vorhabenträgerin.
- (3) Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben.
- (4) Ersatzansprüche der Vorhabenträgerin sind ausgeschlossen gleich aus welchem Grunde die Planung scheitert bzw. nicht zustande kommt.

### **§ 11 Wirksamwerden**

- (1) Für das Wirksamwerden dieses Vertrages ist ein Beschluss der Gemeindevertretung erforderlich. Dieser Beschluss lag bei Unterzeichnung dieses Vertrages vor.
- (2) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung aller Vertragsparteien wirksam.

### **§ 12 Schlussbestimmungen**

- (1) Mündliche Abreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Diese Schriftformklausel kann nur schriftlich ausgeschlossen werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die bei der Herbeiführung der Schriftform erforderlich sind. Beide Vertragsparteien sichern ausdrücklich eine kooperative Zusammenarbeit zu.
- (2) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit des Vertrages als Ganzes nicht. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem angestrebten Vertragszweck am nächsten kommt. Dies gilt auch für den Fall, dass eine Vertragslücke offenbar werden sollte oder eine Bestimmung sich als undurchführbar erweist.
- (4) Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass die Gemeinde alle von ihr angeforderten relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie rechtzeitig erhält.
- (5) Es gilt deutsches Recht. Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist als Gerichtsstand der Sitz der Gemeinde maßgeblich.

### **§ 13 Anlagen**

- (1) Dieser Vertrag schließt die folgenden Anlagen ein, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bilden:

<b>Anlage 1</b>	Übersichtskarte über das Bebauungsplangebiet
<b>Anlage 2</b>	Vorhaben- und Erschließungsplan
<b>Anlage 3</b>	Landpachtvertrag inklusive Nachtrag
<b>Anlage 4</b>	Finanzierungszusage Mainzer Volksbank /
<b>Anlage 5</b>	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (EAB)
- (2) Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen die vorbenannten Anlagen vollständig ausgehändigt wurden.

**Gemeinde Utzedel**

**SES SP Utzedel UG  
(haftungsbeschränkt) & Co. KG**

..... / .....

..... / Berlin

\_\_\_\_\_  
Datum/Ort

\_\_\_\_\_  
Datum/Ort

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin Gisela Schönbeck

\_\_\_\_\_  
GF Holger Stabernack, Karsten Becker

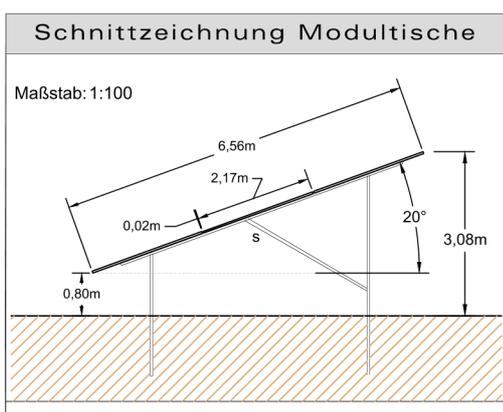
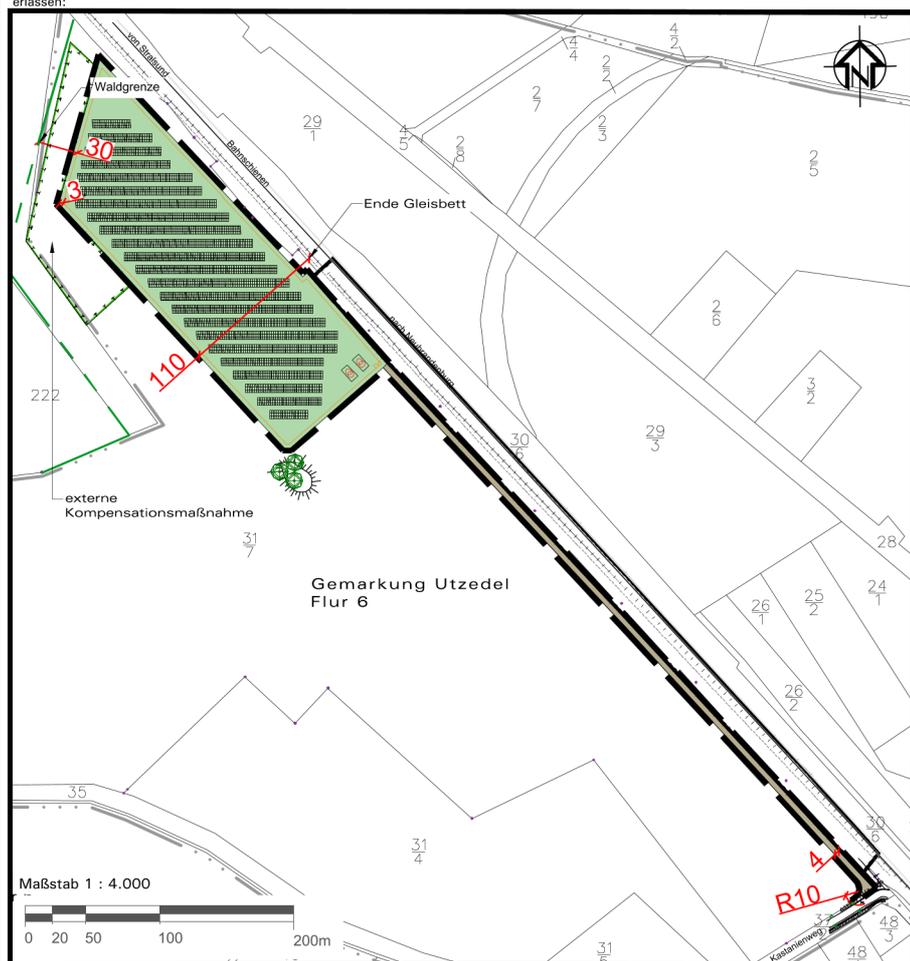
\_\_\_\_\_  
1. stellvertretender Bürgermeister



# Vorhaben- und Erschließungsplan

## ZUM vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Utzedel"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Utzedel", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Zeichenerklärung	
	Grünland innerhalb der PV
	Heckenpflanzung
	Zaun
	Modulreihen, schematisch-genauer Standort nicht verbindlich, Abstand zwischen den Reihen ca. 2,5 -5 m
	örtliche Verkehrsfläche
	Einfahrtbereich mit Tor
	Bemaßung
	Trafo
	Tor
	externe Kompensationsmaßnahme: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bestand - nachrichtlich	
	Flurgrenzen, Flurnummern
	Wald- und sonstige Gehölzbestände

Belegungsplandaten	
Leistung Gesamt:	2.499,00 kWp
Modulanzahl Gesamt:	4.200
Grundstücksfläche:	2,52 ha
Nutzfläche:	1,12 ha
Belegungsart:	3 x hoch
Anstellwinkel:	20°
Reihenabstand min:	3,70 m
Reihenabstand max:	3,70 m
Tischhöhe max:	3,08 m
Modulhersteller:	Risen Solar
Modultyp:	RSM120-8-595M
Modulleistung:	595 Wp
Modulgröße L x B x H:	2.172 x 1.303 x 35 mm
Modulanzahl:	4.200
Peakleistung:	2.499,00 kWp

Trafostationen	
2x	1.250 kVA
gesamt:	2.500 kVA

Wechselrichter	
Typ:	Huawei Sun2000-100KTL-M1
Leistung:	110 kVA
Anzahl:	20
Gesamtleistung:	2.200 kVA

**Vorhabendaten**

**Projektziel: Photovoltaik-Freiflächenanlagen Solarpark**

Reihenabstände und Anzahl der Tischreihen sind systembedingt. Darstellung der Solartisch-Reihen und -abstände hat in dieser Zeichnung nur deklaratorischen Charakter.

**Wasser-/ Entsorgung**  
Ein Schmutzwasser- bzw. Kanalanschluss oder Trinkwasseranschluss ist nicht notwendig

**Strom-/ Telekommunikationsversorgung**  
Die Energieeinspeisung der geplanten PV-Anlage im Sondergebiet erfolgt über eine noch festzulegende Übergabestation außerhalb des Geltungsbereiches. Die Kabel werden von den Enden der Modultische unterirdisch zum Trafostation verlegt.



**GEMEINDE Utzedel**

**VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Utzedel"**

Gemarkung Utzedel Flur 6, Flurstücke teilweise: 31/7

Auftraggeber: Gemeinde Utzedel  
über: Amt Demmin - Land  
Goethestraße 43  
17109 Demmin

städttebauliche Planung: lutz braun architekt + stadtplaner  
stadtbau.architekten.nb  
Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg  
Tel. 0395 363171-52

Plantell A: M 1:4000 (Format A3) Datum: 29.08.2022

Anlage 3

**Pachtvertrag über Grundstücke  
für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen**

zwischen der

secureenergy solutions AG  
vertreten durch

Herrn Holger Stabernack

Goerzallee 299  
14167 Berlin

– folgend „Pächterin“ –

und

Frau Silke Meitzner

wohnhaft in Gravelotte 2, 17111 Meesiger

Herr Carsten Hartwig

wohnhaft in Gatschow 24, 17111 Beggerow

– folgend „Verpächter“ –

- folgend gemeinsam „Parteien“

## Inhaltsverzeichnis

1.	Präambel.....	6
2.	Vertragsgegenstand .....	6
3.	Nutzungsüberlassung, Nutzungszweck .....	6
4.	Pacht .....	8
5.	Vertragsdauer.....	9
6.	Finanzierung.....	9
7.	Sonstige Sicherung der Projektnachfolge .....	11
8.	Eigentum .....	11
9.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Vormerkung.....	11
10.	Verkehrssicherungspflicht.....	13
11.	Veränderung der Pachtfläche, Ein- und Umbauten.....	13
12.	Betreten und Nutzen der Pachtfläche .....	13
13.	Sicherung des uneingeschränkten Betriebes.....	13
14.	Haftung für Mängel .....	14
15.	Haftung für Schäden, Versicherung .....	14
16.	Außerordentliche Kündigung .....	15
17.	Pflichten bei Vertragsende.....	16
18.	Grundstücksübertragung .....	17
19.	Gerichtsstand .....	17
20.	Kooperationspflicht .....	17
21.	Schlussbestimmungen.....	17

## 1. Präambel

Der Verpächter ist Eigentümer des im Folgenden näher bezeichneten Grundbesitzes mit einer Teil-Fläche von ca. 7 ha (vgl. **Anlage 1a** vorläufiger Lageplan). Die Pächterin möchte auf dem Grundbesitz eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (folgend: PVA) errichten oder errichten lassen. Die Errichtung der PVA soll ggf. von einer Bank finanziert werden. Dieser Vertrag regelt die Nutzungsüberlassung des Grundbesitzes an die Pächterin unter Berücksichtigung der Interessen der Bank.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

## 2. Vertragsgegenstand

2.1 Der Verpächter ist als Eigentümer folgender Grundstücke im Grundbuch eingetragen (folgend: Grundbesitz gemäß des in **Anlage 2** enthaltenen Grundbuchauszugs):

Amtsgericht	Grundbuch	Grundbuchblatt	Gemarkung	Flur	Flurstück
—	—	—	Utzedel	6	31/7

2.2 Gegenstand dieses Vertrages ist die Verpachtung einer noch zu vermessenden Teilfläche zu folgenden Zwecken:

2.2.1 die Errichtung, der Betrieb, die Unterhaltung und Erneuerung sowie der Rückbau einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (Folgend: **PVA**) nebst den erforderlichen Fundamenten und dazugehörigen Nebenanlagen, wie insbesondere Transformatoren, Übergabestationen, Wechselrichter, Messeinrichtungen und Einrichtungen zur Reduzierung der Einspeiseleistung sowie ggf. Einrichtungen zur Speicherung elektrischer Energie;

2.2.2 die Errichtung, die Nutzung, die Unterhaltung sowie der Rückbau eines Schutzzaunes um die PVA;

2.2.3 die Errichtung, die Unterhaltung, die Erneuerung und der Rückbau der erforderlichen Kabeltrassen nebst freizuhaltendem Schutzstreifen sowie die Verlegung unterirdischer Kabelleitungen und das damit verbundene Aufgraben des Grundbesitzes; die Errichtung, die Unterhaltung, die Erneuerung und der Rückbau sonstiger Infrastruktureinrichtungen, insbesondere von Zuwegungen, die für die Errichtung, den Betrieb und den Rückbau der PVA erforderlich sind.

2.2.4 das Betreten der Flächen und das Befahren mit Fahrzeugen und Maschinen aller Art.

2.2.5 Die vorläufige Pachtfläche der PVA ergibt sich aus dem diesem Vertrag als Anlage 1a beigefügten vorläufigen Lageplan. Die endgültige Pachtfläche (Standort der PVA sowie der dazugehörigen Nebeneinrichtungen, Zuwegungen und Kabelleitungen auf dem Anlagengrundstück sowie etwaiger Anlagen zur

Speicherung elektrischer Energie) ergibt sich aus dem nach Errichtung der PVA vorzulegenden endgültigen Lageplan, der diesem Vertrag als Anlage 1b beigelegt wird und der den vorläufigen Lageplan Anlage 1a ersetzt.

### 3. Nutzungsüberlassung, Nutzungszweck

- 3.1 Der Verpächter überlässt der Pächterin für die Dauer dieses Vertrages, den in Ziffer 2.1 bezeichneten, Grundbesitz zu dem Zweck, die in Ziffer 2.2 und 2.3 näher bezeichnete PVA zu errichten und zu betreiben (folgend: **Nutzungszweck**). Der Nutzungszweck umfasst auch die Durchführung aller erforderlichen Vorbereitungsarbeiten (welche nicht als Baubeginn gelten, wie z.B. Vermessung, Erkundung, Proberammung).
- 3.2 Die Pächterin wird den Grundbesitz nur zu dem in Ziffer 3.1 genannten Nutzungszweck nutzen. Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Ein wichtiger Grund ist gegeben, wenn dem Verpächter die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann.
- 3.3 Die Rechte der Pächterin zur Nutzung des Grundbesitzes umfasst das Recht, die für die Errichtung, den Betrieb und den Rückbau der PVA sowie die für Errichtung, den Betrieb und den Rückbau der erforderlichen Nebeneinrichtungen, Kabel und Zuwegungen erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen durch Dritte ausführen zu lassen.
- 3.4 Der Verpächter ist bis zum Baubeginn der PVA berechtigt, die Pachtfläche land- bzw. forstwirtschaftlich zu nutzen oder nutzen zu lassen. Unter Baubeginn verstehen die Parteien die Baufreimachung der Pachtfläche für die Errichtung der PVA.
- 3.5 Die Pächterin ist verpflichtet, den Baubeginn dem Verpächter einen Monat im Voraus anzuzeigen (folgend: **Baubeginnanzeige, Anlage 3**).
- 3.6 Der Verpächter erklärt, dass der unter Ziffer 2.1 bezeichnete Grundbesitz bis zum 31.10.26 an Landwirt Beyer, <sup>Runkel</sup> Utzel, Ringstr. 1 verpachtet ist. Eine Kopie des bisherigen Pachtvertrages ist diesem Pachtvertrag beigelegt. Der derzeitige Pächter ist vom Verpächter über die Verpachtung durch diesen Pachtvertrag informiert worden und hat sein Einverständnis zur Aufhebung des bisherigen Pachtvertrages gemäß der in **Anlage 6** beigelegten Mustererklärung gegeben.

Eine Unterverpachtung ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Pachtvertrages ist nur mit Zustimmung des Pächters zulässig. Soweit der Verpächter das vertragsgegenständliche Grundstück an einen Dritten zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet hat, hat er sicherzustellen, dass der Pachtvertrag zum Baubeginn beendet ist.

#### 4. Pacht

- 4.1 Die Pächterin zahlt an den Verpächter teilig für die Überlassung des Anlagengrundstücks eine jährliche Pacht in Höhe von 5,5 % der Einnahmen aus dem Verkauf des in der PVA erzeugten Stroms ohne Umsatzsteuer (Folgend: Nettostromerlös), mindestens jedoch in Höhe von 2365,-EUR pro Hektar und Jahr (folgend: **Mindestpacht**). Der Anspruch entsteht erstmals in dem Monat, der auf den Baubeginn für die PVA folgt. Sollte der Anspruch auf Pachtzahlung unterjährig entstehen, beträgt die Pacht für den Rest des laufenden Jahres für jeden verbleibenden Tag 1/365 der jährlichen Pacht. Für den Fall, dass die PVA auf Grundstücken verschiedener Verpächter steht, erhält der Verpächter die anteilige Vergütung entsprechend des Anteils Grundstücksfläche der PVA, die auf seinem Grundbesitz liegt und Gegenstand dieses Vertrages ist. Für den Zeitraum zwischen Vertragsunterzeichnung und Entstehung des Anspruchs auf Pachtzahlung erhalten Sie für das Bereitstellen des Grundstücks ein pauschales jährliches Entgelt von 200,00 Euro, welches gleichteilig zum 31.12. eines jeden Jahres fällig wird.
- 4.2 Die Mindestpacht für das laufende Kalenderjahr wird jährlich zum 31.03. eines Jahres fällig, nicht jedoch vor Eintragung der erforderlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen im Grundbuch. Entsteht der Anspruch auf Pachtzahlung unterjährig, ist die zeitanteilige Mindestpacht für den Rest des laufenden Jahres 30 Tage nach Entstehung des Anspruchs auf Pachtzahlung zu zahlen, ebenfalls jedoch nicht vor Eintragung der erforderlichen Dienstbarkeiten und Vormerkungen im Grundbuch. Der dem Verpächter nach Ziffer 4.1 S. 1 zustehende Betrag der Pacht, der über die bereits gezahlte Mindestpacht hinaus geht, wird zum 31.03. des Folgejahres fällig.
- 4.3 Während der Verlängerungszeiträume nach Ziffer 5.2 dieses Vertrages beträgt die jährliche Pacht 5,5 % des jährlichen Nettostromerlöses. Eine Mindestpacht ist nicht geschuldet. Für die Fälligkeit gilt Ziffer 4.3.
- 4.4 Die anteilige Nutzungsentschädigung von EUR 2365,- pro Jahr pro noch nicht zurückgebautem Hektar für den Zeitraum des Rückbaus der PVA i.S.v. Ziffer 17.3 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** ist am Ende des letzten Monats des Rückbaus zu zahlen.
- 4.5 Die Pacht versteht sich ohne Umsatzsteuer. Soweit der Verpächter – gesetzlich oder aufgrund eigener Option – zur Zahlung der Umsatzsteuer verpflichtet ist und der Pächterin zum vereinbarten Fälligkeitszeitpunkt eine Rechnung gestellt hat (§§ 4, 9, 14 UStG), ist die Pacht zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen.
- 4.6 Mit der Pachtzahlung sind sämtliche Ansprüche des Verpächters gegen die Pächterin wegen der Überlassung der vertragsgegenständlichen Grundstücke zur Errichtung und zum Betrieb der PVA abgegolten.
- 4.7 Sämtliche mit dem Betrieb der PVA verbundenen Betriebskosten mit Ausnahme der die Pachtfläche betreffenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt der Pächter (vgl. 11.2).

- 4.8 Sämtliche Zahlungen der Pächterin an den Verpächter erfolgen gleichzeitig auf folgende Konten:

Kontoinhaber: Silke Meißner  
Bank: Deutsche Bank  
IBAN: DE 12 30 7002 4044 111900  
BIC: \_\_\_\_\_

Kontoinhaber: Carsten Hartwig  
Bank: Sparkasse Neubrandenburg Demmin  
IBAN: DE 70 1505 0200 1310 0553 58  
BIC: \_\_\_\_\_

## 5. Vertragsdauer

- 5.1 Dieser Vertrag beginnt mit der Unterzeichnung durch beide Parteien. Der Vertrag endet mit dem Ende des Jahres, welches 30 Jahre auf die Inbetriebnahme der PVA im Sinne der Regelungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes folgt (§ 3 Nr. 30 EEG 2021). Über die Inbetriebnahme wird die Pächterin den Verpächter unverzüglich dadurch in Kenntnis setzen, dass sie ihm eine Kopie der erforderlichen Meldung bei der Bundesnetzagentur überlässt.
- 5.2 Der Vertrag verlängert sich automatisch zweimal um weitere 5 Jahre, sofern nicht die Pächterin der Verlängerung drei Monate vor Ablauf der Pachtzeit widerspricht (Folgend jeweils: Verlängerungszeitraum). Der Widerspruch hat schriftlich zu erfolgen. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Zugang beim Verpächter.

## 6. Finanzierung

- 6.1 Dem Verpächter ist bekannt, dass die Pächterin die Errichtung der PVA ggf. fremdfinanziert. Die Finanzierungsinteressen einer Bank oder eines finanzierenden Dritten (folgend jeweils: **Finanzierungsgläubiger**) wird der Verpächter wie folgt berücksichtigen:
- 6.1.1 Der Verpächter wird im Hinblick auf eine mögliche Sicherungsübereignung der PVA und der erforderlichen Nebenanlagen an den Finanzierungsgläubiger dafür Sorge tragen, dass diese sogenannte Scheinbestandteile (§ 95 BGB) des Grundstücks bleiben und nicht in das Eigentum des Verpächters übergehen.

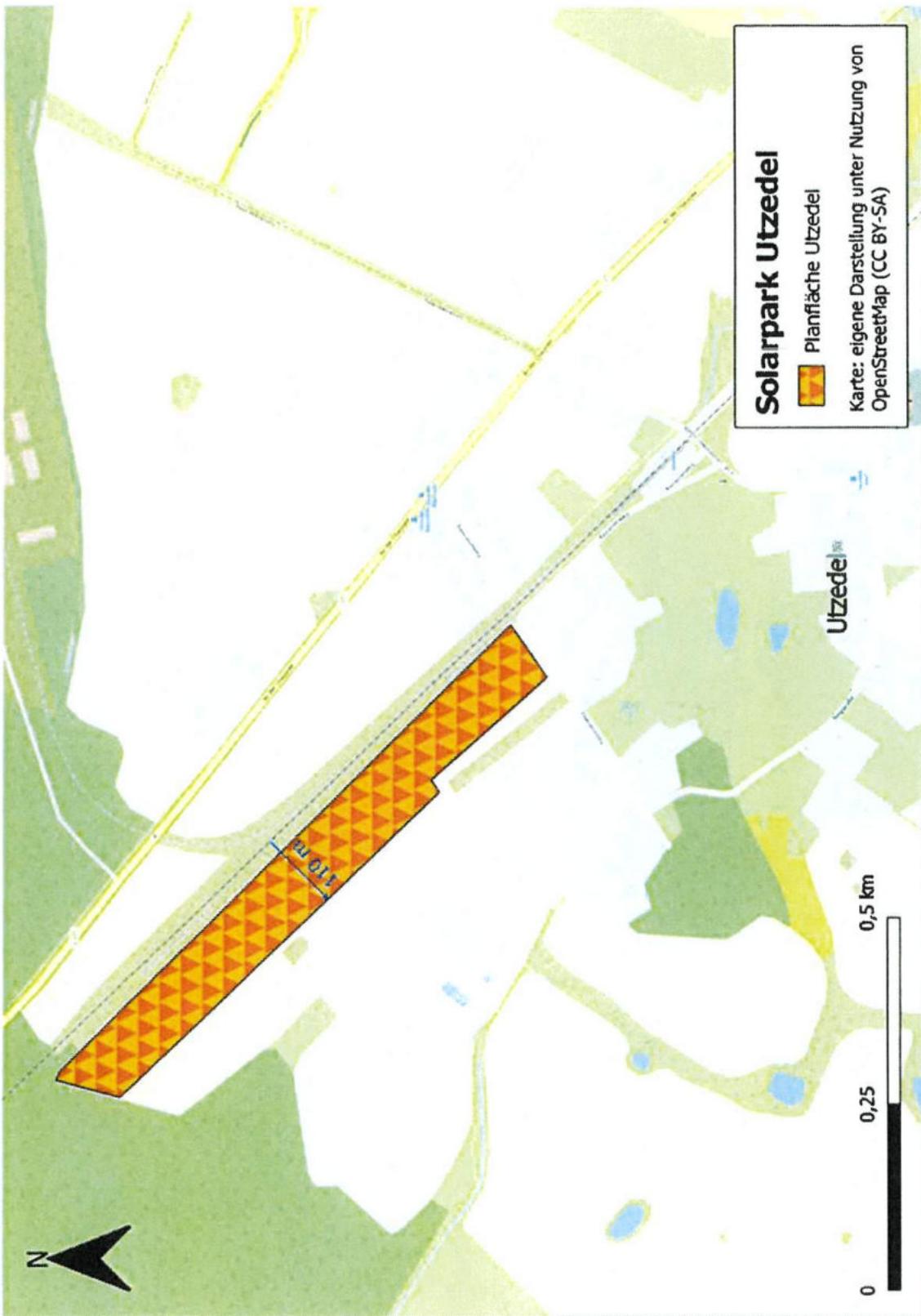
unwirksamen Klausel werden die Parteien eine Regelung vereinbaren, die der unwirksamen Klausel inhaltlich am nächsten kommt. Das Vorstehende gilt entsprechend für vertragliche Lücken.

- 21.3 Die Identität des Verpächters ist dem Pächter durch Vorlage eines gültigen Personalausweises oder Reisepasses am Tag der Unterschrift dieses Vertrages nachgewiesen worden. Der Pächter ist berechtigt, eine Kopie oder Fotografie des Ausweisdokuments anzufertigen und für die Dauer dieses Vertrags bei sich aufzubewahren.
- 21.4 Der Verpächter ist mit der Erhebung, Speicherung, Verarbeitung und Weitergabe seiner personenbezogenen Daten einverstanden, soweit diese auf Grundlage oder im Zusammenhang mit diesem Pachtvertrag sowie sonst im Rahmen der Errichtung und/oder des Betriebs der PVA bekannt werden. Die Weitergabe darf nur zur Umsetzung des mit dem Pachtvertrag verfolgten Zweckes der Errichtung und des Betriebes einer PVA stattfinden.
- 21.5 Anlagen: Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:
- Anlage 1a:** vorläufiger Lageplan
  - Anlage 1b:** endgültiger Lageplan Pachtfläche (ggf. noch mit einem Nachtrag zu vereinbaren)
  - Anlage 2:** Grundbuchauszug
  - Anlage 3:** Muster Baubeginnanzeige
  - Anlage 4:** Muster beschränkte persönliche Dienstbarkeit
  - Anlage 5** Muster Grundbuchvollmacht
  - Anlage 6:** Muster Pächtereinverständniserklärung
  - Anlage 7:** Widerrufsbelehrung
- 21.6 Jede Partei erhält von diesem Vertrag eine Ausfertigung.

Masiger, den 15.04.2021  
S. Meitzner  
Silke Meitzner  
C. J. H.  
Carsten Härtwig

Berlin, den 20.04.2021  
Holger Stabernack  
H. Stabernack  
Für die Pächterin

# Anlage 1a Vorläufiger Lageplan



- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)
- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

\_\_\_\_\_

(\*) Unzutreffendes streichen.

**Bestätigung des Erhalts der Widerrufsbelehrung**

Ich/Wir bestätige(n) hiermit, die oben abgedruckte Widerrufsbelehrung zusammen mit einem Vertragsexemplar erhalten zu haben.

X Meesiger 15.06.2021  
(Ort, Datum)

X C. [Signature]  
Name:

X Meesiger 15.04.21  
(Ort, Datum)

X S. [Signature]  
Name:

Exemplar SE

# 1. NACHTRAG ZUM PACHTVERTRAG VOM 20.04.2021

zwischen

Frau Silke Meitzner, wohnhaft in Gravelotte 2, 17111 Meesiger

Herrn Carsten Hartwig, wohnhaft in Gatschow 24, 17111 Beggerow

- nachfolgend „Verpächter“ genannt -

secureenergy solutions AG

vertreten durch Herrn Holger Stabernack

Goerzallee 299

14167 Berlin

- nachfolgend „Pächter“

und gemeinsam mit dem Verpächter nachfolgend die „Parteien“ genannt -

## Teil I – Anlass dieses Nachtrags

Der Verpächter ist Eigentümer folgenden Grundstücks:

Amtsgericht	Grundbuch	Grundbuchblatt	Gemarkung	Flur	Flurstück
Neubrandenburg	Utzedel	29	Utzedel	6	31/7

Über die Nutzung einer noch zu vermessenen Teilfläche des Grundstücks zur Errichtung einer PVA haben der Pächter und der Verpächter am 20.04.2021 den hier als Anlage 1 angehängten Pachtvertrag geschlossen (der „Ursprungsvertrag“).

An dem vorgenannten Ursprungsvertrag sind Änderungen erforderlich.

## Teil II – Änderungen des Ursprungsvertrages

Die Parteien erklären, dass die Anlage 1a „Vorläufiger Lageplan“ durch folgende neue Anlage 1a ersetzt wird:

„Nächste Seite: Anlage 1a – Lageplan“

Die Parteien erklären weiter, dass die im vorläufigen Lageplan gekennzeichnete Erweiterungsfläche aufschiebend bedingt Pachtvertragsbestandteil bleibt. Als erster Bauabschnitt wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans der Gemeinde Utzedel mit einer Fläche inklusive Zuwegung von ca. 3,5 ha realisiert. Bei entsprechendem Netzausbau wird eine Erweiterung des Solarparks durch die erneute Durchführung eines Planverfahrens angestrebt.



Im Übrigen bleiben die bisherigen Regelungen des Ursprungsvertrages unberührt.

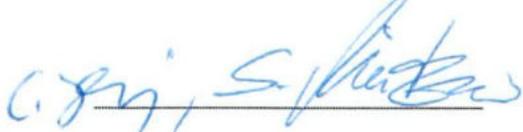
### Teil III – Wirksamwerden der Änderungen des Ursprungsvertrages

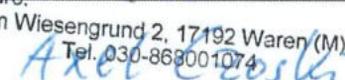
Die Änderungen gemäß Teil II werden mit sofortiger Wirkung wirksam.

**Anlage 1:** Kopie des Pachtvertrages vom 20.04.2021

**Anlage 2:** Widerrufsbelehrung

Meesiger / Beggerow, den 01.02.22 Berlin/ Waren (Müritz), den 27.01.2022

  
\_\_\_\_\_  
Verpächter

**secureenergy solutions AG**  
Goerzallee 299, 14167 Berlin  
i.V.   
Büro: \_\_\_\_\_  
Pächter Am Wiesengrund 2, 17192 Waren (M)  
Tel. 030-868001074  




**2. NACHTRAG**  
**ZUM PACTHVERTRAG VOM 20.04.2021**

zwischen

Frau Silke Meitzner, wohnhaft in Gravelotte 2, 17111 Meesiger

Herrn Carsten Hartwig, wohnhaft in Gatschow 24, 17111 Beggerow

- nachfolgend „**Verpächter**“ genannt -

secureenergy solutions AG

vertreten durch Herrn Holger Stabernack und Herrn Karsten Becker

Goerzallee 299

14167 Berlin

- nachfolgend „**Pächter**“

und gemeinsam mit dem Verpächter nachfolgend die „**Parteien**“ genannt -

**Teil I – Anlass dieses Nachtrags**

Der Verpächter ist Eigentümer folgenden Grundstücks:

Amtsgericht	Grundbuch	Grundbuchblatt	Gemarkung	Flur	Flurstück
Neubrandenburg	Utzedel	29	Utzedel	6	31/7

Über die Nutzung einer noch zu vermessenen Teilfläche des Grundstücks zur Errichtung einer PVA haben der Pächter und der Verpächter am 20.04.2021 den hier als Anlage 1 angehängten Pachtvertrag geschlossen (der „Ursprungsvertrag“).

An dem vorgenannten Ursprungsvertrag sind Änderungen erforderlich.

**Teil II – Änderungen des Ursprungsvertrages**

Die Pachtfläche wird, um die im beigefügten Lageplan gekennzeichneten, noch zu vermessenen Teilflächen erweitert. Sie dienen als Ausgleichflächen, um gemäß § 1a Abs. 3 BauGB den Eingriff in die Natur und Landschaft auszugleichen. Die Ausgleichmaßnahme umfasst 6000 m<sup>2</sup>.

Für diese Fläche wird eine Pacht von 500 € pro Jahr gemäß den im Ursprungsvertrag festgelegten Zahlungsbedingungen an den Verpächter gezahlt.

Im Übrigen bleiben die bisherigen Regelungen des Ursprungsvertrages und des 1. Nachtrages unberührt.

### Teil III – Wirksamwerden der Änderungen des Ursprungsvertrages

Die Änderungen gemäß Teil II werden mit sofortiger Wirkung wirksam.

**Anlage 1:** Kopie des Pachtvertrages vom 20.04.2021

**Anlage 2:** Widerrufsbelehrung

Meesiger / Beggerow, den 23.5.2022 Berlin/ Waren (Müritz), den 23.05.2022



Verpächter

i.V. 

Pächter

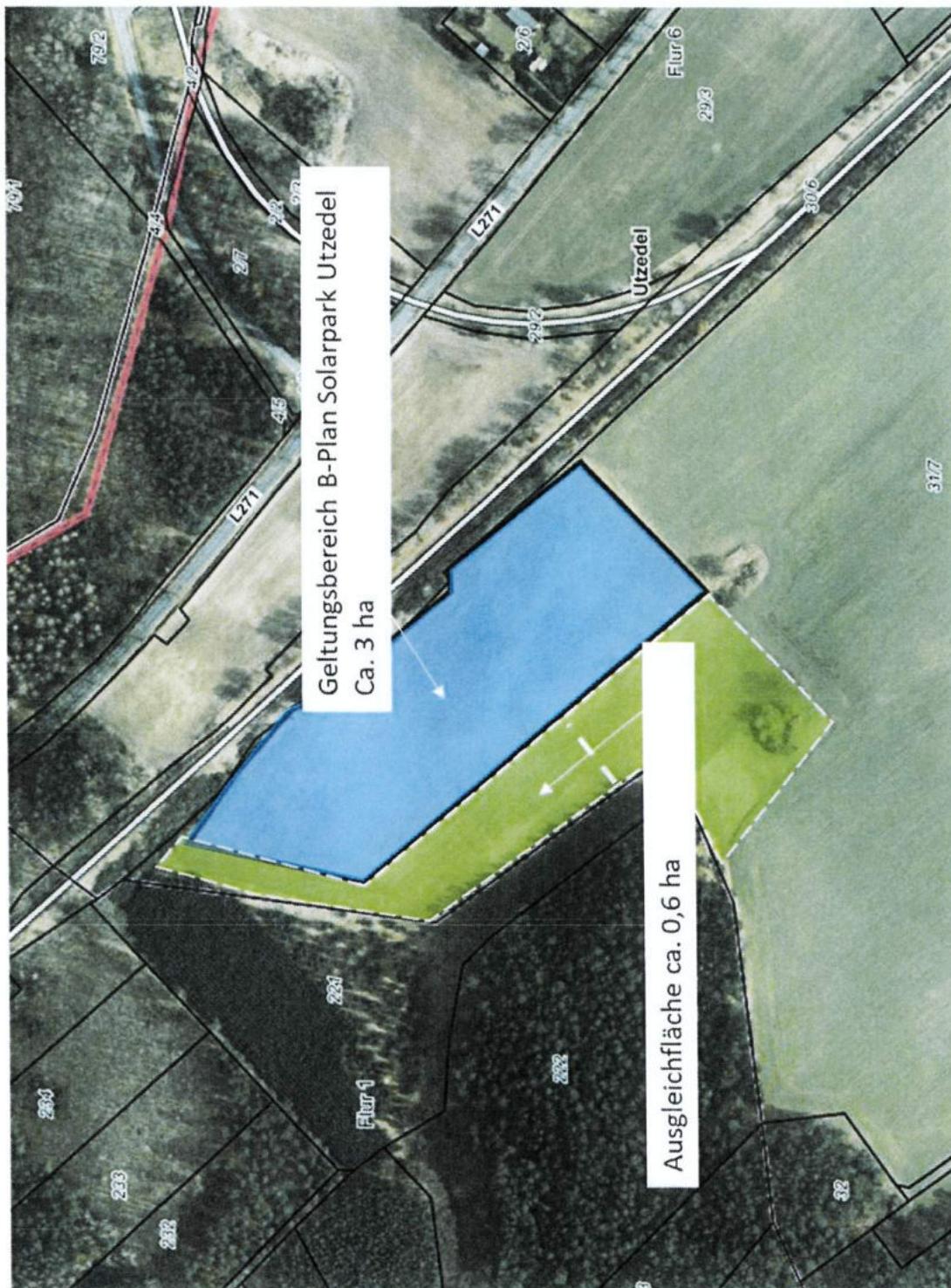
**secureenergy solutions AG**  
Goerzallee 299, 14167 Berlin  
Büro:  
Am Wiesengrund 2, 17192 Waren (M)  
Tel. 030-868001074

**Anlage: 1** vorläufiger Lageplan Ausgleichflächen

**2** Ursprungsvertrag

**3** Widerrufsbelehrung

# Anlage 1 vorläufiger Lageplan Ausgleichsfläche



Anlage 4

Mainzer Volksbank eG - Postfach 3069 - 55020 Mainz

**Simone Höflich**

Mittelstandskunden

Balthasar-Maler-Platz 1  
55116 Mainz

Tel.: 06131 148-9606  
Fax: 06131 148-9699  
Mail: simone.hoeflich@mvb.de

Unser Zeichen: -16023700

Mainz, den 27.06.2022

Firma  
SecurEnergy GmbH  
Herr Stabernack  
Goerzallee 299  
14167 Berlin

**Finanzierungsbestätigung  
PV-Anlage in 17111 Utzedel**

Sehr geehrter Herr Stabernack,

gerne bestätigen wir Ihnen, dass wir auf Basis unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen einen Kredit in Höhe von 1.581.200,00 EUR zur Finanzierung einer Photovoltaikanlage in 17111 Utzedel zusagen können.

Die Auszahlung des Kreditbetrags ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Eintrittsrechte in die Gestattungsverträge sowie in alle relevanten Projektverträge
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
- Vorlage der Einspeisezusage
- die Auszahlung erfolgt nach Abschluss der finalen Auszahlungsvoraussetzungen sowie vereinbarter Covernants.

Wir danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns, Ihnen auch in Zukunft bei finanziellen Fragen partnerschaftlich zur Seite stehen zu dürfen.

Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an Ihre persönliche Ansprechpartnerin unter den oben angegebenen Kontaktdaten. Frau Höflich ist gerne für Sie da!

Freundliche Grüße

Mainzer Volksbank eG

  
Simone Höflich

  
Silvia Umstätter

Mainzer Volksbank eG, Neubrunnenstr. 2, 55116 Mainz  
Korrespondenzadresse: Postfach 30 69, 55020 Mainz  
E-Mail: info@mvb.de

Sitz der Genossenschaft: Mainz,  
Gen.-Reg.: Amtsgericht Mainz GmR 212  
Ust-Identifikationsnummer: DE 149065450

Aufsichtsratsvorsitzender: Bernd J. Hammer  
Vorstand: Uwe Abel (Vorsitzender),  
Heinz-Peter Schamp (stellvertretender Vorsitzender),  
Herbert Kohlberg, Karsten Zerfaß

Bankleitzahl: 551 900 00  
BIC: MVBMD55



aufgrund ihrer spezifischen Habitat- und Nahrungsansprüchen (Insekten- und Körnerfresser) die Standortansprüche vieler weiterer Arten. Im vorliegenden Fall bietet sich das Braunkehlchen an, dessen Bestand in Mecklenburg-Vorpommern - im Gegensatz zu den anderen Bundesländern - noch stabil ist.

Braunkehlchen besiedeln offene Landschaften mit reich strukturierten Wiesen, extensiven Weiden, kleinen Brachflächen und Raine. Zum Brutbiotop gehört außerdem eine vielfältige Krautschicht zur Nahrungssuche, höhere Einzelstrukturen in Form von Hochstauden müssen als Singwarten vorhanden sein.

Die Auswahl der qualifizierten Kompensationsmaßnahmen, erfolgte anhand der Anlage 6 der HzE 2018.

#### 4.2.1 Kompensationsmindernde Maßnahme

##### Maßnahme 8.30 Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen

###### Beschreibung:

Die Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen werden durch Einsaat begrünt.

###### Anforderungen für die Anerkennung:

- Grundflächenzahl (GRZ)  $\leq 0,75$
- keine Bodenbearbeitung
- keine Verwendung von Dünge-oder Pflanzenschutzmittel
- maximal zweimal jährlich Mahd mit Abtransport des Mähgutes, frühester Mahdtermin 1. Juli
- anstelle der Mahd kann auch eine Schafbeweidung vorgesehen werden mit einem Besatz von max. 1,0 GVE, nicht vor dem 1. Juli
- Festsetzung der Anerkennungsanforderungen im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Vorhabengenehmigung

###### Bezugsfläche für Aufwertungen:

Zwischenmodulfläche (13.980,80 m<sup>2</sup>) sowie die durch die Module überschirmte Fläche (11.200,00 m<sup>2</sup>).

###### Wert der Kompensationsminderung:

8.32 für die Zwischenmodulflächen bei einer GRZ von 0,51 - 0,75.

-> Kompensationswert **0,5**

8.32 für die überschirmten Flächen bei einer GRZ von 0,51 - 0,75.

-> Kompensationswert **0,2**

#### 4.2.2 Kompensationsmaßnahme

##### Maßnahme 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

###### Beschreibung:

Umwandlung von Ackerflächen durch Initialeinsaat mit regional-typischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese.

###### Anforderungen für Anerkennung:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Ersteinrichtung durch Einsatz von bis zu 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Mindestbreite 10 m
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1. - 5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
  - Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problem-pflanzen sollen mit der uNB frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
  - Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
  - je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
  - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Mindestflächengröße: 2.000 m<sup>2</sup>

**Bezugsfläche für Aufwertung:** Maßnahmenfläche (5.316 m<sup>2</sup>)

**Kompensationswert:** 3,0

**Mögliche Zuschläge:** + 1,0, wenn nicht vor dem 1. September gemäht wird



**Abbildung 9: Kompensationsmaßnahme extensive Mähwiese (grüne Fläche)**

### 4.3 Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen und auszugleichen.

Die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt auf der Grundlage der **Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Neufassung 2018)**.

Die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird als Eingriffsflächen-äquivalent (EFÄ) in m<sup>2</sup> angegeben. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der Angaben des Anlagenbetreibers und des Stadtplanungsbüros stadtbau.architekten.<sup>nb</sup>.

Die Gesamtgröße des Vorhabengebietes beträgt 2,96 ha. Laut Vorgabe des „Maßes der baulichen Nutzung“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gestattet. Daraus ergibt sich eine maximal bebaubare Fläche von bis zu 1,78 ha.

An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der Eisenbahntrasse, wird ein Schutzabstand zu den vorhandenen Feldgehölzen eingehalten. Entsprechendes gilt für die angrenzende Gehölzgruppe im Südwesten, hier wird ein Schutzstreifen eingehalten. Zum Schutz der Kastanien beidseitig der Zufahrt am Kastanienweg, wird ebenfalls ein Schutzabstand eingehalten.

Für die Zuwegung zum Betriebsgelände ist ein teilversiegelter (Schotter-) Weg vorgesehen, es ist von insgesamt 2.162,34 m<sup>2</sup> auszugehen. Durch die Teilversiegelung ist der Boden in diesem Bereich nur noch eingeschränkt funktionsfähig.

Für die Versiegelung durch die Aufständigung der Solarmodule, werden 0,05% der GRZ (abzüglich der Zufahrt) veranschlagt. Somit gehen 7,80 m<sup>2</sup> gewachsener Boden auf Dauer des Betriebs der Solaranlage verloren. Die Grundfläche der 2 Trafos beträgt jeweils 9,60 m<sup>2</sup>.

Art der Beeinträchtigung	Größe in m <sup>2</sup>
Vollversiegelung	27,00
Teilversiegelung	2.162,34
Gesamt	2.189,34

### Ermittlung des Biotopwertes und des Lagefaktors

Jedem vom Eingriff betroffener Biotoptyp ist eine naturschutzfachliche Wertstufe zuzuordnen (Anlage 3 der HzE und Tabelle 1). Die Einstufung ist die Grundlage für die Berechnung des Kompensationsbedarfs.

Der Lagefaktor erklärt sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu den „Störquellen“ wie die Eisenbahntrasse im Nordosten in einer Entfernung von ca. 20 m zum eigentlichen Betriebsgelände.

### EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Für den Funktionsverlust der durch den Eingriff betroffenen Biotoptypen ergibt sich das jeweilige Eingriffsflächenäquivalent aus folgender Formel:

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	
Sandacker ACS	24.937,66		1		0,75		18.703,25	
Sandacker ACS	2.500,00		1		1		2.500,00	
<b>Gesamt</b>								<b>21.203,25</b>

### EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Die in der unmittelbaren Nähe des Eingriffes liegenden Biotope können neben der Beseitigung und Veränderung auch mittelbar beeinträchtigt und somit nur noch eingeschränkt funktionsfähig sein. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen eine naturnahe Feldhecke und naturnahe Feldgehölze. Das Plangebiet liegt zwischen beiden Biotopen und kann nach Entwicklung des extensiven Grünlandes als Brücke wirken.

### EFÄ Versiegelung und Überbauung

Biotoptypunabhängig erfolgt die Ermittlung der teil- und vollversiegelten Flächen in m<sup>2</sup>. Diese wird mit einem Zuschlag von 0,2 oder 0,5 berücksichtigt. Das EFÄ errechnet sich nach der Formel:

Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
2.162,34		0,2		<b>432,47</b>
27,00		0,5		<b>13,50</b>
<b>Gesamt</b>				<b>445,97</b>

Das Eingriffsäquivalent für die Versiegelung und Überbauung beträgt **445,97 m<sup>2</sup>**.

### Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Durch die Addition der EFÄ ergibt sich der multifunktionale Kompensationsbedarf

EFÄ Biotopbe-seitigung bzw. Biotopverän-derung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	EFÄ Funktionsbeein-trächtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	EFÄ Teil-/ Vollversiegelung, Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbe-darf [m <sup>2</sup> EFÄ]
21.203,25		Nicht von Relevanz (s.o.)		445,97		21.649,21
						<b>21.649,21</b>

### Kompensationsmindernde Maßnahmen und Korrektur des Kompensationsbedarfs

Die Flächen zwischen und unter den Modulen werden als extensives Grünland genutzt. Damit sind sie als kompensationsmindernde Maßnahme anzusehen. Für dieses Bauvorhaben ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Daher gilt der Wert der Kompensationsminderung von

- 0,5 für die Zwischenmodulfläche bei einer GRZ von 0,6
- 0,2 für die überschirmten Flächen bei einer GRZ von 0,6

entsprechend der Ziffer 8.32 (Kompensationsmindernde Maßnahmen, HzE 2018).

11.200,00 m<sup>2</sup> werden mit Modulen überbaut. Die Zwischenmodulfläche (13.980,80 m<sup>2</sup>) ergibt sich aus der Fläche innerhalb der umzäunten Bebauungsgrenze (25.200,00 m<sup>2</sup>) abzüglich der Versiegelung durch die Trafos (19,20 m<sup>2</sup>) und der durch die Module überschirmten Fläche. Das Flächenäquivalent für kompensationsmindernde Maßnahmen wird über folgende multiplikative Verknüpfung ermittelt:

	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	=	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ]
Zwischenmodulfläche	13.981		0,5		6.990
Überschirmte Fläche	11.200		0,2		2.240
<b>Gesamt</b>					<b>9.230</b>

Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]	–	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ]	=	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
21.649,21		9.230,40		<b>12.418,81</b>

Der multifunktionale Kompensationsbedarf von 21.649,21 m<sup>2</sup> bzw. EFÄ wird durch die kompensationsmindernde Maßnahme in einer Größenordnung von 9.230,40 m<sup>2</sup> bzw. EFÄ auf **12.418,81 m<sup>2</sup> bzw. EFÄ korrigiert**.

### Ermittlung des Kompensationsumfangs

Um den verbleibenden Kompensationsbedarf von 12.418,81 m<sup>2</sup> EFÄ auszugleichen, ist die Kompensationsmaßnahme 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese (Anlage 6 HzE 2018), vorgesehen. Hierzu wird die unmittelbar angrenzende Ackerfläche nordwestlich und südwestlich des Solarparks genutzt. Die Maßnahme bildet zusammen mit dem extensiven Grünland auf der PV-Fläche, einen Biotopverbund zwischen dem angrenzenden Wald, der naturnahen Feldhecke und dem Feldgehölz.

Der Kompensationsumfang wird als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> KFÄ) angegeben. In Abhängigkeit von der Nähe zur Gleisanlage (Störquelle), ist die Maßnahme unterschiedlich stark beeinträchtigt (Leistungsfaktor). Die Berechnung lautet wie folgt:

Fläche der Kompensations- maßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Kompensations- wert der Maßnahme	x	Leistungs- faktor	=	Kompensationsflächen- äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ]
1.083,45		3		0,5		1.625,18
4.232,80		3		0,85		10.793,64
<b>Gesamt</b>						<b>12.418,81</b>

Der Kompensationsumfang beträgt somit insgesamt **12.418,81 m<sup>2</sup> bzw. KFÄ**.

### Gesamtbilanz

Bei einem Kompensationsbedarf von **12.418,81 m<sup>2</sup>** ist mit den aufgelisteten Maßnahmen ein Kompensationsumfang von **12.418,81 m<sup>2</sup>** erreicht. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

## 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

In Abwägung der unterschiedlichen Belange:

- Abstand zu Wohnsiedlungen: die Abstände von ca. 550 m (Ortslage Utzedel) und 1,1 km (Dorotheenhof) zu den nächsten gelegenen Wohnbebauungen schließen die von der Oberflächen der Module und z. T. auch von den metallischen Konstruktionselementen (z. B. Trägerkonstruktionen) ausgehende Emissionen wie Lichtreflexe und Spiegelungen weitgehend aus, zumal von der Topographie und den Gehölzstrukturen eine sichtverschattende Wirkung ausgehen.
- Intensität der Vorbelastungen: die Vorbelastungen am Standort durch die Eisenbahnstrecke entspricht genau den Standortkriterien, die für die Anlage von Solaranlagen (§ 37 EEG 2017) prädestiniert sind.