

Anlage 3 Dr. Nr.

2013/018:8

**Vertrag zur Sicherung von Kompensationsmaßnahmen  
in Folge von Eingriffen in geschützte § 30-Biotop gemäß BNatSchG  
im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Schönefeld 01 Gewerbegebiet „Solarkraftwerk Schönefeld“  
der Gemeinde Nuthe-Urstromtal**

Die Gemeinde

Nuthe-Urstromtal  
Frankenfelder Straße 10  
14947 Nuthe-Urstromtal

vertreten durch

die Bürgermeisterin  
nachfolgend - Gemeinde - genannt

und das Unternehmen

Green Energy 3000 GmbH  
Torgauer Straße 231  
04347 Leipzig

vertreten durch

Herrn Andreas Renker  
nachfolgend - VHT - (Vorhabenträger) genannt

sowie die Flächeneigentümerin

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung  
von Altstandorten mbH  
Karl-Liebknecht-Straße 33  
10178 Berlin

vertreten durch

deren Geschäftsführer Herrn Dr. C.-P. Pietras  
und deren Prokuristen Herrn Dr. K.-J. Gensch  
nachfolgend - Eigentümerin - genannt

schließen folgenden Vertrag:

**Präambel**

Die Gemeinde stellt derzeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 Gewerbegebiet „Solarkraftwerk Schönefeld“ auf. Mit Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde wird der Rechtsplan in Kraft treten.

Innerhalb der Plangebietsgrenzen werden durch das zu realisierende Vorhaben Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen sowie in Quartiere geschützter Arten erfolgen. Der Umfang des Eingriffs in den Naturhaushalt wurde innerhalb des Umweltberichts in einer Konfliktanalyse ermittelt und daraufhin geeignete Kompensationsmaßnahmen formuliert.



Die Kompensationsmaßnahmen sind am Standort innerhalb der Plangebietsgrenzen sowie im unmittelbaren Umgriff möglich.

Die vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz gem. §44 Abs.5 BNatSchG dienen dem Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

**Mit diesem Vertrag soll die Umsetzung und der Erhalt der naturschutzrechtlichen Maßnahmen, als auch der Maßnahmen des Artenschutzes, welche im Rahmen der B-Planaufstellung als Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation des Eingriffs durch geplantes Vorhaben erfolgen sollen, gesichert werden.**

Kartengrundlage dieses Vertrages ist der beigelegte Maßnahmenplan vom 04.09.2014. (Siehe Anlage „Planzeichnung“)

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Dieser Vertrag dient der Sicherung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahmen werden notwendig durch das bauliche Vorhaben der VHT innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.01 der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, OT Schönefeld Gewerbegebiet „Solarkraftwerk Schönefeld“.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist der Erhalt der naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf Basis der ermittelten Erfordernisse zum Ausgleich von Verlusten geschützter Biotopstrukturen gemäß § 30 BNatSchG.
- (3) Das Erfordernis, diesen Vertrag zu schließen, folgt der Grundlage des Genehmigungsbescheides vom 18.12.2014 zum Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG vom 4.11.2014.
- (4) Die Genehmigung folgt unter anderem der Nebenbestimmung 2.4, die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer und dem Vorhabenträger zu gewährleisten und diese der Unteren Naturschutzbehörde noch vor Baufeldfreimachung vorzulegen. Demnach darf mit dem Vorhaben erst begonnen werden, wenn die rechtlichen Vereinbarungen durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt wurden.

## **§ 2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die folgenden Maßnahmen zum Ausgleich des Verlustes von Biotopstrukturen auf seine Kosten durchzuführen oder unter Benachrichtigung der Gemeinde an Dritte zu übertragen.
- (2) Der anlagenbedingte Verlust des nach §30 BNatSchG geschützten Kiefern-Vorwaldes trockener Standorte ist standortnah in der Kompensationsfläche A 3, zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze im Nordwesten des Plangebietes auszugleichen. Hier soll trockener Kiefern-Vorwald erhalten und entwickelt werden.

Auf einer Fläche von 3.047 m<sup>2</sup> ist das Aufwachsen der Kiefer bis zu einer Höhe von 4 m zuzulassen. Andere Gehölzarten sind zu entfernen.

Zur Sicherung des Vorwaldes sind über einen Zeitraum von 20 Jahre alle 3 - 4 Jahre die über 4 m hohen Gehölze manuell zu entfernen und mosaikartige Offenflächen im Randbereich bis zu einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> herzustellen.

- (5) Der verschattungsbedingte Teilverlust geschützter Trockenrasenstrukturen ist durch die Kompensationsmaßnahme A 2 im Norden und Osten des B-Plangebietes auszugleichen. Hier ist die geringwertige, ruderalisierte Pionierrasenfläche durch Pflegemaßnahmen auszuhagern und als Trockenrasen zu entwickeln.

Aufkommende Gehölzsukzessionen sind in diesen Bereichen zu entfernen. Zur Sicherung der Entwicklung von Trockenrasen ist die Maßnahmenfläche A 2 über einen Zeitraum von 20 Jahren zu beweiden oder zu mähen.

- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf Anforderung der Gemeinde, den Nachweis der vereinbarten Durchführung und Betreuung der Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde vorzulegen.

### **§ 3**

#### **Sicherung der Maßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger gewährleistet, die unter § 2 genannten Maßnahmen durchzuführen.
- (2) Die Rechte der Gemeinde werden durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nebst Vormerkung gemäß der als wesentlichen Bestandteil diesem Vertrag beigefügten Anlage 1 gesichert, wobei die Grundbucheintragung so zu erfolgen hat, dass die beschränkt persönliche Dienstbarkeit an erster Rangstelle eingetragen wird, dieser also grds. keine Rechte der II. und III. Abteilung des Grundbuches vorgehen. Abweichend hiervon können Belastungen in Abteilung II des Grundbuches der Dienstbarkeit vorgehen, soweit sie dem vorliegenden Zweck nicht entgegenstehen, gleiches gilt für Rechte der II. und III. Abteilung des Grundbuches welche zugunsten des Vorhabenträgers eingetragen sind. Der Eigentümer verpflichtet sich, alle Maßnahmen durchzuführen und Erklärungen abzugeben, um der einzutragenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit die erste Rangstelle zu sichern, insbesondere betreffend vorgehender Rechte entsprechende Rangrücktrittserklärungen beizubringen. Zur Zufriedenstellung der Gemeinde ist der Eigentümer verpflichtet, alle erforderlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form entsprechend der Anlage 1 zu diesem Vertrag abzugeben. Zur Sicherung dieses veräußerlichen Anspruches wird von dem Eigentümer die Eintragung der Vormerkung auf Bestellung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bewilligt und beantragt.
- (3) Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger.
- (4) Die unter § 2 genannten Maßnahmen sind dauerhaft, mindestens jedoch für die Laufzeit der PV-Anlage grundbuchrechtlich zu sichern. Gemäß der Erklärung der Eigentümerin gegenüber dem Vorhabenträger (siehe Pachtvertrag § 1 Abs. 3) wird den Maßnahmen zugestimmt und diese im Grundbuch an geeigneter Stelle eingetragen. Grundlage der Eintragungen in das Grundbuch ist der beigefügte Maßnahmenplan vom 04.09.2014.
- (5) Die Gemeinde verpflichtet sich, nach Rückbau der PV-Anlage ihre Zustimmung für die Löschung der eingetragenen Dienstbarkeiten, in der notwendigen Weise zu erklären.

### **§ 4**

#### **Vertragsverlängerung, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Eigentümerin und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ 5**

#### **Wirksamkeit des Vertrages**

- (1) Der Vertrag wird, ergänzend zum Pachtvertrag, mit Unterzeichnung wirksam. Die Verpflichtung zur Realisierung der unter § 2 genannten Ausgleichsmaßnahmen ist bindend, sobald der Vorhabenträger mit der Baufeldfreimachung beginnt.



- (2) Wird seitens des Vorhabenträgers auf eine Baufeldfreimachung verzichtet, verpflichtet sich die Gemeinde ihre Zustimmung für die Löschung der eingetragenen Dienstbarkeiten, in der notwendigen Weise zu erklären.
- (3) Sollte es nach Baufeldfreimachung nicht zur Umsetzung des Vorhabens kommen, ist der Vorhabenträger dennoch verpflichtet, den Ausgleich der geschützten Biotope sicherzustellen. Die dingliche Sicherung ist für eine Zeitdauer von 20 Jahren aufrecht zu erhalten. § 3 Abs.5 gilt entsprechend.

## § 6 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich, eine den naturschutzfachlichen Auflagen entsprechende, zulässige Regelung zu treffen. Gleiches gilt entsprechend im Falle einer Regelungslücke.
- (3) Gerichtsstand für alle Vertragsparteien ist der Sitz der Gemeinde.

.....  
Ort, Datum

.....  
Frau Nestler - Bürgermeisterin

.....  
Ort, Datum

.....  
Frau Kaiser - stellver. Bürgermeisterin

.....  
Ort, Datum

*Leipzig, 17.02.15*

**Green Energy 3000 GmbH**  
Torgauer Straße 231 D-04347 Leipzig  
Tel.: +49 (0)341 35 56 04 - 0  
Fax: +49 (0)341 35 56 04 - 70  
Green Energy 3000 GmbH

.....  
Ort, Datum

.....  
GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung  
von Altstandorten mbH

## Grundstücksliste

Flurstück 28/1 (Grundbuch von Schönefeld [N. – Urstromtal]), Blatt: 385

Flur 2 in der Gemarkung Schönefeld, Pachtfläche 21.490 m<sup>2</sup>

Flurstück 315 (Grundbuch von Schönefeld [N. – Urstromtal]), Blatt: 385

Flur 2 in der Gemarkung Schönefeld, Pachtfläche 36.887 m<sup>2</sup>

Flurstück 317 (Grundbuch von Schönefeld [N. – Urstromtal]), Blatt: 385

Flur 2 in der Gemarkung Schönefeld, Pachtfläche 28.156 m<sup>2</sup>

Anlage 1 – Antrag auf Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit/Vormerkung

**Bewilligung und Beantragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Errichtungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht für Photovoltaikanlagen) nebst Vormerkung zu Gunsten Gemeinde Nuthe-Urstromtal**

**I. Dienstbarkeit**

Der Grundstückseigentümer

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH

Karl-Liebknecht-Straße 33

10178 Berlin

vertreten durch

deren Geschäftsführer Herrn Dr. C.-P. Pietras  
und deren Prokuristen Herrn Dr. K.-J. Gensch

nachfolgend - Eigentümerin - genannt

bewilligt unwiderruflich die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zum Zweck der Errichtung und des Erhalts von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf dem/den Grundstück(en) eingetragen beim

Amtsgericht \_\_\_\_\_

im Grundbuch von \_\_\_\_\_

Grundbuchblatt \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_\_

Flur \_\_\_\_\_

Flurstück(e) \_\_\_\_\_

zugunsten der **Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Frankenfelder Straße 10, 14947 Nuthe-Urstromtal**, diese vertreten durch die Bürgermeisterin

-nachstehend „Gemeinde“ genannt-

mit folgendem Inhalt:

Auf dem Grundstück werden durch den Vorhabenträger, die Green Energy 3000 GmbH, Torgauer Straße 231, 04347 Leipzig, naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

Die Gemeinde hat das Recht, jedwede Nutzungen, welche Errichtung und Erhalt der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen widersprechen, zu untersagen. Der Eigentümer, sowie Inhaber eines von diesem übertragenen Nutzungsrecht an dem Grundstück sind verpflichtet jedwede neue bzw. zusätzliche Nutzung der Flächen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, vorab von der Gemeinde genehmigen zu lassen. Die Gemeinde ist verpflichtet ihr Einvernehmen nicht ohne wichtigen Grund zu verweigern.





#### IV. Schlussbestimmungen

Die Kosten dieser Urkunde und der Bestellung der Dienstbarkeit übernimmt die **Green Energy 3000 GmbH, Torgauer Straße 231, 04347 Leipzig**.

Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen die Notare des Notariats den Vollzug dieser Urkunde in jeder Hinsicht zu betreiben, hierzu alle Erklärungen, Anträge und Bewilligungen abzugeben, zu ändern oder zurückzunehmen und alle erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen zu entwerfen, einzuholen und in Empfang zu nehmen. Teilvollzug ist zulässig. Vollzugsmitteilungen werden an den Notar erbeten.

Beglaubigte Abschriften dieser Erklärungen erhalten der Verpächter und der Pächter.

\_\_\_\_\_ den





**Anlage 2:**

**Lageplan zur Dienstbarkeit – Maßnahmenplan gemäß Umweltbericht zum B-Plan**

**Flächenübersicht der Ausgleichsmaßnahmen**



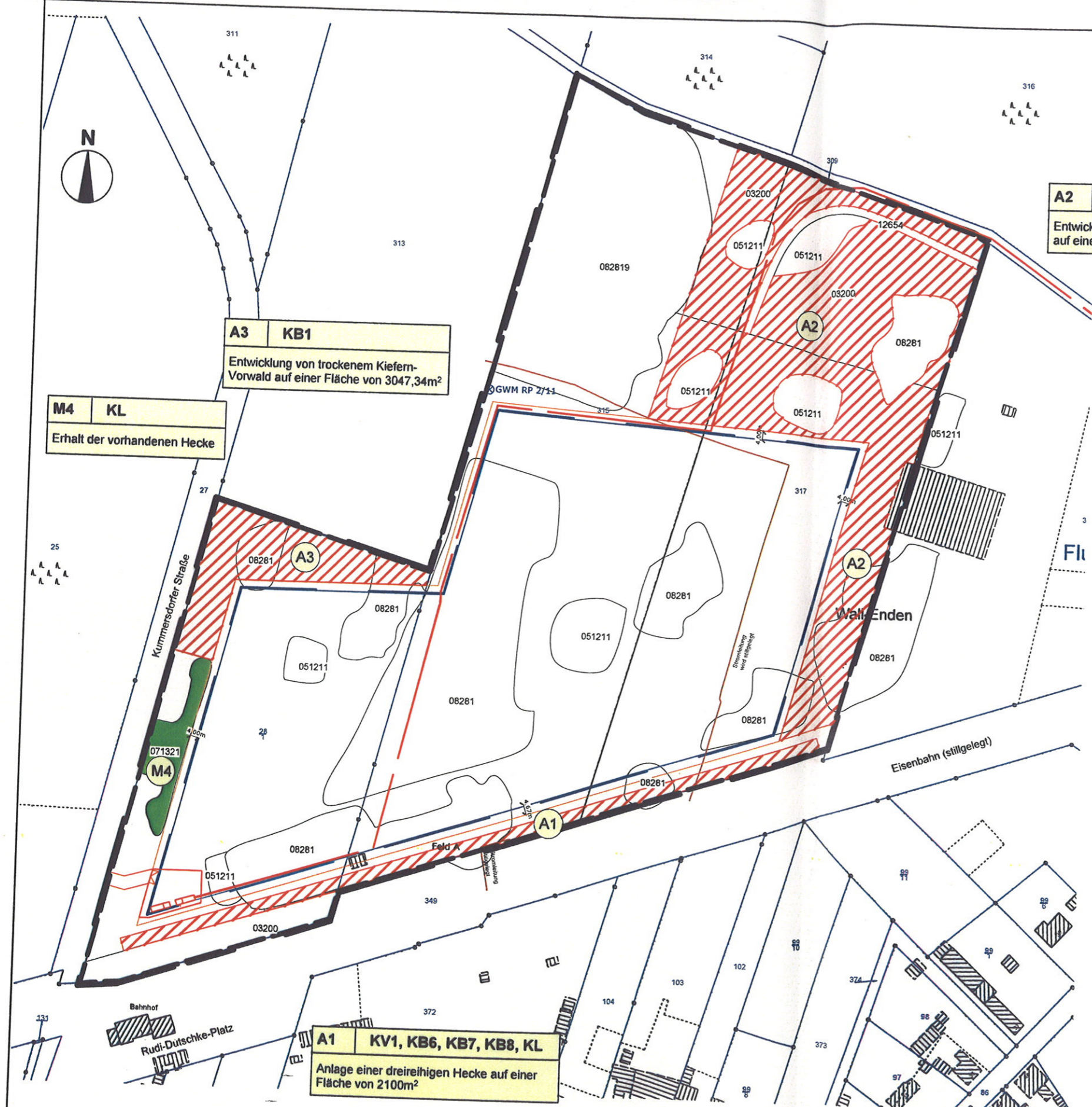
PV-Freiflächenanlage Schönefeld  
Flächenbilanz der A/E-Maßnahmen

Konflikt Nr.	Beschreibung	Fläche / Stück	Faktor	Ausgleich*	Maßnahme	Bezeichnung
	<b>Schutzgut Biotope</b>					
KB 1	Verlust von Kiefern-Vorwald (§30) (Photovoltaik-Freiflächenanlage)	1.456 m <sup>2</sup>	1:2	2.908 m <sup>2</sup>	Vorwald	A 3 3.047,00 m <sup>2</sup>
KB 5	Teilverlust von Sandtrockenrasen (§30) durch den Verschattungseffekt	1.573 m <sup>2</sup>	1:5	7.865,00 m <sup>2</sup>	Trockenrasen	A 2 13941,40 m <sup>2</sup>
KB 6 KB 7	2 Solitärbäumen 5 Bäumen einer Baumreihe			397,5 m <sup>2</sup>	Strauchpflanzungen	A 1 2.100 m <sup>2</sup>
KB 8	Teilverlust (25%) durch Rückschnitte von Heckenstrukturen	897 m <sup>2</sup>	1:3	672,75 m <sup>2</sup>	Heckenpflanzung 3-reihig	A 1 2.100 m <sup>2</sup>
	<b>Waldumwandlung</b>					
KB 1	Verlust von Kiefern-Vorwald (Photovoltaik-Freiflächenanlage)	1.456 m <sup>2</sup>	1:1			
KB 2	Vorwälder trockener Standorte Verlust von Vorwäldern mit Waldeigenschaft	12.661 m <sup>2</sup>	1:1			
KB 3	Verlust von Pappel-Vorwald Verlust von Vorwäldern mit Waldeigenschaft	803 m <sup>2</sup>	1:1	17.360 m <sup>2</sup>	Ersatz durch Erstaufforstung	A 4 3,93 ha → 4,05 ha durch BFU bereits aufgeforstet
KB 4	Verlust von Espen-Vorwald Verlust von Vorwäldern mit Waldeigenschaft	2.440 m <sup>2</sup>	1:1			
	Kahlschlag durch GESA	2,2 ha	1:1			

\* Ausgleich gemäß HVE „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“



Anlage 3 Dr. Nr. 2013/018,8



**A2 KB2**  
Entwicklung von Trockenrasen auf einer Fläche von 13941,4m<sup>2</sup>

**A3 KB1**  
Entwicklung von trockenem Kiefern-Vorwald auf einer Fläche von 3047,34m<sup>2</sup>

**M4 KL**  
Erhalt der vorhandenen Hecke

**A1 KV1, KB6, KB7, KB8, KL**  
Anlage einer dreireihigen Hecke auf einer Fläche von 2100m<sup>2</sup>

A	ÜBERARBEITUNG	Ha./S.	13.10.14
INDEX	ÄNDERUNG	NAME	DATUM

**Auftraggeber:**  
GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

**Bauvorhaben:**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2012 "Gewerbegebiet Solarpark Schönefeld"

**Plan:**  
Eingriffs- und Ausgleichsplanung  
-Maßnahmenplan- Maßnahme A1, A2, A3

	Datum	Name
Bearbeitet:	04.09.2014	Baumecker
Gezeichnet:	04.09.2014	Haase-Scherneck
Geprüft:		
Maßstab:	1:2.000	
Plan:	3	



IDAS Planungsgesellschaft mbH  
Goethestraße 18  
14943 Luckenwalde  
Tel. 03371/ 61 02 71  
Fax 03371/ 62 29 44