

## **Entscheidungsgrundlage**

Einleitung des Bauleitverfahrens (Aufstellungsbeschluss)

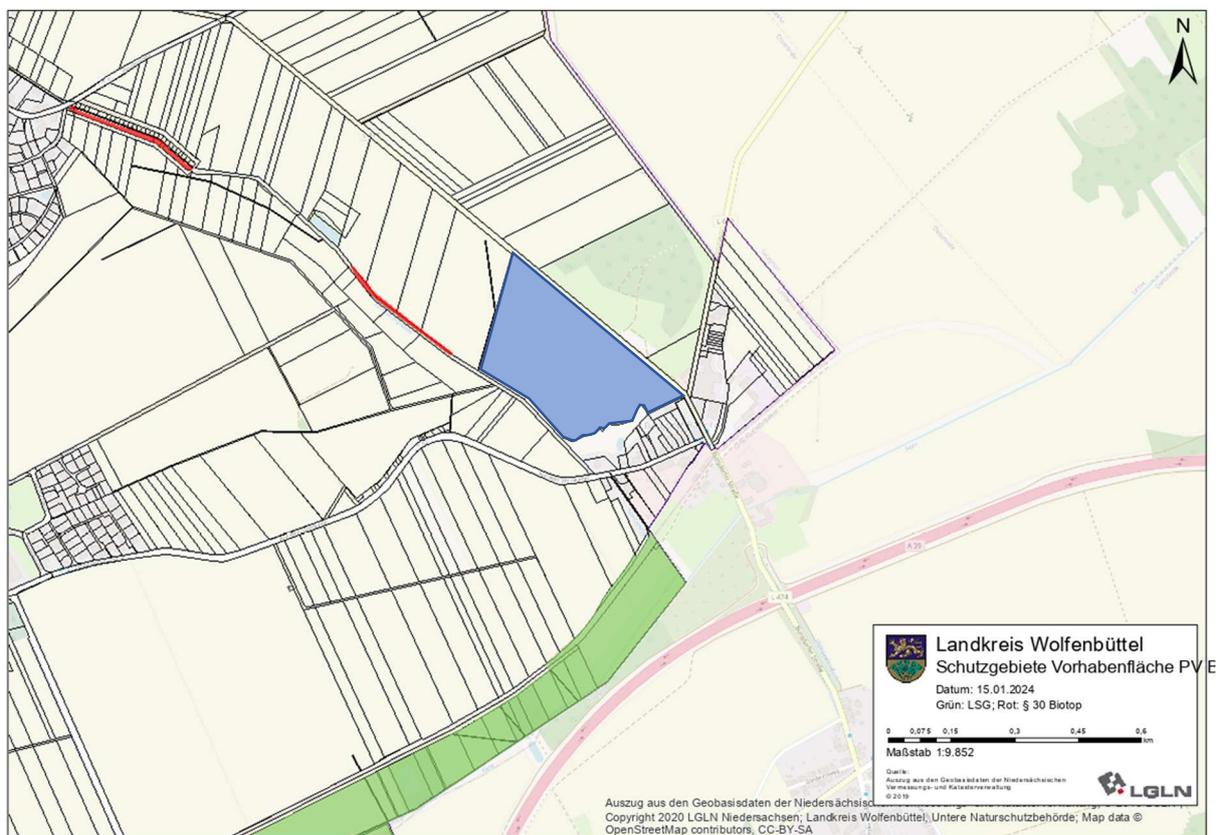
a) **Vorstellung des Vorhabens bei der unteren Naturschutzbehörde im Landkreis Wolfenbüttel und Information zur Auswirkung auf Flora und Fauna (arten-/ habitatschutzrechtliche Konflikte) mit einer Aussage zu Landschaftsschutzgebieten im/ um den Vorhabensbereich von 1km**

Im fortfolgenden finden Sie bitte die Antworten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttels aus der Korrespondenz mit Frau Anik Brandenburg

**Folgende Schutzgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Vorhabenfläche (blau):**

- Ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop bestehend aus einer Baumreihe und Schilf-Landröhricht (Biotop-Nr. 3827-21-01); ca. 300 m
- Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) LSG WF 45 „Asselgrabenniederung“; ca. 300 m

In beigefügte Übersichtskarte sind die beiden betreffenden Gebieten (rot) markiert. Falls Sie weiteres Kartenmaterial benötigen sollten, fordern wir Dieses gerne bei der unteren Naturschutzbehörde an:



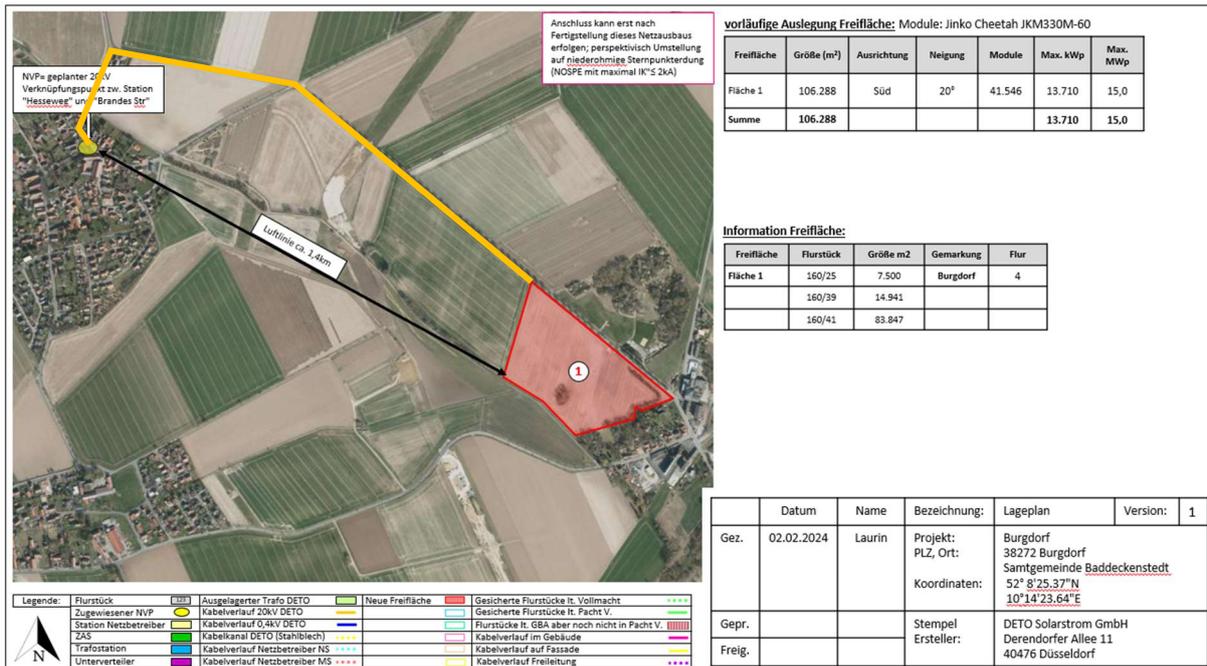
**b) Bewertung/ Stellungnahme des Netzbetreibers zum Netzanschlusspunkt**

Die Avacon Netz GmbH als zuständiger Netzbetreiber hat den für die geplante PV-Anlage möglichen Netzanschlusspunkt unverbindlich geprüft. An dem in der Karte zu entnehmenden Punkt kann nach heutigem Stand der erzeugte Strom in das Netz eingespeist werden. Die Nennwirkleistung des Generators ist dabei auf die neu anzuschließende Erzeugungsanlage abgestimmt. Für eine verbindliche Reservierung des derzeit mitgeteilten Netzanschlusspunkt bedarf es:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (B-Plan) oder eine schriftliche Bestätigung, dass dieser beantragt wurde
- Bestätigung von der BNetzA über Zuschlag und Hinterlegung der Zweitsicherheit für Solaranlagen > 750 kW (erfolgt umgehend nach Aufstellungsbeschluss)
- Baugenehmigung, mind. dessen Eingangsbestätigung

Aus den gemeinsam geführten Gesprächen, kann die im Lageplan orange eingezeichnete Strecke eine mögliche Kabelführung der Mittelspannungskabel hin zur Ortsnetz-Transformatorstation darstellen. Die dafür notwendigen Tiefbauarbeiten sind mit dem zuständigen Tiefbauamt der Gemeinde abzustimmen.

Lageplan mit möglicher Kabelführung zum Ortsnetz-Transformator:





Technische Daten der voraussichtlichen Stahlbau-Unterkonstruktion auf dem Freifeld:



Ausrichtung	Süd
Höhe	ca. 3,20 Meter
Höhe über Boden	ca. 0,70 Meter
Modulwinkel	Standardmäßig 15 – 25 Grad
Material	Stahl (S 235, feuerverzinkt) Aluminium (EN AW 6060)

**d) Vorhabenskonzept (Betrachtung des Gemeindegebietes), i.S. wieso der Standort unter Aspekten landwirtschaftlicher, naturschutzfachlicher und bodenschutzfachlicher sowie unter Berücksichtigung von Entwicklungskonzepten oder Standortkriterienkatalogen geeignet erscheinen**

Bei der Standortauswahl ist die Bauleitplanung der Gemeinde grundsätzlich zu beachten. Die raumordnerischen Grundsätze und Ziele müssen im Vorhaben der Errichtung eines Solarparks abgestimmt werden.

Die Flächen der „Sandkuhle“ sind über 70 Jahren in der Bewirtschaftung des Eigentümers, der der DETO Solarstrom GmbH die Flächen für eine PV-FFA zur Verfügung stellt. Bis 1933 war die Sandkuhle ganz normales Ackerland, dann wurde die heutige Salzgitter AG gebaut und der Aushub wurde auf die Ostseite der Sandkuhle ca. 5-10 Meter hoch aufgebracht. Im Gegenzug wurde auf der nördlichen Straßenseite Sand ausgebeutet, der zum Aufbau wieder nach Salzgitter gebracht wurde. Dieses aufgeschüttete Gelände (ca. 2,5 ha) wurde bis zum Anfang der 70er Jahre nicht bewirtschaftet, sondern als Abfall- und Mülldeponie genutzt, denn es gab damals auf den umliegenden Dörfern keine geregelte Müllabfuhr. Jeder brachte seinen Hausmüll dort in die Kuhle, auch die Zuckerfabrik entsorgte ihre Nebenprodukte. Erst Anfang der 70er wurde durch Verbote dieser Missstand untersagt. Während ein Teil der Fläche an der Westseite (ca. 4-5 ha) bearbeitet werden konnten und noch gutes Ackerland war, ging die Ausbeute der Kuhle in der Mitte voran und es war eine einzige Kraterlandschaft. Nachdem nun auch die Mitte der Kuhle ausgebeutet war, ging man an die Ausbeutung der Westseite bis 10 Meter an die Nachbargrenze und die Kuhle war, bis auf einen Streifen am Nordassel-Graben (ca. 1,5 ha), nicht mehr zu beackern. Die ganze Fläche sah aus wie nach einem Bombenangriff. Krater an Krater. Während der Ausbeute wurde allerdings auch viel schlechte Erde, Ton, Grabenaushub, Baugrubenboden, Aushub vom Bau der Kanalisation und auch zum Teil vom Straßenbau in die Kuhle gefahren. Das Problem ist bis heute Steine, wechselnder Boden, von Kitt bis Sand und Klei. Die Ernten sind vergleichsweise schlecht, was ganz besonders an den wechselnden Böden und dem flachen Bearbeitungshorizont liegt. Um die schlechten Ernten zu kompensieren, wurde es mit einem nachwachsenden Rohstoff versucht, aber auch dieser Versuch, einen gesicherten Ertrag zu erzielen ist nicht gelungen. Dem Boden fehlt es an Tiefgründigkeit, Homogenität und vor allem an Wasserhaltefähigkeit.

Aufgrund der gegenwärtigen Bodenqualität ist aus städtebaulicher Sicht die Auswahl dieser Fläche als Sonderbaufläche nicht problematisch, da sie sich zudem im Ortsaußenbereich von Burgdorf befindet und somit das Ortsbild und die Einwohner nicht stört.

e) **Vorhandener Pachtvertrag/ Flächennutzungsvertrag**

## Flächennutzungsvertrag

zwischen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- nachfolgend „Verpächter“ genannt -

und

DETO Solarstrom 10 GmbH & Co. KG

Ziegelstr. 1a

08412 Werdau

- nachfolgend „Nutzungsberechtigte“ genannt -

- beide gemeinsam nachfolgend „Parteien“ genannt -

① 1

## § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Verpächter ist Eigentümer der folgenden Grundstücke

Amtsgericht	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>
	Burgdorf		4	160/25	7.500
	Burgdorf		4	160/39	14.941
	Burgdorf		4	160/41	83.847

- (2) Vertragsgegenstand ist die Nutzungsberechtigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Photovoltaik-anlage (nachstehend „PV-Anlage“) auf den in Absatz 1 genannten Grundstücken als Freiflächen-Anlage. Die Nutzungsberechtigung umfasst die Montage, den Betrieb, die Wartung und Instandsetzung der PV-Anlage sowie sämtlichen dazu gehörenden Vor- und Nebeneinrichtungen (insbes. Gestelle, Übergabe-, Mess-, Regel-, Schalt-, Wechselrichter- und Trafostationen, Telefonanlagen, Zuwegungen und Zuleitungen).
- (3) Außerdem stellt der Verpächter - sofern möglich - der Nutzungsberechtigten eine kleine Abstellfläche (max. 5m<sup>2</sup>) zur Lagerung von Ersatzmaterialien zur Verfügung. Bestehende elektrische Einrichtungen wie Stromkabel oder Trafostation können von der Nutzungsberechtigten mitgenutzt werden, wenn dem Verpächter hierdurch keine Mehrkosten entstehen. Auch ein möglicherweise bestehender Internetanschluss kann durch die Nutzungsberechtigte mitgenutzt werden, wenn dem Verpächter hierdurch keine Mehrkosten entstehen.
- (4) Der erzeugte Strom wird in das Netz des zuständigen Energieversorgers eingespeist. Sollte der Netzbetreiber zur Stromeinspeisung einen Einspeisepunkt auf nahegelegenen Grundstücken festlegen, die sich ebenfalls im Eigentum des Verpächters befinden, so wird der Verpächter der Erweiterung dieses Vertrages um diese Grundstücke zur Verlegung von Kabeln und zur Errichtung von Übergabestellen (Zähleranschluss säule, Trafostation, etc.) zustimmen, ohne dass sich das vereinbarte Nutzungsentgelt dadurch verändert.
- (5) Größe, Anordnung und Lage der PV-Anlage sowie alle dafür erforderlichen Einrichtungen erfolgen in Absprache mit dem Verpächter und werden in dem diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügten Lageplan skizziert.

## § 2 Eigentum und Nutzungsrechte

- (1) Der Verpächter versichert, dass er alleiniger Eigentümer der Grundstücke ist und dass keine sonstigen Nutzungsrechte (z.B. andere Flächennutzungsverträge) bestehen oder vereinbart sind, die der Ausübung der Rechte dieses Vertrages teilweise oder ganz entgegenstehen. Das gesamte Grundstück, also auch die Flächen, die für die PV-Anlage benötigt werden, verbleiben im Eigentum des Verpächters. Alle mit dem Eigentum im Zusammenhang stehenden öffentlichen Abgaben und Lasten trägt weiterhin der Verpächter.
- Sollte die Samtgemeinde Baddeckenstedt und die dazugehörige Gemeinde Burgdorf eine Solarsteuer erheben, die für die Photovoltaik-Anlage auf den in §1(1) genannten Flächen anfällt, übernimmt die Nutzungsberechtigte die Kosten für diese Solarsteuer in voller Höhe.

- (2) Alle von der Nutzungsberechtigten zur Erzeugung von Solarstrom benötigten Einrichtungen für die PV-Anlage bleiben im Eigentum der Nutzungsberechtigten. Es ist dem Verpächter bekannt, dass die auf seinem Gelände zu errichtende PV-Anlage sowie die erforderlichen Nebeneinrichtungen unter Umständen einer finanzierenden Bank sicherungsübereignet werden. Bei der PV-Anlage handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks. Sollte die PV-Anlage kraft Gesetzes durch Verbindung oder andere Gründe doch in das Eigentum des Verpächters übergehen, gilt sie für die Laufzeit des Vertrages als Sondereigentum an die Nutzungsberechtigte mitüberlassen. Ein gesondertes Nutzungsentgelt fällt hierfür nicht an.
- (3) Der Verpächter verpflichtet sich, zur Sicherung der Rechte der Nutzungsberechtigten und der finanzierenden Bank beschränkt persönliche Dienstbarkeiten nebst Vormerkungen entsprechend der Vorlage in **Anlage 6** ins Grundbuch eintragen zu lassen. Der Dienstbarkeit dürfen keine Rechte in Abt. II und Abteilung III des Grundbuchs vorgehen. Die Überlassung der Ausübung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit an Dritte ist dem Nutzungsberechtigten gestattet. Der Verpächter verpflichtet sich, alle erforderlichen rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form abzugeben. Er ist verpflichtet, die gleiche beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die zu Gunsten der Nutzungsberechtigten in das Grundbuch eingetragen wird, für den Fall, dass ein Dritter – insbesondere die finanzierende Bank - in diesen Dachnutzungsvertrag eintritt, zu Gunsten des Dritten zu bestellen. Dieser Dritter – insbesondere die finanzierende Bank - kann im Sinne von § 328 Abs. 1 BGB die Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit von dem Verpächter unmittelbar fordern, sobald der Vertragsabschluss vollzogen ist. Nach Beendigung der Dachnutzung werden die Grundbucheinträge unverzüglich gelöscht. Sämtliche mit den Grundbucheinträgen und den Löschungen verbundenen Kosten trägt die Nutzungsberechtigte.
- Beide Parteien einigen sich hiermit darauf, dass jeweils immer nur eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Photovoltaik im Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung einer neuen persönlichen beschränkten Dienstbarkeit eines neuen Begünstigten für Photovoltaik-Anlage ist nur gestattet, wenn die vorherige Dienstbarkeit gelöscht wird.
- Die finanzierende Bank ist von dieser Regelung ausgenommen.
- (4) Der Verpächter verpflichtet sich, Veränderungen jedweder Art zu vermeiden, die zu einer Beeinträchtigung der Energiegewinnung der PV-Anlage führen könnten. Dies umfasst insbesondere die Errichtung von Gebäuden, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern oder das Zulassen von Bewuchs, das zu einer dauerhaften oder temporären Verschattung der PV-Anlage führen können.
- (5) Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich regelmäßig Grünschnittarbeiten bei Pflanzen und Bäumen, die zur Verschattung der PV-Anlage führen können, in eigener Verantwortung und Kosten durchzuführen. Sollten sich die Anlage verschattende Pflanzen und Bäume auf einem nicht vertraglich gesicherten benachbarten Grundstück befinden, verpflichtet sich der Nutzungsberechtigte mit den Eigentümer dieser Flächen eine entsprechende Vereinbarung zur regelmäßigen Kürzung oder Entfernung der verschattenden Pflanzen und Bäume zu treffen.
- (6) Die Flächen, die nicht zur Solarstromgewinnung benötigt werden, stehen dem Verpächter bis zum Baubeginn der PV-Anlage uneingeschränkt, danach unter der Einschränkung nach § 6 Nr. 2 (keine Verschattung o.ä.) weiterhin zur Nutzung zur Verfügung.

- (7) Behördliche Genehmigungen werden, soweit sie notwendig sind, von der Nutzungsberechtigten eingeholt. Ist aus rechtlichen Gründen nur der Verpächter berechtigt, die behördliche Genehmigung zu beantragen, wird er den Antrag stellen und soweit wie nötig bei der Genehmigung mitwirken. Die Kosten für alle behördlichen Verfahren trägt die Nutzungsberechtigte.
- (8) Die Nutzungsberechtigte ist berechtigt, Bilder der PV-Anlage anzufertigen und auf einer Homepage zu veröffentlichen. Berechtigte Interessen des Verpächters sind zu berücksichtigen.
- (9) Zurzeit gibt es folgende Nutzer der in §1 (1) genannten Flächen:  
Nutzer 1 ist der Landwirt [...], der die Fläche [...] landwirtschaftlich nutzt.  
Nutzer 2 ist der Landwirt [...], der die Fläche [...] landwirtschaftlich nutzt.  
Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, den Nutzern mindestens 12 Monate vor dem geplanten Baubeginn über den Bauzeitplan und die damit einhergehende Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung zu informieren. Der Verpächter bestätigt, dass es keine weiteren Nutzer gibt und die Nutzungsberechtigte keine weiteren Nutzer berücksichtigen oder informieren muss.

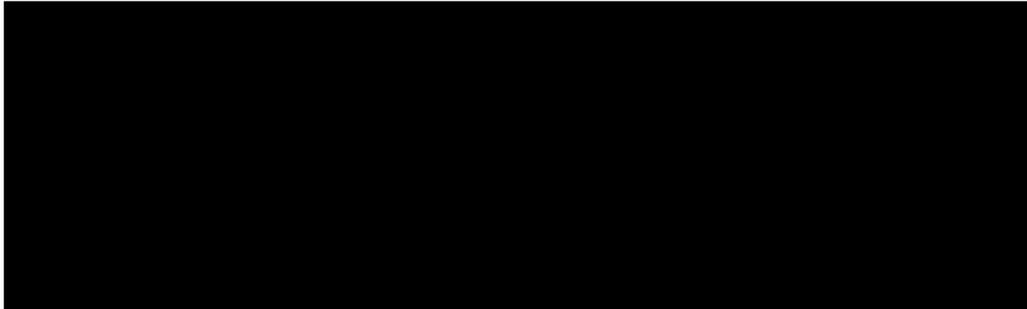
### **§ 3 Vertragsdauer**

- (1) Der Vertrag beginnt am Tag der Unterzeichnung und endet zunächst mit Ablauf des 20. vollen Kalenderjahres nach Inbetriebnahme der PV-Anlage. Als Inbetriebnahme der PV-Anlage gilt das Datum der Registrierung der PV-Anlage bei der Bundesnetzagentur nach den Bestimmungen des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEG).
- (2) Eine ordentliche Kündigung ist während dieser Festlaufzeit ausgeschlossen.
- (3) Der Vertrag verlängert sich zweimal um jeweils 5 Jahre, vorausgesetzt, dass die Nutzungsberechtigte einer solchen Vertragsverlängerung nicht schriftlich widersprochen hat.
- (4) Ein entsprechender Widerspruch muss spätestens drei Monate vor Laufzeitende dieses Vertrages dem jeweiligen Vertragspartner zugegangen sein.

### **§ 4 Nutzungsentgelt**

- (2) Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich zweimal im Jahr, spätestens bis zum 31.3. und zum 30.09. des jeweiligen Folgejahres eine Abrechnung zu erstellen und dem Verpächter eine entsprechende Gutschrift auszustellen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Nutzungsberechtigte, dem Verpächter die Einspeiseerlösabrechnungen des Netzbetreibers, die der Berechnung zugrunde liegen, auf Anforderung in Kopie zu übermitteln.

- (3) Im Falle einer Option zur Umsatzsteuer gemäß §§ 4 Nr. 12, 9 UStG erhält er die Vergütung zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Verpächter erklärt hiermit die Option zur Umsatzsteuer gemäß §§ 4 Nr. 12, 9 UStG.
- (4) Die in § 4 (1) vereinbarte Pachtvergütung wird erstmals fällig an dem Tag, an dem die PV-Anlage erstmalig Strom ins Stromnetz einspeist („Einspeisebeginn“). Wird die PV-Anlage in mehreren Bauabschnitten ans Stromnetz angeschlossen, wird mit jedem Teil-Stromnetzanschluss für den jeweiligen neu angeschlossenen Bauabschnitt die entsprechende Pachtvergütung erstmalig zur Zahlung fällig.



#### **§ 5 Verkehrssicherungspflicht, Haftung, Schadensfeststellung**

- (1) Die Nutzungsberechtigte trägt alle im Zusammenhang mit der Montage und dem Betrieb der PV-Anlage anfallenden Verkehrssicherungspflichten. Sie haftet für Schäden, die ursächlich auf den Bau und Betrieb der PV-Anlage zurückzuführen sind und wird diese innerhalb angemessener Frist nach Feststellung beheben. Der ursprüngliche Zustand wird durch die als **Anlage 2** beigefügten Bilder dokumentiert.
- (2) Die Nutzungsberechtigte verfügt über einen Haftpflichtversicherungsschutz, der die Errichtungs- und Betreiberrisiken bezüglich der jeweiligen Anlage abdeckt. Auf Anfrage wird die Nutzungsberechtigte dies dem Verpächter durch Vorlage einer entsprechenden Deckungsbestätigung des Versicherers nachweisen. Der Verpächter verfügt ebenfalls über eine Haftpflichtversicherung, die mögliche Schäden deckt, die der Verpächter an der PV-Anlage verursacht. Auf Anfrage wird der Verpächter dies der Nutzungsberechtigten durch Vorlage einer entsprechenden Deckungsbestätigung des Versicherers nachweisen.
- (3) Wurde die PV-Anlage durch einen Dritten beschädigt und ist allein der Grundstückeigentümer berechtigt, einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten geltend zu machen, verpflichtet sich der Verpächter, seinen Anspruch der Nutzungsberechtigten abzutreten.

#### **§ 6 Veränderungen am Grundstück und an den Gebäuden**

entfällt

#### **§ 7 Sicherungsinteresse und Eintrittsrecht der finanzierenden Bank**

- (1) Der Verpächter verzichtet auf sein etwaiges Verpächterpfandrecht an der PV-Anlage sowie den erforderlichen Nebeneinrichtungen.
- (2) Für den Fall, dass die Verwertung des Sicherungsgutes erforderlich werden sollte, oder aus anderen Gründen die Nutzungsberechtigte die PV-Anlage sowie die erforderlichen Nebeneinrichtungen nicht weiter betreibt und eine dritte Person an ihre Stelle tritt, willigt der Verpächter, vorbehaltlich der Regelung gemäß § 7 Absatz 3 in den Eintritt dieses Dritten als Nutzungsberechtigte mit allen Rechten und Pflichten in diesen Dachnutzungsvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein, sofern er nicht selbst eintritt (Vorrang).
- (3) Für den Fall, dass der Verpächter und / oder die Nutzungsberechtigte vor vollständiger Rückführung der Finanzierung der PV-Anlage bei der finanzierenden Bank diesen Flächennutzungsvertrag kündigen bzw. beenden will, ist die kündigende Vertragspartei verpflichtet, unverzüglich hiervon die finanzierende Bank zu unterrichten und ihr – soweit die finanzierende Bank ein Kündigungsrecht unter dem Kreditvertrag hat - sodann Gelegenheit zu geben, innerhalb einer Frist von drei Monaten an die Stelle der Nutzungsberechtigten zu treten oder hierfür einen geeigneten Dritten zu stellen, sofern er nicht selbst eintritt (Vorrang).
- (4) Die Vertragsparteien verpflichten sich, keine das Sicherungsinteresse der finanzierenden Bank berührenden Abreden in dem Dachnutzungsvertrag aufzuheben, zu ändern oder zu ergänzen, solange nicht die Kredite zur Finanzierung der PV-Anlage vollständig zurückgeführt worden sind. Derartige Vereinbarungen bedürfen bei noch laufender Finanzierung zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der finanzierenden Bank.

#### **§ 8 Rücktritt und Kündigung**

- (1) Beide Parteien können vom Vertrag zurücktreten, wenn 12 Monate nach Baubereitschaft noch nicht mit der Errichtung der PV-Anlage begonnen wurde. Baubereitschaft liegt vor, sobald die Baugenehmigung vorliegt. Wenn die PV-Anlage zum Erhalt einer Einspeisevergütung an einer Ausschreibung bei der Bundesnetzagentur teilnimmt (gilt für PV-Anlagen größer als 750 kWp), beginnt die vorgenannte Frist von 12 Monaten mit dem Tag der Ausschreibung bei der Bundesnetzagentur, an dem die PV-Anlage einen Einspeisevergütungszuschlag erhalten hat. Sollte die Nutzungsberechtigte 3mal in Folge vergeblich an einer Ausschreibung bei der Bundesnetzagentur ohne Erhalt einer Einspeisevergütung teilgenommen haben, können die Parteien ebenfalls vom Vertrag zurücktreten.
- (2) Die Nutzungsberechtigte kann den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalendermonats kündigen, wenn die PV-Anlage durch höhere Gewalt zerstört wird, ein wirtschaftlicher Betrieb der PV-Anlage nicht mehr möglich ist oder die PV-Anlage aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Regelungen oder aus wirtschaftlichen Gründen stillgelegt oder demontiert werden muss.
- (3) Der Verpächter kann den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn die Nutzungsberechtigte trotz vorheriger schriftlicher Kündigungsandrohung des Verpächters mit der Entrichtung des für die PV-Anlage zu zahlenden Nutzungsentgelts mehr als 3 Monate in Verzug ist.

- (4) Im Übrigen kann der Vertrag von jeder Partei ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil seine vertraglichen Verpflichtungen in einem solchen Maße schuldhaft verletzt, dass der jeweils anderen Partei eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (5) Rücktritts- und Kündigungserklärungen müssen schriftlich erfolgen.
- (6) Bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages ist die Wiederherstellung des Grundstücks gem. §9 umzusetzen und die anteilige Pacht wird nicht zurückgezahlt. Als einzige Ausnahme hierzu wird der Fall vereinbart, dass der Vertrag wegen Fehlverhalten des Verpächters beendet wird. In diesem Fall ist die Wiederherstellung des Grundstücks gem. §9 nicht erforderlich und die Pacht wird zeitanteilig zurückerstattet.

#### **§ 9 Wiederherstellung des Grundstücks**

- (1) Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, sofern der Verpächter dies fordert, den ursprünglichen Zustand des Grundstücks (unter Abzug der natürlichen Alterung) unverzüglich (spätestens innerhalb von 12 Monaten) nach der endgültigen Beendigung der Nutzung der PV-Anlage, bzw. unverzüglich nach Beendigung dieses Vertragsverhältnisses auf eigene Kosten wiederherzustellen. Eventuelle Abweichungen des Ist-Zustands vom Soll-Zustand werden hingenommen, wenn sie die Funktionstüchtigkeit des Geländes nicht beeinflussen. Die Wiederherstellung umfasst auch die Entfernung von oberirdischen Stromleitungen.

Hierzu verpflichtet sich die Nutzungsberechtigte ein separates Konto einzurichten, auf dieses die Nutzungsberechtigte die für den Rückbau erforderlichen finanziellen Mitteln einzahlt. Dabei muss gegenüber dem Verpächter gewährleistet sein, dass dieser jederzeit Einsicht auf das Konto erhält (Offenlegungspflicht durch die Nutzungsberechtigte gegenüber dem Verpächter). Dieses Konto wird die Nutzungsberechtigte in jährlichen Raten 10 Jahre vor Vertragsende ansparen. Die Nutzungsberechtigte wird dieses Konto dem Verpächter zur Sicherung des Rückbaus im Sinne eines Mietkautionskontos verpfänden. Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich die Höhe der für den Rückbau erforderlichen finanziellen Mittel regelmäßig zu überprüfen und zu aktualisieren und dem Verpächter durch Vorlage entsprechender Angebote nachzuweisen. Sollte sich bei dieser Überprüfung höhere Rückbaukosten ergeben, wird die Nutzungsberechtigte dies in der jährlichen Ansparung entsprechend berücksichtigen, sodass zum Ende der Ansparphase der vollständige aktualisierte höhere Betrag angespart ist.

#### **§ 10 Übertragbarkeit und Rechtsnachfolge**

- (1) Beide Parteien haben das Recht, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie ihre Rechte und Pflichten auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung bzw. Abtretung ist dem jeweils anderen Vertragspartner schriftlich anzuzeigen und steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der jeweils anderen Partei. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- (2) Die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten auch zu Gunsten und zu Lasten ihrer Rechtsnachfolger.



- (3) Der Verpächter verpflichtet sich für den Fall, dass er das Grundstück veräußert, in dem Kaufvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

*„Der Käufer tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie dem Nutzungsvertrag vom \_\_\_\_\_ dem jeweiligen Berechtigten gegenüber ergeben“.*

Es ist das Datum der Vertragsunterzeichnung dieses Flächennutzungsvertrages einzusetzen.

- (4) Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich für den Fall, dass sie die Photovoltaik-Anlage veräußert, in dem Kaufvertrag folgende Klausel aufzunehmen:

*„Der Käufer tritt in alle Verpflichtungen ein, die sich aufgrund der eingetragenen Dienstbarkeiten und Vormerkungen sowie dem Nutzungsvertrag vom \_\_\_\_\_ dem jeweiligen Grundstückseigentümer gegenüber ergeben“.*

Es ist das Datum der Vertragsunterzeichnung dieses Flächennutzungsvertrages einzusetzen

### **§ 11 Beteiligung**

Der Verpächter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, sich als Kommanditist an der Betreibergesellschaft, welche die PV-Anlage auf der Nutzungsfläche plant, errichtet und betreibt, zu beteiligen.

Voraussetzung für die Übernahme von Kommanditanteilen an der noch zu gründenden Betreibergesellschaft durch den Verpächter sind der Abschluss und das Inkrafttreten eines separaten Beteiligungsvertrags, welcher sämtliche Details zur Beteiligungsstruktur enthält (Beteiligungsvertrag).

Der Beteiligungsvertrag soll unter anderem vorsehen, dass der Verpächter mit bis zu 2% an die Betreibergesellschaft beteiligt wird und dass die Option der Übernahme von Kommanditanteilen über diesen Anteil spätestens vier Wochen nach der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan schriftlich ausgeübt werden muss.

Für die zu entrichtende Zahlung zur Übernahme der Kommanditanteile hat der Verpächter das Wahlrecht, seinen Anteil aus eigenen finanziellen Mitteln an die Betreibergesellschaft zu zahlen oder den einzuzahlenden Betrag mit dem Pachtentgelt verrechnen zu lassen.

### **§ 12 Abschlussbestimmungen**

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Auf den Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung möglichst nahekommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen beziehungsweise undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

 19. 01. 2023  
\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

Verpächter

Düsseldorf 16. 1. 2023  
\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)



Nutzungsberechtigte

#### Anlagenverzeichnis

- |                  |   |
|------------------|---|
| <b>Anlage 1</b>  | Lageplan  |
| <b>Anlage 2</b>  | Sachstandsfeststellung  |
| <b>Anlage 3</b>  | Vollmacht zur Einholung eines Grundbuchauszuges                 |
| <b>Anlage 4</b>  | Katasterplan  |
| <b>Anlage 5</b>  | Grundbuchauszug   |
| <b>Anlage 6</b>  | Vorlage zur Eintragung von Dienstbarkeiten (nebst Vormerkungen) |
| <b>Anlage 7</b>  | entfällt  |
| <b>Anlage 8</b>  | Dreiseitige Vereinbarung mit der finanzierenden Bank            |
| <b>Anlage 9</b>  | Ergänzungsvereinbarung zum Miet-/Pachtvertrag                   |
| <b>Anlage 10</b> | Vollmacht Netzanschluss   |

Anlage 1: Lageplan



## f) Kommunale Wertschöpfung

Das Vorhaben steht unter dem Fokus einer maximal möglichen kommunalen Wertschöpfung. Dafür werden unterschiedliche Maßnahmen in Betracht gezogen, auf die sich im weiteren Bauleitverfahren zu verständigen ist und mit Entscheidung umgesetzt werden.

- Die Gemeinde Burgdorf und Samtgemeinde Baddeckenstedt wird für den Ausbau der erneuerbarer Energien PV-FFA (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) gem. § 6 Finanzielle Beteiligung der Kommunen am Ausbau mit den gesetzlich und städtebaulich vertraglich vereinbarten 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge am Anlagenenertrag beteiligt.
- Darüber hinaus bietet die DETO Solarstrom GmbH als Vorhabensträger der Gemeinde Burgdorf und Samtgemeinde Baddeckenstedt die Möglichkeit einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung (Joint Venture) mit einer Minderheitsbeteiligung von bis zu 20% an. Somit kann die Gemeinde Burgdorf und Samtgemeinde Baddeckenstedt über die vereinbarte finanzielle Beteiligung hinaus am Anlagenenertrag partizipieren.
- Neben einer erweiterten Minderheitsbeteiligung für die Gemeinde wird Bürgern die Möglichkeit einer Beteiligung an der zukünftigen PV-FFA angeboten. Interessierte Bürger werden sich in einer vorher festgelegten Frist über ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (kurz: BaFin) geprüftes Nachrangdarlehen an der Anlage beteiligen können. Vorgesehen ist ein Nachrangdarlehen mit folgenden Rahmendaten (freibleibend):

Mindestanlagebetrag	500,00 EUR
Max. Gesamtanlagebetrag	25.000,00 EUR
Laufzeit des Darlehens	5-10 Jahre
Verzinsung	6,0 % p.a.
Zinszahlung	Jährliche Zinszahlung zum 31.12
Tilgung	endfällig
Zeichnungsberechtigte	Generell sind natürliche Personen, juristische Personen oder rechtsfähige Personenhandelsgesellschaften zur Zeichnung der Angebote berechtigt, sofern Sie Ihren Wohn- oder Geschäftssitz in der Gemeinde Burgdorf und Samtgemeinde Baddeckenstedt (und umliegenden) haben.
Volumen	bis 1.000.000 EUR
Emittentin	DETO Solarstrom GmbH

Detaillierte Informationen werden interessierten Bürgern im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung an der Freifläche vorgestellt und sind einem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gem. §§ 2a, 13 VermAnlG zu entnehmen.

- In Absprache sind Elektro-Ladesäulen im Gesamtheitlichen Konzept unter der Prämisse einer behördlichen Genehmigung vorgesehen. Eine fundierte Ausarbeitung erfolgt in Absprache im Zuge der weiteren Bauleitplanung.