

Beschlussvorlage für Gemeinde Borrentin öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof" - Abschluss Durchführungs- und Erschließungsvertrag

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 09.02.2023
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 20/23/103

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Borrentin (Entscheidung)	28.02.2023	Ö

Sachverhalt

Hinsichtlich der grundsätzlichen Vorgaben wird auf die Beratungsvorlage VO/GV 20/22/092 verwiesen. Seinerzeit war ein Entwurf des Vertrages zur Beratung vorgelegt worden. Die Gemeindevertretung hatte in der Sitzung am 20.12.2022 diesbezüglich Anpassungsbedarf gesehen.

Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, innerhalb welchen Zeitraumes der Vorhabenträger das Bauvorhaben und die Erschließungsmaßnahmen fertigzustellen hat. Ebenso verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Kosten für die Planung des Vorhabens sowie die Erschließungskosten zu tragen. Er ist zwingend vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Bürgermeister hat nunmehr diese Änderungen mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Ob alle erwünschten Änderungen in den abschließend durch die Vorhabenträger vorgelegten Vertragsentwurf (Anlage zu dieser Vorlage) eingeflossen sind, konnte zum Zeitpunkt der abschließenden Bearbeitung dieser Vorlage nicht mehr geprüft werden. Dies liegt darin begründet, dass die finale vollständige Fassung der Verwaltung erst im Laufe des 16.2.2023 vorgelegt wurde. Die entsprechende Prüfung erfolgt jedoch noch im Vorfeld der Sitzung, sodass zum Sitzungstermin entsprechende Auskunft gegeben werden kann.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss des beigefügten Durchführungs- und Erschließungsvertrages mit der Solarpark Lindenhof GmbH, geschäftsansässig Schwarzer Weg 2, 18069 Rostock zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof“ für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem Flurstück 98, Flur 3, Gemarkung Lindenhof.

Finanzielle Auswirkungen

Mit Abschluss des Vertrages entstehen der Gemeinde keine Kosten. In zukünftigen Jahren sind Gewerbesteuereinnahmen möglich.

Anlage/n

1	Durchführungsvertrag inkl.Anlagen (öffentlich)
---	--

**Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und
Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
„Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof“**

zwischen der

Gemeinde Borrentin, über Amt Demmin-Land, amtsansässig Goethestraße 43 in 17109
Demmin und vertreten durch den Bürgermeister Peter-Heinrich Rabe,

- die „**Gemeinde**“ -

und der

Solarpark Lindenhof GmbH, mit Sitz in Borrentin und mit der Geschäftsadresse Schwarzer Weg
2 in 18069 Rostock und vertreten durch die Geschäftsführer Julius Weidemann und Christian
Schede

- die „**Vorhabenträgerin**“

beide zusammen „**die Vertragsparteien**“ -

Präambel

Die Parteien haben am 07./13.01.2020 einen städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 2 "Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof" miteinander geschlossen.
Nach der Umstellung im Planaufstellungsverfahren mit dem Ziel, einen vorhabenbezogenen
Bebauungsplan aufzustellen, ist der städtebauliche Vertrag nicht mehr erforderlich. Die Parteien
heben den städtebaulichen Vertrag hiermit einvernehmlich auf.

Zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.
2 "Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof" und zur Durchführung des mit ihm ermöglichten
Vorhabens schließen die Gemeinde und die Vorhabenträgerin nachfolgenden Durchführungs-
vertrag.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Grundlage und Gegenstand dieses Vertrages ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von insgesamt etwa 100 ha umfasst Teilflächen des Flurstücks 98 auf der Flur 3 der Gemarkung Borrentin. Der Geltungsbereich ist in der als **Anlage 1** beigefügten Übersichtskarte dargestellt, welche wesentlicher Vertragsbestandteil ist.
- (2) Das Vorhaben und damit das Ziel des Bebauungsplans ist, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Errichtung und den auf dreißig Jahre beschränkten Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (kurz „**PVA**“) zur Elektroenergiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie inklusive 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 07.10.2021 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 an der B194 nördlich Lindenhof“ und die Erschließung des Vorhabengrundstücks. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (im Weiteren auch „**VEP**“) ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt. Er ist wesentlicher Vertragsbestandteil.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird.

§ 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 wird es sich um linienförmig aneinandergereihte Module, die auf festen Gestellen mit einer Neigungsausrichtung zwischen 15°-20° in südlicher Richtung platziert werden, handeln. Der Abstand zwischen den Modulreihen ist in Abhängigkeit der Geländemodellierung, zur Vermeidung gegenseitiger Beschattung und einer Ausrichtung für eine optimierte Sonneneinstrahlung variabel zwischen 4,0 bis 5,5 m.
 - Die Distanz der Module von der Geländeoberkante (kurz „**OK**“) variiert aufgrund ihrer Schrägstellung, der Exposition Richtung Süden und der Geländeform. Der Abstand wird max. 3,0 m an der Rückseite betragen.
 - Die Transformatoren als Teil der Nebenanlagen der PVA sind an ihrem höchsten Punkt max. 3,5 m von der OK entfernt.
 - 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 Übersteigenschutz in Höhen zwischen zwei bis zu drei Metern.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ihren Sitz während der Betriebsphase der PVA in der Gemeinde Borrentin zu belassen. Sollte der Sitz der Vorhabenträgerin dennoch verlegt werden, ist die Gemeinde für den Zeitraum, in dem die Vorhabenträgerin ihren dauerhaften Sitz nicht in der Gemeinde hat, berechtigt, Ausgleich für entgangene Gewerbesteuer zu verlangen. Die Gemeinde ist dabei so zu stellen, als wäre der Sitz der Gesellschaft Borrentin gewesen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs (6) Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen prüffähigen Genehmigungsantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie wird spätestens sechsunddreißig (36) Monate nach Bestandskraft der ausgereichten Genehmigung bzw. nach Zugang der schriftlichen Mitteilung der Gemeinde, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll im Sinne von § 62 Abs. 3 Satz 3 BauO MV, mit dem Vorhaben beginnen und innerhalb eines Zeitraumes von weiteren vierundzwanzig (24) Monaten 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 wäre schriftlich und unter Angabe der Gründe bei der Gemeinde zu beantragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Erschließungsanlagen in und außerhalb des Vertragsgebiets auf eigene Kosten. Sie verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen wobei auch hierfür die in vorstehender Ziffer genannten Fristen und Regelungen Anwendung finden.
- (5) Nach Auslaufen der Befristung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zum vollständigen Rückbau der PVA. Zum Zweck der Absicherung dieser Rückbauverpflichtung wird die Vorhabenträgerin der Gemeinde eine Rückbaubürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes in Höhe von 15,00 EUR je installiertem Kilowatt peak (€/kWp) spätestens zum Baubeginn übergeben. Die Vorhabenträgerin wird bis zum Rückbau der PVA alle fünf (5) Jahre (ab Übergabe der Rückbaubürgschaft) mittels Übergabe von 2 unabhängigen Angeboten zum Rückbau an die Gemeinde überprüfen, ob die Höhe der Rückbaubürgschaft noch angemessen ist. Weicht der durchschnittliche Angebotspreis um mehr als 5 % von der Höhe der Rückbaubürgschaft ab, ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, die Höhe der Bürgschaft anzupassen. Dies gilt ausdrücklich auch für den Fall einer Anpassung nach unten. Die Parteien vereinbaren darüber hinaus, dass eine ersatzweise Anpassung (alle fünf (5) Jahre) anhand eines offiziell anerkannten und repräsentativen Verbraucherpreisindex anstelle des obenstehenden Vorgehens vorgenommen werden kann.

§ 3 Finanzielle Beteiligung der Gemeinde im Sinne des § 6 EEG 2023

Die Parteien werden jeweils in gutem Glauben in Gespräche über den Abschluss einer Vereinbarung über Zuwendungen an die Gemeinde Borrentin nach § 6 EEG 2023 eintreten, jedoch nicht bevor der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans Nr. 2 „Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof“ der Gemeinde Borrentin geschlossen wurde.

§ 4 Verfügungsberechtigung

Die Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin bezüglich der Flächen, auf die sich der Plan erstreckt, ergibt sich aus einem mit dem Grundeigentümer geschlossenen Nutzungsvertrag vom 05.06.2019 inklusive 1. Nachtrag vom 29.10./03.11.2020 (**Anlage 3**). Zudem hat die Vorhabenträgerin Teile des Flurstücks 98, Flur 3, Gemarkung Lindenhof durch notariellen Kaufvertrag vom 12.01.2023 (Urkundennummer 83 des Urkundenverzeichnisses für 2023 der Notarin Anika Stange mit Amtssitz in Neubrandenburg) gekauft.

§ 5 Kostentragung und Leistungsfähigkeit

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Planaufstellungsverfahren und der Realisierung des Vorhabens. Sie trägt die nachweisbaren Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung und rechtlichen Prüfung dieses Vertrags bis zu einer Höhe von EUR 2.000,00.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat sämtliche angefallenen Kosten, insbesondere für den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung durch einen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser getragen und wird weitere diesbezüglich anfallende Kosten tragen.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die finanzielle Bonität hat Ihr Eigentümer durch eine Patronatserklärung 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 abgestimmt. Bei der Erarbeitung der Unterlagen wurden die Vorschriften und Regelungen, die für die Gemeinde gelten, beachtet.
- (5) Die Übergabe der digitalen Planungsunterlagen an die Gemeinde erfolgt in einem geeigneten Datenformat (PDF).

§ 6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Bodenschutz, besonderer Artenschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (kurz „**EAB**“) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegenden Fassung, die als **Anlage 5** beigelegt und wesentlicher Vertragsbestandteil wird, vorzunehmen. Die hieraus resultierenden Kosten verbleiben vollständig bei der Vorhabenträgerin.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Umsetzung der Maßnahmen spätestens mit Beginn der auf die Fertigstellung der PVA folgenden Pflanzperiode zu beginnen. Wenn möglich, sollen Maßnahmen bereits baubegleitend durchgeführt werden. Für die Maßnahmen M2 und M3 sind Pflege- und Kostenpläne ausgearbeitet worden, zu deren Umsetzung sich die Vorhabenträgerin ebenfalls verpflichtet. Die Pläne sind diesem Vertrag als **Anlage 6** beigelegt und sind wesentlicher Vertragsbestandteil.

- (3) 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.

§ 7 Auftragsvergabe, Gewährleistung und Anzeigepflichten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Bauleistungen sowie die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen nur an nachweisbar fachkundige und erfahrene Unternehmen zu vergeben. Die Vorhabenträgerin wird außerdem im Amtsgebiet ansässige, nachweisbar fachkundige und erfahrene Unternehmen in die Ausschreibung zur Ausführung von Bauleistungen einladen.
- (2) Die Vorhabenträgerin zeigt der Gemeinde bei den von ihr nach den §§ 3 und 6 dieses Vertrages durchzuführenden Maßnahmen die Herstellung schriftlich an; bei abschnittsweiser Durchführung kann die Fertigstellung der einzelnen Abschnitte angezeigt werden.

§ 8 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.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen und stellt sicher, dass der Übernehmende (z.B. die eingesetzte dauerhafte Betreibergesellschaft) die Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt.

§ 9 Brandschutz

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle nachgestellten Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen:
- Für die gewaltlose Zugänglichkeit der umzäunten PVA wird der Feuerwehr Gnevezow ein Torschlüssel übergeben oder anderweitig zugänglich gemacht.
 - Um im Schadenfall 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 der 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.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Brandfall der PVA mittels Betreiberhaftpflichtversicherung inklusive der versicherten Risiken „Brand und Explosion“ abzusichern und deren Bestehen der Gemeinde auf Verlangen nachzuweisen.
- (3) Da das Brandschutzkonzept des Bebauungsplans für die PVA die Bereitstellung von Löschwasser für den Brandfall nicht vorsieht, verzichtet die Vorhabenträgerin auf die Geltendmachung von Haftungsansprüchen, für evtl. Schäden in Folge eines Brandes von Teilen der Photovoltaikanlage gegenüber der Gemeinde in Form von **Anlage 7**.
- (4) Sollten gesetzliche Änderungen der Anforderungen an den Brandschutz für die durch die Vorhabenträgerin geplante Photovoltaikanlage dazu führen, dass die Gemeinde zur Erfüllung dieser Anforderungen Anschaffungen tätigen und finanzieren muss, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, die Gemeinde von diesen Kosten freizustellen, vorausgesetzt die Kosten sind verhältnismäßig und die Vorhabenträgerin wird stets darüber informiert.

§ 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 (Satzungsbeschluss durch die Gemeinde) erlangt, ist die Vorhabenträgerin berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- (2) Für den Fall, dass die Errichtung der PVA aus technischen Gründen nicht umsetzbar, eine 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.

§ 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 und unterzeichnet. 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:
 - Anlage 1 Übersichtskarte über das Bebauungsplangebiet
 - Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
 - Anlage 3 Nutzungsvertrag inklusive Nachträge
 - Anlage 4 Bürgschaftserklärung
 - Anlage 5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (EAB)
 - Anlage 6 Pflege- und Kostenplan von M2 und M3
 - Anlage 7 Haftverzicht Brandfall
- (2) Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen die vorbenannten Anlagen vollständig ausgehändigt wurden.

***** Unterschriften auf der Folgeseite *****

Für die Gemeinde Borrentin:

Für die Solarpark Lindenhof GmbH

Ort, Datum

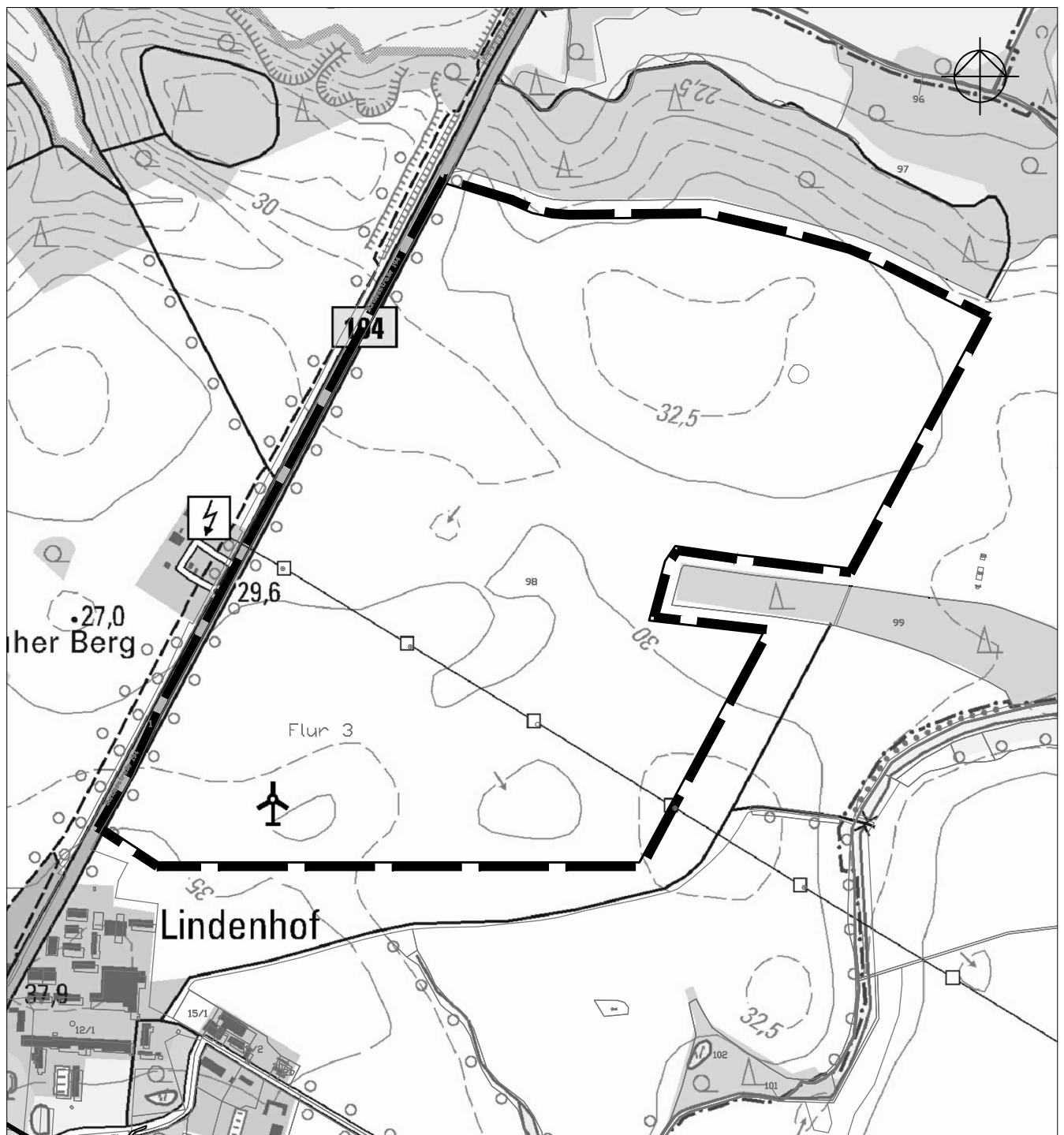
Ort, Datum

Peter-Heinrich Rabe
Bürgermeister

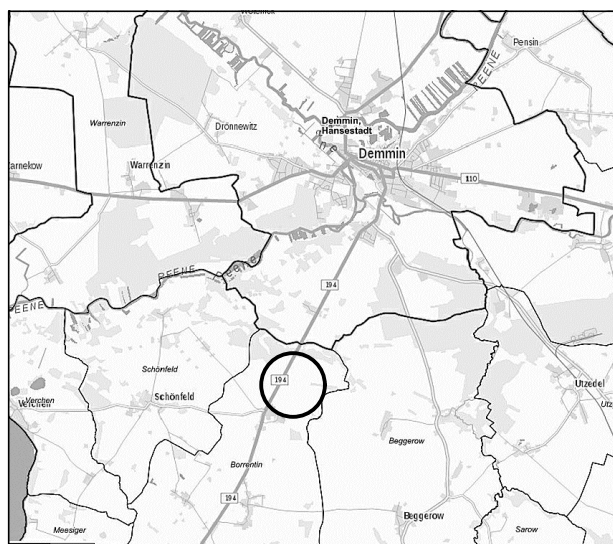
Julius Weidemann
Geschäftsführer

Dirk Neumann
1. stellvertretender Bürgermeister

Christian Schede
Geschäftsführer



LAGEPLAN. Quelle: GAIA M-V, 20.12.2022



█ Geltungsbereich des Bebauungsplanes

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof"

Anlage zum Durchführungsvertrag

Lageplan

Flur: 3
Gemarkung: Lindenhof
Flurstück: 98 teilweise
Flächengröße: ca. 1.000.000 m² (ca. 100 ha)

Maßstab Lageplan: 1:10.000
Datum: 20.12.2022

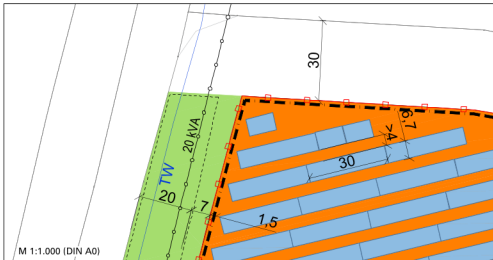




PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Einfriedung des Plangebiets = Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Sonstiges Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage
- geschotterte Flächen und Zuwegungen (4 Meter Breite)
- unbefestigte Flächen und Zuwegungen (4 Meter Breite, soweit nichts Anderes angegeben)
- Solar-Modultischreihe
- Transformator-Station ca. 6 x 2,4 Meter mit je 1,50m Schotterfläche zu allen Seiten
- Einfahrt
- Baugrenze
- landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Fläche für umweltrechtliche Maßnahmen
- Flurstücksgrenzen mit Nummer
- Maßkette / Bemaßung
- Hauptgebäude, Bestand
- Freileitung (Hochspannung)
- Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten
- Leitungsrechte bei schmalen Flächen
- unterirdisches Fernmeldekabel
- unterirdische Rohrleitung
- trinkwasser- Rohrleitung
- Mast Freileitung
- Umgrenzung von Bodendenkmalen
- Windkraftanlage

Ausschnitt aus Planzeichnung



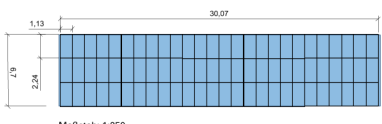
Geltungsbereichsgrenzen:
im Norden: durch Waldgebiet
im Süden: durch einen Feldweg und landwirtschaftliche Flächen nahe Ortschaft Lindenhof
im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen sowie ein kleines Waldgebiet
im Westen: durch Bundesstraße 194

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 999.400 m² (99,94 ha)

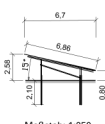
Kartengrundlage

Die Planzeichnung wird auf Grundlage eines digitalen Flurkartenausguges des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Platanenstraße 43 in 17033 Neubrandenburg vom 28.11.2019 erstellt. Der Kartenausgug wurde vom Vorhabenträger angefordert.

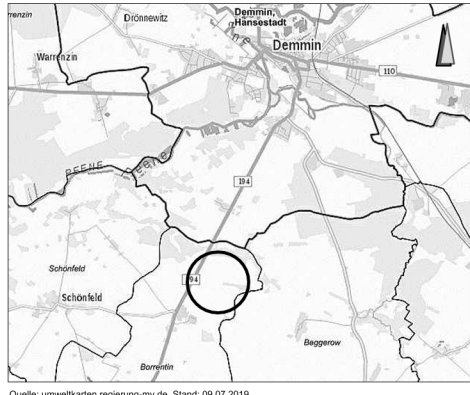
Schematische Darstellung eines Modultisches Draufsicht



seitliche Ansicht



Übersichtslageplan



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof"

Auftraggeber:	Gemeinde Borrentin Der Bürgermeister über Amt Demmin-Land Bau- und Ordnungsamt Gothestraße 43, 17109 Demmin Tel.: 03998 2806-0
Erstellung Entwurfsunterlagen:	stadtbau.architekten ^{hb} Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg
Erstellung Satzungsunterlagen und Anlagenbetrieb:	Solarpark Lindenhof GmbH Schwarzer Weg 2 18069 Rostock Tel. 0381 66099670
Plantell A: M 1:3.000 (590 x 830mm)	Datum: 25.01.2023

Nutzungsvertrag

zur Installation und zum Betrieb einer Photovoltaik-Anlage

zwischen

Michael Pütz-Bonnehs
Lindenhof 30
17111 Borrentin

- im folgenden Grundeigentümer oder Vermieter genannt -

und der

GS-P1 GmbH & Co.KG
Kröpeliner Str. 75
18055 Rostock

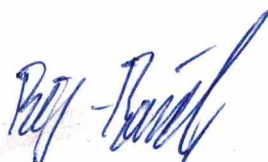
- im folgenden Nutzerin genannt -

Inhalt

§ 1 Vertragsgegenstand.....	2
§ 2 Eigentum und Nutzungsrechte sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeit	2
§ 3 Nutzungsentgelt, Kosten der Anlage	4
§ 4 Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen, Mitteilungspflichten	5
§ 5 Laufzeit des Vertrages und ordentliches Ende des Vertrages	6
§ 6 Rücktrittsrecht und außerordentliche Kündigung	6
§ 7 Wiederherstellung	7
§ 8 Haftung	7
§ 9 Abbau der Anlage bei Dachreparaturen	7
§ 10 Rechtsnachfolge	8
§ 11 Schlussbestimmungen	8

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Bestellung einer Dienstbarkeit und einer Vormerkung

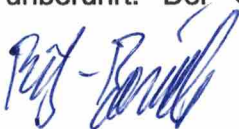


§ 1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Der Grundeigentümer ist Eigentümer des nachfolgend näher bezeichneten Grundstücks Amtsgericht Neubrandenburg, Grundbuch von Lindenhof, Gemarkung Lindenhof, Blatt 59, Flur 3, Flurstück 98, welches zur Nutzung für den Betrieb von Photovoltaikanlagen geeignet ist. Die Nutzungsberechtigte plant die Errichtung, Unterhaltung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit einer installierten Leistung von 75.000 kWp auf einer Teilfläche dieses Grundstücks. Dabei ist dem Grundeigentümer bekannt, dass die PV- Anlage ganz oder zum Teil fremdfinanziert werden soll und der fremdfinanzierenden Bank als Sicherheit dienen soll. Dies vorausgeschickt schließen die Parteien folgende Vereinbarung:
- 1.2 Der Grundeigentümer gestattet der Nutzerin die Installation und den Betrieb einer netzgekoppelten Photovoltaik-Anlage, die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen, die Installation der erforderlichen Schalt- und Messanlagen, der Wechselrichter sowie den Anschluss der Anlage an einen Mobilfunkanschluss zum Zwecke der Fernüberwachung des Anlagenbetriebes (sämtliche dieser weiteren Anlagenteile nachfolgend zusammenfassend „Zusatzanlagen“). Der Grundeigentümer gestattet ebenfalls die Einfriedung der gesamten Anlage inkl. der Zusatzanlagen.
- 1.3 Der erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist.
- 1.4 Die Lage der Photovoltaik-Anlage mit einer Gesamtleistung von 75.000 kWp, der Verlauf der Anschlussleitungen sowie der Installationsort für die Zusatzanlagen (ggf. Umspannwerk, Trafostationen, Wechselrichter u.a.) sind in einem Plan einzuzeichnen. Dieser Plan wird nach endgültiger Fertigstellung Bestandteil dieses Vertrages. Vorher gilt der als **Anlage 1** beigefügte vorläufige Plan. Für die Erstellung des Plans stellt der Grundeigentümer der Nutzerin sofern vorhanden eine Kopie eines Plans des Gebäudes kostenfrei zur Verfügung.
- 1.5 Die Gestattung nach diesem Vertrag ersetzt nicht etwaige erforderliche öffentlichrechtliche Genehmigungen für den Aufbau und Betrieb der Photovoltaik-Anlage. Für die Einholung dieser Genehmigungen ist allein die Nutzerin zuständig. Sie trägt die hierfür anfallenden Kosten. Der Grundeigentümer übernimmt keine Gewähr für die Erteilung der benötigten Genehmigung, wird jedoch, soweit erforderlich, gegenüber Dritten privatrechtlich sein Einverständnis zu den erforderlichen Baumaßnahmen erklären, sofern diese den im Vertrag vereinbarten Umfang nicht übersteigen. Der Grundeigentümer erteilt der Nutzungsberechtigten uneingeschränkt Vollmacht zur Schaffung der planungsrechtlichen und baurechtlichen Voraussetzungen.

§ 2 Eigentum und Nutzungsrechte sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeit

- 2.1 Es ist dem Grundeigentümer bekannt, dass die Photovoltaik-Anlage dem finanzierenden Kreditinstitut von der Nutzerin sicherungsübereignet wird. Zwischen den vertragsschließenden Parteien besteht dahingehend Einigkeit, dass die Nutzerin die Photovoltaik-Anlage sowie die Zusatzanlagen nur zeitlich befristet und damit auch nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbindet. Die Photovoltaik-Anlage zählt damit nach dem erklärten Willen der Parteien nicht als wesentlicher Bestandteil und auch nicht als Zubehör, sondern lediglich als Scheinbestandteil des Grundstückes des Grundeigentümers. Die Photovoltaik-Anlage, die Zusatzanlagen sowie die sonstigen von der Nutzerin eingebrachten Sachen bleiben damit Eigentum der Nutzerin. Die Rechte des Grundeigentümers am Grundstück bleiben von diesem Vertrag unberührt. Der Grundeigentümer verzichtet unter Hinweis auf die erforderliche



Sicherungsübereignung an das finanzierende Kreditinstitut auf sein etwaiges Vermieterpfandrecht an der Photovoltaik-Anlage.

- 2.2 Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte, oder aus anderen Gründen die Nutzerin die Photovoltaik-Anlage nicht weiter betreibt und eine dritte Person an ihre Stelle tritt, willigt der Grundeigentümer in den Eintritt des Dritten als Nutzerin mit allen Rechten und Pflichten in diesen Nutzungsvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Die Nutzerin bevollmächtigt hiermit unwiderruflich die fremdfinanzierende Bank, den Eintrittsvertrag mit einem eventuellen Erwerber zu schließen. Der Eintritt des Dritten wird wirksam, wenn der schriftlich hierüber abgeschlossene Vertrag dem Grundeigentümer ebenfalls schriftlich angezeigt worden ist. Ein von der Nutzerin bzw. dem Grundeigentümer mit einem Dritten geschlossener Vertrag zwecks Eintritts in den bestehenden Nutzungsvertrag bedarf zur Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank. Die fremdfinanzierende Bank ist berechtigt, auch selbst an die Stelle der Nutzerin zu treten. Ihr Eintritt wird wirksam, wenn sie dem Grundeigentümer eine entsprechende schriftliche Erklärung zugehen lässt.
- 2.3 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Photovoltaik-Anlage nicht dem wirtschaftlichen Zwecke des Grundstücks dienen soll. Im Übrigen sind sich die Parteien darüber einig, dass die Photovoltaik-Anlage so installiert wird, dass sie ohne wesentlichen Aufwand oder ohne wesentlichen Eingriff wieder entfernt werden kann. Die Photovoltaik-Anlage wird als Freilandmontage ausgeführt.
- 2.4 Die Nutzerin ist berechtigt, die Anlage laufend dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen und abzuändern, soweit sich dadurch das Ausmaß der Inanspruchnahme der Mietsache und die Beeinträchtigung des Grundeigentümers gegenüber dem Stand bei Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage nicht wesentlich ändern.
- 2.5 Dem Grundeigentümer ist bekannt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb der Photovoltaik-Anlage nur bei einer einwandfreien Betriebszeit von 20 Jahren gewährleistet ist. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, nur nach Rücksprache mit dem Nutzer vorzunehmen. Bepflanzungen auf dem Grundstück, die eine Höhe von 2 m (gemessen ab Grundstücksoberfläche) übersteigen, müssen vermieden werden. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, Käufer des Grundstückes oder andere Rechtsnachfolger insbesondere auf diesen Absatz des Nutzungsvertrages hinzuweisen.
- 2.6 Das Nutzungsrecht aus diesem Vertrag wird durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung nach Maßgabe des Musters in **Anlage 2** im Grundbuch abgesichert; die Eintragung dieser Rechte hat so zu erfolgen, dass keinerlei Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches vorgehen. Im Rahmen dessen verpflichtet sich der Grundeigentümer, alle erforderlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form entsprechend der **Anlage 2** zu diesem Vertrag abzugeben. Er ist verpflichtet, die gleiche beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die zugunsten der Nutzerin in das Grundbuch eingetragen wird, im gleichen Umfang auch einem Dritten bzw. der fremdfinanzierenden Bank zu bestellen, für den Fall, dass ein Dritter bzw. die fremdfinanzierende Bank in diesen Nutzungsvertrag eintritt. Der Dritte bzw. die fremdfinanzierende Bank kann im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit von dem Grundeigentümer unmittelbar fordern, sobald der Vertragseintritt vollzogen ist. Zur Sicherung dieses veräußerlichen Anspruchs wird von dem Grundeigentümer die Eintragung der Vormerkung auf Bestellung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt. Alle mit den Grundbucheintragungen, -änderungen und -lösungen verbundenen Kosten trägt die Nutzerin.

Reg. - Dienst

Q

- 2.8 Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse des finanzierenden Kreditinstituts berührenden Abreden in diesem Nutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen. Derartige Vereinbarungen bedürfen zur Wirksamkeit der Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts. Ferner verpflichten sich die Parteien, die grundbuchlich für die Nutzerin einzutragende beschränkt persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung sowie Baulasten sowie Grunddienstbarkeiten nicht ohne Zustimmung des finanzierenden Kreditinstituts zu ändern oder löschen zu lassen.

§ 3 Nutzungsentgelt, Kosten der Anlage

- 3.1 Der Grundeigentümer überlässt der Nutzerin für die gesamte Laufzeit des Vertrages gem. § 5 Ziff. 5.1 und 5.2 die vereinbarte Teilfläche des Grundstücks zur Nutzung für die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage.

3.2 Miete

- 3.2.1 Die Nutzerin zahlt für die Nutzung des Grundstücks eine jährliche Pacht in Höhe von 2.000 €/ha. Die zu nutzende Teilfläche des Flurstückes 98 ist ca. 75ha groß, so dass die jährlich zu zahlende Pacht mindestens 150.000,00 € beträgt. Sollte eine größere Fläche in Anspruch genommen werden, so steigt die jährliche Pacht entsprechend. Die Pacht ist in 12 gleichen Teilen jeweils zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig. Die Pachtzahlung beginnt mit dem Tage, an dem die Nutzerin dem Grundeigentümer vorher schriftlich mitgeteilt hat, dass sie zu bauen beabsichtigt. Kommt die Mitteilung über den beabsichtigten Baubeginn zu spät und die Flächen sind zu diesem Zeitpunkt schon bestellt (wobei als Bestellung jede Form der landwirtschaftliche Nutzung in Vorbereitung einer neuen Ernte gilt (hier insbesondere aussäen, spritzen, düngen), so sind die bis dahin getätigten Aufwendungen des Grundeigentümers zu erstatten.

- 3.2.2 Der Nutzer wird alle baulichen oder sonstigen Maßnahmen so durchführen und mit dem Grundstückseigentümer abstimmen, dass Beeinträchtigungen des Grundstückseigentümers und der sonstigen berechtigten Nutzer des Grundstücks vermieden werden. Alle Maßnahmen sind so auszuführen, dass die allgemeine Sicherheit auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt wird.

- 3.3 Ab dem 21. Jahr beträgt die Miete 2.000 €/ha./p.a.. Sollte sich der Preis für den zu veräußernden Strom der Photovoltaikanlage zwischenzeitlich um mehr als 10% gegenüber dem Preis bei Inbetriebnahme der Anlage erhöht haben, so steigt auch die Pachtzahlung proportional zu der Erhöhung des Strompreises. (Bsp. Preis Inbetriebnahme = 4ct/kWh, Preis ab Jahr 21 = 4,8ct/kWh, dann Pacht 2.400€/ha/p.a.). Formel: $\text{Strompreis Jahr 21} / \text{Strompreis bei Inbetriebnahme} \times 100 = \text{Faktor Anhebung}$; $\text{Faktor Anhebung} \times 2000\text{€/ha./pa.} = \text{neuer Pachtpreis ha/p.a.}$

- 3.4 Sämtliche Vergütungen aus diesem Vertrag verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Mit dem vereinbarten Nutzungsentgelt sind sämtliche Leistungen des Grundeigentümers aus diesem Vertrag abgegolten.

Die auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Steuern, Abgaben und Lasten sowie sonstige Nebenkosten trägt der Grundeigentümer.



Sollten sich durch den Bau der Anlage die öffentlichen Abgaben, welche in direktem Zusammenhang mit der Fläche, auf der die Anlage errichtet wurde stehen, erhöhen, so trägt die Nutzerin die Kosten (Grundsteuern, Berufsgenossenschaft, etc).

- 3.5 Dem Grundeigentümer entstehen aus der Überlassung keine Kosten; die Nutzerin trägt sämtliche Aufwendungen für Errichtung, Wartung und Unterhaltung der die Photovoltaik-Anlage einschließlich eventueller Sach- und Haftpflichtversicherungs-kosten.

§ 4 Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen, Mitteilungspflichten

- 4.1 Der Grundeigentümer erklärt sich bereit, alle Maßnahmen der Nutzerin sowie ihrer Beauftragten zu gestatten, soweit sie

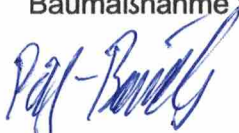
- zur Errichtung,
- zum Anschluss an das Stromnetz,
- zum Betrieb bzw. zur Aufrechterhaltung des Betriebes,
- sowie zur Wartung, Reparatur und/oder Instandsetzung/-haltung

der Photovoltaik-Anlage dienen.

- 4.2. Die Nutzerin wird rechtzeitig alle Maßnahmen so mit dem Grundeigentümer abstimmen, dass Beeinträchtigungen der Interessen des Grundeigentümers vermieden werden. Bei dringend erforderlichen Reparaturmaßnahmen ist eine sehr kurzfristige Benachrichtigung ausreichend. Der Baubeginn ist dem Grundeigentümer mindestens einen Monat vorher anzuzeigen.
- 4.3 Die Nutzerin und ihre Beauftragten haben jederzeit Zugang zur Photovoltaik-Anlage, zu den Zusatzanlagen und zu den anderen Installationen. Die Nutzerin informiert den Grundeigentümer nach Möglichkeit rechtzeitig über jeden geplanten Zutritt.
- 4.4 Instandhaltungs- (Wartung, Inspektion, Instandsetzung), Modernisierungs-, Erweiterungs- und sonstige Baumaßnahmen auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück, die aller Voraussicht nach eine Unterbrechung der Stromproduktion von länger als einem Tag oder den Ab- und Aufbau der PV-Module zur Folge haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Nutzungsberechtigten. Die Abstimmung hat möglichst frühzeitig, spätestens jedoch zwei Monate vor dem geplanten Baubeginn, zu erfolgen. Soweit eine Abstimmung nicht erforderlich ist, ist jede geplante Baumaßnahme spätestens zwei Wochen zuvor dem Nutzungsberechtigten gegenüber anzuzeigen. Bei Gefahr in Verzug hat eine Benachrichtigung des Nutzungsberechtigten unverzüglich zu erfolgen.

Ungeachtet ihrer Abstimmungsbedürftigkeit sollen Baumaßnahmen wie oben genannt möglichst nicht an sonnenreichen Tagen, insbesondere nicht in den Monaten Mai bis September durchgeführt werden. Nach Möglichkeit sind sie in die frühen Morgen bzw. in die Abendstunden zu verlegen.

Der Auf- und Abbau der PV-Module und sonstige Veränderungen an der PV-Anlage im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind von dem Nutzungsberechtigten oder seinem Beauftragten durchzuführen. Die Kosten für den Ab- und Aufbau der Anlage sind von dem Grundeigentümer zu tragen, es sei denn, der Nutzungsberechtigte hat die Baumaßnahme zu vertreten.



- 4.5. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die Nutzfläche in einem ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben. Insbesondere bei bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche trägt der Grundeigentümer dafür Sorge, dass die Felder und Flächen zum Zeitpunkt der Übergabe abgeerntet bzw. abgemäht sind und der Beschnitt abtransportiert ist. Die Pflege der Nutzfläche und deren Bewuchs obliegt von der Übergabe an der Nutzungsberechtigten.
- 4.6 Der Grundeigentümer stellt die Nutzungsberechtigte im Verhältnis der Vertragspartner von sämtlichen öffentlich-rechtlichen oder zivilrechtlichen Ansprüchen frei, die aus zum Zeitpunkt der Übergabe im Boden befindliche Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Munitionsresten resultieren.

§ 5 Laufzeit des Vertrages und ordentliches Ende des Vertrages

- 5.1 Der Nutzungsvertrag beginnt mit Vertragsabschluss und endet am 31.12. des zwanzigsten Kalenderjahres das auf das Jahr der Inbetriebnahme der Anlage folgt. Die Nutzungsberechtigte ist verpflichtet, dem Grundeigentümer den Zeitpunkt der Inbetriebnahme mitzuteilen.
- 5.2 Die Nutzerin hat die Option, diesen Vertrag zweimal um bis zu jeweils 5 Jahre zu den in diesem Vertrag genannten Konditionen zu verlängern. Die Nutzerin hat die Option bis spätestens 6 Monate vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit des Vertrages durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundeigentümer auszuüben.
- 5.3 Mit Ende des Vertragsverhältnisses gemäß Abs. 1 ist die Nutzerin zur Entfernung der Einrichtungen und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, normale Abnutzung ausgenommen, auf ihre Kosten verpflichtet.

§ 6 Rücktrittsrecht und außerordentliche Kündigung

- 6.1 Beide Vertragsparteien haben das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls nicht spätestens 24 Monate nach Vertragsabschluss mit der Installation der Photovoltaik-Anlage begonnen wurde.
- 6.2 Die ordentliche Kündigung ist für die Dauer des Vertrages ausgeschlossen. Beide Parteien haben darüber hinaus das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Hat das Vorliegen des wichtigen Grundes der Grundeigentümer zu vertreten, so trägt dieser die Kosten, die durch die Demontage der Anlage und der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes entstehen. In den anderen Fällen trägt die Nutzerin die Kosten. Weitergehende Ansprüche bleiben unberührt.

Für die Nutzerin liegt ein solcher zur fristlosen Kündigung berechtigender wichtiger Grund vor,

a) falls der Grundeigentümer Bepflanzungen auf dem Grundstück vornimmt oder sonstige Maßnahmen entgegen § 2 Abs. 4 dieses Vertrages trifft, die zu einer nachhaltigen Leistungsminderung der Photovoltaik-Anlage führen. Die Nutzerin kann in diesem Falle wahlweise die Photovoltaik-Anlage und die Zusatzanlagen sowie andere Komponenten nach § 1 Abs. 2 dieses Vertrages entfernen oder auf dem Grundstück belassen; weitergehende gesetzliche Ansprüche der Nutzerin bleiben unberührt.



b) falls aus anderen Gründen ein wirtschaftlicher Betrieb der Photovoltaik-Anlage nicht mehr gewährleistet ist. In diesem Fall hat die Nutzerin auf eigene Kosten die Anlage einschließlich der Anschlussleitungen und der sonstigen zugehörigen Anlagen vollständig zu entfernen. Weitergehende Ansprüche des Grundeigentümers sind ausgeschlossen.

6.3 Die Nutzungsberechtigte kann diesen Vertrag mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende kündigen, wenn spätestens zwei Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Vertrages

- a) die für den Bau und den Betrieb der PV Anlage auf der in §1 bezeichneten Nutzfläche erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen nicht oder nicht wie beantragt und vollziehbar erteilt worden sind,
- b) trotz Genehmigungen mit dem Bau der PV Anlage nicht begonnen oder der begonnene Bau nicht fortgeführt werden kann, weil gegen die Genehmigungen eingelegte Widersprüche oder sonstige Rechtsbehelfe den Bau verhindern
- c) die endgültige und verbindliche Netzanschlusszusage des zuständigen Netzbetreibers für die PV Anlage nicht rechtzeitig vorliegt
- d) die erforderlichen Gestattungsverträge für Kabel- und Leitungsrechte, inklusive der privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für etwaige Querungen von Straßen, Bahnlinien oder sonstigen Trassen/Bauwerken, von der PV-Anlage bis zum Netzverknüpfungspunkt nicht wirksam abgeschlossen werden können.

6.4 Das gesetzliche Recht des Grundeigentümers zur außerordentlichen Kündigung bleibt von den vorstehenden Bestimmungen unberührt.

6.5 Der Rücktritt oder die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 7 Wiederherstellung

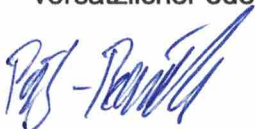
7.1 Sofern die Nutzerin nach §§ 5 und 6 dieses Vertrages dazu verpflichtet ist, die Anlage zu entfernen, hat sie

- a) die Photovoltaik-Anlage samt Zubehör vollständig zu entfernen.
- b) die Zusatzanlagen und sämtliche anderen Anlageteile nach § 1 Abs. 2 dieses Vertrages zu entfernen.

7.2 Die Nutzerin wird dem Grundeigentümer eine Rückbaubürgschaft einer großen deutschen Bank in Höhe von 40,00 € je installiertem Kilowattpeak übergeben, mit der der Rückbau der Anlage abgesichert wird.

§ 8 Haftung

8.1 Die Nutzerin verpflichtet sich, eine Versicherung für von der Photovoltaik-Anlage ausgehende Gefahren gegenüber Dritten einschließlich des Grundeigentümers abzuschließen. Sie gibt dem Grundeigentümer von deren wesentlichen Inhalt schriftlich Kenntnis und haftet ihm gegenüber in dem dort beschriebenen Umfang, es sei denn die Nutzerin oder die ihr zurechenbaren Personen hätten den Schaden aufgrund vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Handlungen selber verschuldet.



- 8.2 Die Nutzerin hält im Umfang ihrer Haftung den Grundeigentümer von allen Ansprüchen Dritter frei.
- 8.3 Sollte die Photovoltaik-Anlage durch einen Dritten beschädigt worden sein und der Grundeigentümer einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich der Grundeigentümer, seinen Anspruch der Nutzerin abzutreten (Drittschadensliquidation).
- 8.4 Der Grundeigentümer haftet gegenüber der Nutzerin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere dafür, dass das Nutzungsrecht der Nutzerin nicht durch andere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf dem Grundstück beeinträchtigt wird (§ 1024 BGB).

§ 9 Rechtsnachfolge

- 9.1 Alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten – soweit gesetzlich zulässig - auch zu Gunsten oder zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger, d.h. die Vertragsparteien verpflichten sich, diese jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Unterlässt ein Vertragspartner das, haftet er für die dem Vertragspartner dadurch entstehenden Nachteile.
- 9.2 Die Nutzerin ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag im Wege der Vertragsübernahme auf einen Dritten zu übertragen. Der Grundeigentümer stimmt einer Übertragung bereits mit Vertragsunterzeichnung unwiderruflich zu, sofern der neue Vertragspartner dem Grundeigentümer gegenüber schriftlich die in diesem Vertrag vereinbarten Regelungen anerkennt und die Erfüllung der zu erbringenden Leistungen zusichert.

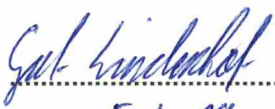
§ 10 Schlussbestimmungen


- 11.1 Es gilt deutsches Recht.
- 11.2 Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung sowie sämtliche im Rahmen dieses Vertrages entstehenden Notar- und Grundbuchkosten trägt die Nutzerin.
- 11.3 Die Anlagen sind wesentliche Bestandteile des Vertrages. Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine dieses Schriftformerfordernis aufhebende oder abändernde Vereinbarung.
- 11.4 Wird dieser Vertrag zunächst nur von einer Partei unterzeichnet und der anderen Partei zur Unterzeichnung ausgehändigt oder übersandt, so gilt dies als Angebot für den Abschluss des Vertrages, das die andere Partei gemäß § 148 BGB innerhalb einer Frist von drei Wochen nach dem Datum der Unterschrift des Erstunterzeichners wirksam annehmen kann.
- 11.5 Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 Satz 1, 126, 578, 581 Abs. 2 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen Genüge zu tun. Sie verpflichten sich hiermit weiterhin, das Nutzungsverhältnis nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu

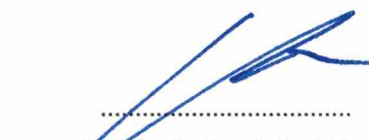


kündigen, wenn sie nicht zuvor vergeblich versucht haben, die Schriftformmängel zu heilen und die jeweils andere Vertragspartei hierzu vergeblich schriftlich unter Setzung einer angemessenen Frist von wenigstens vier Wochen aufgefordert haben. Diese Bestimmungen gelten nicht nur für diesen Vertrag, sondern auch für alle anderen künftigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.

- 11.6 Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages rechtlich unwirksam sein oder werden oder sollte sich eine Lücke herausstellen, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Inhalts des Vertrages nicht berührt. Anstelle der weggefallenen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt die Regelung, die - soweit rechtlich möglich - dem wirtschaftlichen Zweck der weggefallenen Bestimmung möglichst nahe kommt oder die die Parteien gewollt hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.
- 11.7 Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit dieser Vereinbarung werden zunächst unter Ausschluss der ordentlichen Gerichtsbarkeit zunächst im Wege eines Mediationsverfahrens und für den Fall, dass dieses Verfahren scheitert oder die Parteien von diesem Verfahren nach Entstehen der Streitigkeit von vornherein keinen Gebrauch machen wollen, in einem gerichtlichen Verfahren entschieden. Die Parteien müssen innerhalb von 21 Tagen nach Entstehen des Streits und entsprechender Aufforderung einer der Parteien erklären, ob sie versuchen wollen, ihn in einem Mediationsverfahren beizulegen, und sich dann gegebenenfalls binnen weiterer 14 Tage auf einen Mediator einigen. Beide Fristen können einvernehmlich verlängert werden.
- 11.8 Die Regelungen dieses Vertrages sind zwischen den Vertragsparteien für den vorliegenden Einzelfall individuell und detailliert besprochen und vereinbart worden.

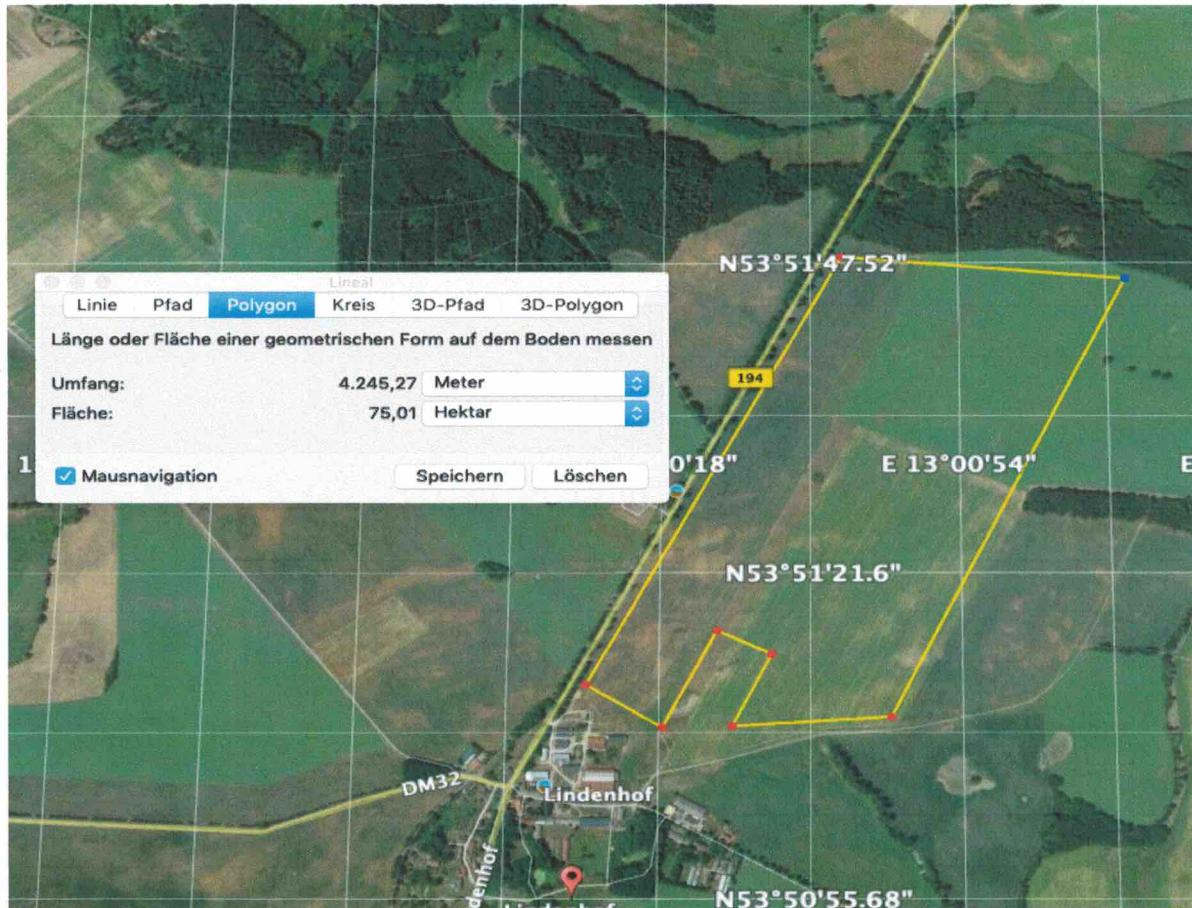

.....
, den 5.6.19


.....
Michael Pütz-Bonnehs
(Grundeigentümer)


.....
GS-P1 GmbH & Co.KG
(Nutzerin)

Anlage 1

Flurkarte



Handwritten signature

Handwritten mark

Anlage 2

Bestellung einer Dienstbarkeit und einer Vormerkung für die Benutzung eines Grundstücks für die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage

Der Grundeigentümer

- nachstehend Grundeigentümer -

räumt der Gesellschaft

GS-P1 GmbH & Co.KG
Kröpeliner Str. 75
18055 Rostock

- nachstehend Berechtigte -

unwiderruflich zulasten seines Grundbesitzes Amtsgericht

- nachstehend Belastungsgegenstand -

1. das Recht ein

- auf dem oben genannten Grundstück eine netzgekoppelte Photovoltaik-Anlage zu installieren und zu betreiben, die erforderlichen Anschlussleitungen zu verlegen, die erforderlichen Schalt- und Messanlagen zu installieren sowie die Anlage an einen Mobilfunkanschluss zum Zwecke der Fernüberwachung des Anlagenbetriebes anzuschließen (sämtliche dieser weiteren Anlagenteile nachfolgend zusammenfassend „Zusatzanlagen“).

Soweit zur Ausübung der Rechte erforderlich, sind die Berechtigten und deren Beauftragte auch befugt, das Grundstück zu betreten. Die Lage der Photovoltaik-Anlage ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Urkunde ist.

Der Grundeigentümer wird es unterlassen, ohne Zustimmung der Berechtigten Bepflanzungen auf dem Grundstück, die eine Höhe von 2 m (gemessen ab Grundstücksoberfläche) übersteigen oder bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, vorzunehmen.

- das vorgenannte Recht einem Dritten zur Ausübung zu überlassen.

Mit der Dienstbarkeit belastet ist das gesamte Grundstück. Nach erstmaliger Errichtung der Anlage beschränkt sich die Ausübung der Dienstbarkeit auf den dann tatsächlich in Anspruch genommenen Grundstücksteil. Zulasten des Belastungsgegenstandes und zugunsten der Berechtigten wird die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich vorstehend ergebenden Inhalt bewilligt und beantragt.

2. Schuldrechtlich gilt folgendes: Dem Grundeigentümer ist bekannt, dass die Berechtigten die Photovoltaik-Anlage voraussichtlich nicht auf Dauer selbst betreiben, sondern mit Abschluss ihrer Arbeiten an einen Investor übertragen wird. Es ist daher ausdrücklich vereinbart, dass die Überlassung der Dienstbarkeit an Dritte gestattet ist. Weiter sind die Ansprüche der Berechtigten aus dieser Urkunde, insbesondere auch das Benennungsrecht, soweit gesetzlich zulässig, übertragbar und veräußerlich. Die Übertragung soll jedoch nur erfolgen, wenn der Dritte in alle Rechte und Pflichten des der heutigen Dienstbarkeitsbestellung zugrunde liegenden Nutzungsvertrages – insbesondere der Zahlungsverpflichtung – eintritt oder mit



Zustimmung des Grundeigentümers einvernehmlich ein neuer Nutzungsvertrag geschlossen wird.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich gegenüber der Berechtigten, der Firma **GS-P1 GmbH & Co.KG GmbH**, den von dieser künftig benannten Dritten jeweils eine inhaltsgleiche Dienstbarkeit zu bestellen.

3. Zur Sicherung des vorstehend begründeten Anspruchs bewilligt und beantragt der Grundeigentümer zulasten des Belastungsgegenstandes zu Gunsten der GS-P1 GmbH & Co.KG GmbH die Eintragung einer **Vormerkung** für den Fall der Ausübung des Benennungsrechts im Grundbuch im Rang je nach der in Nr. 1 bestellten Dienstbarkeit.

4. Alle heute bestellten Dienstbarkeiten und Vormerkungen sollen grundsätzlich Rang vor allen anderen in Abt. III im Grundbuch eingetragenen Rechten erhalten. Der Grundeigentümer stimmt dem Rangrücktritt aller im Grundbuch etwa eingetragenen Grundpfandrechte hinter diese Rechte zu. Soweit noch keine Rangrücktrittserklärungen der jeweiligen Berechtigten vorliegen, kann und soll die Eintragung zunächst an rangbereiter Rangstelle erfolgen.


5. Der Grundeigentümer erteilt der Berechtigten unabhängig von dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft unwiderruflich und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit in jeder Weise Vollmacht zum grundbuchmäßigen Vollzug sowie zur Ergänzung der heutigen Vereinbarungen insbesondere der rangrichtigen Eintragung (ggf. auch Löschung) der vorgenannten Dienstbarkeiten und Vormerkungen. Zudem ist der beglaubigende Notar ermächtigt, offensichtliche Unrichtigkeiten in der Urkunde selbstständig zu berichtigen und zu ergänzen.

6. Die Kosten trägt die Berechtigte. Der Kostenwert wird angegeben mit € 50.000.

Von dieser Urkunde sollen folgende Abschriften erteilt werden:

Original an Grundbuchamt

- eine beglaubigte Abschrift an den Grundeigentümer
- eine beglaubigte Abschrift an die Berechtigte

 , den 5.6.13


Grundeigentümer

Beglaubigungsvermerk

Nachtrag zum Nutzungsvertrag zur Installation und zum Betrieb einer Photovoltaik-Anlage

zwischen

Michael Pütz-Bonnehs
Lindenhof 30
17111 Borrentin

- im folgenden „Grundeigentümer“ genannt -

und

Elisabeth Pütz-Bonnehs, geb. Reck
Lindenhof 30
17111 Borrentin

- nachfolgend „Nießbraucherin“ genannt -

und der

GS-P1 GmbH & Co. KG
Schwarzer Weg 2
18069 Rostock

- nachfolgend „ursprüngliche Nutzerin“ genannt -

und der

Solarpark Lindenhof GmbH
Schwarzer Weg 2
18069 Rostock

- nachfolgend „neue Nutzerin“ genannt -

Inhalt

§ 1	Vertragsgegenstand / Vertragsbeitritt der Nießbraucherin	2
§ 2	Vertragsübernahme durch die neue Nutzerin	2
§ 3	Erlöschen des Nießbrauchs	2
§ 4	Dingliche Sicherung des Nutzungsrechts und Rangfolge der Belastungen im Grundbuch	2
§ 5	Weitere Änderungen und Ergänzungen zum Nutzungsvertrag:	3
§ 6	Schlussbestimmungen	4

Anlagen:

- Anlage 1: Nutzungsvertrag vom 5. Juni 2019
Anlage 2: Anlage 2 - Bestellung einer Dienstbarkeit und einer Vormerkung (neu)
Anlage 3: Anlage 1 - Lageplan (neu)
Anlage 4: Widerrufsbelehrung

§ 1 Vertragsgegenstand / Vertragsbeitritt der Nießbraucherin

- 1.1 Der Grundstückseigentümer und die ursprüngliche Nutzerin haben am 5. Juni 2019 einen Nutzungsvertrag (der „**Nutzungsvertrag**“) zur Installation und zum Betrieb einer Photovoltaik-Anlage über das Flurstück 98, Flur 3, Gemarkung Lindenhof, eingetragen im Grundbuch von Metschow beim Amtsgericht Neubrandenburg auf Blatt 59, geführt im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nummer 23 der Grundstücke (das „**Grundstück**“). Der Nutzungsvertrag ist diesem Nachtrag als **Anlage 1** beigelegt.
- 1.2 In Abteilung II des Grundbuchs sind für das Grundstück unter den laufenden Nummern 15 und 16 (im Gleichrang) sowohl eine Rückauflassungsvormerkung (Ifd. Nr. 15) als auch ein lebenslanger Nießbrauch (Ifd. Nr. 16) jeweils seit dem 9. Februar 2004 zu Gunsten der Nießbraucherin eingetragen. Der Nießbraucherin ist bekannt, dass auf dem Grundstück eine Photovoltaik-Anlage mit einer installierten Nennleistung von etwa 115 MWp errichtet und betrieben werden soll, während der Nutzungsvertrag in § 1 Abs. 1 und Abs. 4 lediglich von einer Nennleistung der Photovoltaik-Anlage von 75 MWp ausgeht. Der Grundeigentümer und die Nießbraucherin sind damit einverstanden. Die neue Nutzerin soll die Photovoltaik-Anlage errichten und betreiben.
- 1.3 Die Nießbraucherin tritt dem Nutzungsvertrag als Vermieterin bei. Die Nießbraucherin erkennt die im Nutzungsvertrag vereinbarten Regelungen (in der durch diesen Nachtrag geänderten Form) an und sichert die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen zu. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Nießbraucherin mittelbare Besitzerin des Grundstücks ist und bleibt und daher die Stellung der Vermieterin im Rechtssinne innehat. Die Nießbraucherin ist damit einverstanden, dass die Nutzerin mit schuldbefreiender Wirkung das Nutzungsentgelt bzw. eine Miete bzw. Pacht gemäß § 3 des Nutzungsvertrags an den Grundstückseigentümer zahlt.

§ 2 Vertragsübernahme durch die neue Nutzerin

- 2.1 Die ursprüngliche Nutzerin überträgt die Rechte und Pflichten aus dem Nutzungsvertrag und damit ihre Stellung als Vertragspartei schuldbefreiend im Wege der Vertragsübernahme auf die neue Nutzerin gemäß § 9 Abs. 2 des Nutzungsvertrags.
- 2.2 Die neue Nutzerin erkennt die im Nutzungsvertrag vereinbarten Regelungen (in der durch diesen Nachtrag geänderten Form) an und sichert die Erfüllung der zu erbringenden Leistungen zu.

§ 3 Erlöschen des Nießbrauchs

Der Grundstückseigentümer verzichtet auf das Sonderkündigungsrecht aus § 1056 Abs. 2 BGB.

§ 4 Dingliche Sicherung des Nutzungsrechts und Rangfolge der Belastungen im Grundbuch

- 4.1 Sowohl dem Grundstückseigentümer als auch der Nießbraucherin ist bewusst, dass nach § 2 Abs. 6 des Nutzungsvertrags die Pflicht besteht, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie eine Vormerkung dergestalt zu bewilligen, dass keinerlei Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs vorgehen. Die Parteien sind sich einig, dass die Nießbraucherin Rangrücktritte für die Rechte II/15 und II/16 erklären wird. Zudem bleibt der Grundstückseigentümer verpflichtet, Rangrücktritte der jeweiligen Berechtigten in Bezug auf die Rechte in Abteilung III beizubringen. Die neue Nutzerin ist damit einverstanden, dass die Rechte II/8 und II/11 vorrangig erhalten bleiben.
- 4.2 Anlage 2 des Nutzungsvertrags wird durch das diesem Nachtrag als **Anlage 2** beigelegte Muster für eine Bewilligungserklärung (Anlage 2 (neu)) ersetzt.

§ 5 Weitere Änderungen und Ergänzungen zum Nutzungsvertrag:

5.1 § 3 Abs. 3 des Nutzungsvertrags wird wie folgt neu gefasst:

„3.3 Die in 3.2.1 vereinbarte Pacht wird mit Beginn des 6. Betriebsjahres erstmals und bis zum Ende des Nutzungsvertrags alle fünf Betriebsjahre an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes des jeweils vergangenen Kalenderjahres gekoppelt (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/pre110.html>). Ein Betriebsjahr ist lediglich ein volles Kalenderjahr, in dem die Photovoltaikanlage Strom in das Netz eingespeist hat. Die Anpassung erfolgt immer zum 1. Januar eines jeden Betriebsjahres und gilt für das jeweilige Betriebs- und Kalenderjahr. Herangezogen wird das arithmetische Mittel des Verbraucherpreisindex des vorangegangenen Kalenderjahres. Das Basisjahr ist jenes Jahr, in dem die Photovoltaikanlage das erste Mal Strom in das Netz eingespeist hat.

Beispiel:

Die Anlage speist zum 1. Januar 2022 das erste Mal Strom in das Netz ein. Somit ist das Basisjahr des Verbraucherpreisindex 2022. Der Verbraucherpreisindex des Jahres 2026 mit Basis 2022 beträgt 108,24. Die Pacht für das Kalenderjahr 2027 beläuft sich somit auf €2.164,80/ ha p.a., sprich $€2.000 \times 108,24 / 100 = € 2.164,80/ \text{ ha p.a.}$ Der Verbraucherpreisindex des Jahres 2031 mit Basis 2022 beträgt 119,50. Die Pacht für das Kalenderjahr 2032 beläuft sich somit auf €2.390,00/ ha p.a., sprich $€2.000 \times 119,50 / 100 = €2.390,00/ \text{ ha p.a.}$ “

5.2 § 6 Abs. 1 des Nutzungsvertrags wird wie folgt neu gefasst:

„6.1 Der Grundeigentümer, die Nießbraucherin und die neue Nutzerin haben das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls nicht spätestens **bis zum 6. Juni 2022** mit der Installation der Photovoltaik-Anlage begonnen wurde.“

5.3 § 7 Abs. 2 des Nutzungsvertrags wird wie folgt neu gefasst:

„7.2 Die neue Nutzerin wird dem Grundeigentümer eine Rückbaubürgschaft einer großen deutschen Bank in Höhe von 40,00 € je installiertem Kilowattpeak übergeben, mit der der Rückbau der **Photovoltaik**-Anlage gesichert wird, **soweit die neue Nutzerin nicht bereits gegenüber der Genehmigungsbehörde verpflichtet ist, eine Rückbausicherheit zu stellen. Die neue Nutzerin wird dem Grundeigentümer nachweisen, ob und in welcher Höhe sie gegenüber der Genehmigungsbehörde zur Sicherung des Rückbaus der Photovoltaik-Anlage verpflichtet ist. Die Höhe der Rückbaubürgschaft wird entsprechend den Regelungen des § 3 Abs. 3 des Nutzungsvertrags zur Anpassung der Pacht ab dem 6. Betriebsjahr alle fünf Betriebsjahre an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes des jeweils vergangenen Kalenderjahres gekoppelt. Eine einmalige Anpassung der Bürgschaft erfolgt allerdings nur in dem Fall, dass der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Jahr, in dem die PV-Anlage das erste Mal Strom in das Netz einspeist, den Faktor 1,25 bzw. 125% aufweist.**

Beispiel:

Die Anlage speist zum 1. Januar 2022 das erste Mal Strom in das Netz ein. Somit ist das Basisjahr des Verbraucherpreisindex 2022. Der Verbraucherpreisindex des Jahres 2026 mit Basis 2022 beträgt 108,24. Die Höhe der Rückbaubürgschaft bleibt weiterhin bei 40,00 € je installiertem Kilowattpeak. Der Verbraucherpreisindex des Jahres 2036 mit Basis 2022 beträgt 126,10. Die Höhe der Rückbaubürgschaft wird in 2037 und die folgenden Jahre angepasst auf 50,44 € je installiertem Kilowattpeak erhöht, sprich $40,00 \text{ €/kWp} \times 126,10 / 100 = 50,44 \text{ €/kWp}$.“

5.4 Die neue Nutzerin ist nur zur Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Vormerkungen verpflichtet, falls der Nutzungsvertrag durch Ablauf seiner Laufzeit endet oder die

neue Nutzerin die Photovoltaik-Anlage endgültig zurückgebaut hat. Es besteht insbesondere kein Lösungsanspruch in den Fällen des § 11 InsO oder des § 57a ZVG.

- 5.5 Wollen der Grundeigentümer oder die Nießbraucherin den Nutzungsvertrag außerordentlich kündigen oder anderweitig beenden, so sind sie verpflichtet, die finanzierende Bank sofort von Ihrer Kündigungsabsicht zu unterrichten und ihr die Möglichkeit einzuräumen innerhalb einer Frist von zwei Monaten einen Dritten zu benennen, der den Nutzungsvertrag mit allen Rechten und Pflichten übernimmt oder selbst in den Nutzungsvertrag einzutreten. Mit Vorlage eines schriftlichen Übernahmevertrags mit dem Dritten, zu dessen Abschluss die neue Nutzerin die finanzierende Bank bevollmächtigt, oder der Vorlage der schriftlichen Eintrittserklärung der finanzierenden Bank geht der Nutzungsvertrag über. Sofern die Kündigungsabsicht des Grundeigentümers oder der Nießbraucherin auf einem vertragswidrigem Verhalten der Nutzerin beruht, ist die finanzierende Bank berechtigt, statt in den Vertrag einzutreten, durch eigenes Handeln und mit schuldbefreiender Wirkung für die Nutzerin den vertragsgemäßen Zustand herzustellen.
- 5.6 Anlage 1 des Nutzungsvertrags wird durch den diesem Nachtrag als **Anlage 3** beigefügten Lageplan (Anlage 3 (neu)) ersetzt.

§ 6 Schlussbestimmungen

- 6.1 Dieser Nachtrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 6.2 Die Bestimmungen des Nutzungsvertrags bleiben im Übrigen unberührt und gelten zwischen den Parteien.
- 6.3 Die Anlagen sind wesentliche Bestandteile des Vertrags. Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Nachtrags und des Nutzungsvertrags in der Form, die er durch diesen Nachtrag erhalten hat, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für dieses Schriftformerfordernis aufhebende oder abändernde Vereinbarungen.
- 6.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Nachtrags rechtlich unwirksam und undurchführbar sein oder werden oder sollte sich eine Lücke herausstellen, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Inhalts des Vertrags nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke gilt eine Bestimmung, die – soweit rechtlich möglich – dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt oder die die Parteien gewollt hätten, hätten sie den Punkt bedacht.

Ort, Datum

Soll Lindenhof 29.10.2020

Michael Pütz-Bonnehs
Grundeigentümer

M. Pütz-Bonnehs

Ort, Datum

Soll Lindenhof 29.10.2020

Elisabeth Pütz-Bonnehs
Nießbraucherin

E. Pütz-Bonnehs

Ort, Datum

Rostock 03.11.2020

GS-P1 GmbH & Co. KG
Ursprüngliche Nutzerin

Ort, Datum

Rostock 03.11.2020

Solarpark Lindenhof GmbH
Neue Nutzerin

Anlage 1 – Nutzungvertrag vom 05. Juni 2019

Anlage 2 (neu)

Bestellung einer Dienstbarkeit und einer Vormerkung für die Benutzung eines Grundstücks für die Installation und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage

Der Grundeigentümer

Michael Pütz-Bonnehs
Lindenhof 30
17111 Borrentin

- nachstehend „Grundeigentümer“ -

räumt der Gesellschaft

Solarpark Lindenhof GmbH
Schwarzer Weg 2
18069 Rostock

nachstehend „Berechtigte“ –

unwiderruflich zulasten seines Grundbesitzes Flurstück 98, Flur 3, Gemarkung Lindenhof, eingetragen im Grundbuch von Metschow des Amtsgerichts Neubrandenburg

- nachstehend „Belastungsgegenstand“ -

1. das Recht ein

- auf dem oben genannten Grundstück eine netzgekoppelte Photovoltaik-Anlage zu installieren und zu betreiben, die erforderlichen Anschlussleitungen zu verlegen, die erforderlichen Schalt- und Messanlagen zu installieren sowie die Photovoltaik-Anlage an einen Mobilfunkanschluss zum Zwecke der Fernüberwachung des Anlagenbetriebes anzuschließen (sämtliche dieser weiteren Anlagenteile nachfolgend zusammenfassend „Zusatzanlagen“).

Soweit zur Ausübung der Rechte erforderlich, sind die Berechtigte und deren Beauftragte auch befugt, das Grundstück zu betreten. Die Lage der Photovoltaik-Anlage ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil dieser Urkunde ist.

Der Grundeigentümer wird es unterlassen, ohne Zustimmung der Berechtigten Bepflanzungen auf dem Grundstück, die eine Höhe von 2 m (gemessen ab Grundstücksoberfläche) übersteigen oder bauliche Veränderungen sowie andere Maßnahmen an dem Gebäude oder auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Photovoltaik-Anlage bewirken können, vorzunehmen.

- das vorgenannte Recht einem Dritten zur Ausübung zu überlassen.

Mit der Dienstbarkeit belastet ist das gesamte Grundstück. Nach erstmaliger Errichtung der Photovoltaik-Anlage beschränkt sich die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf den dann tatsächlich in Anspruch genommenen Grundstücksteil. Zulasten des Belastungsgegenstandes und zugunsten der Berechtigten wird die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich vorstehend ergebenden Inhalt bewilligt und beantragt.

2. Schuldrechtlich gilt folgendes: Dem Grundeigentümer ist bekannt, dass die Berechtigte die Photovoltaik-Anlage zu Finanzierungszwecken an eine finanzierende Bank sicherungsübereignen wird und dass entweder die Bank oder ein Dritter unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt ist, den Betrieb der Photovoltaik-Anlage zu übernehmen. Die Ansprüche der Berechtigten aus dieser Urkunde sind, soweit gesetzlich zulässig, übertragbar und veräußerlich. Die Übertragung soll jedoch nur erfolgen, wenn der Dritte in alle Rechte und Pflichten des der heutigen Dienstbarkeitsbestellung zugrundeliegenden Nutzungsvertrages - insbesondere der Zahlungsverpflichtung - eintritt oder mit Zustimmung des Grundeigentümers einvernehmlich ein neuer Nutzungsvertrag geschlossen wird.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich gegenüber der Berechtigten ferner, einem von ihr künftig zu benennenden Dritten (Benennungsrecht) eine inhaltsgleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen.

3. Zur Sicherung des vorstehend begründeten Anspruchs bewilligt und beantragt der Grundeigentümer zulasten des Belastungsgegenstandes zu Gunsten der Berechtigten die Eintragung einer **Vormerkung** für den Fall der Ausübung des Benennungsrechts im Grundbuch im Rang nach der in Nr. 1 bestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.

4. Alle heute bestellten Dienstbarkeiten und Vormerkungen sollen grundsätzlich Rang vor den im Grundbuch unter II/15 und II/16 sowie sämtlichen in Abteilung III eingetragenen Rechten erhalten. Der Grundeigentümer stimmt den Rangrücktritten jeweils zu. Soweit noch keine Rangrücktrittserklärungen der jeweiligen Berechtigten vorliegen, kann und soll die Eintragung zunächst an rangbereiter Rangstelle erfolgen.

5. Der Grundeigentümer erteilt der Berechtigten unabhängig von dem zugrundeliegenden Rechtsgeschäft unwiderruflich und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit in jeder Weise Vollmacht zum grundbuchmäßigen Vollzug sowie zur Ergänzung der heutigen Vereinbarungen insbesondere der rangrichtigen Eintragung (ggf. auch Löschung) der vorgenannten Dienstbarkeiten und Vormerkungen. Zudem ist der beglaubigende Notar ermächtigt, offensichtliche Unrichtigkeiten in der Urkunde selbstständig zu berichtigen und zu ergänzen.

6. Die Kosten trägt die Berechtigte. Der Kostenwert wird angegeben mit € 50.000.

Von dieser Urkunde sollen folgende Abschriften erteilt werden:

Original an Grundbuchamt

- eine beglaubigte Abschrift an den Grundeigentümer
- eine beglaubigte Abschrift an die Berechtigte

Borrentin, den _____

Grundeigentümer

Beglaubigungsvermerk

Anlage 3

Anlage 1 (neu)

Flurkarte



Anlage 4 (neu) – Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Solarpark Lindenhof GmbH
Schwarzer Weg 2
18069 Rostock
Telefon: [●]
Fax: [●]
E-Mail: [●]

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

_____, den _____

[Ort],

[Datum],

Elisabeth Pütz-Bonnehs

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Solarpark Lindenhof GmbH
Schwarzer Weg 2
18069 Rostock
Telefon: [●]
Fax: [●]
E-Mail: [●]

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

_____, den _____

[Ort],

[Datum],

Michael Pütz-Bonnehs

Muster-Widerrufsformular

An

Solarpark Lindenhof GmbH
Schwarzer Weg 2
18069 Rostock
Per Fax an: [●]
Per E-Mail an: [●]

Borrentin, d _____

Widerruf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich den von mir am [●] abgeschlossenen Nachtrag zum Nutzungsvertrag zur Installation und zum Betrieb einer Photovoltaik-Anlage.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Pütz-Bonnehs

Muster-Widerrufsformular

An

Solarpark Lindenhof GmbH
Schwarzer Weg 2
18069 Rostock
Per Fax an: [●]
Per E-Mail an: [●]

Borrentin, d _____

Widerruf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich den von mir am [●] abgeschlossenen Nachtrag zum Nutzungsvertrag zur Installation und zum Betrieb einer Photovoltaik-Anlage.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Pütz-Bonnehs



encavis.com

Encavis AG Große Elbstraße 59, 22767 Hamburg

Gemeinde Borrentin
Goethestraße 43
17109 Demmin

Ihr Ansprechpartner
Jan Alexander Wieck
Head of Corporate Finance + Treasury
T +49 (40) 3785 62 75
jan.wieck@encavis.com

09.02.2023

Durchführungs- und Erschließungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof“ – Patronatserklärung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf den Entwurf des „Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark an der B194 nördlich Lindenhof“ zwischen der Gemeinde Borrentin und der Solarpark Lindenhof GmbH (nachfolgend **"D&E Vertrag"** genannt) im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Solarparks auf einer Gesamtfläche von etwa 100 ha durch die Solarpark Lindenhof GmbH (nachfolgend das **"Vorhaben"** genannt).

Gemäß § 5 (3) des D&E Vertrags hat die Solarpark Lindenhof GmbH einen Nachweis der finanziellen Bonität durch ihre Eigentümerin zu erbringen. Wir, die Encavis AG, sind mit 100 % an der Solarpark Lindenhof GmbH unmittelbar beteiligt.

Dies vorausgeschickt erklären wir, ab dem Zeitpunkt der Gültigkeit des D&E Vertrags und bis zur vollständigen Realisierung des Vorhabens in Form des Netzanschlusses des Solarparks dafür zu sorgen, dass die Solarpark Lindenhof GmbH finanziell so ausgestattet wird und bleibt, dass sie ihre Verpflichtungen zur Realisierung des Vorhabens vollständig erbringen kann (nachfolgend die **"Verpflichtung"**).

Für den Fall, dass das Vorhaben aus einer nicht von der Solarpark Lindenhof GmbH zu vertretenden Ursache abgebrochen oder undurchführbar wird (z.B. die für das Vorhaben notwendigen Genehmigungen werden nicht erteilt, werden entzogen oder laufen aus) erlischt unsere Verpflichtung.

Encavis AG Große Elbstraße 59, 22767 Hamburg, Deutschland
T +49 (40) 3785 620, F +49 (40) 3785 62 129, info@encavis.com, www.encavis.com

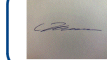
Vorstand: Dr. Christoph Husmann (Sprecher), Mario Schirru, Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Manfred Krüper
Amtsgericht Hamburg: HRB 63197, USt-ID-Nr.: DE183894215
Commerzbank AG, IBAN: DE57 2004 0050 0610 9250 00, BIC: COBADEFFXXX

Für sämtliche mit dieser Erklärung verbundenen Streitigkeiten erkennen wir den Sitz des Adressaten als ausschließlichen Gerichtsstand an.

Mit freundlichen Grüßen,

Encavis AG

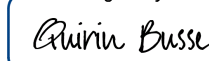
DocuSigned by:



E1E2CF1E974C41A...

Dr. Christoph Husmann
Sprecher des Vorstands,
Chief Financial Officer

DocuSigned by:



FE37B5BE7B6044F...

ppa. Quirin Busse
Investment Director



Abbildung 17: Ausschnitt Luftbild Weg von Pentz nach Beggerow, Ergänzung (gelbes Rechteck) Bereich Pflanzung Bäume M5

Kompensationsmindernde Maßnahme 1 (KM1)

Anlage von extensivem Grünland unter den Solarmodulen und auf ungenutzten Randbereichen der bisher intensiv genutzten Ackerfläche, innerhalb der Baugrenze

Die nicht versiegelten Flächen unter bzw. zwischen den Solarmodulen sowie die ungenutzten Randbereiche der bisher intensiv genutzten Ackerfläche auf der Sondergebietsfläche sind als extensives Grünland zu anzulegen. Die Maßnahme entspricht dem Punkt 8.30 der Anlage 6 der HzE 2018.

Für die Aussaat ist Saatgut regionaler Herkunft mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu verwenden.

Der Anteil von Kräutern muss mindestens 25 Gewichts-Prozent des Saatgutes betragen.

Pflanzenschutzmittel und Mineraldünger sind nicht zulässig.

Diese Flächen dürfen maximal zweimal jährlich gemäht werden; frühester Mahdtermin 01. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen. Möglich ist auch eine extensive Beweidung, jedoch nicht vor dem 1. Juli.

5.3 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 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarf sowie des Kompensationsumfangs erfolgt auf der Grundlage der aktuell gültigen „Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018“ (HzE), welche vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben wurde. Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m² (m² EFÄ) angegeben. Die Berechnung erfolgt nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Anlagenplanung (siehe Abbildung 2).

Die **Gesamtgröße** des Vorhabengebietes beträgt ca. 999.400 m² bzw. 99,94 ha. Laut Vorgabe des „Maßes der baulichen Nutzung“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 gestattet. Eine Überschreitung ist unzulässig. Daraus ergibt sich eine maximale bebaubare Fläche von bis zu 49,9 ha bzw. 499.700 m². Davon sind 20.500 m² für nicht versiegelte „Rasenwege“ im SO-Gebiet zulässig und 14 Trafostationen mit 200 m² vollversiegelter Fläche und 500 m² teilversiegelte Schotterfläche um die Trafos zulässig.

An der **westlichen Grenze des vBP entlang der B 194** ist ein 20 m breiter Schutzstreifen zur vorhandenen Allee einzuhalten.

Entlang der Waldgebiete an der **nördlichen Grenze des vBP** sowie entlang des Waldstückes an der **östlichen Grenze des vBP** muss nach § 20 Abs. 1 LWaldG ein Abstand von 30 m eingehalten werden.

Außerhalb des SO-Gebietes entsteht eine **Wegefläche** (1.080 m²), für als vollversiegelte Zufahrt vorgesehen ist. Die nicht versiegelten Rasenwege haben eine Breite von 2,4 m.

Bei dem vorliegenden Boden kann davon ausgegangen werden, dass die **Module** auf Rampaufposten befestigt werden können, so dass die Vollversiegelung durch die Modultische äußerst gering sein wird. Für die Modultische werden 351,21 m² durch die **Rampaufposten** vollversiegelt. Nach Daten des Vorhabenträgers beträgt die **überschirmte Fläche** der Modultische 496.963,00 m². Es verbleiben 423.973,07 m² Zwischenmodulfläche. Hierin fließen die unversiegelten Rasenwege (20.500,00 m²) in die Berechnung mit ein.

Vollversiegelungen durch Rampaufposten der Modultische (351,22 m²), Trafos (200m²), Zufahrt (1.080 m²) lassen insgesamt 1.631,21 m² gewachsenen Boden auf Dauer verschwinden. Durch die Teilversiegelung für die Schotterung um die Trafos auf 500 m² ist der Boden in diesem Bereich nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Durch die Rasenwege auf 20.500 m² geht keine Versickerungsfläche verloren. Rodungen von Gehölzen sind durch dieses Bauvorhaben nicht notwendig.

Tabelle 2: Übersicht Beeinträchtigung

Art der Beeinträchtigung	Größe in m²
Vollversiegelung	1.631,21
Teilversiegelung	500,00
Überschirmung durch PVA-Module	496.963,00
Gesamt	499.094,21

Ermittlung des Biotopwertes und des Lagefaktors

Jedem vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist eine naturschutzfachliche Wertstufe aus der Anlage 3 der HzE zuzuordnen. Die Einstufung ist die Grundlage für die Berechnung des Kompensationsbedarfs. Je höher die Wertstufe ist, desto höher ist der Kompensationsbedarf für die betroffene Fläche.

Folgende Biotoptypen sind im Bereich des Planungsgebiets betroffen und erhalten für die weitere Berechnung einen durchschnittlichen Biotopwert.

Tabelle 3: Zuordnung der Biotopwerte & des Lagefaktors zu den betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	Biotopfläche m²
Ruderalgebüsch, BLR mit	2	3	1,25	770,00
Lesesteinhaufen, XGL	3	6	1,25	215,20
Feldgehölz, BFX	3	6	1,25	819,90
Lehmacker	0	1	1,25	497.289,11
				499.094,21

Zusätzlich wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen mit Hilfe von Zu- bzw. Abschlägen des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Nach HZE werden u. a. Siedlungsbereiche, Gewerbe- und Industriestandorte, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege als Störquellen eingeordnet. Der im Süden in das Vorhabengebiet zur Windenergieanlage führende, unbefestigte Wirtschaftsweg sowie der im Südosten parallel der Plangebietsgrenze verlaufende unbefestigte Wirtschaftsweg (Abstand mind. 51,5 m) werden demnach nicht als Störquellen bemessen. Die Vorhabenfläche hält einen Abstand von mind. 90 m zum landwirtschaftlichen Betrieb in Lindenhof im Süden und liegt parallel zur Bundesstraße im Westen. Der Lagefaktor von 0,75 wäre zu berücksichtigen. Da sich der Vorhabenstandort in einem Bereich „landschaftliche Freiraum der Wertstufe 3“ befindet, kommt in der Berechnung der **Lagefaktor 1,25** zum Ansatz.

EFÄ für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

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

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	X	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	-----------------------	---	--

betroffenes Biotop	Fläche [m²]	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ [m²]
Ruderalgebüsch, BLR mit	770,00	3	1,25	2.887,50
Lesesteinhaufen, XGL	215,20	6	1,25	1.614,00
Feldgehölz, BFX	819,90	6	1,25	6.149,25
Lehmacker	497.289,11	1	1,25	621.611,39
				632.262,14

Das Eingriffsflächenäquivalent für die betroffenen Biotoptypen beträgt **632.262,14 m² bzw. 63,22 ha**.

EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Die in der Nähe eines Eingriffs liegenden Biotope können neben der Beseitigung und Veränderung auch mittelbar beeinträchtigt und somit nur noch eingeschränkt funktionsfähig sein. Gesetzlich geschützte Biotope und Biotoptypen ab einer Wertstufe 3 sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Mit zunehmender Entfernung vom Eingriffsort nimmt die Funktionsbeeinträchtigung ab. Aus

diesem Grund gibt es zwei Wirkzonen, denen jeweils ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der jeweiligen Wirkzone ergibt sich aus dem entsprechenden Eingriffstyp nach Anlage 5 der HzE. Dieses Bauvorhaben wird demnach dem Vorhabentyp „BImSchG-Anlagen außerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten“ zugeordnet. Da die betroffenen Biotope einen Abstand von weniger als 50 m zu den geplanten Photovoltaikanlagen haben, gilt der Wirkbereich I mit einem entsprechenden Wirkfaktor von 0,5.

Wirkzone	Wirkfaktor	Wirkbereich (in m)
I	0,5	50
II	0,15	200

Für die Funktionsbeeinträchtigung der vom Eingriff betroffenen geschützten Biotope bzw. Biotoptypen ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) nach der Formel:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	X	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	-----------------------	---	--

betroffenes Biotop	Fläche [m ²]	Biotopwert	Wirkfaktor	EFÄ [m ²]
Ruderalgebüsch, BLR mit	770,00	3	0,5	1.155,00
Lesesteinhaufen, XGL	215,20	6	0,5	645,60
Feldgehölz, BFX	819,90	6	0,5	2.459,70
				4.260,30

Das Eingriffsflächenäquivalent für die betroffenen Biotoptypen beträgt **4.260,30 m² bzw. 0,42 ha**.

EFÄ Versiegelung und Überbauung

Biotoptypunabhängig erfolgt die Ermittlung der teil- und vollversiegelten bzw. überbauten Fläche in m². Diese wird mit einem Zuschlag von 0,2 oder 0,5 berücksichtigt. Der maximale Anteil der versiegelten Fläche beträgt 2.131,20 m². Das EFÄ errechnet sich nach der Formel:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	--

Daraus ergibt sich nach der HzE biotoptypunabhängig folgendes Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung und Überbauung der Biotoptypen:

Art der Fläche	Flächen- größe in m ²	Zuschlag für Teilversiege- lung bzw. Überbauung	Zuschlag für Vollversiege- lung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- / Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Teilversiegelt	500,00	0,2		100,00
Vollversiegelt	1.631,21		0,5	815,61
Gesamt	2.131,20			915,61

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung und Überbauung beträgt **915,61 m² bzw. 0,09 ha.**

Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Durch die Addition der EFÄ ergibt sich der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ Biotopbe- seitigung bzw. Veränderung (Pkt. 2.3)	+	EFÄ Funktionsbe- einträchtigung (Pkt. 2.4)	+	EFÄ Teil-/ Voll- versiegelung, Überbauung (Pkt. 2.5)	=	Multifunktionaler Kompensations- bedarf (in m ² EFÄ)
632.262,14		4.260,30		915,61		637.438,05

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das Vorhabengebiet beträgt ca. **637.438,05 m² bzw. 63,74 ha.**

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf

Die Flächen zwischen und unter den Modulen werden als extensives Grünland genutzt. Damit sind sie als kompensationsmindernde Maßnahme gemäß Punkt 2.7 der HzE anzusehen. Die Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen entspricht der Maßnahmenbeschreibung 8.30 der Anlage 6 der HzE 2018. Für dieses Bauvorhaben ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Daher gilt der Wert der Kompensationsminderung von

0,8 für die Zwischenmodulfläche bei einer GRZ von 0,5 sowie
0,4 für die überschirmten Flächen bei einer GRZ von 0,5.

Mit einer GRZ von 0,5 werden 496.963,00 m² mit Modulen überbaut. Die Zwischenmodulfläche (423.973,07 m²) ergibt sich aus der Fläche SO-Gebiet (92,17 ha) abzüglich der Versiegelungen und der Gesamtfläche für die Module. Das Flächenäquivalent für kompensationsmindernde Maßnahmen wird über folgende multiplikative Verknüpfung ermittelt:

Fläche der kompensations- mindernden Maßnahme [m ²]	x	Wert der kom- pensationsmin- dernden Maß- nahme	=	Flächenäquivalent der kompensationsmin- dernden Maßnahme [m ² EFÄ]
überschirmte Fläche 496.963,00		0,4		198.785,20
Zwischenmodulfläche 423.973,07		0,8		339.178,45
				537.963,65

D. h. der multifunktionale Kompensationsbedarf von 637.438,05 m² bzw. EFÄ wird durch die kompensationsmindernde Maßnahme KM1 in einer Größenordnung von 537.963,65 m² bzw. EFÄ **auf 99.474,40 m² (9,95 ha) bzw. EFÄ korrigiert.**

Bewertung von befristeten Eingriffen

„Eingriffe werden als befristet eingestuft, wenn die Beeinträchtigungen innerhalb von 15 Jahren vollständig wieder hergestellt werden können bzw. wenn sich die Genehmigung nicht über einen Zeitraum von 15 Jahren erstreckt.“ (HzE 2018)

Da mit dem Bauvorhaben ein Gesamtgenehmigungszeitraum von 30 Jahren genehmigt werden kann, handelt es sich nach HzE **nicht um ein befristeten Eingriff**. Ein Befristungsfaktor von 0,1 ist daher nicht zu berücksichtigen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Der Kompensationsumfang wird als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m² (m² KFÄ) angegeben. Innerhalb des Vorhabengebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Im Vorhabengebiet ist die Anlage eines Gehölzstreifens im westlichen Bereich des Vorhabengebietes vorgesehen. Ungenutzte Randbereiche der bisher intensiv genutzten Ackerflächen sollen als extensives Grünland erhalten bleiben und einmal im Jahr gemäht werden. Unter den Solarmodulen soll sich ebenfalls extensives Grünland (**KM1**) entwickeln. Das Grünland bietet höherwertige Lebensräume und Standorteigenschaften für Tiere und Pflanzen als der intensiv genutzte Acker.

Der Gehölzstreifen (**M1**) ist mit einer Fläche von ca. 8.465 m² vorgesehen. Der Gehölzstreifen entspricht der Maßnahme 2.21 der Anlage 6 der HzE 2018.

Die Anlage des extensiv genutzten Grünlands entlang der B 194 und entlang der angrenzenden Waldflächen im Norden und Osten (**M2**) wird eine Fläche von ca. 23.857 m² einnehmen. Weiterhin sollen die Feldgehölze und Einzelbäume samt einer Pufferzone erhalten bleiben (**M3**). Diese Pufferzonen sind als extensives Grünland zu erhalten und werden eine Fläche von ca. 4.056 m² einnehmen. Die Anlage des extensiven Grünlands entspricht der Maßnahme 2.31 der Anlage 6 HzE 2018.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme soll weiterhin der Dorfteich in Gnevezow (Flurstück 153, Flur 1; 1.280,00 m²) entschlammt und renaturiert werden (**M4**). Dies entspricht der Maßnahme 4.21 der Anlage 6 der HzE 2018. Mit dieser Maßnahme wird ein Habitat für Tier- und Pflanzenarten geschaffen, welche an Gewässerlebensräume gebunden sind und so die Artenvielfalt in einem ländlichen Siedlungsbereich erhöht.

Gemäß Abstimmung in der Gemeindevertretersitzung am 06.07.2021 werden zusätzlich 10 neue Bäume in der Gemeinde Borrentin gepflanzt (**M5**). Dies entspricht der Maßnahme 2.12 der Anlage 6 der HzE 2018.

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ)
M1 Gehölzstreifen westliche Grenze PG	8.465,27		2,5		21.163,18
M2 Extensivgrünland	23.857,27		3,0		71.571,81
M3 Erhalt geschützter Biotope mit Pufferzone (Feldgehölze, Einzelbäume)	4.056,08		3,0		12.168,24
M4 Wiederherstellung Dorfteich Gnevezow	1.280,00		2,0		2.560,00
M5 Pflanzung von 10 Bäumen á 25 m ²	250,00		2,5		625,00

KFÄ Gesamt: 108.088,23

Der Kompensationsumfang beträgt 108.088,23 m² bzw. 10,80 ha.

Gesamtbilanz

Bei einem **Kompensationsbedarf** von **99.474,40 m² (9,94 ha)** ist mit den zuvor aufgelisteten Maßnahmen ein **Kompensationsumfang** von **108.088,23 m² (10,80 ha)** erreicht. **Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.**

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Standortalternativen

Die Lage und Größe des Plangebietes bedingen sich vorwiegend durch die vorherige Nutzung. Das Vorhabengebiet stellt einen wirtschaftlich nutzbaren Bereich innerhalb des Gemeindegebietes dar. Anlass für die Planung ist der bestehende Energiebedarf. Im Interesse einer nachhaltigen Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen wurde dieser Standort im Gemeindegebiet für die Solarenergienutzung auf Freiflächen ausgewiesen. Die vorliegenden Pläne weisen keine dem Vorhaben entgegenstehende Entwicklungsziele aus. Ein Widerspruch zu anderen Planungen besteht nicht.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Angaben zur Methodik der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur Erstellung des Umweltberichtes erfolgte durch:

- die Begehung des Standortes und die Auswertung von Fotos
- Auswertung von Kartengrundlagen aus dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern sowie Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG, vorliegender Planunterlagen (Flächennutzungsplan, Entwurf Begründung vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BAUGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) neugefasst durch Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010 S.66), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228))
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern: Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE). Neufassung 2018

Pflegeplan

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
der Gemeinde Borrentin
„Solarpark an der B 194 nördlich Lindenhof“,
Sondergebiet Photovoltaik**

- Anlage zum Umweltbericht -

Bearbeitung: PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg
freier Landschaftsarchitekt
Verdiring 6a
17033 Neubrandenburg



Mitarbeit: Dipl.-Ing. (FH) Anke Bauschke

Aufgestellt: Neubrandenburg, 17.02.2023

Einleitung

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark an der B 194 nördlich Lindenhof“ der Gemeinde Borrentin ist nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 2018) für die Kompensationsflächen der im Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen M2 und M3, die zu extensiven Mähwiesen entwickelt werden sollen, für die Dauer der Laufzeit der Solaranlagen (30 Jahre) ein „Pflegeplan“ zu erstellen.

Grundlagen

Die Flächen der Kompensationsmaßnahme M3 (4.056 m²) liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes östlich der Bundesstraße 194. Westlich an das ausgewiesenen Sondergebiet grenzen die Flächen der Kompensationsmaßnahme M2 (23.857 m²) an:



Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark an der B 194 nördlich Lindenhof“, Planungsstand 25.01.2023; Ergänzung Bezeichnung der Maßnahme

Maßnahmen

Für die Maßnahmenflächen M2 parallel des anzulegenden Gehölzstreifens M1 an der B 194 und für die Maßnahmenflächen M3 als Puffer um die geschützten Biotope ist die extensive Mähwiese das angestrebte Ziel. Die Flächen haben eine Größe von insgesamt 27.913 m².

Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September unzulässig. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen sind anzuwenden:

Anlage

Zur Vorbereitung der Fläche wird der Boden tief gepflügt und dreimalig gegrubbert. Danach erfolgt das Einbringen von gewünschten Pflanzenarten über regionales Saatgut der Region Norddeutsches Tiefland, das ein Zertifikat/Label VWW-Regiosaaten[®] vom Verband deutscher Wildsamens- und Wildpflanzenproduzenten e. V. oder ein Zertifikat/Label Regio Zert[®] vom Bundesverband Deutscher Pflanzenzüchter e. V. aufweist. Auf den Teilflächen der Maßnahme M3 sind zusätzlich bspw. Eichenspaltpfähle oder Findlinge zur Abgrenzung zur Extensivgrünlandfläche (Kompensationsmindernde Maßnahme KM1) aufzustellen.

Von der Grundmischung „Norddeutsches Tiefland“ (UG3) sind 5 g/m² im Spätsommer per Drillmaschine auszubringen. Die in der Regel dann zunehmenden Niederschläge und die Feuchtigkeit des Bodens erleichtern die Keimung des Saatguts, so dass viele der angesäten Arten bereits mit Blattrosetten in den Winter gehen. Dieser Vorsprung sorgt im Folgejahr im Vergleich zur Frühjahrsansaat bereits für eine frühzeitigere und reichere Blüte sowie das Auflaufen der Frostkeimer.

Entwicklungspflege

Wenn Ackerbeikräuter oder Ruderalarten (Disteln, Melden oder Nachtschatten, Jakobskreuzkraut) massiv auflaufen und den Erfolg der Ansaat gefährden, ist bei 10 - 20 cm Bestandeshöhe ein Schröpschnitt durchzuführen. Der Mäher oder Mulcher sollte auf eine Höhe von 7 - 8 cm eingestellt werden. Bei hohem Materialanfall ist das Schnittgut von der Fläche zu entfernen. Je nach Entwicklung der Fläche ist ein mehrmaliger Schröpschnitt notwendig.

Die Aushagerung der Flächen erfolgt durch Mähen jeweils mit Abräumen des Mähgutes. Die Mahd findet in der Entwicklungspflege 2x jährlich zwischen dem 15. Juli und in der Regel dem 30. Oktober statt. Der letztmögliche Mahdtermin ist der 28. Februar des Folgejahres.

Unterhaltungspflege

In der Unterhaltungspflege ist höchstens 1x jährlich eine Mahd der Flächen im Herbst (15. September bis 30. Oktober) durchzuführen. Die Mahdhöhe soll 10 cm über Geländeoberkante betragen, die Mahd erfolgt mit dem Messerbalken. Wichtig ist außerdem, dass nicht alle Flächen gleichzeitig gemäht werden, sondern dass mindestens 20 % der Flächen als Schonstreifen (Überwinterungsmöglichkeit für Insekten) bis zum nächsten Frühjahr stehen bleiben. Diese Schonstreifen sind bei jedem Bearbeitungsgang zu variieren.

Eine Mulchmahd ist nicht zulässig. Lediglich falls ein starker Ertragsrückgang zu verzeichnen ist, kann in Abstimmung mit der UNB zum Ende der Pflegemaßnahmen statt einer Mahd auch eine Mulchung erfolgen. Die für die Mahd festgelegten Bedingungen gelten entsprechend.

Auf den Maßnahmenflächen M3 innerhalb des Geltungsbereiches ist auch eine extensive Beweidung als eine kurzzeitige Umtriebsweide mit Schafen mit einer Besatzdichte von max. 1,0 GVE (Großvieheinheiten) möglich. 1 GVE entspricht etwa 10 Schafen/ha. D. h. dass auf dieser Fläche etwa 4 Schafe für etwa 4 Wochen weiden dürfen. Die Flächen sollen dann in

jährlich zwei Phasen beweidet werden. Der mögliche Weidezeitraum liegt zwischen dem 15. Juli und dem 01. März.

Kontrolle/ Monitoring

Wann die jeweiligen Pflegezustände erreicht sind, um zur nächsten Stufe zu wechseln, ist von dem aktuellen Nährstoffgehalt des Bodens und insbesondere von dem Witterungsverlauf abhängig. Der Zeitpunkt zur Änderung des Pflegeregimes ist im Rahmen eines Monitorings zu ermitteln.

Das Monitoring sollte in den ersten 5 Jahren jährlich, und anschließend voraussichtlich alle 2 Jahre erfolgen.

Da es sich um landschaftsplanerische Maßnahmen mit einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren handelt, deren Entwicklung wesentlich von äußeren Faktoren - vor allem Klima - abhängt und evtl. Zusatzmaßnahmen notwendig werden, um das Entwicklungsziel zu erreichen, kann eine Kostenschätzung nur den voraussichtlichen Rahmen wiedergeben.

Eine nichtfachliche, allgemeine Verwaltung der Maßnahmen mit Abrechnung und Buchführung ist während der gesamten Laufzeit notwendig. Ein erhöhter Verwaltungsaufwand ist im ersten Jahr für die Beauftragung und Abrechnung zur Anlage der Maßnahmen notwendig.

Kostenschätzung Pflegemodule

Pflegemodule					
Titel	Leistungstext	Menge	Einheit	EP in €	GP in €
<u>Anlage extensiver Mähwiesen</u>					
1.02	Bodenbearbeitung (tief Pflügen, dreimaliges Grubbern)	2,79	ha	265,00	739,70
davon	Maßnahme M2	2,39	ha		632,22
	Maßnahme M3	0,41	ha		107,49
1.03	Saatgutausbringung, Regio-saatgut Grundmischung „Norddeutsches Tiefland“ (UG3) 5 g/m ²	2,79	ha	620,00	1.730,63
davon	Maßnahme M2	2,39	ha		1.479,15
	Maßnahme M3	0,41	ha		251,48
<u>Entwicklungspflege</u>					
Zyklische Maßnahmen					
2.01.01	Jährliche, zweischürige Mahd jeweils mit Abräumen des Mähgutes. Das Mähen	2,79	ha	365,00	1.018,84

Pflegemodule					
Titel	Leistungstext	Menge	Einheit	EP in €	GP in €
	erfolgt zwischen dem 15. Juli und 01. März				
davon	Maßnahme M2	2,39	ha		870,79
	Maßnahme M3	0,41	ha		148,05
2.01.02	Jährliche, einschürige Mahd jeweils mit Abräumen des Mähgutes. Das Mähen erfolgt im Herbst	2,79	ha	220,00	Bedarfsposition
Einzelmaßnahmen					
2.02	Schröpschnitt	2,79	ha	175,00	Bedarfsposition
<u>Unterhaltungspflege</u>					
Zyklische Maßnahmen					
3.01.01	Jährliche, einschürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes. Das Mähen erfolgt im Herbst	2,79	ha	220,00	614,09
davon	Maßnahme M2	2,39	ha		524,86
	Maßnahme M3	0,41	ha		89,23
Alternativ 3.01.02	Kurzzeitige Beweidung mit Schafen mit hoher Besatzdichte im Zeitraum vom Spätsommer bis Winter	2,79	ha	225,00	(628,05)
davon	Maßnahme M2	2,39	ha		(536,79)
	Maßnahme M3	0,41	ha		(91,26)
<u>Kontrolle/Monitoring</u>					
Anlage extensiver Mähwiesen					
4.01.01	Kontrolle Bodenbearbeitung, Dokumentation	4	h	85,00	340,00
4.01.02	Kontrolle Saatgutausbringung, Dokumentation	4	h	85,00	340,00

Pflegemodule					
Titel	Leistungstext	Menge	Einheit	EP in €	GP in €
Entwicklungs- und Unterhaltungspflege					
04.02	Kontrolle/Monitoring der Entwicklung der Flächen, Dokumentation, Abstimmung UNB in den Jahren 2 - 6 jährlich, ab 6. Jahr: alle 2 Jahre	7	h	85,00	595,00
<u>Verwaltung</u>					
Anlage extensiver Mähwiesen, 1. Jahr					
05.01	Allgemeine Verwaltungstätigkeit, Abrechnung	5	h	85,00	425,00
Entwicklungs- und Unterhaltungspflege, ab dem 2. Jahr					
05.02	allgemeine Verwaltungstätigkeit, Abrechnung in den Jahren 2 - 6 jährlich, ab 6. Jahr: alle 2 Jahre	4	h	85,00	340,00

Erläuterung: ha = Hektar; h = Stunde; EP = Einzelpreis; GP = Gesamtpreis; € = Euro

Daraus ergibt sich für die Anlage der Fläche einschließlich Kontrolle und Verwaltung eine einmalige Summe von etwa 3.575 € netto.

Für die Entwicklungspflege (5 Jahre) müssen jährlich einschließlich Kontrolle und Verwaltung ausgehend von einem mindestens 1mal stattfindenden Schröpfungsschnitt etwa 2.445 € netto gerechnet werden. Dies ergibt über 5 Jahre eine Summe von 12.225 €.

Für die Unterhaltungspflege (25 Jahre) sind jährlich einschließlich Kontrolle und Verwaltung etwa 1.063 € netto zu veranschlagen. Dies ergibt über 25 Jahre eine Summe von 26.575 €.

Somit ist über 30 Jahre nominal mit Kosten von 42.375 € zu rechnen. Wird die historische Inflationsrate für Deutschland (Durchschnitt der letzten 10 Jahre)¹ für 30 Jahre angesetzt, so ergibt sich eine Gesamtsumme von 69.844,20 €. (66.269,20 € für die Kosten der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sowie Monitoring und Verwaltung + 3.575,00 € einmalige Herstellungskosten).

Unter Beachtung eines Abzinsungssatzes von 1,52 (Deutsche Bundesbank: Zinssatz bei Restlaufzeiten von 30 Jahren Dezember 2021) ergeben 38.800,00 € nach 30 Jahren 24.676,49 €, so dass unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen ein abgezinster Betrag von gerundet 83.967,71 € (66.269,20 - 24.676,49 + 42.375,00) hinterlegt werden muss. Alle Beträge sind Nettobeträge.

¹ <https://www.finanz-tools.de/inflationsrechner-preissteigerung>

Anlage 6 Haftverzicht Brandfall

Grundstück: landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland in 17111 Borrentin Lindenhof

Gemarkung: Lindenhof

Flur: 3

Flurstücke: 98

Vorhaben: Errichtung und Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage

Haftungsverzichtserklärung gegenüber der Gemeinde Borrentin, diese vertreten durch das Amt Demmin-Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin

Ausweislich der zwei Stellungnahmen des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der 1. und 2. Beteiligungsrunde vom 25. September 2020 und vom 13. Juli 2022 sowie der in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten sachverständigen Studien gehen von der Freiflächen-Photovoltaikanlage lediglich sehr geringe Brandgefahren aus. Vor diesem Hintergrund kann zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes auf die Herstellung einer Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 Satz 1 BrSchG M-V (i.d.F. vom 21. Mai 2015) verzichtet werden. Eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes ist, insbesondere auch in Bezug auf die Gefahrenabwehr, trotz des Verzichts auf die Herstellung einer Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Pächterin, die Fa. Solarpark Lindenhof GmbH mit Sitz in der Gemeinde Borrentin, ist sich bewusst, dass durch den Sachverhalt der fehlenden Löschwasserversorgung und der nicht ständig einsatzbereiten Freiwilligen Feuerwehr in der Gemeinde Borrentin (Amt Demmin-Land), eine erhöhte Gefährdung ihres Eigentums, hier insbesondere der auf dem Flurstück 98 der Flur 3, Gemarkung Lindenhof zu errichtenden Freiflächen-Photovoltaikanlage, besteht.

Durch die Solarpark Lindenhof GmbH wird akzeptiert, dass im Falle eines Brandgeschehens aufgrund der o.g. Defizite ein Totalschaden an der noch zu errichtenden PV-Anlage und damit verbunden ein Nutzungsausfall durch die Gemeinde Borrentin bzw. das Amt Demmin-Land, nicht verhindert werden kann.

Mit dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes akzeptiert die Pächterin diese Gefährdung ihres Eigentum und verzichtet auf mögliche Ansprüche, die sich aus diesem Sachverhalt heraus gegenüber der Gemeinde Borrentin, vertreten durch das Amt Demmin-Land, ergeben könnten.

Lindenhof,

Datum