

## Beschlussvorlage für Gemeinde Verchen

öffentlich

### Bebauungsplan Nr. 3 "Solarpark Verchen" - Abschluss eines Durchführungs- und Erschließungsvertrages

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 27.08.2024
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 82/24/005

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Verchen (Entscheidung)	30.09.2024	Ö

#### Sachverhalt

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Verchen“ ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) abzuschließen, der ein zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Der Vertrag ist zwingend vor dem Satzungsbeschluss (vgl. nachfolgender TOP) abzuschließen und bedarf eines Beschlusses der Gemeindevertretung.

Durch den Vorhabenträger wurde ein entsprechender Vorentwurf ausgearbeitet. Eine Vorberatung zu dem Vertrag hat in der Sitzung am 29.04.2024 bereits stattgefunden (Vorlage VO/GV 82/23/101). In Vorbereitung zum Beschluss über diesen Vertrag waren einige Ergänzungen erforderlich, die in den Vertrag eingearbeitet wurden.

Durch den Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, mit dem Vorhaben einschließlich Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Rechnung spätestens 18 Monate nach Vertragsschluss zu beginnen und innerhalb eines Zeitraumes von 36 Monaten fertigzustellen. Eine Rückbauverpflichtung wird vertraglich geregelt.

Der Vorhabenträger hat die Verfügungsberechtigung durch Vorlage des Pachtvertrages mit dem Land M-V nachgewiesen. Das Flurstück 12 wurde vom Vorhabenträger erworben. Für das gemeindliche Flurstück 17 liegt ein Pachtangebot vor. Dazu siehe Beschlussvorlage 82/24/009.

Eine finanzielle Absicherung des Rückbaus der Freiflächen-Photovoltaikanlage über eine Rückbaubürgschaft ist im Pachtvertrag mit dem Land MV erfolgt. Eine solche Absicherung ist im Durchführungsvertrag nun auch für das Flurstück 12 (Eigentum des Vorhabenträgers) und Flurstück 17 (Gemeinde) vorgesehen (§6 Abs. 1). Nur so ist im Notfall der vollständige Rückbau auch auf diesen Flächen finanziell gesichert.

Die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit muss der Vorhabenträger durch Vorlage einer Bankbestätigung (Eigenkapital) bzw. Kreditusage o.ä. noch bis zur Sitzung nachweisen.

Hinsichtlich des Löschwassers hat der Vorhabenträger einen Haftverzicht erklärt (Anlage 4).

Grundsätzlich ist die Gemeinde für die Bereitstellung von Löschwasser verantwortlich. Sie könnte vom Vorhabenträger jedoch fordern, dass dieser die Bereitstellung von Löschwasser absichern muss. Eine Löschwasserentnahmemöglichkeit wird durch den Vorhabenträger aufgrund der geringen Brandlast nicht angestrebt. Durch den Haftverzicht wird die Gemeinde von Haftungsansprüchen, die ggf. aufgrund von Bränden entstehen, die aufgrund des fehlenden Löschwassers nicht wirksam bekämpft werden konnten, freigehalten.

Anlage 1 und 2 siehe Vorlage VO/GV 82/24/006.

Die Anlagen 5 wird spätestens zur Sitzung nachgereicht. Anlage 6 ist aus datenschutzrechtlichen Gründen als nichtöffentliche Anlage beigefügt. Pachtvertrag mit der Gemeinde siehe Vorlage VO/GV 84/24/009.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt den Abschluss des beigefügten Durchführungs- und Erschließungsvertrages mit der FEH Bauwerk GmbH, Ginnheimer Straße 4 in 65760 Eschborn, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Verchen“ für die Errichtung eines Solarparks auf den Flurstücken 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 121 und 122, Flur 2, Gemarkung Verchen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Mit Abschluss des Vertrages entstehen der Gemeinde Verchen keine Kosten.

In zukünftigen Jahren sind Gewerbesteureinkünfte zu erwarten und Pachteinnahmen für das im Gemeindeeigentum stehende Flurstück 17. Auf freiwilliger Basis könnte nach dem Satzungsbeschluss auch ein Vertrag nach §6 EEG (bis zu 0,2 Cent/kWh) abgeschlossen werden.

### **Anlage/n**

1	Durchführungs- und Erschließungsvertrag ( öffentlich )
2	Anlage 6 Pachtvertrag ( nichtöffentlich )

# Erschließungs- und Durchführungsvertrag

zwischen der Gemeinde Verchen  
vertreten durch den Bürgermeister Detlef Gutjahr und den 1. Stellvertreter Christian Berndt,  
dienstansässig Goethestraße 43, 17109 Demmin  
- genannt Gemeinde-

und

FEH Bauwerk GmbH  
Ginnheimer Straße 4  
65760 Eschborn  
vertreten durch Herrn Dirk Göhringer  
- genannt Vorhabenträger-

## Präambel

Die Gemeinde Verchen beabsichtigt, auf der ehemaligen LPG-Anlage in Verchen Baurecht für ein Solarkraftwerk zu schaffen. Der Vorhabenträger wird den Solarpark errichten. Die vertragsgegenständliche Fläche ist rund 3,8 Hektar groß und wird über öffentliche Straßen und private Wege erschlossen.

Nach Beschluss und Unterzeichnung dieses Vertrages wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Verchen“ der Gemeinde Verchen als Satzung beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Die Satzung wird nach Abschluss des Verfahrens zum Vertrag genommen und ist zugleich Vertragsgegenstand. Der Bebauungsplan (Planungsstand September 2024) ist als **Anlage 1** beigefügt.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Erschließung und Bebauung der nachfolgend aufgeführten Liegenschaft:

Gemarkung Verchen, Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 121 und 122 entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 2**).

(2) Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans liegen, sind ebenfalls Gegenstand des Vertrages sowie der Kauf von 56.982 Punkten des Ökokontos MSE-047 „Naturwald Schöne Aussicht bei Usadel“ (**Anlage 3**). Die Reservierungsbestätigung liegt vor.

## § 2 Beschreibung des Vorhabens

(1) Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Solarparks mit einer Leistung von rund 3 MWp. Der Strom wird in das Netz EDIS eingespeist. Durch den Bau des Photovoltaikkraftwerkes und die damit verbundene Gewinnung von Elektroenergie aus der Sonneneinstrahlung wird eine wirksame Einsparung an CO<sub>2</sub> und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

(2) Die gesamte Anlage wird verkehrstechnisch über die im südlichen Bereich befindliche Kirchstraße erschlossen. Für das Vorhaben werden keine Wasser- und Abwasseranschlüsse benötigt.

### **§ 3 Realisierung des Vorhabens**

(1) Der Vorhabenträger hat die Verfügungsberechtigung über die in § 1 Abs. 1 und 2 näher bezeichneten Flächen durch Vorlage des Pachtvertrages nachgewiesen (**Anlage 6**).

(2) Die Gemeinde Verchen, verpflichtet sich, für den Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Verchen“ die erforderliche Genehmigung einzuholen und bekannt zu machen. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes begründet wird.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Planung, Erschließung und Bebauung des Vorhabens entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes (**Anlage 2**) sowie die Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft (**Anlage 3**) im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch zu den notwendigen Pflegemaßnahmen in der Maßnahmenfläche (Streuobstwiese) entsprechend Begründung (hier Umweltbericht). Zur Sicherung dieser Pflegemaßnahmen zahlt der Vorhabenträger spätestens mit dem Baubeginn den Kapitalstock für die Pflege der Streuobstwiese in Höhe von 64.866 € auf das Konto des Amtes Demmin Land ein (Verwendungszweck: Sicherheitseinbehalt Pflege Streuobstwiese Solarpark Verchen). Die gestaffelte Rückzahlung erfolgt durch Anforderung des Vorhabenträgers mit Vorlage entsprechender Rechnungen für die Pflegemaßnahmen. Der Betrag kann nach Abstimmung mit der Gemeinde Verchen auch in anderer Form gesichert werden.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 18 Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages, mit dem Vorhaben zu beginnen. Der Baubeginn ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 36 Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages, das Bauvorhaben einschließlich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Verchen“ und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen abzuschließen. Die Fertigstellung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

(6) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Abs. 5 genannten Frist durchgeführt wird. Der Vorhabenträger kann in diesem Fall keine Ansprüche aufgrund der Aufhebung gegen die Gemeinde geltend machen.

(7) Der Vorhabenträger wird eigenständig eventuell notwendige Genehmigungen und Verträge von den jeweils zuständigen Ämtern, Behörden, Zweckverbänden und Versorgungsträgern einholen.

(8) Der Vorhabenträger wird mit diesem Vertrag verpflichtet, seine Aufgaben in enger Abstimmung mit der Gemeinde Verchen durchzuführen. Die Kommune wird im Gegenzug im Rahmen ihrer Kompetenzen und Möglichkeiten dem Vorhabenträger bei der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Solarpark Verchen“ behilflich sein.

(9) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Beendigung des mit den Grundstückseigentümern (Land Mecklenburg-Vorpommern und Gemeinde Verchen) geschlossenen Pacht-/Gestattungsverträge zum unverzüglichen vollständigen Rückbau der Anlage. Vorhabenträger und das Land MV als Grundstückseigentümerin haben eine privatrechtliche Rückbauverpflichtung vereinbart, die durch eine entsprechende Bankbürgschaft abgesichert wurde. Der Rückbau ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

### **§ 4 Brandschutz**

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich alle nachgestellten Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen:

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

Im Brandfall sind die "Handlungsempfehlungen Photovoltaikanlagen" des Deutschen Feuerwehr Verbandes unter Verweis auf die VDE 0132 "Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen" zu beachten. Die dortigen Ausführungen betreffen insbesondere die einzuhaltenden Sicherheitsabstände und die Durchführung von Schalthandlungen. Demnach sind PVA bedenkenlos zu löschen, wenn die erforderlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden. PVA bestehen im Wesentlichen aus nichtbrennbaren Metallgestellen, den eigentlichen Photovoltaikmodulen, Kabeln sowie Wechselrichtern und Transformatoren. Als Brandlast kommen damit Kabelverbindungen, kleinere Komponenten der Module (z.B. Anschlussleitung und Verbindungsstecker) sowie in geringem Umfang brennbare Bestandteile der Wechselrichter und Transformatoren, z.B. ölhaltige Betriebsmittel in Frage. Weiterhin könnte es zu einem Brand der umgebenden Vegetation kommen, sofern diese trocken ist.

(2) Der Vorhabenträgerin ist der Sachverhalt der fehlenden Löschwasserversorgung bekannt. Sie hat die in der **Anlage 4** aufgeführte Haftverzichtserklärung gegenüber der Gemeinde abgegeben. Diese wird Bestandteil des Vertrages.

## **§ 5 Finanzierung**

(1) Der Vorhabenträger hat der Gemeinde Verchen vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Verchen“ seine finanzielle Bonität in Bezug auf die Finanzierung des Vorhabens (Kosten für die Bauleitplanung, Kosten der Errichtung des Vorhabens innerhalb des Bebauungsplangebietes innerhalb der zeitlichen Grenzen des § 3 dieses Vertrages, einschließlich der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen und aller sonst notwendigen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in die Natur und Landschaft, Kosten für die Erschließung und an das öffentliche Stromnetz/ Einspeisepunkt) durch Vorlage einer Bankbestätigung und einer Kreditzusage geeigneter Banken, durch Bürgschaftserklärungen und durch Zusage des Mutterkonzerns nachgewiesen (**Anlage 5**).

## **§ 6 Sicherheitsleistungen**

(1) Zur Sicherung des Rückbaus der Photovoltaikanlage (§3 Abs. 9) und der Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft (§1 Abs. 2) wird der Vorhabenträger der Gemeinde spätestens bis zum Baubeginn jeweils eine unwiderrufliche unbefristete und selbstschuldnerische Bürgschaft einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank in Höhe von 4.500 € (Rückbau) und in Höhe von ..... € (Anlage Streuobstwiese und Sichtschutzhecke) übergeben.

(2) Die Bürgschaftsurkunde muss den Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorklage und der Verpflichtung der Zahlung auf die erste Aufforderung hin gemäß §§ 770 und 771 BGB enthalten. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechnung gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Schuldners.

(3) Der Betrag kann nach Abstimmung mit der Gemeinde Verchen auch in anderer Form gesichert werden.

### **§ 7 Rechtsnachfolge; Betreibergesellschaften**

(1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, vor dem Einsetzen bzw. einem etwaigen Wechsel der Betreibergesellschaft bzw. des Rechtsnachfolgers die Zustimmung zur Vertragsänderung bei der Gemeinde Verchen zu beantragen. Der entsprechende Vertragsentwurf ist beizufügen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

(2) Die Gemeinde Verchen berät und beschließt über den Änderungs- bzw. Übertragungsvertrag binnen 4 Wochen nach Erhalt des Vertragsentwurfs. Eine Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 3 Abs. 5 gefährdet ist. Die Gemeinde kann insoweit die Vorlage geeigneter Nachweise verlangen.

### **§ 8 Rücktritt**

(1) Für den Fall, dass die Gemeinde Verchen, das Planverfahren nicht zu Ende führt, eine andere Planung als die in diesem Vertrag vorgesehene verfolgt oder den Bebauungsplan nicht innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages zur Genehmigung einreicht und öffentlich bekannt macht, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben.

(2) Im Fall des Rücktritts kann die Vorhabenträgerin gegenüber der Gemeinde keine Ansprüche geltend machen, insbesondere nicht auf Übernahme oder Rückzahlung ihr entstandener Kosten für diesen Vertrag, die Vorbereitung der hier geregelten Bauleitplanung oder die sonstige Vorbereitung des Vorhabens.

(3) Sollte sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 3 „Solarpark Verchen“ im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens herausstellen und die Satzung nicht heilbar sein, so fällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag weg. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche herleiten.

### **§ 9 Wirksamkeit**

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan Nr. 3 „Solarpark Verchen“ in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

### **§ 10 Schlussbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Beide Vertragsparteien sichern ausdrücklich eine kooperative Zusammenarbeit zu.

(2) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Be-

stimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(4) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Solarpark Verchen“.

(5) Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten ist als Gerichtsstand der Sitz der Gemeinde maßgeblich.

### **§ 11 Anlagen**

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

- Anlage 1** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 einschließlich Begründung (Planungsstand September 2024)
- Anlage 2** Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3** Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 4** Haftverzichtserklärung Löschwasser
- Anlage 5** Nachweis Leistungsfähigkeit
- Anlage 6** Pachtverträge

Für die Gemeinde Verchen

Verchen, den .....2024	.....	-Siegel-	.....
	Detlef Gutjahr		Christian Berndt
	Bürgermeister		1. Stellvertreter

Für den Vorhabenträger

Eschborn , den .....2024	.....
	Dirk Göhringer
	FEH Bauwerk GmbH

Um für die Modultische eine maximale Höhe von 3,0 m über Geländehöhe zu gewährleisten, werden gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO entsprechend dem bewegten Gelände unterschiedliche Höhen für die baulichen Anlagen festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhensystem DHHN 2016). Die Höhe der Anlagen beeinflusst den Reihenabstand durch Verschattung.

### 6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Abstandsflächen

Im Bebauungsplan wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Es soll eine größtmögliche Ausnutzung der Fläche für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen gesichert werden.

## 6.2 Verkehrsflächen

Die Wendeanlage der Kirchstraße befindet sich im Süden teilweise im Plangeltungsbereich. Im Südosten ragt der Demminer Landweg, ein Wanderweg, teilweise in den Plangeltungsbereich hinein.

Bedarf an weiteren Erschließungsanlagen besteht nicht. Der Betrieb der Photovoltaikanlagen erfordert keine zusätzlichen Wege.

Der Betrieb der Anlage erfordert kein Personal. Sie wird fernüberwacht. Zu- und Abfahrten reduzieren sich auf Wartungsmaßnahmen der Anlage, die nur in sehr geringem Umfang erwartet werden, und die wenigen Pflegemaßnahmen der extensiven Flächen.

## 6.3 Grünflächen

Die beiden geschützten Feldgehölze wurden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feldgehölz festgesetzt.



## 6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen



Der Eingriff in die vorhandenen Biotope durch Überbauung ist zu kompensieren. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird untersucht, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes auf geschützte Arten auswirken. In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu ergreifen.

### 6.4.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überdeckung von Staudenflur und zur Beseitigung von Gehölzen. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Die nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope wurden zur Erhaltung festgesetzt. Um die Biotope herum wurde ein 20 m breiter Puffer als Maßnahmefläche festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällungen und Baufeldfreimachungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 01.03. durchzuführen. Falls der Bau der Anlage aus zwingenden Gründen nicht im zuvor



- genannten Zeitraum, außerhalb der Bauzeit erfolgen kann, ist Brutgeschehen von Bodenbrütern zwischen dem 01. März und 31. August durch Vergrämnungsmaßnahmen zu verhindern. Zur Vergrämnung sind die Bauflächen durch wiederholtes Grubbern (ab 01.03 alle 1 bis 1,5 Wochen) vegetationsfrei zu halten. Die Wiederholung des Grubbens kann durch ununterbrochene intensive Bautätigkeit abgelöst werden.
- V2 Die Modulrand- und Zwischenflächen dürfen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zu 01. August mit Balkenmähern, unter Beseitigung des Mahdgutes gemäht werden. Die Schnitthöhe darf 10 cm nicht unterschreiten. Das Mulchen des Aufwuchses ist nicht zulässig. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist auch eine Schafbeweidung möglich.
- V3 Innerhalb der Anpflanzfestsetzungen sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Pflanzen empfohlen: Heister der Arten Traubeneiche, Vogelkirsche, Holzbirne, Holzapfel, Eberesche, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Strauchhasel. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
- V4 Die Fällarbeiten sind durch eine im Fledermausschutz fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V5 Um die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen zu verhindern, ist der im Konfliktplan gekennzeichnete Bereich im Herbst vor Baubeginn zu mähen und zu umzäunen. Die Individuen innerhalb der umzäunten Fläche sind abzusammeln.
- V6 Eine Bewachung der Anlage durch Hund ist zu unterlassen.
- V7 Zäune sind mit Bodenfreiheit zu errichten.

#### 6.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

- M1 Zur Deckung von 7.551 Kompensationsflächenäquivalenten ist die Anlage einer Streuobstwiese auf der ca. 0,5 ha großen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzunehmen. Die Realisierung erfolgt im Herbst nach Genehmigung des Vorhabens. Vorhandene Gehölze und Biotopflächen bleiben erhalten.
- M2 Das Kompensationsdefizit wird mit dem Erwerb von 56.982 Kompensationsflächenäquivalenten des Ökokontos MSE-047 „Naturwald Schöne Aussicht bei Usadel“ gedeckt. Die Reservierungsbestätigung liegt vor. Das Abbuchungsprotokoll ist vor Planreife nach § 33 BauGB bzw. vor Plangenehmigung nachzuweisen.
- M3 Der Verlust von 8 geschützten Einzelbäumen ist gemäß Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen. Vorgesehen sind 12 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten aus heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind folgende Sorten von: Kirschen (z. B. Große Schwarze

---

Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Karneol, Morina) Pflaumen (z. B. Hauszwetschge, Nancy- Mirabellen, Wangenheim); Apfelbäumen (z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern); Quitten (z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte).

### 6.4.3 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Für den Verlust des Zauneidechsenlebensraumes sind im Plangebiet gemäß „Konfliktkarte“ 2 Winterquartiere anzulegen. Dafür ist eine Fläche von 3 m Breite und 5 m Länge einen Meter tief auszugraben. Anschließend wird die Grube mit einer Mischung aus im Plangebiet vorhandenen Abbruchmaterial, Steinen, toten Ästen, Zweigen und Wurzeln im Verhältnis 1:1 bis 1 m über Geländekante verfüllt. Die Ersatzhabitate sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.
- CEF 2 Für den Verlust des Zauneidechsenlebensraumes ist im Plangebiet „Konfliktkarte“, 1 Sommerquartier zu errichten. Dafür ist aus dem anstehenden sandigen Boden je eine Schüttung mit einer Grundfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> (3 m breit, 5 m lang) und einer Höhe von 1 m herzustellen. Diese sind im Wechsel mit den Winterquartieren anzulegen. Die Ersatzhabitate sind für die Dauer der Bauzeit zu umzäunen.
- CEF 3 Die Umsetzung der Maßnahmen CEF1 bis CEF 2 ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat den Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

## 6.5 Immissionsschutz

*„Betriebsbedingte Emissionen sind auch durch die Wechselrichter bzw. Trafos ... zu nennen. Wechselrichter sind hinsichtlich der Lärmemission jedoch als weitgehend unproblematisch einzustufen (Abschirmung).... Durch windbedingte Anstromgeräusche an den Modulen oder Konstruktionsteilen können weitere Schallemissionen entstehen. Diese dürften aber durch die bei starkem Wind vorherrschende Geräuschkulisse überlagert werden, so dass Schallemissionen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Praxis von nachrangiger Bedeutung sein dürften.“<sup>1</sup>*

Die Photovoltaikanlage verursacht weder Lärmemissionen, noch sind erhebliche Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Das nächstgelegene Wohngebäude (Siedlungsweg 8) ist nur 32 m von der südwestlichen Baugrenze der Photovoltaikanlage entfernt. Nach den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder -Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.02.2012 kann eine mögliche Blendung ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, dass das Gelände der ehemaligen Stallanlage höher liegt und eine Schutzhecke geplant ist.

---

<sup>1</sup> CHRISTOPH HERDEN, JÖRG RASSMUS und BAHRAM GHARADJEDAGHI 2006: Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen, Bundesamt für Naturschutz – Skripten 247 2009

## **Anlage 4**

### **Vorhaben: Errichtung und Betrieb einer Freiflächen- Photovoltaikanlage**

#### **Haftungsverzichtserklärung gegenüber der Gemeinde Verchen, diese vertreten durch das Amt Demmin- Land, Goethestraße 43, 17109 Demmin gemäß § 2 BrSchG M-V Abs. 1 Nr. 4 (i. d. F. vom 21.05.2015)**

Die FEH Bauwerk GmbH vertreten durch Dirk Göhringer, ist sich bewusst, dass durch den Sachverhalt der fehlenden Löschwasserversorgung und der nicht ständig einsatzbereiten Freiwilligen Feuerwehr in der Gemeinde Verchen eine erhöhte Gefährdung der auf den Flurstücken 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 121 und 122, Flur 2, Gemarkung Verchen zu errichtenden Photovoltaikanlage besteht.

Durch die FEH Bauwerk GmbH wird akzeptiert, dass im Falle eines Brandgeschehens auf Grund der oben genannten Defizite ein Totalschaden an der noch zu errichtenden und der bereits bestehenden PV- Anlage und damit ein Nutzungsausfall durch die Gemeinde Verchen bzw. das Amt Demmin- Land nicht verhindert werden kann.

Mit dem Vollzug des Durchführungs- und Erschließungsvertrages akzeptiert die FEH Bauwerk GmbH diese erhöhte Gefährdung ins Eigentum für sich selbst und verzichtet auf mögliche Ansprüche, die sich aus diesem Sachverhalt heraus gegenüber der Gemeinde Verchen ergeben können.

Im Falle der Brandentstehung auf den Flurstücken 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 121 und 122, Flur 2, Gemarkung Verchen und der Brandausbreitung über diese Flurstücke hinaus, sind auf Grund der fehlenden Löschwasserversorgung und der nicht ständig einsatzbereiten Freiwilligen Feuerwehr in der Gemeinde Verchen Vermögensschädigungen auch an benachbarten Grundstücken nicht ausgeschlossen. Insofern stellt die FEH Bauwerk GmbH die Gemeinde Verchen von eigenen Ansprüchen und Ansprüchen Dritter, auch für den Verkaufs- oder Verpachtungsfall, frei und sichert Schadensregulierung mit Dritten zu.

Eschborn, den.....

---

Dirk Göhringer  
FEH Bauwerk GmbH  
Ginnheimer Straße 4  
65760 Eschborn