SACHVERSTÄNDIGENGEMEINSCHAFT

Dipl. - Ing. Michael Kaps
Bausachverständiger und
Fachgutachter für die Bewertung
und Beurteilung von Gewerbe- und
Konversionsgrundstücken
16727 Vehlefanz, Koppelweg 5
Telefon: 03304/25 46 435
Mail: gutachter-kaps@freenet.de

Dipl.-Ing. Klaus Thielicke
Bausachverständiger und Fachgutachter
für die Beurteilung und Bewertung von
Gewerbe- und Konversionsgrundstücken
Mitglied im Landesfachverband M-V der
Sachverständigen im Bauwesen
13467 Berlin, Roedernstraße 4
Telefon: 030/40586110

GUTACHTEN

Zum Nachweis einer Konversionsfläche für die Vergütungsfähigkeit nach EEG für das Grundstück bestehend aus dem

Flurstück 10/1 an der

Dorfstraße 52
in
17091 Altenhagen

Bundesland Mecklenburg - Vorpommern

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten und 8 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für unsere Unterlagen.

15. November 2020

pdf Ausfertigung

0 Inhalt

0 Inhalt 2
1 Allgemeine Angaben 3
1.1 Auftraggeber 3
1.2 Auftrag 3
1.3 Zweck der Feststellungen 3
1.4 Kataster- und Grundbuchangaben 3
2 Vorbetrachtungen 6
3 Objektbeschreibung 9
3.1 Allgemeine Lagebeschreibung und historische Entwicklung 9
3.2 Allgemeine Flächenbeschreibung 13
4 Ergebnisse 19
4.1 Gesetzliche Grundlage 19
4.2 Einordnung der Fläche nach den Empfehlungen Clearingstelle EEG 22
5 Zusammenfassung der Ergebnisse 32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

SUNfarming GmbH
Herr Tauschke, Geschäftsführer
Herr Brandt, Projektkoordinator
Gewerbegebiet zum Wasserwerk 12
15537 Erkner

1.2 Auftrag

vom 05. November 2020

1.3 Zweck der Feststellungen

Gutachterliche Feststellungen zur Vergütungsfähigkeit (Konversionsstatus) gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) Doppelbuchstabe cc) des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532) geändert worden ist, für die Fläche östlich der Dorfstraße 52, bestehend aus dem

Flurstück 10/1

in 17091 Altenhagen, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

1.4 Kataster- und Grundbuchangaben

Amtsgericht: Neubrandenburg
Gemarkung: Neuenhagen

Flur: 2

1: Flurstück 10/1 mit ca. 4,2 ha (Teilfläche aus Flurstück 10)

Die betrachtete Vorhabenfläche zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage besitzt demnach eine Größe von ca.

42.000 m².

Unter Bezugnahme auf

a) die Ergebnisse der am 05. November 2020 durchgeführten Ortsbesichtigung,
b) die unter 1.1 bis 1.4 aufgeführten Angaben,
c) die Recherchen und eingeholten Auskünfte zum Gebiet der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstätte (Stallanlagen für Schweinehaltung und Ferkelzucht) und zur historischen Nutzung der Fläche,
d) die Planungsleistungen der SUNfarming GmbH für das Vorhabenareal mit dem Stand vom 14. November 2020,
e) die uns gemachten Angaben zum Bewertungsobjekt,
    - die eingeholten Auskünfte über den von 1950 bis 1995 (LPG Altenhagen) intensiv genutzten Standort der ehemaligen Schweineställe, insbesondere:
        - die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen aus den historischen Recherchen, mit dem historischen Gebäudebestand und den Funktionsbeschreibungen,
        - historischen Lageplänen,
f) die uns verfügbaren Unterlagen, vor allem

- das Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532) geändert worden ist,
- die Empfehlungen der Clearingstelle EEG zum Empfehlungsverfahren 2010/2 – Solarstromanlagen auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung im Sinne des § 32 Abs. 3 Nr. 2 EEG 2012, § 32 Abs. 4 Nr. 2 EEG 2009 bzw. § 11 Abs. 4 Nr. 2 EEG 2004,
- die Stellungnahme des Bundesverbandes der Solarwirtschaft BSW zu Konversionsflächen für die Solarwirtschaft vom April 2010,
- Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt durch Artikel 2 G vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728, 1793) geändert,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132, zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert,

g) die Fotoaufnahmen vom 05.11.2020 und die Veröffentlichungen vom Geo Portal M - V,

h) unsere eigenen Aufzeichnungen, Fotoaufnahmen und gutachterlichen Feststellungen vor Ort

ist es uns möglich, folgendes

G U T A C H T E N

abzugeben:

2 Vorbetrachtungen

Wir verbrauchen heute an einem Tag so viel Kohle, Gas und Öl wie die Natur in 500.000 Jahren angesammelt hat. Das ist die Ursache des größten Problems der heutigen Zivilisation: des Treibhauseffektes. Bis zu fünf Grad wird die Erderwärmung im 21. Jahrhundert zunehmen, wenn wir so weitermachen. Wir verbrauchen in wenigen Jahrzehnten, wozu die Natur hundert Millionen Jahre gebraucht hat. Wir verbrennen die Zukunft unserer Kinder und Enkel. Die dafür verantwortliche Generation ist die erste ohne Brutinstinkt. Dabei gibt es alle Alternativen der Welt. Allein die Sonne schickt uns jeden Tag 15.000-mal so viel Energie wie alle sechs Milliarden Menschen zur Zeit verbrauchen.

Die erneuerbaren Energien haben gegenüber fossilen und atomaren Rohstoffen einen unschlagbaren ökonomischen Vorteil: Sonne und Wind, Erdwärme und heimisches Wasser schicken keine Rechnung. Den Stoff gibt es umsonst.
Wir brauchen „nur“ Massenproduktion bei den Technologien. Das schafft hunderttausende neuer Arbeitsplätze und macht zukünftige Export-Offensiven möglich.
Die Europäische Kommission in Brüssel hält den 100-prozentigen Umstieg auf erneuerbare Energien in den nächsten 40 bis 50 Jahren für möglich und prognostiziert hier – für fünf Millionen neue Arbeitsplätze – allein über eine Million neue Arbeitsplätze in Deutschland.

Das größte Problem sind Vorurteile und Ignoranz gegenüber den Chancen mit erneuerbaren Energien. Die Energiefrage ist der Schlüssel für eine gute Zukunft.
Ohne Energie kein Leben, kein Wohlstand und keine boomende Wirtschaft.
Die Lösung der Energiekrise steht am Himmel. Die Energiefrage ist eine Schlüsselfrage der Zukunftsfähigkeit moderner Industriestaaten mit ihrem beinahe unendlichen Energiehunger. Ohne neue, erneuerbare Energiequellen gibt es keinen wirklichen ökonomischen Fortschritt, kein menschenverträgliches Klima, keine Vollbe-

schäftigung und keine größere Gerechtigkeit zwischen den Entwicklungsländern und Industriestaaten und niemals Frieden.
Denn die Kriege des 21. Jahrhunderts werden primär Kriege um die zu Ende gehenden Energieressourcen sein.
Unser heutiges, auf fossil-nuklearer Erzeugung basierendes Energiesystem ist ein Auslaufmodell.
Es gibt eine Fülle von Energieszenarien für die kommenden Jahrzehnte und sie rechnen zunehmend mit erneuerbaren Energien. Der schnelle Ausbau und die schnelle Kostendegression der PV in Deutschland haben diese Studie bereits überholt. Die im Auftrag der BMU erstellten Langzeitszenarien und Strategien für den Ausbau der Erneuerbaren Energien in Deutschland gehen für das Jahresende 2020 von einer installierten PV-Leistung von 53 GW aus.
Bei angenommenen 950 Volllaststunden werden im Jahre 2020 damit 50 TWh Solarstrom produziert. Im Jahr 2015 deckte die PV mit einer geschätzten Stromerzeugung von 38,5 TWh ca. 7,5 % des Netto-Stromverbrauchs in Deutschland. Bezogen auf den Brutto-Stromverbrauch Deutschlands liegt der Anteil bei ca. 6,4 % für PV. An sonnigen Werktagen kann PV-Strom zeitweise bis zu 35 %, an Sonn- und Feiertagen bis zu 50 % unseres momentanen Stromverbrauchs abdecken. Ende 2015 waren in Deutschland PV-Module mit einer Nennleistung von ca. 40 GW installiert, verteilt auf 1,5 Millionen Anlagen. Die PV übertrifft mit dieser installierten Leistung alle anderen Kraftwerkstypen in Deutschland.
Wenn Solarstrom zur Verfügung steht, ist gleichzeitig der Bedarf groß und war der Börsenstrompreis früher auf dem Höchststand. Aus Sicht der PV allem würde auch bei einem fortgesetzten Ausbau in den nächsten Jahren zu keiner Zeit ein PV-Überschuss entstehen.
Eine Studie des Umweltbundesamtes kommt zu dem Schluss, dass im Jahre 2050 eine vollständig auf erneuerbaren Energie beruhende Stromerzeugung technisch und auf ökologisch verträgliche Weise möglich sei. In dieser Studie wird eine installierte PV-Leistung von insgesamt 120 GW im Jahre 2050 angenommen, wobei das

technisch ökologische Potential nach konservativer Abschätzung bei einer installierten Leistung von 275 GW gesehen wird.[1]

Mit dem „Paris-Protokoll“ hat sich die Bundesrepublik Deutschland verpflichtet, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung bis zum Jahr 2050 auf 100 % zu erhöhen. **Damit** wird eine **komplett klimaneutrale Energiegewinnung bis 2050** zwingend erforderlich. **Damit** sind die **Voraussetzungen** für einen **wirksamen Klima- und Umweltschutz auf der Grundlage einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung** unter weitergehendem Verzicht auf fossile Energieträger geschaffen.
Von den verfügbaren erneuerbaren Energien ist die in Photovoltaikanalagen in elektrischen Strom umgewandelte Solarenergie eindeutig die umweltfreundlichste Variante.

Um diese hochgesteckten Ziele für das Jahr 2050 zu erreichen, stehen in Deutschland alle Regionen vor der Aufgabe, langfristig eine nachhaltige klima- und umweltverträgliche und zugleich effiziente Energiebereitstellung auf der Grundlage kommunaler Energiestrategien zu sichern.
Im Interesse einer effizienten Bodennutzung und der Vermeidung ungünstiger Siedlungsstrukturen (Zersiedlung), sollen für Freiland-PV-Anlagen möglichst **Konversionsflächen** und **brachliegende Gewerbeflächen** genutzt werden.

Auf der Fläche bzw. angrenzenden Reservefläche der

ehemaligen Schweinestallanlage,

die aus der Nutzung, also außer Betrieb gegangen ist, plant der

Auftraggeber

[1] Fraunhofer: ISE-Fakten zu PV vom 22.04.2016

- als neuer Betreiber - die Umnutzung der Fläche auf dem Flurstück 10/1 in der Flur 2 für eine

Photovoltaikanlage,

in der Sonnen- in Elektroenergie umgewandelt werden soll. Hierzu muß durch die Stadt Altentreptow in Verbindung mit der Gemeinde Altenhagen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen werden, der auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erfordert.

Damit möchte die Stadt Altentreptow im Ortsteil Altenhagen einen konkreten Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten.

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Lagebeschreibung und historische Entwicklung

Abb.: Ausschnitt aus dem Ortsplan mit Lage der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage

Das Vorhabenareal befindet sich südöstlich des alten Dorfkerns von Altenhagen im Eigentum der Landgut Nordland Fahrenholz GmbH & Co. KG. Diese Firma ist quasi der Nachfolger der LPG Altenhagen bzw. hat die Flächen dieser LPG übernommen. Die LPG Altenhagen wurden Anfang der fünfziger Jahre gegründet.

Neben der Pflanzenproduktion gab es in Altenhagen auch Tierproduktion (Kühe und Schweine). Dabei hat der Standort Altenhagen bereits seit ca. 1880 mit dem Bau und der Erweiterung von Ställen begonnen. Diese Bestandsgebäude (Ziegelbauten) wurden im Rahmen der Bodenreform in der ehemaligen DDR in die LPG Altenhagen eingebracht und sukzessive erweitert bzw. durch Neubauten ergänzt. Diese Intensivierung bis zur industriellen Massentierhaltung begann nach 1950. Mit dem Bau von Stallanlagen in Altenhagen konnten die teils dezentral untergebrachten Tiere nunmehr auf dem zentralen LPG – Gelände gehalten werden. Zu diesem Standort der Stallanlagen der ehemaligen LPG Altenhagen gehört auch das Vorhabengelände.

Auf dem Vorhabengelände standen insgesamt 8 Gebäude, davon 6 Stallanlagen und ein Gerätehaus mit Werkstatt. Neben den Stallanlagen gab es noch einen Verwaltungsbau. Die Stallungen bestanden aus zwei Hauptstallungen sowie fünf Nebengebäude (Lager, Ferkelzucht sowie Futterlager). Alle Gebäude waren mit betonierten oder befestigten Wegen verbunden und verfügten über befestigte Freiflächen (Lagerplätze für Mist und landwirtschaftliche Geräte). Auf dem südlichen Grundstücksteil befindet sich eine ca. 10 m x 30 m große Dungplatte. Quer über das Gelände führt ein ca. 3 m breiter Wirtschaftsweg, der teilweise mit Betonplatten befestigt ist.

Abb.: Foto des Geländes mit Gebäudebestand (Hauptgebäude)

Von diesem Gebäudebestand ist heute lediglich das Hauptgebäude (aus dem Geländer Photovoltaikanlage herausgenommen), die Dungplatte, betonierte und befestigte Freiflächen sowie ein Wirtschaftsweg vorhanden.

Dieses Areal, das zur Massenschweinehaltung und Ferkelzucht sowie zur Lagerhaltung genutzt wurde, ist Gegenstand dieses Gutachtens zur Prüfung der Vergütungsfähigkeit als Konversionsfläche nach dem EEG.

Der Standort wurde bereits vor der industriellen Tierproduktion mit landwirtschaftlichen Gebäuden genutzt und rückte auf Grund der Lage in das Interesse der LPG Altenhagen. Ab 1962 entwickelt sich der Standort Altenhagen insbesondere in Bezug auf die Tierhaltung. So wurde ab 1962 der bestehende Altgebäudebestand ausgebaut sowie ein zusätzlicher Gebäudebestand errichtet, der die industrielle Agrar- bzw. Tierproduktion ermöglichte. Hierzu gehörten: 6 Stallanlagen, teils mit Lagernebengebäuden, ein Garagenbau mit Werkstätten und Verwaltungstrakt sowie Sozi-

altrakt, eine Lagerhalle sowie umfangreiche Außenanlagen mit Wegen, Freilagern, einem Becken und kleineren Nebengebäuden.

Die nachfolgende Grafik zeigt einen Teil dieses Gebäudebestandes, die im Rahmen der Kartierung entstanden ist. Das Bewertungsobjekt ist rot umrandet und gehört mit einem erheblichen Flächenanteil von mehr als 50 % zum intensiv genutzten und bebauten Bereich der ehemaligen LPG Altenhagen:

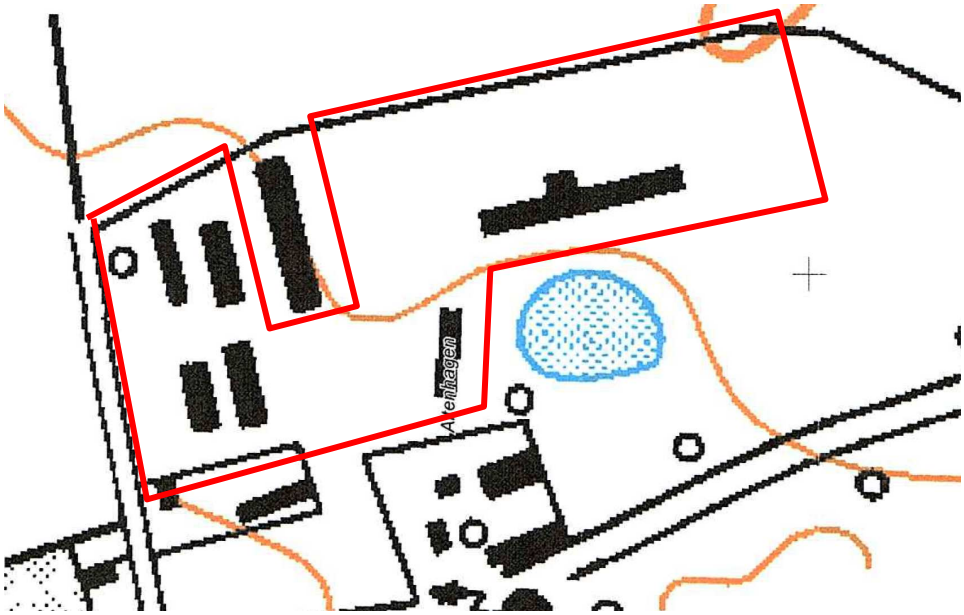

Abb.: Kartierung vor 2015 mit ungefährer Lage des Vorhabenareals rot umrandet

Von 1962 bis 1995 wurde die LPG Altenhagen intensiv mit industrieller Massentierhaltung genutzt. Aus den gutachterlichen historischen Recherchen hat sich ergeben, daß ein erheblicher Gebäudebestand mit funktionellen Außenanlagen errichtet wurde. Hinzu kam ein entsprechender Fuhrpark, der in den Garagen untergebracht war und vor Ort in den eigenen Werkstätten gewartet und repariert wurde.
Darüber hinaus wurde der oberirdische Gebäudebestand liquidiert und die Versiegelungen teilweise zurückgebaut. Verblieben sind bis zum heutigen Tage:

- alle Fundamente sowie Ver- und Entsorgungsschächte,
- betonierte Freiflächen,
- eine betonierte Dungplatte,

- befestigte Wirtschaftswege,
- Schutt- und Rückbaureste, die auch in unterirdische Hohlräume und auf Freiflächen verblieben sind,
- Versickerungen verschiedener Schadstoffe im Boden,
- Gebäuderudimente, die im Boden verblieben sind,
- Bodenverfestigungen.

Der Bebauungsplan der Freiflächenphotovoltaikanlage wird durch den Auftraggeber SUNfarming GmbH entwickelt.

Das Vorhabenareal ist Eigentum der Landgut Nordland Fahrenholz GmbH & Co. KG.

Ab 1991 wurde der Standort übernommen und einige Jahre weitergeführt. Nach der Beendigung der industriellen Massentierhaltung in diesem Bereich standen die Gebäude überwiegend leer. Der Gebäudebestand wurde im Zuge des eintretenden Verfalls, Vandalismus und illegalen Müllablagerungen zum „Schandfleck" des Ortes Altenhagen. Der Bereich des Bewertungsareals, der hauptsächlich der Massenschweinehaltung und –zucht diente, wurde nicht mehr genutzt. Die oberirdische Bebauung wurde 2015 weitestgehend liquidiert und die Abbruchmassen auf dem Gelände zwischengelagert. Im Altlastenkataster ist das bewertete Grundstück jedoch nicht enthalten.

3.2 Allgemeine Flächenbeschreibung

Die Fläche besitzt eine in der folgenden Karte rot umrandete **Größe von ca. 4,2 ha**.

Abb.: Vorhabenfläche Darstellung aus dem Luftbild rot umrandet

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 375 m (Nord – Süd – Richtung) und eine Breite von 150 m im nördlichen und 85 m im südlichen Bereich. Die nördliche Grenze des Vorhabenareals grenzt direkt an einen Abzweig der Altenhagener Dorfstraße. Westlich des Areals befindet sich der ehemalige Verwaltungssitz der LPG Altenhagen sowie ein Vierseitenhof mit der postalichen Anschrift Altenhagener Dorfstraße 52. Südlich grenzt eine Fläche mit einem Regenwassersammelbecken an. Östlich grenzen Ackerflächen an das Vorhabenareal.

Abb.: Blick auf den nördlichen Bereich des Vorhabengeländes in westlicher Richtung, im Hintergrund ist der Vierseitenhof Dorfstraße 52 erkennbar

Das Gelände ist durch die jahrzehntelange intensive Nutzung als

- Standort der industriellen Tierhaltung mit Stall- und Nebengebäuden und umfangreichen baulichen Außenanlagen,
- großflächigen Versiegelungen und Betonierungen und
- Verfüllung und Bewegung von Massen

gekennzeichnet. Zwar wurden die oberirdischen Baukörper (Stall- und Nebengebäude) entfernt, jedoch sind die Schutt- und Rückbaureste auf das Gelände bzw. Hohlräume eingebracht worden. Die Massen der geshredderten Ziegel und Betonbauteile wurden zumindest teilweise auf dem Gelände ausgebracht bzw. für Verfüllungen genutzt. Eine Tiefenenttrümmerung ist nicht erfolgt.

Die Umrisse der historischen Kartierung des Gebäudebestandes sowie der großflächigen Außenanlagen sind heute noch sehr gut erkennbar (siehe auch Anlage Luftbildaufnahme).

Auffällig ist ebenfalls die Vegetation auf dem Gelände. Auf der Luftbildkarte sind die Randbereiche der früheren Bebauung **noch deutlich sichtbar**.
Allgemein muß von einer monotonen und ortsuntypischen Vegetation auf dem Gelände ausgegangen werden. Auffällig sind auch die partiell vegetationsfreien Bereiche auf dem Areal im Bereich der verdichteten Flächenanteile mit deutlichen Schutt- und Trümmerresten.
Dies hat seine Ursache in den großflächig angelegten Außenanlagen (Wege, Stellplätze, Freilager) und der damit einhergehenden Verdichtung des Bodens sowie der erfolgten Verteilung von Abbruchresten.
Es ist eine künstliche Veränderung der Erdoberfläche bzw. der Bodenstruktur auf der Bewertungsfläche eingetreten und im Jahre 2020 noch vorhanden.
Die nachfolgende Grafik zeigt eine Detailansicht des Geländes.

Abbildung: verdichteter Boden mit Schuttresten auf der Bewertungsfläche

Die Nachwirkung der wirtschaftlichen Vornutzung ist auch mit Hinblick auf die erfolgte Bodenveränderung für die gesamte Vorhabenfläche gegeben und

immer noch bestimmend. Diese begründet sich insbesondere auf folgende Nachwirkungen aus der Vornutzung mit:

- **dem Nichtvorhandensein bzw. großflächige Störung der Mutterbodenschicht,**
- **der großflächigen Bodenverdichtungen,**
- **dem Aufbringen von Abbruchmassen,**
- **dem Bodenprofil, das nicht mehr natürlichen Ursprungs ist; bauliche Veränderungen haben stattgefunden,**
- **den großflächigen Betonierungen, insbesondere im nördlichen Bereich sowie im südlichen Bereich (die Dungplatte ist immer noch vorhanden),**
- **den rudimentären Baukörperresten (Fundamente, Kanäle) sind immer noch im Boden,**
- **den verdichteten Flächenanteilen mit Stauwasser,**
- **den Bodenveränderungen infolge diffuser Immissionsbelastung.**

Die Gesamtheit der vorliegenden chemischen, physikalischen und wirtschaftlichen Nachwirkungen haben dazu geführt, dass der Boden in seinen ökologischen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen schwerwiegend beeinträchtigt und irreversibel geschädigt ist.

Auf dem dominierenden Teil des Areals wurden die Nachwirkungen der jahrzehntelangen wirtschaftlichen Nutzung als industrielle Schweinemastanlage und Stützpunkt der LPG Altenhagen festgestellt. Mutterböden sind weiträumig **nicht** vorhanden bzw. sind ortsuntypisch stark verändert. Landwirtschaftlich ist dieser Bereich somit **nicht** nutzbar. Auch der weniger intensiv bewirtschaftete östliche Bereich des Areals (derzeit teilweise ackerbaulich gepflügt), ein östlicher Randstreifen sowie ein südliches Randstück mit einem Flächenanteil von 9.130 m² / 42.000 m² ≈ 0,21 bzw. 21 % zeigen die Folgen dieser Nutzung.

Nach Sichtung und Auswertung der raumordnerischen Unterlagen, insbesondere des Flächennutzungsplanes, bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung einer Photovoltaikanlage, da diese

- den Wasserhaushalt,
- die dringend notwendige Bodenreaktivierung,
- die Schaffung von Ruderalfluren zur Aktivierung des biologischen Bodenhaushalts und dem Aufbau einer neuen Mutterbodenschicht,
- die Auflockerung der vorhandenen verfestigten Flächen und
- den Lebensraum der in diesem Bereich ansässigen Tiere (Amphibien, Insekten, Kleinsäuger)

nicht negativ beeinflussen.

Abb.: Blick von der betonierten Dungplatte im südlichen Bereich Richtung Norden

Die Umnutzung des Geländes in einen Solarpark ermöglicht die natürliche Sukzession und so die Bildung von Pflanzen, die zur Bodenlockerung und Bodenreaktivierung beitragen. Für die Flora und Fauna werden durchweg positive Effekte eintreten.

Die Fläche befindet sich nach Auskunft des Umweltamtes nicht in einem Naturschutzgebiet und auch nicht in einem Nationalpark im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

4 Ergebnisse

4.1 Gesetzliche Grundlage

Grundlage für die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist das Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien EEG (letzte Fassung von 2017).
Das erneuerbare-Energien-Gesetz EEG 2017 schreibt im § 48 folgende gesetzliche Regelung vor (gilt auch für das alte EEG 2014 mit dem § 51):

§ 48 Solare Strahlungsenergie (EEG2017)

(1) Für Strom aus Solaranlagen, deren anzulegender Wert gesetzlich bestimmt wird, beträgt dieser vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 8,91 Cent pro Kilowattstunde (für Anlagen, die ab dem 01.01.2020 sind es 6,04 ct/kWh Referenzanlage), wenn die Anlage

1. auf, an oder in einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage angebracht ist und das Gebäude oder die sonstige bauliche Anlage vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden ist,

2. auf einer Fläche errichtet worden ist, für die ein Verfahren nach § 38 Satz 1 des Baugesetzbuches durchgeführt worden ist, oder

3. im Bereich eines beschlossenen Bebauungsplanes im Sinn des § 30 des Baugesetzbuches errichtet worden ist und

   a) der Bebauungsplan vor dem 1. September 2003 aufgestellt und später nicht mit dem Zweck geändert worden ist, eine Solaranlage zu errichten,

   b) der Bebauungsplan vor dem 1. Januar 2010 für die Fläche, auf der die Anlage errichtet worden ist, ein Gewerbe- oder Industriegebiet im Sinne der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen hat, auch wenn die Festsetzung nach dem 1. Januar 2010 zumindest auch mit dem Zweck geändert worden ist, eine Solaranlage zu errichten, oder

   c) der Bebauungsplan nach dem 1. September 2003 zumindest auch mit dem Zweck der Errichtung einer Solaranlage aufgestellt oder geändert worden ist und sich die Anlage

      aa) auf Flächen befindet, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und die Anlage in einer Entfernung bis zu 110 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet worden ist,

      bb) auf Flächen befindet, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes bereits versiegelt waren, oder

      cc) auf <u>Konversionsflächen</u> aus <u>wirtschaftlicher</u>, verkehrlicher,

wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet und diese Flächen zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinne des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinne des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden sind.

Prinzipiell ist mit der ehemaligen gewerbegebietstypischen Nutzung eine baugenehmigungsfähige Grundlage vorhanden. Ein Flächennutzungsplan für Altenhagen existiert nicht. Zur Erzielung der EEG – konformen Einspeisevergütung ist der Bebauungsplan jedoch auf die Errichtung einer Solarfreiflächenanlage aufzustellen. In diesem Gutachten soll insbesondere die Lage auf einer potentiellen **Konversionsfläche** auf Konformität mit den gesetzlichen Regelungen des EEG2017 überprüft und nachgewiesen werden.
Grundsätzlich ist erst mit dem Bebauungsplan die baugenehmigungsfähige Grundlage zur Errichtung der Photovoltaikanlage und damit zur Erlangung der Einspeisevergütung nach EEG vorhanden. In diesem Gutachten soll insbesondere mit Hinblick auf die Vergütungsfähigkeit gemäß § 48 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 BGBl. I S. 1066 die Lage auf einer potentiellen **Konversionsfläche** auf Konformität mit den gesetzlichen Regelungen des EEG überprüft und nachgewiesen werden.

Anmerkung: Die Clearingstelle **EEG hat am 01.10.2010 Empfehlungen für die Bewertung bzw. Einstufung von Konversionsflächen** veröffentlicht, die zeitbezogen auf dem Gesetzesstand EEG 2009 § 32 basieren. Diese **inhaltlichen Aussagen** besitzen im Jahre 2018 weiterhin **volle Relevanz**, da die **gesetzlichen Inhalte in Bezug auf Konversionsflächen** sich nicht geändert haben.

Im Weiteren wird somit inhaltlich auf die Empfehlungen der Clearingstelle EEG – basierend auf EEG 2009 – Bezug genommen, da diese Empfehlungen für das **EEG 2017 ebenso vollumfänglich zutreffen.**

4.2 Einordnung der Fläche nach den Empfehlungen Clearingstelle EEG

Für das Areal der geplanten Solarstromanlage ergibt sich nunmehr folgende Fragestellung:
Unter welchen flächenbezogenen Voraussetzungen ist für Strom aus Solarstromanlagen, die sich auf zur Errichtung der Anlagen im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen befinden, die EEG-Vergütung zu zahlen ?
Diese Frage ist gemäß den **Empfehlungen der Clearingstelle EEG** wie folgt zu beantworten:

Der Begriff der „**Konversionsfläche** aus **wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer** Nutzung“ ist hinsichtlich der in Betracht kommenden Nutzungsarten wie folgt auszulegen:

„1.
(a) **Wirtschaftliche Nutzungen** sind nicht nur gewerbliche und industrielle, sondern insbesondere auch Flächennutzungen im Rahmen der sog. staatlichen oder kommunalen Leistungsverwaltung (z.B. die Nutzung von Flächen zum Betrieb von Schulen, Bibliotheken, Museen oder für die Bereitstellung von Infrastruktur wie Straßen, Plätzen und öffentlichen Bauten, von öffentlichen Verkehrsmitteln oder öffentlicher Wasserversorgung), auch soweit sie in den Gemeindeordnungen als „nichtwirtschaftlich“ qualifiziert werden.

***Zum IST – Zustand der Bewertungsfläche gilt folgende gutachterliche Feststellung*: Die betrachtete Vorhabenfläche gehört zu einem von 1880 bis 1991 – also**

111 Jahre - stetig gewachsenen landwirtschaftlichem Produktionsbetrieb, der insbesondere seit seiner Umwandlung in den LPG Standort Altenhagen ab 1950 mit umfangreichen Gebäuden und Betriebseinrichtungen in einen industriellen Landwirtschaftsbetrieb umgewandelt wurde. Für den Betrieb der sogenannten LPG „Altenhagen" wurden auch entsprechende Außenanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Betonierungen, Leitungen, Lagerflächen, eine Dungplatte und ein Wasserbecken gebaut.
Das betrachtete Vorhabenareal war vollflächig diesem Zweck zugeführt. Dies ergibt sich aus den historischen Lageplänen sowie den historischen Karten von vor 2015.
Damit ist die Forderung des EEG2017 nach einer wirtschaftlichen Vornutzung voll gegeben.

„2. Voraussetzung für die Qualifizierung einer Fläche als Konversionsfläche ist, dass der ökologische Wert der Fläche **infolge der ursprünglichen wirtschaftlichen oder militärischen Nutzung schwerwiegend beeinträchtigt** ist. Die genehmigungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist dabei für die Qualifizierung der Fläche als Konversionsfläche nicht vorgreiflich. Vielmehr gilt ein EEG-spezifisches Anforderungsprofil.

Dazu wurde am 05.11.2020 vor Ort gutachterlich festgestellt; eine ackerbauliche Nutzung des Geländes bzw. des Großteils von ihr war und ist durch den großflächig erfolgten Mutterbodenabtrag, die Verfestigung des Bodens und den vorhandenen baulichen Anlagen (Kanäle, Fundamentreste, Wirtschaftswege, großflächige Betonierungen) sowie Schuttablagerungen nicht möglich.
Diese Nachwirkungen der Vornutzung sind bei der Bewertungsfläche auch nach dem erfolgten Abriss der oberirdischen Bebauung zum Bewertungstag 15.11.2020 immer noch gegeben.

3. Maßgeblich ist, ob sich der ökologische Wert der Fläche aufgrund der spezifischen Vornutzung schlechter darstellt als vor dieser bzw. ohne diese Nutzung. Dabei ist der Zustand sämtlicher Schutzgüter der Umwelt relevant."

***Zum IST – Zustand der Bewertungsflächen gilt folgende gutachterliche Feststellung*: Die betrachtete Vorhabenfläche – der Bereich der ehemaligen Schweineställe und der Ferkelaufzucht - ist als Bestandteil der LPG Altenhagen jahrzehntelang genutzt (industriell seit 1950). Diese Nutzung erfolgte als industrieller landwirtschaftlicher Betrieb für mindestens 41 Jahre. Hierzu gehörte der erfolgte Abtrag der Mutterbodenschicht, der Aushub großflächiger Bereiche und der Ausbau mit Fundamenten und großflächigen befestigten und betonierten Außenanlagen. Die Fläche ist dadurch schwerwiegend im ökologischen Wert gemindert.**
Auch auf den anliegenden Luftbildern sind die Konturen der ehemaligen Nutzung immer noch deutlich erkennbar. Die Fläche des Vorhabenareals, die auch durch das Befahren mit schwerem Gerät verdichtet ist, wurde im Vergleich mit natürlich gewachsenem Boden in der Umgebung im ökologischen Wert erheblich gemindert. Es besteht eine direkte Kausalität zwischen der wirtschaftlichen Vornutzung und dem jetzigen Zustand der Fläche.

„4. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Prüfung der Beeinträchtigung des ökologischen Werts der Fläche ist der Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans. Veränderungen der Fläche nach diesem Zeitpunkt sind irrelevant."

***Zum IST – Zustand der Bewertungsflächen gilt folgende gutachterliche Feststellung*: Die betrachtete Vorhabenfläche wurde vor Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. des Beschlusses zur Aufstellung rd. 41 Jahre intensiv wirtschaft-**

lich genutzt und nachhaltig geprägt. Die bauliche Nutzung der Fläche begann bereits um 1880.
Aus der Art der Vornutzung (wirtschaftliche Nutzung mit Stall- und Aufzuchtgebäuden, Futter- und Wirtschaftslager) haben sich typische diffuse Emissionen ergeben. Diese haben es erforderlich gemacht, die Bebauung sowie die Flächenversiegelungen zu liqiudieren und die Fläche entsprechend zumindest teilweise zu beräumen.
Seit Beendigung der wirtschaftlichen Nutzungsphase sind keine Bodenveränderungen erfolgt, die den ökologischen Wert der Fläche verbessert haben. Bis zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind nach Auskunft des Eigentümers sowie der Gemeinde Altenhagen keine Veränderungen am Vorhabenareal geplant und werden auch nicht durch Sukzession eintreten.

Abb.: Abbruchmassen auf dem Grundstück

„5. Die Prüfung der flächenbezogenen Voraussetzungen ist nicht auf die Aufstellflächen der einzelnen Solarstromanlagen zu beziehen, sondern vielmehr ist die

Konversionsfläche in ihrer Gesamtheit in den Blick zu nehmen. Dabei ist die Konversionsfläche diejenige Fläche, die innerhalb der räumlichen Ausdehnung der ursprünglichen **wirtschaftlichen**, verkehrlichen, wohnungsbaulichen oder militärischen **Vornutzung** auf der Grundlage des Bebauungsplans tatsächlich einer Nachnutzung zugeführt wird. Es steht der Anlagenbetreiberin bzw. dem Anlagenbetreiber dabei frei, auf die tatsächliche Nachnutzung zum Zwecke der Solarstromerzeugung oder die ggf. auch zu anderen Zwecken erfolgende tatsächliche Nachnutzung abzustellen."

***Zum IST – Zustand der Bewertungsflächen gilt folgende gutachterliche Feststellung*: Das betrachtete Areal gehörte vollflächig zum intensiv genutzten Kernbereich der ehemaligen „LPG Altenhagen", wird von dieser nicht mehr genutzt und sollte nunmehr eine Nachnutzung erfahren. In der Anlage „Gebäudebestand vor 2015" ist der Gebäudebestand vor den Abrissmaßnahmen dargestellt.**

„6. Ist eine schwerwiegende Beeinträchtigung des ökologischen Werts nur für Teile der tatsächlich einer Nachnutzung zugeführten Fläche gegeben, ist von einer Konversionsfläche auszugehen, wenn der überwiegende Teil der Fläche (d.h. mehr als **50%** der Fläche) eine solche Beeinträchtigung aufweist. Hierzu sind – durch einheitliche Merkmale gekennzeichnete – Teilflächen zu bilden, als beeinträchtigt oder unbeeinträchtigt zu qualifizieren und einander gegenüberzustellen."

***Zum IST – Zustand der Bewertungsfläche gilt folgende gutachterliche Feststellung*: Die betrachtete Fläche (Vorhabenareal) ist nach**

- **Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder,**
- **Auswertungen der Lagepläne,**

- **Auswertung der historischen Karten,**
- **eigenen Aufmaßen am 05.11.2020 zur Überprüfung vor Ort,**

zu 79 % in ihrem ökologischen Wert schwerwiegend gemindert. Dabei wurde der in den Lageplänen rot umrandete Bereich (siehe Seite 14) berücksichtigt und vor Ort auf die beschriebenen Konversionsmerkmale untersucht. Es wurde festgestellt, daß weite Teile des Kernbereiches des Betriebes jahrzehntelang bebaut und versiegelt waren bzw. noch immer sind.
Lediglich ein östlich verlaufendes Dreieck mit einem Flächennanteil von 6.150 m² wurde überwiegend beräumt und nicht so intensiv genutzt wie der südliche Flächenanteil. Hinzu kommt ein kleiner Bereich des Betriebsgeländes westlich mit 1.880 m² und ein Randstreifen nordwestlich mit 1.100 m². In der folgenden Grafik sind diese Bereiche blau dargestellt:

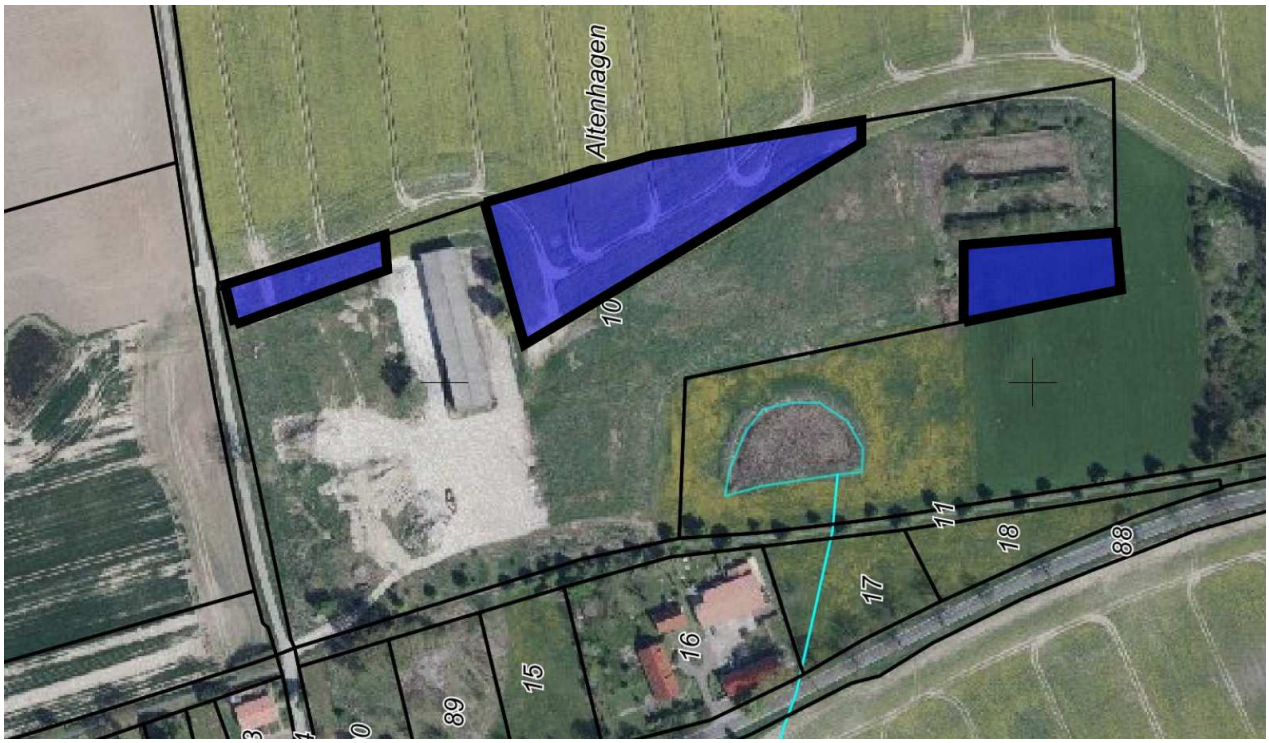

Abb.: Flächenanteile mit minderintensiver Nachwirkung der Vornutzung

Der prozentuale Flächenanteil ergibt sich unter Berücksichtigung der drei Teilflächen mit

9.130 m² / 42.000 m² ≈ 0,21 bzw. 21 %

Ausgehend von den beschriebenen Auswirkungen der Vornutzung ist in jedem Fall von einer schwerwiegenden Beeinträchtigung von mehr als 50 % der Gesamtfläche auszugehen. Dieser Nachweis durch ein Prüflabor ist damit auf Grund der deutlich sichtbaren Ausdehnung auf der gesamten Projektfläche der im ökologischen Wert geminderten Fläche für den Nachweis eines Flächenanteils von weit mehr als 50 % nicht notwendig zu erbringen.

„7. Bei Vorliegen eines oder mehrerer der folgenden Kriterien besteht eine widerlegliche Vermutung dafür, dass der ökologische Wert der jeweils betrachteten (Teil) Fläche aufgrund der spezifischen Vornutzung schwerwiegend beeinträchtigt ist: Existenz von Altlasten i. S. d. § 2 Abs. 5 BBodSchG1 oder schädlichen Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG2 bzw. ein hinreichender Verdacht einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung i. S. d. § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG, § 3 Abs. 4 BbodSchV,

- Existenz bzw. ein hinreichender Verdacht für die Existenz von Kampfmitteln, Versiegelungen der Bodenoberfläche, die mit einer schwerwiegenden Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 a), b) und c) BBodSchG4 (Natürliche Bodenfunktionen als „a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers“ einhergehen,

  Ergebnis: Ist gegeben.

- Flächen mit einer infolge tagebaulicher Nutzung beeinträchtigten Standsicherheit (z.B. Abbaugebiete und Kippenflächen aus dem Braunkohleabbau,

bei denen – ggf. auch nach Sanierung und noch nach Entlassung der Fläche aus der Bergaufsicht – mit „Setzungen“ und Rutschungen zu rechnen ist),

Ergebnis: Nicht gegeben.

- Aufrechterhaltung der speziellen gesetzlichen Aufsicht bzw. Überwachung der zuständigen Behörde nach Einstellung des Betriebes einer genehmigungsbedürftigen Anlage bzw. der Ausübung einer genehmigungsbedürftigen Tätigkeit, beispielsweise nach Immissionsschutz oder Bergrecht.“

Ergebnis: Nicht gegeben.

***Zum IST – Zustand der Bewertungsflächen gilt folgende gutachterliche Feststellung*: Das betrachtete Areal ist nicht als Deponie mit entsprechendem Gefährdungspotential im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes einzustufen. Durch die Nutzung als Schweinemastanlage als auch die Einlagerung von Düngemitteln und dem Umgang mit Pflanzenschutzchemikalien im Rahmen eines landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes sind diffuse Emissionen erfolgt. Die oberirdischen Baulichkeiten sind größtenteils liquidiert. Noch vorhandene Schuttreste aus dem Gebäuderückbau sind noch komplett zu entsorgen.**

8. Folgende Indizien sprechen im Weiteren für eine schwerwiegende Beeinträchtigung der Schutzgüter der Umwelt aufgrund der Vornutzung auf der jeweiligen (Teil-) Fläche:

Veränderungen des Bodens durch:

- einen im Vergleich zum standorttypischen pH-Wert stark veränderten pH-Wert des Bodens, → **ist gegeben*, die Feststellung begründet sich auf Grund der stark veränderten natürlichen Bodenbeschaffenheit, der üblichen beschriebenen Umweltbelastungen aus der wirtschaftlichen Nutzung und der eingeschränkten monotonen Vegetation. Durch die Verfestigung***

des Bodens kommt es insbesondere durch den Niederschlagsrückstau zu Bodenveränderungen und Erosion, die insbesondere auf dem betrachteten Vorhabenareal sichtbar sind;

- einen im Vergleich zum standorttypischen Humusgehalt stark abgesenkten Humusgehalt des Bodens, → **ist gegeben**, ***durch den Abtrag und damit das Fehlen großer Bereiche der Mutterbodenschicht und das Aufbringen von Schutt und Schotter vorhanden;***

- eine im Vergleich zur standorttypischen Bodenfruchtbarkeit stark abgesenkte Bodenfruchtbarkeit, → **ist gegeben**, ***durch die erfolgte großflächige Bodenverfestigung, dem Aufbringen von Schuttresten, den vorhandenen Betonierungen, der noch vorhandenen Wirtschaftswege, der verbliebenden unterirdischen Erschließungsanlagen und Fundamente, dem erfolgten Mutterbodenabtrag und die allgemein sichtbar eingeschränkte Vegetation gegeben;***

- Abfälle, Schadstoffe und sonstige im oder auf dem Boden befindliche Materialien, die aus der Vornutzung stammen (z.B. Trümmer), → **ist gegeben –** ***auf dem Gelände sind die aus dem Abriss und der Zerkleinerung (Shreddern) der Beton- und Ziegelbauteile Trümmerstücke sichtbar vorhanden (siehe hierzu Beispielfoto Seite 16);***

- künstliche Veränderungen der Erdoberfläche bzw. der Bodenstruktur, insbesondere weiträumige Bodenabträge, oder

- Bodenerosion, jeweils sofern hierdurch eine schwerwiegende Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 a), b) und c) BBodSchG eingetreten ist; → ***ist durch den Abtrag großer Teile der Mutter-***

bodenschicht und die Begünstigung der Erosion durch Niederschläge und einhergehende Rinnsale gegeben

- eine unmittelbar bevorstehende oder noch nicht abgeschlossene starke Anhebung des gegenwärtigen Grundwasserstandes mit möglichen Folgen für die Standsicherheit des Geländes. → ***Veränderungen des geologisch - geohydraulichen Zustandes sind sehr komplex und damit nicht gänzlich auszuschließen; prinzipiell konnte aber keine akute Gefährdung der Standsicherheit aus der Veränderung des Grundwasserpegels auch im Bereich der Fläche für das Gelände erkannt werden;***

„9. Bei Überschneidungen zwischen den verschiedenen Tatbeständen in § 11 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 EEG2004 bzw. § 32 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 EEG2009 kommt es darauf an, wodurch die konkret in Anspruch genommene Fläche in ihrer Gesamtheit geprägt ist. Von vornherein nicht angewendet werden die flächenbezogenen Voraussetzungen für Solarstromanlagen, die sich an oder auf baulichen Anlagen befinden, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Solarstromerzeugung errichtet worden sind, sowie bei Anlagen, die sich auf Lärmschutzwänden oder Gebäuden i. S. v. § 33 Abs. 3 EEG2009 bzw. § 11 Abs. 2 Satz 3 EEG2004 befinden. Das hindert nicht, diese baulichen Anlagen bzw. Gebäude bei der Prüfung der Beeinträchtigung des ökologischen Werts der Fläche in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen."

***<u>Zum IST – Zustand der Bewertungsflächen gilt folgende gutachterliche Feststellung</u>*: Auf dem Gelände befanden sich zum Tag der Ortsbesichtigung sowie aus der Recherche der historischen Erkundung <u>keine</u> oberirdischen baulichen Anlagen. Diese wurden 2015 zurückgebaut (liquidiert). Es gibt jedoch Rudimente und Fundamente, die im geplanten Bereich der Photovoltaikanlage liegen. Das**

15 m x 68 m noch bestehende massive Lagergebäude ist aus der Vorhabenfläche herausgenommen. An der 65 m x 35 m großen Dungplatte sind an den Längsseiten jeweils 3 m hohe baufällige Mauern vorhanden, die im Zuge der Bebauung mit Solarpaneelen zu entfernen sind.
Die gemäß Bauplanung konzipierte Solaranlage ist eine sogenannte Freiflächenanlage. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf ehemaligen Gebäuden oder Gebäudebestandteilen trifft somit nicht zu.

„10. Die Clearingstelle EEG rät Anlagenbetreiberinnen bzw. -betreibern und Netzbetreibern, zur Klärung von Zweifelsfragen im Einzelfall einvernehmlich die Einleitung eines Votumsverfahrens oder eines Einigungsverfahrens bei der Clearingstelle EEG zu beantragen, um gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden."

5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Der Begriff **„Konversion"** steht im Bereich der Stadtentwicklung für den Veränderungsprozess von Flächennutzungen. Wo wirtschaftliche Betriebe aufgegeben werden und das Gelände keiner neuen Nutzung zugeführt wird, entstehen Brachflächen in den betroffenen Gemeinden, so auch in Altenhagen, einem Ortsteil der mecklenburgischen Stadt Altentreptow.
Zu dieser Umnutzung gehört auch der bereits erfolgte Rückbau von Funktionsgebäuden, die Verfüllung von Hohlräumen sowie die Beräumung von Lagerplätzen.
Vorhanden sind – d.h. zurückgeblieben nach der Aufgabe der indiustriellen Schweinemast und -zucht – ungenutzte Flächen, die wieder mit Leben erfüllt werden müssen. Eine Herausforderung, die die Stadt Altentreptow im Ortsteil Altenhagen – die das Planungsrecht hat – nicht alleine erfüllen kann.
Für die ca. 4,2 ha große Fläche im südlichen Randbereich von Altenhagen wird die Errichtung einer

Freiflächenphotovoltaikanlage

auf einem Teilareal der ehemaligen LPG Altenhagen vorbereitet, für die dieses Gutachten gilt.

„Konversion“ ist ein Fachbegriff für die Umwandlung wirtschaftlich genutzter Gebiete in eine neue Nutzung. Bevor diese neue Nutzung greifen kann, müssen auf den oberirdisch freigeräumten Flächen (ohne Tiefenenttrümmerung und Bodenaustausch) Liquidationen erfolgen.

„Konversionen“ sind – wie am Beispiel der Entwicklung in Altenhagen zu sehen – langwierige Prozesse.

Im Ergebnis wird das Gelände der ehemaligen Schweinemast und Lagerhaltung in Altenhagen– durch die Errichtung dieser Freiflächenphotovoltaikanlage – wieder einer Nutzung, die sich aus den Anforderungen der Energiewende in Deutschland ergibt, zugeführt.

Durch die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten, der ehemaligen LPG Altenhagen, als insgesamt wirtschaftlich genutztes Areal nach dem Urteil 3O 271/09 des Landgerichtes Bad Kreuznach, verkündet am 02.09.2009, ist der Nachweis als

Konversionsfläche

im Sinne des § 48 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) Doppelbuchstabe cc) EEG 2017 erbracht.

Bei der Beurteilung des ehemalig wirtschaftlich genutzten Geländes ist festzustellen, dass die

Auswirkungen der vorherigen Nutzung fortwirken

und den **ökologischen Wert der Flächen infolge dieser Vornutzung schwerwiegend beeinträchtigen**. Damit ist eine landwirtschaftliche Nutzung **nicht** mehr möglich.

Auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten bestehen keine Bedenken gegen die Einrichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dieser derzeit ungenutzten Brachfläche.
Der Nachnutzung des ehemaligen LPG Standortes zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mittels Errichtung von Photovoltaikanlagen stehen nach den Erfordernissen der EEG keine Ablehnungsgründe entgegen.
Einhergehend wird dem Interesse der Stadt Altentreptow bzw. der Gemeinde Altenhagen nach einer komplexen Flächensanierung und Umnutzung des seit 1991 leerstehenden, ehemaligen Kernbereiches der LPG Altenhagen entsprochen.
Das Projekt „Photovoltaikanlage Altenhagen“ zeigt die Möglichkeit einer Nachnutzung, um die ehemals wirtschaftlich genutzte Fläche wieder in den Wirtschaftskreislauf des Ortsteiles Altenhagen dauerhaft einzubinden.

Die Bewertungsfläche liegt in keinem Naturschutzgebiet oder Nationalpark.
Voraussetzung für die Zahlung der Einspeisevergütung durch den Netzbetreiber ist der Status der Bewertungsfläche als

Konversionsfläche

aus wirtschaftlicher Nutzung gemäß §n 51 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) Doppelbuchstabe cc) EEG.

Ausgehend von den Empfehlungen der Clearingstelle EEG vom 01.07.2010, dem Urteil **6 O 51/07** des Landgerichtes Gießen vom 01.04.2008 sowie dem Urteil **3O 271/09** des Landgerichtes Bad Kreuznach, verkündet am **02.03.2009,** sind folgende Standortverhältnisse für die Zuordnung als Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung entscheidend:

- **Mehr als 50 % der einer Nachnutzung zuzuführenden Fläche sind infolge der Vornutzung (schwerwiegend) beeinträchtigt.**

- **Die Folgen der Vornutzung prägen das Gebiet maßgeblich.**
- **Auf Grund der Vornutzung stellt sich der ökologische Wert der Fläche deutlich schlechter dar, als vor bzw. ohne diese Nutzung.**
- **Die Folgen der Vornutzung sind weiterhin wirksam.**

Der Landwirtschaft werden keine ortstypisch nutzbaren Flächen entzogen.

Die Einstufung der Fläche als Konversionsfläche ist gemäß EEG 2017 § 48 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) Doppelbuchstabe cc) definierten Fläche gegeben.

Der örtliche Netzbetreiber ist zur Abnahme und Vergütung des erzeugten Solarstroms verpflichtet, wenn sich die Photovoltaik-Freiflächenanlage im **Geltungsbereich eines (noch zu erbringenden) Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB befindet.**

. _____ .

Wir versichern, diese gutachterliche Feststellung nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch und nach eingehender Ortsbesichtigung ausgefertigt zu haben. Es besteht kein persönliches Interesse am Ergebnis der gutachterlichen Feststellungen zum Status der baulichen Anlage. Mit den Eigentümern bzw. Nutzern sind wir nicht verwandt oder verschwägert, noch an der Liegenschaft in jeglicher Weise wirtschaftlich interessiert.
Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung der Sachverständigen gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.
Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für dieses Gutachten relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale wird ausgeschlossen. Eine Bodenuntersuchung zu Altlasten erfolgte durch die unterzeichnenden Sachverständigen nicht.
Diese Feststellung darf nur für den vom Auftraggeber angegebenen Zweck verwendet werden. Jede weitere Verwendung durch Dritte bedarf der schriftlichen Genehmigung der Gutachter.

15. November 2020

Die Gutachter:

DIPLOM-INGENIEUR
FREIER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN
MICHAEL KAPS

.....

Dipl. - Ing. Michael Kaps
Fachgutachter für Konversionsflächen
Freier Bausachverständiger und
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

.....

Dipl.-Ing. Klaus Thielicke
Fachgutachter für Konversionsflächen
Bausachverständiger und Verbandsgeprüfter
Sachverständiger für Wertermittlungen
im Grundstücksverkehr
Mitglied im Landesfachverband M-V der
Sachverständigen im Bauwesen

Anlagen

1. Karten zur überregionalen und regionalen Lage
2. Übersichtskarten Maßstäbe ca. 1 : 1.000 bis 1:5.000
3. Lageplan, Katasterkarte,
4. Übersichtsplan mit Gebäudebestand vor 2015,
5. Luftbildaufnahmen,
6. EEG 2017 auszugsweise
7. Empfehlungen zum EEG auszugsweise
8. Fotos der Fläche vom Tag der Ortsbesichtigung am 05. August 2020