

**Pachtvertrag und öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Durchführung
von CEF-Maßnahmen
für das Interkommunale Industriegebiet Rißtal (IGI Rißtal)**

zwischen

Zweckverband „Interkommunales Industriegebiet Rißtal“ (IGI Rißtal)

Hauptstraße 25, 88433 Schemmerhofen

vertreten durch den Verbandsvorsitzenden, Herrn Bürgermeister Klaus Wilhelm Tappeser

- nachfolgend "**Zweckverband**"

genannt –

und

Gemeinde Schemmerhofen,

Hauptstraße 25, 88433 Schemmerhofen

vertreten durch die stellvertretende Bürgermeisterin, Frau Brigitte Bertsch

- nachfolgend "**Gemeinde**" genannt –

Präambel:

Der Zweckverband „Interkommunales Industriegebiet Rißtal“ (IGI Rißtal) plant die Realisierung eines Baugebietes zur Industrieansiedlung, das die Grundstücke FlSt.Nrn. 1005*, 1006, 1007*, 1009*, 1010*, 1012*, 1013*, 1017*, 1018*, 1019*, 1020, 1021*, 1030*, 1031, 1032/1, 1032, 1033, 1034, 1035*, 1037* und 1040* (*-Teilfläche) der Gemarkung Höfen umfasst.

Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung „IGI Rißtal-BA 1“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22.12.2022 getroffen.

Gemäß dem Umweltbericht des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen. Diese sollen bezüglich von Maßnahmen für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze auf den Grundstücken Flurstücke 838/0, 829/0 und 828/2, jeweils Gemarkung Langenschemmern (nachfolgend „Vorhabengrundstücke“ genannt) durchgeführt werden. Die Vorhabengrundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Schemmerhofen. Sie sind in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan rot umrandet dargestellt.

Die Gemeinde Schemmerhofen stellt die Vorhabengrundstücke mit diesem Pachtvertrag für die genannten Zwecke zur Verfügung. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Schemmerhofen.

Auf dieser Grundlage schließen die vorgenannten Parteien folgende

Vereinbarung:

§ 1 Pachtgegenstand, Pachtzweck, Verpflichtung der Gemeinde

1.

Die Gemeinde verpachtet an den Zweckverband die in der Präambel genannten Vorhabengrundstücke der Gemarkung Langenschemmern:

Flurstück 838	Gewann Buchenäu, Ackerfläche	47913 m ²
Flurstück 828/2	Gewann Buchenäu, Ackerfläche	6390 m ²
Flurstück 829	Gewann Buchenäu, Ackerfläche	9375 m ²

2.

Die Verpachtung erfolgt zum Zweck der Herstellung, Pflege und Unterhaltung der in § 2 genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

3.

Die Gemeinde wird auf den Vorhabengrundstücken keine Nutzung zulassen, auch nicht durch planerische Maßnahmen, die den in § 2 genannten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen widerspricht. Die Gemeinde wird die Vorhabengrundstücke nicht selbst für arten- oder naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch nehmen.

§ 2 Art und Umfang der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

1.

Der Zweckverband nutzt die Vorhabengrundstücken für Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen). Hierbei sind die Vorgaben in

Ziffer 4.3.2.2 des Umweltberichts zu dem in der Präambel genannten Bebauungsplan einzuhalten. Dort sind die Maßnahmen wie folgt bezeichnet:

CEF 1 - Herstellung von Lerchenfenstern und Blühstreifen (für Feldlerche und Wiesenschafstelze)

Auf Ziffer 4.3.2.2 des Umweltberichts, der insoweit auszugsweise als **Anlage 2** dieser Vereinbarung beigefügt wird, wird verwiesen.

Des Weiteren sind die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach abzustimmen.

2.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die in Ziffer 1 genannten CEF-Maßnahmen durchzuführen. Dies kann auch im Rahmen eines die Vorhabengrundstücke betreffenden Bewirtschaftungsvertrages mit einem Landwirt erfolgen.

Die Gemeinde wird die für die vorgenannten Maßnahmen erforderlichen fachgerechten Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen für die Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung (Frühjahr 2023) sicherstellen, wobei dies ebenfalls über den vorgenannten Bewirtschaftungsvertrag erfolgen kann.

§ 3 Dauer des Pachtvertrages

1.

Der Pachtvertrag beginnt am 01.11.2022 und ist auf die vereinbarte Dauer der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen (§ 2 Ziffer 2) befristet, zunächst auf die Dauer von 25 Jahren. Im Zweifel bestimmt die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Biberach den erforderlichen Zeitraum.

Sollte der erforderliche Zeitraum der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen länger als 25 Jahre andauern, werden die Vertragsparteien über den Abschluss eines Anschluss-Pachtvertrages verhandeln.

2.

Während der Vertragslaufzeit ist das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Parteien ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund.

§ 4 Pacht

1.

Die Jahrespacht beläuft sich auf 2.865,51 € pro Jahr.

Dies entspricht einem Pachtpreis von 4,50 € (derzeitiger Bodenrichtwert für Ackerland pro qm) pro ar; damit = 636,78 ar (47913 + 6390 + 9375 qm) x 4,50 € = 2.865,51 €.

2.

Die Jahrespacht ist jeweils zum 01. November eines jeden Jahres für das abgelaufene Pachtjahr zur Zahlung fällig, erstmals am 01.11.2023.

3.

Die Vertragsparteien werden jeweils nach Ablauf von 5 Pachtjahren über eine Anpassung der Jahrespacht verhandeln. Im Zweifel soll die Jahrespacht im Umfang der Veränderung des Bodenrichtwertes nach o.g. Formel angepasst werden.

§ 5 Rückgabe

1.

Die Gemeinde kann verlangen, dass die Vorhabengrundstücke im ursprünglichen, bei Pachtbeginn bestehenden Zustand zurückgegeben werden. Dies gilt nicht, wenn und soweit die vorgenommenen Maßnahmen aus Gründen der ökologischen Funktionalität aufrechterhalten werden müssen.

2.

Die Rückgabe des Pachtgegenstandes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 6 Verkehrssicherungspflicht

Der Zweckverband übernimmt für die Dauer des Pachtverhältnisses die Verkehrssicherungspflicht für den Pachtgegenstand auf eigene Kosten. Er stellt die Gemeinde

auf erstes Anfordern von allen Ansprüchen Dritter frei, die wegen eines Verstoßes gegen die Pflicht geltend gemacht werden.

§ 7 Rechtsnachfolge

1.

Die Gemeinde ist im Falle einer Veräußerung der Vorhabengrundstücke berechtigt und verpflichtet, die Rechte und Pflichten aus diesem Pachtvertrag auf den Erwerber zu übertragen.

2.

Der Zweckverband bedarf zur Übertragung dieses Pachtvertrages auf einen Dritten der Zustimmung der Gemeinde.

§ 8 Schlussbestimmungen

1.

Nebenabreden, Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden.

2.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, nichtig oder lückenhaft sein oder werden, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen hierdurch nicht berührt. Die unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen sollen vielmehr durch Vereinbarungen ersetzt bzw. die Vertragslücke durch solche Regelungen ausgefüllt werden, die den unwirksamen Bestimmungen in ihrer wirtschaftlichen Zielsetzung entsprechen.

Anlagen:

Lageplan CEF-Maßnahmenfläche (**Anlage 1**)

Auszug Umweltbericht (Anlage 2)

Schemmerhofen, den 08.08.2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Klaus W. Tappeser', written over a horizontal line.

Zweckverband „Interkommunale Industriegebiet Rißtal“ (IGI Rißtal)

vertreten durch den Verbandsvorsitzenden

Herrn Bürgermeister Klaus Wilhelm Tappeser

Schemmerhofen, den 08.08.2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Brigitte Bertsch', written over a horizontal line.

Gemeinde Schemmerhofen

vertreten durch die stellvertretende Bürgermeisterin

Frau Brigitte Bertsch

CEF 1-Maßnahmenflächen für Feldlerche und Wiesenschafstelze auf den Fl.-Nrn. 838/0, 829/0 und 828/2, Gmkg. Langenschemmern

Herstellung einer Bunt- oder Schwarzbrache in einer Flächengröße von mind. 4.000 m²

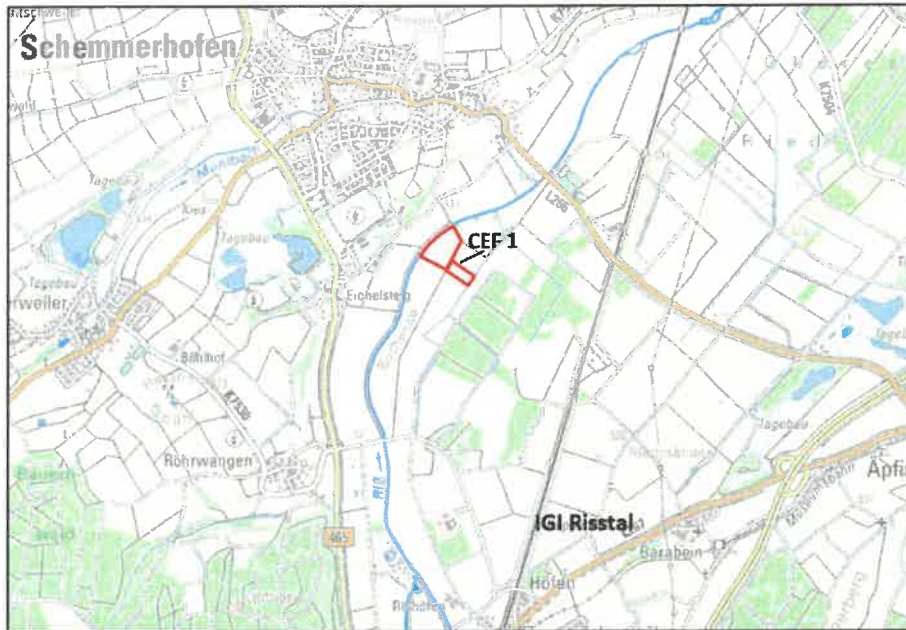


Abbildung 1: Übersichtslageplan CEF 1-Maßnahmenfläche



Abbildung 2: CEF 1-Maßnahmenflächen auf den Fl.-Nrn. 838/0, 828/2 und 829/0, Gmkg. Langenschemmern

Bei beiden Brache-Typen (Schwarz- oder Buntbrache) sind folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- Mindestbreite >10 m (besser mehr)
- keine Bodenbearbeitung oder Mahd während der Brutzeit (Anfang April bis Anfang August)
- Verzicht auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel
- möglichst mehrere Maßnahmen im räumlichen Verbund
- Lage nicht parallel zu Feldwegen (Störung durch Spaziergänger, Hunde etc.)

für die Maßnahme sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- | | |
|---|-------|
| - zu Einzelbäumen, kleinen Gebäuden, Bahnlinien, Straßen: | 50 m |
| - zu Feldwegen: | 25 m |
| - Hochspannungsleitungen: | 100 m |
| - Baumreihen, Feldgehölzen (1- 3 ha): | 120 m |
| - geschlossenen Gehölzkulissen; hohe Gebäude: | 160 m |

4.3.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme – CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

CEF 1 - Herstellung von Lerchenfenstern und Blühstreifen

Als vorgezogener Ausgleich ist der Lebensraum im Umfeld des Geltungsbereiches zu optimieren. Da beide Arten vergleichbare Lebensraumansprüche haben, kann die Maßnahme für beide Arten (Feldlerche und Wiesen-Schafstelze) kombiniert erfolgen (CIMIOTTI ET AL. 2011):

Es sind je Brutpaar bzw. Revier mind. 2.000 m² große Bunt- oder Schwarzbrachen anzulegen. Bei der Anlage der Brachen sind folgende Kriterien zu beachten:

Schwarzbrache:

Keine Einsaat, jährlicher Umbruch vor der Brutzeit bis spätestens Ende März

Buntbrache:

- sehr lückige Einsaat mit einer Ansaatstärke von max. 1 g/m², z. B. mit der hochwertigen Saatgutmischung „Lebensraum I“ von Saaten-Zeller oder vergleichbarer Qualität
- Umbruch und Neueinsaat der Brache sind spätestens dann erforderlich, wenn Ende März der Anteil offener Bodenstellen 30% unterschreitet und/oder die mittlere Höhe der dünnen Vorjahresvegetation >0,5 m liegt (TRAUTNER 2020).

Laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Biberach sind hinsichtlich der Siedlungsdichte und dem Reproduktionserfolg Schwarzbrachen sogar besser geeignet als Buntbrachen.

Bei beiden Brache-Typen sind folgende Voraussetzungen einzuhalten:

- Mindestbreite >10 m (besser mehr)
- keine Bodenbearbeitung oder Mahd während der Brutzeit (Anfang April bis Anfang August)
- Verzicht auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel
- möglichst mehrere Maßnahmen im räumlichen Verbund
- Lage nicht parallel zu Feldwegen (Störung durch Spaziergänger, Hunde etc.)
- für die Maßnahme sind folgende Mindestabstände einzuhalten:
 - zu Einzelbäumen, kleinen Gebäuden, Bahnlinien, Straßen: 50 m
 - zu Feldwegen: 25 m
 - Hochspannungsleitungen: 100 m
 - Baumreihen, Feldgehölzen (1- 3 ha): 120 m
 - geschlossenen Gehölzkulissen; hohe Gebäude: 160 m

Gemäß den faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2019 (Büro Maier) sind zwei Feldlerchen- und zwei Wiesen-Schafstelzen-Brutreviere betroffen. Insgesamt sollen deshalb mind. 4.000 m² Bunt- oder Schwarzbrache angelegt werden (vorbehaltlich einer nochmaligen Bestandserfassung kurz vor Baubeginn). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sollen die CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Wiesenschafstelze auf den Fl.-Nrn. 838/0, 829/0 und 828/2, Gmkg. Langenschemmern, umgesetzt werden (vgl. Abbildungen 39 und 40).

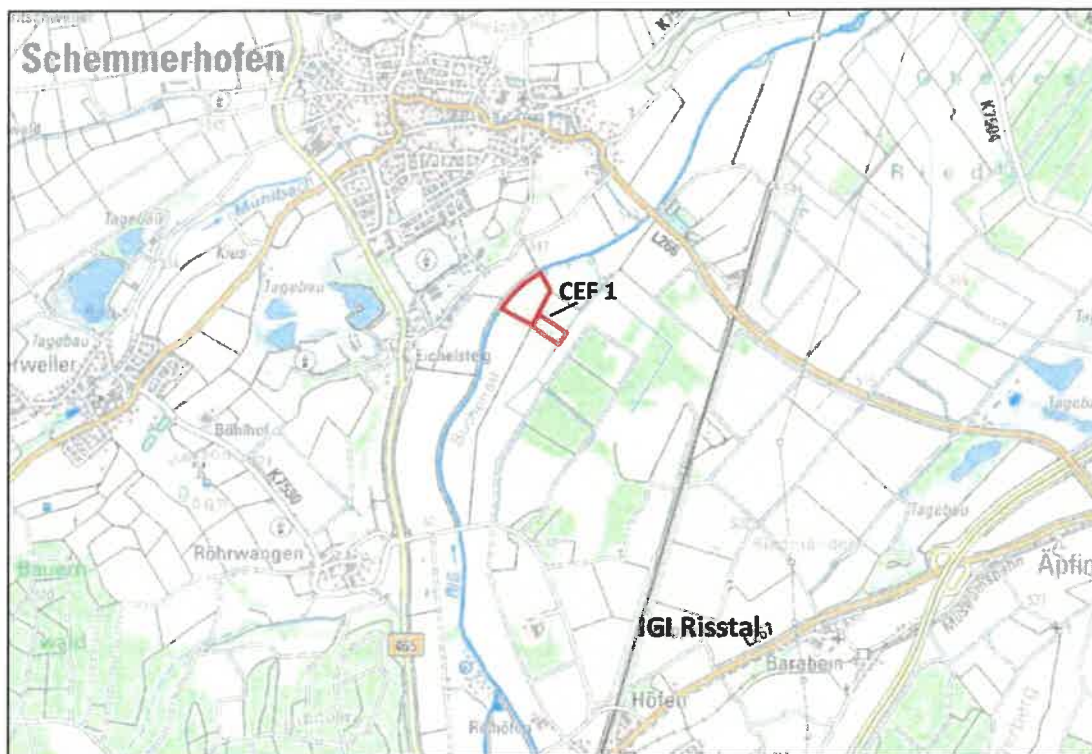


Abbildung 39: Übersichtslageplan CEF 1-Maßnahmenflächen für Feldlerche und Wiesenschafstelze



Abbildung 40: Lageplan CEF 1-Maßnahmenflächen auf den Fl.-Nrn. 838/0, 829/0 und 828/2, Gmkg. Langenschemmern