

Landratsamt Heilbronn

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

über den bau- und artenschutzrechtlichen Ausgleich

§ 54 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG)
§ 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

1. der Gemeinde Cleebornn, vertreten durch Herrn Bürgermeister Vogl,
Keltergasse 2, 74389 Cleebornn
(im Folgenden: Gemeinde)

und

2. dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn als
untere Naturschutzbehörde, vertreten durch Frau Lena Heimberger, Lerchenstr.
40, 74072 Heilbronn
(im Folgenden: Land)

wegen

durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 18
BNatSchG für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zu erwartende
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan „Erlebnispark
Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“ in Cleebornn.

Vorbemerkung

Durch den Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht vollständig innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen werden können. Dabei handelt es sich bei einer Maßnahme um eine Maßnahme, die bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies“ und bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrag (15.06.2009) ist. Die als Anlage 2 (S. 43) beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergab, dass ein baurechtlicher Ausgleich durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich ist. Art und Umfang der Maßnahmen wurden gemäß ÖKVO 2010 berechnet.

Die Vertragsparteien schließen deshalb zur Regelung dieses Sachverhalts folgenden öffentlich-rechtlichen Vertrag:

§ 1

(1) Die Gemeinde verpflichtet sich gegenüber dem Land, zum Ausgleich der negativen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zur Umsetzung folgender im Textteil unter Ziff. 3.8 festgesetzten planexternen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz und Umweltbericht.

Maßnahmen	Nr. der Maßnahme	Anzurechnende Fläche / Stück	Flurstücksnr. Grundstücks-eigentümer
Ausgleichsmaßnahme: Waldumbau	M 1	1.232 m²	6696, 7100, 7146 Gemeinde Cleebornn
CEF-Maßnahme: Reptilien	M 2	1.000 m²	7145 Familie Fischer KG
CEF-Maßnahme: Fledermäuse	M 3	3 Stück	6696, 7146 Gemeinde Cleebornn 7145 Familie Fischer KG

(2) Die genaue Lage der Ausgleichsmaßnahmen und der Flurstücke ergeben sich aus den als Anlage 1 und 2 beigefügten Lageplänen.

§ 2

(Ausgleichsmaßnahme: Waldumbau)

(1) Die Gemeinde verpflichtet sich gegenüber dem Land, die in der Anlage 2, S. 46 zu diesem Vertrag beschriebene Ausgleichsmaßnahme zum Umbau der angrenzenden Waldflächen mit Erhalt prägender Einzelbäume gemäß forstrechtlicher Vorlagen umzusetzen. Zu den prägenden Einzelbäumen gehört insbesondere eine alte Eiche ca. 20 m südlich des Gebiets. Die Funktionsfähigkeit und der Umfang sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und Monitoring nachzuweisen und festzulegen.

(2) Als Maßnahme sind die angrenzenden Waldflächen in einen Niederwaldartigen Bestand (Gestufter Waldrand) umzubauen und prägende Einzelbäume auf den Flurstücken 6696, 7100 und 7146 gemäß forstrechtlichen Vorgaben zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Im Rahmen der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind Mulden / Fahrspuren als Pioniergewässer herzustellen.

§ 3

(CEF-Maßnahme: Reptilien)

(1) Die Gemeinde verpflichtet sich gegenüber dem Land, die in der Anlage 1, S. 44 - 47 zu diesem Vertrag beschriebene CEF-Maßnahme zur Herstellung eines Ersatzlebensraums für Reptilien umzusetzen. Die Funktionsfähigkeit und der Umfang sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und Monitoring nachzuweisen und festzulegen.

(2) Als Maßnahme ist ein Ersatzlebensraum in Form verschiedener Habitatemente gemäß Anlage 1, S. 44 - 47 auf dem Flurstück 7145 herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

(3) Die Reptilien sind mittels Handfang vor dem Eingriff fachgerecht zu bergen und es ist ein Reptilienschutzzaun zur Vermeidung von Rückwanderung zu stellen. Die Flächen sind erst freizugeben, wenn an drei aufeinanderfolgenden Fangterminen bei geeigneter Witterung keine verbleibenden Tiere mehr nachzuweisen sind. Die Anzahl und Art (Art, weiblich, männlich, juvenil, adult) der gefangenen Tiere ist zu dokumen-

tieren. Sollte es beim Abfangen zu einem Fang von Mauereidechsen kommen, so ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob die Tiere in geeignetere Bereiche im Umfeld verbracht werden sollten, da die Trockenmauern-Elemente erst später hergestellt werden und die CEF-Fläche hauptsächlich für Zauneidechsen geeignet ist. Hinweis: Sofern zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote der Fang von Eidechsen mittels einer Schlinge / Eidechsenangel geplant ist, bedarf es hierfür einer Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BArtSchV von dem Verbot nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 BArtSchV. Der Antrag ist frühzeitig beim Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 55) zu stellen. In dem Antrag sind die Voraussetzungen des § 4 Abs. 3 BArtSchV entsprechend darzulegen.

(4) Die Baufeldfreigabe ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Heilbronn abzustimmen.

(5) Die Gemeinde verpflichtet sich, die unter § 3 (2) genannten Maßnahmen auf Flurstück Nr. 7145 Gem. Cleeborn dinglich zu sichern. Ein Auszug aus dem Grundbuch, aus dem diese Sicherung hervorgeht, wird der Unteren Naturschutzbehörde zum Vertragsabschluss vorgelegt oder spätestens bis 31.07.2026 nachgereicht.

§ 4

(CEF-Maßnahme: Fledermäuse)

(1) Die Gemeinde verpflichtet sich gegenüber dem Land, die in der Anlage 1, S. 57 zu diesem Vertrag beschriebene CEF-Maßnahme als Ersatz für den Verlust potenzieller Tagesquartiere für Fledermäuse umzusetzen. Die Funktionsfähigkeit und der Umfang sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und Monitoring nachzuweisen und festzulegen.

(2) Als Maßnahme sind drei Fledermauskästen in Form von Tagesquartier-Kästen gemäß Anlage 1, S. 57 innerhalb der Flurstücke 6696, 7145 oder 7146 fachgerecht aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

§ 5

(Ökologische Baubegleitung)

Die Gemeinde verpflichtet sich gegenüber dem Land eine ökologische Baubegleitung (öBB) zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der CEF-Maßnahmen M 2 (Reptilien) und M 3 (Fledermäuse) sowie M 1 (Waldumbau) zu beauftragen. Bestandteil der ökologischen Baubegleitung ist eine Dokumentation der Tätigkeiten der öBB, die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor der Freigabe zu Eingriffen und ebenfalls ein Monitoring der CEF-Maßnahmen M 2 (Reptilien), M 3 (Fledermäuse) sowie der Ausgleichsmaßnahme M 1 (Waldumbau). Im ersten, dritten und fünften Jahr der Umsetzung der Maßnahme M 1, M 2 und M 3 ist ein entsprechender Bericht dieser Maßnahme bis zum 31.12 des jeweiligen Jahres der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahme M 1 (Niederwald, Erhaltung prägender Bäume bzw. der Eiche, Mulden/Fahrspuren für Gelbbauchunke), M 2 (Erfassung der Reptilien auf der CEF-Fläche und Beschreibung der Habitatqualität) und M 3 (Nutzungsspuren von Fledermäusen) ausbleiben, sind die Umsetzung sowie das Monitoring und die Berichterstattung der jeweiligen Maßnahme entsprechend weiterzuführen und anzupassen. Mit Beendigung des Monitorings ist eine langfristige Pflegeempfehlung von der öBB festzulegen, um die Funktionalität der Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist für die Umsetzung des Vogelschutzglases und der Natura 2000 konformen Beleuchtung die ökologische Baubegleitung zu beteiligen und die untere

Naturschutzbehörde über die konkrete Planung und Abnahme nach dem Bau zu informieren.

§ 6

(Sofortige Vollstreckung)

Die Gemeinde unterwirft sich mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit ihrer Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung iSd § 61 LVwVfG.

§ 7

(Anpassung aufgrund geänderter Verhältnisse)

Die Vertragsparteien vereinbaren eine Anpassung dieses Vertrages, wenn Art, Umfang, Zeit-ablauf oder die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Aufsiedlung sich gegenüber dem in der Vorbemerkung dargelegten Ziel wesentlich ändern.

§ 8

(Reaktion auf die Änderung gesetzlicher Vorschriften)

Die Vertragsparteien behalten sich eine Anpassung des vorliegenden Vertrages im Fall einer Änderung der gesetzlichen Vorschriften vor. Dabei sind weitestgehend die Grundkonstruktion dieses Vertrages und die dahinterstehenden Kriterien zu berücksichtigen.

§ 9

(Vertragsbestandteile)

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: Pustal Landschaftsökologie und Planung (2026): Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“, Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Stand 23.01.2026
- Anlage 2: Pustal Landschaftsökologie und Planung (2026): Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“, Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Stand 27.03.2026

§ 10

(Salvatorische Klausel)

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der anderen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, durch die der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

§ 11

(Schriftformklausel)

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen dieser Schriftformklausel.

Cleebronn, den _____

Thomas Vogl, Bürgermeister
(für die Gemeinde Cleebronn)

Heilbronn, den _____

Lena Heimberger, Landratsamt Heilbronn
(für das Land Baden-Württemberg)