

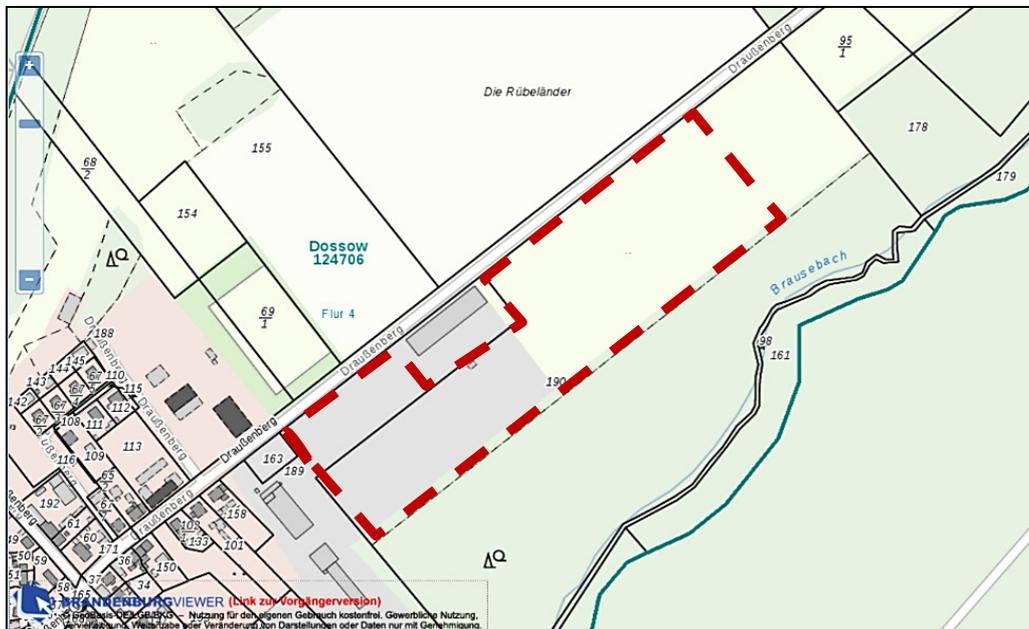
# SACHVERSTÄNDIGENGEMEINSCHAFT

Dipl. - Ing. Klaus Thielicke  
Bausachverständiger und Verbandsgeprüfter  
Sachverständiger für Wertermittlungen  
im Grundstücksverkehr  
Mitglied im Landesfachverband der Immobilien-  
und Bausachverständigen M-V e.V.  
Fachgutachter für Konversionsflächen  
13467 Berlin, Roedernstraße 4  
Telefon: 030/405 861 10  
Mail: Dipl.-Ing. Klaus Thielicke@t-online.de

Dipl.-Ing. (FH) Ralf Steinke  
Freier Sachverständiger für Wertermittlungen  
bebauter und unbebauter Grundstücke  
Mitglied im Landesfachverband der Immobilien-  
und Bausachverständigen M-V e. V.  
Fachgutachter für Konversionsflächen  
17419 Seebad Ahlbeck, Bergstraße 11  
Telefon: 038378/28170  
Mail: steinke.ahlbeck@googlemail.com

## G u t a c h t e n

zum Nachweis des Konversionsstatus nach EEG 2017  
für ca. 4,8 ha (SO-1 Photovoltaik) auf dem Gelände  
des B-Plangebietes Nr. 02/2013  
„Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg“ in  
**16909 Wittstock/Dosse OT Dossow**  
Landkreis Ostprignitz-Ruppin  
Bundesland Brandenburg



---

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten und 9 Anlagen.  
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für unsere Unterlagen.

---

14. Mai 2019

PDF-Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Auftraggeber .....	3
1.2	Auftrag .....	3
1.3	Zweck des Gutachtens .....	3
1.4	Grundstücksverzeichnung .....	3
2	Vorbetrachtungen .....	5
2.1	Art und Zweck des Gutachtens .....	8
3	Konversionsfläche .....	8
3.1	Beurteilungsstichtag .....	9
4	Objektbeschreibung .....	9
4.1	Allgemeine Lagebeschreibung .....	9
4.2	Allgemeine Objektbeschreibung .....	11
5.1	Gesetzliche Grundlagen .....	14
5.2	Einordnung der zu begutachtenden Fläche nach den Empfehlungen der Clearingstelle EEG .....	19
6	Zusammenfassung der Ergebnisse .....	27

**Anlagen: 9**

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftraggeber

Trianel GmbH  
Krefelder Straße 203  
52070 Aachen

### 1.2 Auftrag

vom 23. Mai 2016

### 1.3 Zweck des Gutachtens

Gutachterliche Feststellungen zum **Konversionsstatus** gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 3 lit. b) und § 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. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2549) geändert worden ist, für ca. 4,8 ha, dem SO-1 Photovoltaik innerhalb des B-Plangebietes Nr. 02/2013 „Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg“ in 16909 Wittstock/Dosse OT Dossow

### 1.4 Grundstücksverzeichnung

Gemarkung:	Dossow
Flur:	4
Flurstücke:	189 tlw., 190 tlw.
Gesamtgröße der B-Planfläche:	<b>5,89 ha</b>
Gesamtgröße des SO-Photovoltaik:	ca. <b><u>4,8 ha</u></b>

## **Unter Bezugnahme auf**

- a) die Ergebnisse der am 13.07.2016 und 02.05.2018 durchgeführten Ortsbesichtigungen,
- b) die unter 1.1 bis 1.4 aufgeführten Angaben,
- c) die Recherchen und eingeholten Auskünfte zum Betrieb des ehemaligen Großmietenplatzes zur Kartoffellagerung und -sortierung,
- d) die uns verfügbaren Unterlagen, vor allem
  - Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2549) 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. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10. 2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v.24.10.2015,
  - BauNVO (Baunutzungsverordnung), FNA: 213-1-2, Fassung vom 23.01.1990, Inkrafttreten der Fassung: 27.01.1990, Stand: 01.11.2015, zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- e) die uns gemachten Angaben und übergebenen Unterlagen zum Objekt,
  - Begründung und Umweltbericht Teil I (Begründung) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Dossow-Draußenberg, (Alt) Stand 01/2016,
  - Begründung und Umweltbericht Teil II (Umweltbericht) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Dossow-Draußenberg, (Alt) Stand 01/2016,

- Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg, (Bebauungsplanverfahren Nr. 02/2013), (Alt) Stand 01/2016,
- Ausgrenzungs- und Geltungsbereich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg, (Alt) Stand 01/2016,
- Grundbuch von Dossow Blatt 630, Stand 28.07.2016,
- Gutachten zum Bodenzustand auf dem Gelände der geplanten „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Dossow-Draußenberg“ der **ifo** GmbH Stendal, Stand 05/2018,
- Vorentwurf Modulbelegungsplan der Trianel GmbH, Stand 05/2019,
- Übersicht zur Abstimmung SO-1/SO-2 BP Nr.02/2013 Freiflächenphotovoltaik Dossow Draußenberg“, aufgestellt von K.K-RegioPlan, Stand 05/2019,
- historische Luftbildaufnahmen,

f) unsere eigenen Aufzeichnungen, Fotoaufnahmen (siehe Anlagen) und Feststellungen vor Ort vom 13.07.2016 und 02.05.2018,

ist es uns möglich, folgendes

## GUTACHTEN

abzugeben:

### 2 Vorbetrachtungen

Die Energiewende ist eine Modernisierungsstrategie für die grundlegende Transformation der Energieversorgung. Konkret verlangt das die Steigerung der Energieeffizienz, den breiten Einsatz der erneuerbaren Energien über den Stromverbrauch hinaus und die optimale Verzahnung aller Elemente.

Schon heute sind erneuerbare Energien unsere wichtigste Stromquelle. Spätestens 2050 wollen wir unser Land weitgehend mit sauberer Energie versorgen. **Diese Modernisierungsstrategie nennen wir „Energiewende“.** Mit der Energiewende beschreiten wir den Weg in eine sichere, wirtschaftliche und umweltverträgliche Zukunft

der Energieversorgung und tragen damit zu Wachstum und Beschäftigung bei. Wir wollen die Klimaschutzziele erreichen und die Abhängigkeit von Öl- und Gasimporten vermindern.

Versorgungssicherheit und die Entwicklung der Energiepreise sind zentrale Schwerpunkte für die Wettbewerbsfähigkeit des Industriestandortes Deutschland.

Die konkreten Ziele der Bundesregierung für den Energiesektor lauten:

- Bis 2050 sollen die Treibhausgasemissionen um 80 bis 95 Prozent im Vergleich zu 1990 und der Primärenergieverbrauch um 50 Prozent gegenüber 2008 zurückgehen. Gleichzeitig soll der Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch auf mindestens 80 Prozent steigen.
- Bis 2030 sollen bereits 55 Prozent weniger Treibhausgasemissionen als 1990 und ein Anteil erneuerbarer Energien am Stromverbrauch von rund 50 Prozent erreicht werden.<sup>1</sup>

Damit lässt Deutschland das fossil-nukleare Zeitalter hinter sich. Photovoltaik (PV) wird in unserer nachhaltigen Energiezukunft eine bedeutende Rolle spielen.

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland ca. **2,1 GW** an neuen PV-Kraftwerken errichtet, das sind ca. 2 % des weltweiten Zubaus.

Im Jahr 2017 deckte die PV mit einer geschätzten Stromerzeugung von ca. **40 TWh** ca. **7,2 %** des Netto-Stromverbrauchs inkl. Netzverlusten in Deutschland. Alle Erneuerbaren Energien (EE) kamen zusammen auf ca. **39 %**. Bezogen auf den Brutto-Stromverbrauch liegen die Anteile bei ca. **6,7 %** für PV und ca. **36 %** für alle EE.

An sonnigen Werktagen kann PV-Strom zeitweise bis zu 35 %, an Sonn- und Feiertagen bis zu 50 % unseres momentanen Stromverbrauchs abdecken.

Ende 2017 waren in Deutschland PV-Module mit einer Nennleistung von **42,8 GW** installiert auf über **1,6 Mio.** Anlagen.<sup>2</sup>

Um die hochgesteckten Ziele für das **Jahr 2050** zu erreichen, stehen in Deutschland

<sup>1</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Strom 2030 Langfristige Trends-Aufgaben für die kommenden Jahre, Stand 2017

<sup>2</sup> Fraunhofer ISE Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland, Stand 03.01.2018

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. PV-Anlagen auf der „grünen Wiese“ sind zu vermeiden.

Auf ca. 4,8 ha, dem SO-1 Photovoltaik innerhalb des B-Plangebietes Nr. 02/2013 „Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg“, einer Fläche die von 1955 - 1989 als Teil einer Stallanlage zur industriemäßigen Tierproduktion (Schweinemastanlage) als Großmietenstandort betrieben wurde, soll auf Initiative der Stadt Wittstock/Dosse eine Photovoltaikanlage, in der Sonnen- in Elektroenergie umgewandelt wird, errichtet werden.

Damit leistet die Stadt Wittstock/Dosse im Außenbereich der Gemeinde Dossow auf ca. 4,8 ha, einem Teil eines nicht mehr landwirtschaftlich rentierlich nutzbaren Areals, einen konkreten Beitrag zum Klima- und Umweltschutz.

## 2.1 Art und Zweck des Gutachtens

Die **Feststellungen** in diesem **Gutachten** konzentrieren sich auf den

### **Konversionsstatus nach EEG 2017**

für das SO-1 Photovoltaik **mit ca. 4,8 ha** östlich der Ortschaft Dossow.

Wesentlich für den Nachweis des **Konversionsstatus** ist eine **wirtschaftliche Vornutzung**.

Die infolge der Vornutzung entstandenen objektspezifischen Besonderheiten, die den ökologischen Wert der Bewertungsflächen nachhaltig prägen, werden nach den Empfehlungen der Clearingstelle EEG zusammenhängend bewertet.

## 3 Konversionsfläche

Der Begriff **Konversion** bezeichnet eine Umnutzung oder auch Nutzungsänderung. Unter Konversionsflächen versteht man Flächen, die früher für

- **wirtschaftliche**,
- verkehrliche,
- wohnungsbauliche oder
- militärische

Zwecke genutzt wurden und nun brachliegen.

Hierzu zählen beispielsweise ehemalige Truppenübungsplätze, Bergbaugebiete oder **wirtschaftlich intensiv genutzte Betriebsstandorte** mit den erforderlichen ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

Damit eine Fläche als Konversionsfläche im Sinne des § 37 (Teilnahme am Ausschreibungsverfahren) und § 48 (Vergütungsfähigkeit) EEG 2017 gilt, ist **Voraussetzung**, dass der

### **ökologische Wert**

der Fläche infolge der **ursprünglich wirtschaftlichen** oder militärischen **Nutzung schwerwiegend beeinträchtigt ist.**

Als Konversionsflächen gelten damit vorbelastete Standorte, auf denen die negativen Folgen **der vorhergehenden Nutzung** weiterhin fortwirken.

### **3.1 Beurteilungstichtag**

Entsprechend den Empfehlungen der Clearingstelle EEG ist der „maßgebliche Zeitpunkt für die Prüfung der Beeinträchtigung des ökologischen Werts der Fläche der Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung ..... des Bebauungsplans“.

Die Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse hat am 20.03.2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg“ mit integrierter Grünordnung beschlossen.

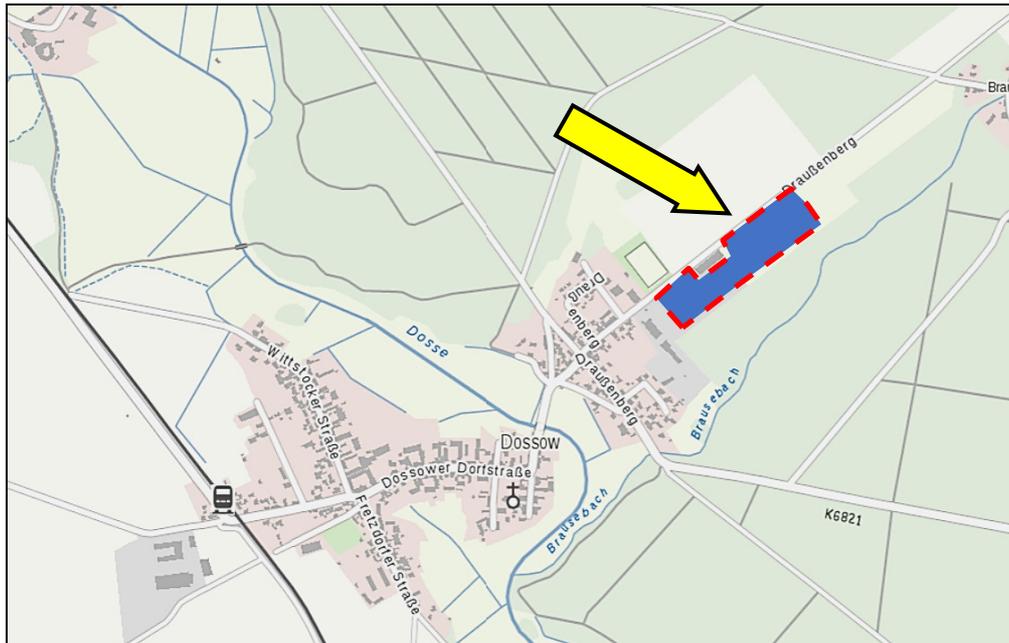
Davon ausgehend wird durch die Unterzeichner der **Beurteilungstichtag** gleichlautend wie o.g., auf den Tag der Beschlussfassung, den **20.03.2013 festgesetzt.**

## **4 Objektbeschreibung**

### **4.1 Allgemeine Lagebeschreibung**

**Dossow** ist ein Ortsteil der Stadt Wittstock/Dosse im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Nordwesten des Landes Brandenburg.

Der Ort, in dem 429 Einwohner auf 14,25 km<sup>2</sup> leben (Stand: 31. Dezember 2013), liegt südöstlich vom Kernort Wittstock/Dosse. Die Dosse, ein rechter Nebenfluss der Havel, fließt durch den Ort.



**Abbildung 4.1-1 Standortdarstellung von Dossow mit  
geplantem PVA-Standort**

Die nordwestlich verlaufende A 19 mündet beim westlich gelegenen Autobahndreieck Wittstock/Dosse in die westlich und südlich verlaufende A 24. Dossow liegt an der Bahnstrecke Kremmen–Meyenburg.<sup>3</sup>

Der Standort des Vorhabens PVA-Dossow-Draußenberg (SO-1 Photovoltaik) mit ca. 4,8 ha befindet sich nordöstlich der Ortslage auf den Flurstücken 189 (tlw.) und 190 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Dossow.

Er wird

- in Richtung Nordwest durch den Ortsverbindungsweg Draußenberg sowie durch Teile des Betriebsgeländes der „Landwirtschaftliche Produktionsgesellschaft Dossow mbH adD“,
- im Nordosten durch Wald und eine Grünlandbrache,
- im Südosten durch eine Waldfläche und
- im Südwesten durch das Betriebsgelände der „Landwirtschaftliche Produktionsgesellschaft Dossow mbH adD“

begrenzt.

<sup>3</sup> Quelle: Wikipedia

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/2013 „Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg“ erstreckt sich auf eine Fläche von **5,89 ha**. Innerhalb dieses B-Plangebietes befindet sich der Bewertungsstandort SO-1 Photovoltaik mit insgesamt **ca. 4,8 ha**.

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Ortsverbindungsweg „Draußenberg“, der von der Kreisstraße 6821 (Dossow) zur Kreisstraße 6822 (Wittstock-Zootzen) führt.

Für die Stadt Wittstock/Dosse existiert ein gültiger Flächennutzungsplan. Innerhalb dieses FNP ist das B-Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft, Wald und Gewerbe festgeschrieben. Darum muss der gültige Flächennutzungsplan für das B-Plangebiet in einem Teilflächenänderungsverfahren in ein Sondergebiet Photovoltaik geändert werden. Dies erfolgt in einem gesonderten Parallelverfahren.

## 4.2 Allgemeine Objektbeschreibung

Die in diesem Gutachten beurteilte Fläche von ca. 4,8 ha befindet auf dem Gelände einer landwirtschaftlichen Produktionsstätte, deren Nutzung in Teilbereichen aufgegeben wurde.

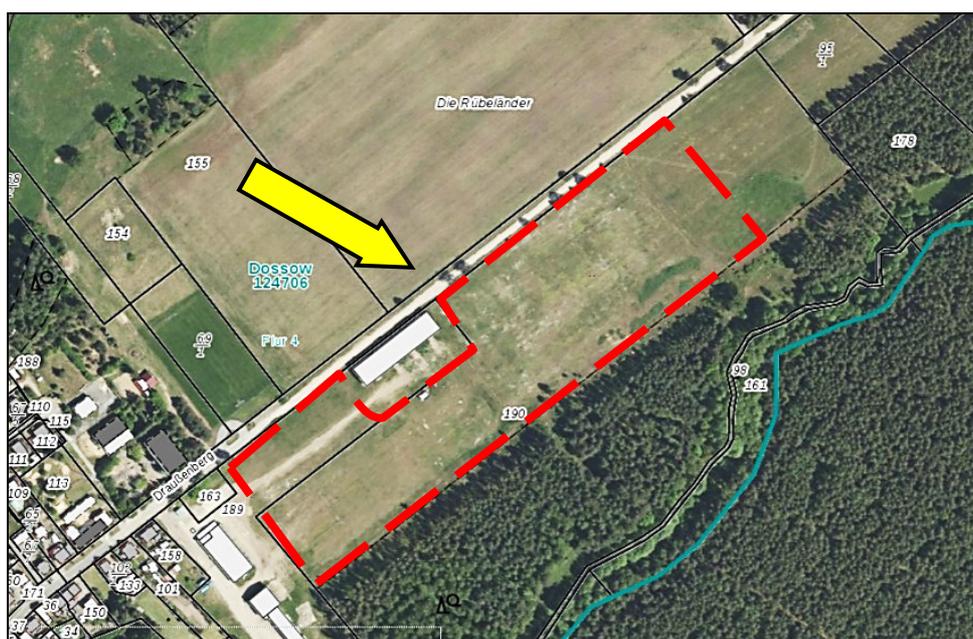


Abbildung 4.2-1 Standortdarstellung von Teilen des ehemaligen LPG-Geländes mit Kennzeichnung des geplanten PVA-Standortes

Die Nutzung der Fläche als Teil einer industriellen Schweinehaltung, in deren Folge die schwerwiegenden ökologischen Schädigungen entstanden, fand in der Zeit von 1955 - 1989 statt.

Das B-Plangebiet wurde größtenteils, zumindest bis zum Jahre 1953, ackerbaulich bewirtschaftet. Der Standort war jedoch wenig ertragreich; die Ackerwertzahl (Bodenpunkte) lag lediglich zwischen 10 und 12.

Um das Jahr 1955 wurde auf dem Gelände die Schweinestallanlage errichtet. Sie gehörte zu dieser Zeit zur Pflanzenproduktion Wittstock. Daraus entstand die LPG „Empor“ Dossow, die unter diesem Namen bis 1977 existierte. Ab 1977 kam es durch Zusammenschluss der LPG-Standorte Goldbeck, Gadow, Zootzen und Dossow zur Gründung der LPG (T) „Sozialistische Zukunft“ Dossow. Bis 1989, dem Ende der LPT (T) wurde der Standort als Stallanlage zur Schweinehaltung genutzt.

1991 erfolgte die Restrukturierung der LPG; es entstand die „Verwaltungs- und Dienstleistungsgesellschaft Dossow mbH“.

Gegenwärtig wird der Standort von der „Landwirtschaftliche Produktionsgesellschaft Dossow mbH adD“, einem Unternehmen der Lindhorst Gruppe, bewirtschaftet.

Die Fläche des einstigen LPG-Geländes, die zukünftig als PV-Standort genutzt werden soll, war Teil einer Stallanlage zur Schweinehaltung. In der Stallanlage fand eine

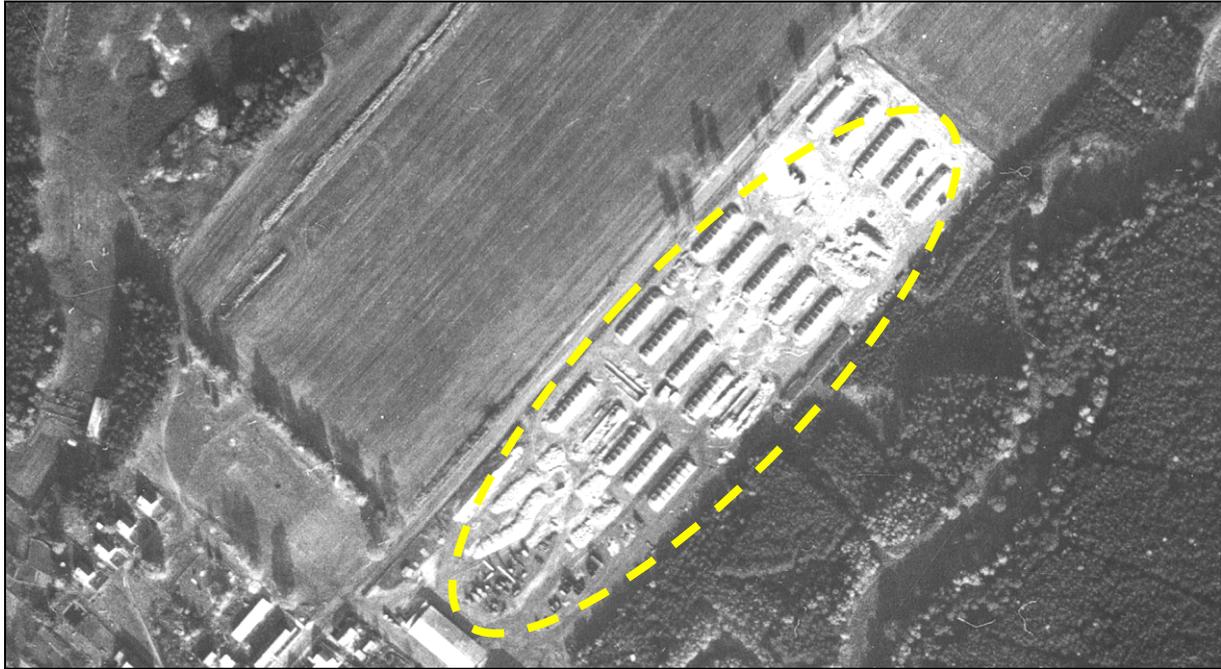
### **industriemäßigen Tierproduktion**

statt.

Zu dieser industriemäßigen Tierproduktion gehörte die Einlagerung von Stärkekartoffeln als Tierfutter in Großstrohmieten zur Überwinterung.

Der Großmietenstandort war damit zur Futtermittelbereitstellung unmittelbarer Bestandteil der industriemäßigen Tierproduktion.

Eine traditionell landwirtschaftliche Nutzung, wie die Pflanzenproduktion fand auf dem Gelände des Großmietenstandortes seit ca. 1955 nicht mehr statt.



**Abbildung 4.2-2 historische Luftbildaufnahme des Kartoffelgroßmietenstandortes**

Wie in der Luftbildaufnahme ersichtlich, handelt es sich um einen anthropogen stark veränderten Standort.

Die Bewirtschaftung des Großmietenplatzes machte einen umfangreichen Einsatz von Transport- und Ladetechnik erforderlich. Bei dem territorial eng begrenzten Lieferverkehr zur Errichtung der einzelnen Mietenstandorte sowie beim Abtransport der Kartoffeln zur Tierfütterung waren häufig Rangierarbeiten unumgänglich.

Die Verdichtung bis in tiefere Bodenschichten (Krumenbasisverdichtung), verursacht durch die Walkwirkung des kontinuierlich auftretenden Hängerzugverkehrs über den gesamten Nutzungszeitraum als Großmietenplatz, hatte in mehreren Bereichen eine Zerstörung des natürlichen Bodengefüges zur Folge.

Darüber hinaus wurde das Areal zur Abstellung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten sowie als Lagerplatz für Baumaterial genutzt.

Im südöstlichen Randbereich des SO-Photovoltaik befinden sich „wilde“ Müllablagerungen, bestehend aus Bauaushub, Bauschutt und sonstigem Müll (s. Fotodoku.).

Als Bebauung ist auf dem Gelände ein marodes Gebäude, welches als Schaltheus für eine inzwischen demontierte Tankanlage genutzt wurde, vorhanden (s. Fotodoku.). Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bergeraum und wird im Rahmen der Errichtung der PVA abgebrochen.

Die **Feststellungen** in diesem **Gutachten** konzentrieren sich auf den

### **Nachweis des Konversionsstatus gemäß §§ 37 und 38 EEG 2017**

für ca. 4,8 ha, dem SO-1 Photovoltaik innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 02/2013 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Dossow-Draußenberg“, Flurstücke 189 tlw. und 190 tlw. der Flur 4, Gemarkung Dossow.

**Die Vornutzung des Standortes (Großmietenplatz) als Teil einer Stallanlage zur industriellen Tierproduktion (Schweinemastanlage) ist für die Entstehung der nachhaltigen Schädigungen des Bewertungsareals maßgeblich.**

## **5 Ergebnisse**

### **5.1 Gesetzliche Grundlagen**

Grundlage für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Solaranlagen) ist 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“.

#### **§ 37 Gebote für Solaranlagen**

(1) Gebote für Solaranlagen müssen in Ergänzung zu § 30 die Angaben enthalten, ob die Anlagen errichtet werden sollen

1. auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand,
2. auf einer sonstigen baulichen Anlage, die zu einem anderen Zweck als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden ist, oder
- 3. auf einer Fläche,**
  - a) die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt war,

- b) die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung war,**
- c) die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans längs von Autobahnen oder Schienenwegen lag, wenn die Freiflächenanlage in einer Entfernung bis zu 110 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden soll,
- d) die sich im Bereich eines beschlossenen Bebauungsplans nach § 30 des Baugesetzbuches befindet, der vor dem 1. September 2003 aufgestellt und später nicht mit dem Zweck geändert worden ist, eine Solaranlage zu errichten,
- e) die in einem geschlossenen Bebauungsplan vor dem 1. Januar 2010 als Gewerbe- oder Industriegebiet im Sinne des § 8 oder § 9 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen worden ist, auch wenn die Festsetzung nach dem 1. Januar 2010 zumindest auch mit dem Zweck geändert worden ist, eine Solaranlage zu errichten,
- f) für die ein Verfahren nach § 38 Satz 1 des Baugesetzbuchs durchgeführt worden ist,
- g) die im Eigentum des Bundes oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben stand oder steht und nach dem 31. Dezember 2013 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwaltet und für die Entwicklung von Solaranlagen auf ihrer Internetseite veröffentlicht worden ist,
- h) deren Flurstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans als Ackerland genutzt worden sind und in einem benachteiligten Gebiet lagen und die nicht unter der in Buchstabe a bis g genannten Flächen fällt oder
- i) deren Flurstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans als Grünland genutzt worden sind und in einem benachteiligten Gebiet lagen und die nicht unter der in Buchstabe a bis g genannten Flächen fällt.

(2) Den Geboten für Freilandflächen muss in Ergänzung zu § 30 eine Erklärung des Bieters beigefügt werden, dass er Eigentümer der Fläche ist, auf der die Solaranlagen errichtet werden sollen, oder das Gebot mit Zustimmung des Eigentümers dieser Fläche abgibt. Den Geboten für Freiflächenanlagen müssen und den Geboten für die Solaranlagen nach Absatz 1 Nummer 2 können zusätzlich die folgenden Nachweise beigefügt werden:

1. Kopien von folgenden Dokumenten:

- a) dem Beschluss über die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nach § 2 des Baugesetzbuchs, der in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 Buchstabe a bis c und f bis i zumindest auch zu dem Zweck der Errichtung von Solaranlagen beschlossen worden ist,
- b) dem Offenlegungsbeschluss nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs, der in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 Buchstabe a bis c und f bis i zumindest auch mit dem Zweck der Errichtung von Solaranlagen ergangen ist,
- c) dem beschlossenen Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Baugesetzbuchs, der in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 Buchstabe a bis c und f bis i zumindest auch mit dem Zweck der Errichtung von Solaranlagen aufgestellt oder geändert worden ist, oder
- d) in dem Fall, dass die Solaranlage auf einer Fläche errichtet werden soll, für die ein Verfahren nach § 38 Satz 1 des Baugesetzbuchs durchgeführt worden ist, sofern kein Nachweis nach den Buchstaben a bis c erbracht worden ist, einen Planfeststellungsbeschluss, eine Plangenehmigung oder einen Beschluss über eine Planänderung, die zumindest auch mit dem Zweck der Errichtung von Solaranlagen beschlossen worden ist, und

2. eine Erklärung des Bieters, dass sich der eingereichte Nachweis nach Nummer 1 auf den in einem Gebot angegebenen Standort bezieht.

(3) In Ergänzung zu den Anforderungen nach § 30 darf die Gebotsmenge bei Geboten für Freiflächenanlagen pro Gebot eine zu installierende Leistung von 10 Megawatt nicht überschreiten.

## § 48 Solare Strahlungsenergie

(1) Für Strom aus Solaranlagen, deren anzulegender Wert gesetzlich bestimmt wird, beträgt dieser vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 **8,91** Cent pro Kilowattstunde, 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 Baugesetzbuchs durchgeführt worden ist, oder
3. im Bereich eines geschlossenen Bebauungsplans im Sinne des § 30 des Baugesetzbuchs 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 Bebauungsplans bereits versiegelt waren, oder
    - cc) auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet und diese Flä-**

**chen zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans nicht rechtsverbindlich als Naturschutzgebiet im Sinne des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes oder als Nationalpark im Sinne des § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt worden sind.**

Demnach ist der örtliche Netzbetreiber nur zur Abnahme und Vergütung des erzeugten Solarstroms verpflichtet, wenn sich die Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 3 lit. b) und § 48 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) Doppelbuchstabe cc) definierten Fläche – **wie einer Konversionsfläche – sowie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB** befindet.

**Da die Errichtung einer Solarstromanlage ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben darstellt, ist vor dem Bau der Anlage die Genehmigung des zuständigen Bauordnungsamtes einzuholen.**

In diesem Gutachten wird der **Konversionsstatus als eine Voraussetzung zu den gesetzlichen Regelungen des EEG 2017** für das SO-1 Photovoltaik mit ca. 4,8 ha auf dem Gelände eines ehemaligen Großmietenplatzes als Teil einer Stallanlage zur Schweinehaltung in Dossow auf Konformität geprüft.

**Anmerkung:** Die Clearingstelle EEG hat am 01.10.2010 Empfehlungen für die Bewertung bzw. Einstufung von Konversionsflächen veröffentlicht, die zeitbezogen auf dem Gesetzesstand 2009 § 32 basieren. Diese inhaltlichen Aussagen besitzen weiterhin volle Gültigkeit, da die gesetzlichen Inhalte in Bezug auf Konversionsflächen sich nicht geändert haben. Im Weiteren wird somit inhaltlich auf die Empfehlungen der Clearingstelle EEG Bezug genommen, da diese Empfehlungen für das EEG 2017 ebenso in vollem Umfang zutreffen.

## 5.2 Einordnung der zu begutachtenden Fläche nach den Empfehlungen der Clearingstelle EEG

Für die Bewertungsfläche mit ca. 4,8 ha, einem aufgegebenen Großmietenplatz als Teilstück einer Stallanlage zur industriemäßigen Tierproduktion in Dossow, ergibt sich nunmehr folgende Fragestellung:

Sind die Kriterien einer Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung auf der Fläche des SO-1 mit ca. 4,8 ha als eine Voraussetzung zur Teilnahme am Ausschreibungsverfahren für Solaranlagen (§ 37) und zur Zahlung der Einspeisevergütung (§ 48) nach EEG 2017 erfüllt?

Diese Frage ist gemäß den Empfehlungen der Clearingstelle EEG wie folgt zu beantworten:

Der Begriff der „**Konversionsfläche** aus **wirtschaftlicher** 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.

(b) Militärische Nutzungen sind alle Flächennutzungen durch Einheiten, die mit der Landesverteidigung beauftragt sind, unabhängig davon, ob diese unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit dem Verteidigungsauftrag stehen.

(c) Nicht erfasst sind alle Flächennutzungen, die dem ausschließlich privaten Bereich und der öffentlichen Eingriffsverwaltung zuzurechnen sind.“

### **Zum Ist – Zustand der Bewertungsfläche gelten folgende gutachterliche Feststellungen:**

Die Bewertungsfläche mit ca. 4,8 ha wurde in der Zeit von etwa 1955 bis zur endgültigen Stilllegung der Stallanlage im Jahre 1989 (insgesamt über einen Zeitraum von **34 Jahren**) genutzt. Die Nutzung des Standortes als Großmietenplatz und damit Teil einer Schweinestallanlage (keine landwirtschaftliche Freilandhaltung!) zur

#### **industriemäßigen Tierproduktion**

stellt eine intensive, wirtschaftliche Nutzung dar. Somit ist die Forderung einer wirtschaftlichen Nutzung als Voraussetzung einer Konversionsfläche im Sinne des EEG 2017 umfassend erfüllt.

„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.

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 Bewertungsfläche gelten folgende gutachterliche Feststellungen:**

Die aufgegebene Teilfläche des Großmietenplatzes zur Sortierung und Lagerung von Kartoffeln über das Winterhalbjahr als Teil einer Stallanlage zur Viehhaltung ist durch die Art der Vornutzung schwerwiegend beeinträchtigt.

Die durch den Lieferverkehr genutzten Bereiche sind geprägt von den extremen Bodenbelastungen, wie sie bei Lieferverkehr und Rangierarbeiten mit Hängerzügen auftreten.

Die enorme Bodenverdichtung, verursacht durch die Walkwirkung des über weite Zeiträume kontinuierlich auftretenden An- und Abtransportes mittels Hängerzügen, hatte eine Zerstörung des natürlichen Bodengefüges zur Folge.

Insbesondere führen dauerhafte Bodenverdichtungen zu Störungen innerhalb eines funktionstüchtigen Porensystems, dessen ausreichenden Volumens und einer notwendigen Kontinuität.

Als Folge einer gestörten Porenkontinuität sind Minderungen der ökologischen Leistungsfähigkeit des Bodens sowie dauerhafte Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des Bodenschutzgesetzes § 2 Abs. 2 Nr. 1 lit. b) und c) zu verzeichnen.

Natürlichen Bodenfunktionen wie Wasserdurchlässigkeit und Sorptionsfähigkeit sind erheblich beeinträchtigt, der Boden ist als Lebensraum für Kleintiere und Mikroorganismen erheblich eingeschränkt. Eine ungenügende Verdunstungsfähigkeit hat eine eingeschränkte Klimafunktion zur Folge.

Im südöstlichen Randbereich des SO-Photovoltaik befinden sich „wilde“ Müllablagerungen, bestehend aus Bauaushub, Bauschutt und sonstigem Müll (s. Fotodoku.).

„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 Bewertungsfläche gilt folgende gutachterliche Feststellung:**

Die gutachterlichen Feststellungen beziehen sich auf den Zustand der Bewertungsfläche am **20.03.2013**, dem Tag der Beschlussfassung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg“ durch die Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse.

„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 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 Bewertungsfläche gilt folgende gutachterliche Feststellung:**

Die Prüfung der flächenbezogenen Voraussetzungen bezieht sich auf das SO-1 mit ca. 4,8 ha, einem Teil des stillgelegten Großmietenplatzes, gehörend zu einer ehemaligen Stallanlage zur Viehhaltung innerhalb des B-Plangebietes Nr. 02/2013 „Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg“.

„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 gelten folgende gutachterliche Feststellungen:**

Die Ausdehnung der Altlastenflächen, die durch ihre wirtschaftliche Vornutzung in ihrem ökologischen Wert schwerwiegend beeinträchtigt sind, erstrecken sich auf insgesamt 2,096 ha und somit auf

**2,424 ha / 4,752 ha = 51,0 %**

der Bewertungsfläche (siehe dazu die Flächendarstellung der ifo Privates Institut für Umweltüberwachung GmbH Stendal und in Erweiterung der K.K RegioPlan in den Anlagen).

„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 BBodSchG oder schädlichen Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG 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) BBodSchG (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,
- Flächen mit einer infolge tagebaulicher Nutzung beeinträchtigten Standsicherheit (z.B. Abbaugelände 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),
- 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.“

### **Zum Ist – Zustand der Bewertungsfläche gelten folgende gutachterliche Feststellungen:**

Die Aufstellfläche (SO-1 Photovoltaik) mit insgesamt ca. 4,8 ha befindet sich auf dem stillgelegten Teil eines Großmietenplatzes. Dieses intensiv genutzte Gelände zur Einlagerung von Kartoffeln war Teil einer Stallanlage zur industriemäßigen Viehhaltung in der Zeit von 1955 bis 1989.

Infolge der Nutzung sind ca. 51 % der Fläche von schwerwiegenden Beeinträchtigungen, insbesondere für das Schutzgut Boden, geprägt.

### **Die Art der Vornutzung begründet den Tatbestand schädlicher Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG.**

Die auf dem Gelände unterschiedlich schadverdichteten Flächen verursachen eine schwerwiegende Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 a), b) und c) BBodSchG.

Insbesondere die natürlichen Wasser- und Nährstoffkreisläufe sind gestört, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften nicht mehr ausreichend vorhanden.

Derart geschädigte Bodenstrukturen sind unter anderem für eine Konversionsfläche typisch.

Im südöstlichen Randbereich des SO-Photovoltaik auf ca. 0,12 ha, befinden sich Müllablagerungen aus Bauaushub, Bauschutt und sonstigem Müll.

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

Veränderungen des Bodens durch:

- einen im Vergleich zum standorttypischen pH-Wert stark veränderten pH-Wert des Bodens, → **der pH-Wert liegt im SO-Photovoltaik bei durchschnittlich  $4,9 \pm 0,7$  und im landwirtschaftlichen Referenzgebiet bei  $5,6 \pm 0,4$ ,**
- einen im Vergleich zum standorttypischen Humusgehalt stark abgesenkten Humusgehalt des Bodens, → **der Humusgehalt liegt im Oberboden des SO-Photovoltaik bei  $2,8 \pm 0,8$  % und bei der landwirtschaftlichen Referenzfläche bei  $3,5 \pm 0,1$  %,**

- eine im Vergleich zur standorttypischen Bodenfruchtbarkeit stark abgesenkte Bodenfruchtbarkeit, → **Insgesamt ist der Boden relativ nährstoffarm und von Natur aus nicht ertragreich. Die Ackerwertzahl (Bodenpunkte) lag bei der landwirtschaftlichen Referenzfläche lediglich zwischen 10 und 12. Die aufgrund der Schadverdichtung nachgewiesenen nachteiligen Bodenveränderungen wie Humusabbau und Verringerung des pH-Wertes führen zu einer weiteren Absenkung der Bodenfruchtbarkeit.**
- Abfälle, Schadstoffe und sonstige im oder auf dem Boden befindliche Materialien, die aus der Vornutzung stammen (z.B. Fundamentreste, Trümmer), → **Im südöstlichen Randbereich des SO-Photovoltaik auf ca. 0,12 ha, befinden sich Müllablagerungen aus Bauaushub, Bauschutt und sonstigem Müll.**
- künstliche Veränderung der Erdoberfläche bzw. der Bodenstruktur, insbesondere weiträumige Bodenabträge, oder
- Bodenerosion, jeweils sofern hierdurch eine schwerwiegende Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 a), b) und c) BBodSchG eingetreten ist; → **Eine künstliche Veränderung der Erdoberfläche ist nicht vorhanden.**
- eine unmittelbar bevorstehende oder noch nicht abgeschlossene starke Anhebung des gegenwärtigen Grundwasserstandes mit möglichen Folgen für die Standsicherheit des Geländes. → **eine Anhebung des Grundwasserstandes ist nicht eingetreten und bei der Problemstellung nicht zu erwarten.**

„9. Bei Überschneidungen zwischen den verschiedenen Tatbeständen in § 11 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 EEG 2004 bzw. § 32 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 EEG 2009 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 EEG 2009 bzw. § 11 Abs. 2 Satz 3 EEG 2004 befinden. Das hindert nicht, diese baulichen Anla-

gen bzw. Gebäude bei der Prüfung der Beeinträchtigung des ökologischen Werts der Fläche in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen.“

**Zum Ist – Zustand der Bewertungsfläche gilt folgende gutachterliche Feststellung:**

**Prägend für das gesamte Bewertungsgelände mit ca. 4,8 ha sind die Folgen der Vornutzung als Großmietenstandort zur Einlagerung von Kartoffeln für eine industriemäßige Viehhaltung.**

Diese führten zu den schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 2 Nr. 1 a), b) und c) BBodSchG auf ca. 51 % des SO-Photovoltaik.

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

## 6 Zusammenfassung der Ergebnisse

Zur Errichtung der „Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg“ wurde eine stillgelegte Teilfläche (Großmietenplatz) einer Stallanlage zur industriemäßigen Tierproduktion gewählt. Dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 02/2013 „Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg“ (NEU, Stand 05/2019) aufgestellt.

**Die Fläche wird von ihrer Vornutzung in der Zeit von 1955 bis 1989 als Teil einer Stallanlage (Großmietenplatz) zur Viehhaltung geprägt und ist auf ca. 51 % in ihrem ökologischen Wert schwerwiegend beeinträchtigt.**

Die Auswirkungen der Vornutzungen, i. S. d. § 2, Abs. 2 Nr. 1 a), b) und c) BBodSchG, schädlichen Bodenveränderungen, bleiben nachweislich bestehen.

**Die Folgen der wirtschaftlichen Vornutzung** als - Teil einer Stallanlage zur Viehhaltung - **wirken somit fort** und kennzeichnen diesen Standort als **Konversionsfläche**.

Diese Fläche einer neuen Nutzung als PVA-Standort im Sinne der Energiewende in Deutschland zugänglich zu machen, stellt eine sinnvolle Alternative zur Inanspruchnahme von unbelasteten Freiräumen dar.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und einer fehlenden Nutzungskonkurrenz ist der Standort ideal zur Errichtung einer Freiflächen-Solaranlage geeignet.

Wegen der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließung, der günstigen Topographie und des Flächenrecyclings (kein zusätzlicher Landverbrauch) hat der Standort ein erhöhtes Nachnutzungspotential für die umwelt- und ressourcenschonende Art der dezentralen Stromerzeugung.

Die Lage abseits des bewohnten Ortes Dossow (**Außenbereich**) und die Festsetzung des PVA Standortes als sonstiges Sondergebiet für eine spezifische Nutzung (Photovoltaik) schließen eine Beeinträchtigung der gemeindlichen Entwicklung in Bezug auf die städtebauliche Ordnung der Gemeinde aus.

**„Konversion“** ist ein Fachbegriff für die Umwandlung von einer wirtschaftlichen Nutzungsform in eine andere Nutzung.

Mit der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf einem Altlastenstandort wird eine in ihrem ökologischen Wert schwerwiegend beeinträchtigte Fläche wieder

einer Nutzung, die sich aus den Anforderungen der Energiewende ergibt, zugeführt.

Durch die Einordnung der örtlichen Gegebenheiten in das Bewertungsschema der Clearingstelle EEG ist für das Bewertungsgebiet mit ca. 4,8 ha auf dem Standort - eines ehemaligen Großmietenplatzes als Teil einer Stallanlage zur Viehhaltung - der Nachweis im Sinne des § 37 Abs. 1 Nr. 3 lit. b) und § 48 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) Doppelbuchstabe cc) des EEG 2017 als

### **K o n v e r s i o n s f l ä c h e**

erbracht.

Bei der Beurteilung des ehemaligen Großmietenplatzes als Teil einer wirtschaftlich in der Zeit von 1955 bis 1989 genutzten - Stallanlage zur Viehhaltung - ist festzustellen, dass die Auswirkungen der Vornutzung auf diesem Standort fortwirken.

Eine landwirtschaftliche Nutzung (Pflanzenproduktion) ist aufgrund der großflächigen Beeinträchtigungen nicht mehr möglich. Die unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwendungen für eine vollständige Beseitigung aller bestehenden Beeinträchtigungen auf diesem von Natur aus ertragsarmem Standort schließen eine ertragsorientierte Pflanzenproduktion aus.

Diese Fläche mit ihrem belasteten Natürlichkeitsgrad einer neuen Nutzung im Sinne der Energiewende zugänglich zu machen, stellt eine sinnvolle Alternative zur Inanspruchnahme von unbelasteten Freiräumen zur Errichtung großflächiger PVA-Standorte dar.

Die Bewertungsfläche unterliegt keinen Schutzausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark), 28 (Naturdenkmale) und 32 (Natura 2000) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Der Nutzung des Bewertungsstandortes mit ca. 4,8 ha als Aufstellfläche für Solarmodule (SO-Photovoltaik) zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie stehen nach den Erfordernissen des EEG 2017 keine Ablehnungsgründe entgegen.

**Eine Voraussetzung** für die Zahlung der höchstmöglichen Einspeisevergütung durch den Netzbetreiber ist der Status der Bewertungsfläche als

### **Konversionsfläche**

aus **wirtschaftlicher** oder militärischer Nutzung gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 3 lit. b) und § 48 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) Doppelbuchstabe cc) des EEG 2017.

Das EEG trifft bezüglich der Begriffszuordnung keine eindeutigen Aussagen. Ausgehend von den Empfehlungen der Clearingstelle EEG vom 01. 07. 2010 sowie dem Urteil 6 0 51/07 des Landgerichtes Gießen vom 01. 04. 2008 sind folgende Standortverhältnisse für die Zuordnung als Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung entscheidend:

- Mehr als 50 % (51 %) der einer Nachnutzung zuzuführenden Fläche sind infolge der Vornutzung (schwerwiegend) beeinträchtigt.
- Die Folgen der Vornutzung prägen das Gebiet maßgeblich.
- Die Folgen der Vornutzung sind weiterhin wirksam.

Der Status einer **Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung** gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 3 lit. b) und § 48 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) Doppelbuchstabe cc) EEG 2017 ist aufgrund der Standortverhältnisse

**auf dem Gelände des ehemaligen Großmietenplatzes als Teil einer  
- Stallanlage zur Viehhaltung -  
auf ca. 4,8 ha (SO-1 Photovoltaik)  
innerhalb der Flurstücke 189 tlw. und 190 tlw.**

gegeben.

Damit werden **eine** Voraussetzung zur Teilnahme an der Ausschreibung für Solaranlagen (§ 37) sowie **eine** Voraussetzung zur Zahlung der höchstmöglichen Einspeisevergütung (§ 48) durch den Netzbetreiber erfüllt.

Der Status der Konversionsfläche in Bezug auf die Teilnahme an der Ausschreibung für Solaranlagen (§ 37) sowie zur Zahlung der höchstmöglichen Einspeisevergütung durch den Netzbetreiber (§ 48) EEG 2017 ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 02/2013 „Freiflächen-Photovoltaik Dossow-Draußenberg“ wirksam.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Umnutzung der Fläche als Konversionsfläche zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mittels Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlagen, keine Ablehnungsgründe entgegenstehen.

Einhergehend wird dem Interesse der Stadt Wittstock/Dosse, einen komplexen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, entsprochen.

**Für die anthropogen geprägte Fläche mit den bestehenden schwerwiegenden Beeinträchtigungen führt die Umnutzung zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu wesentlichen Verbesserungen in allen Belangen.**

**Die Kriterien einer Konversionsfläche und damit die Voraussetzungen zur Teilnahme an der Ausschreibung für Solaranlagen § 37 Abs. 1 Nr. 3 lit. b) und zur Zahlung der höchstmöglichen Einspeisevergütung durch den Netzbetreiber § 48 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) Doppelbuchstabe cc) EEG 2017 werden auf dem SO-1 Photovoltaik umfassend erfüllt.**

Wir versichern, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben. Es besteht kein persönliches Interesse am Ergebnis des Gutachtens. 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 detaillierte Analyse zu den vorgefundenen Altlasten erfolgte durch die unterzeichnenden Sachverständigen nicht.

Dieses Gutachten darf nur für den vom Auftraggeber angegebenen Zweck verwendet werden. Jede weitere Verwendung durch Dritte bedarf der schriftlichen Genehmigung der Gutachter.

**14. Mai 2019**

**Die Gutachter:**

.....  
**Dipl. - Ing. Klaus Thielicke**  
**Bausachverständiger und Verbandsgeprüfter**  
**Sachverständiger für Wertermittlungen**  
**im Grundstücksverkehr**  
**Mitglied im Landesfachverband der Immobilien-**  
**und Bausachverständigen M-V e.V.**  
**Fachgutachter für Konversionsflächen**  
**13467 Berlin, Roedernstraße 4**  
**Telefon: 030/405 861 10**  
**Mail: Dipl.-Ing. Klaus Thielicke@t-online.de**

.....  
**Dipl.-Ing. (FH) Ralf Steinke**  
**Freier Sachverständiger für Wertermittlungen**  
**bebauter und unbebauter Grundstücke**  
**Mitglied im Landesfachverband der Immobilien-**  
**und Bausachverständigen M-V e. V.**  
**Fachgutachter für Konversionsflächen**  
**17419 Seebad Ahlbeck, Bergstraße 11**  
**Telefon: 038378/28170**  
**Mail: steinke.ahlbeck@googlemail.com**

**Anlagen: 9**