

Landratsamt Heilbronn

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

§ 54 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG)

§ 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

1. der Stadt Schwaigern,
vertreten durch Frau Bürgermeisterin Sabine Rotermund
Marktstraße 2, 74193 Schwaigern
(im Folgenden: Stadt)

und

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

wegen

durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Hälde II Süd“ in der Gemarkung Stetten am Heuchelberg und Vermeidungs- bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die vermeiden, dass Verbotstatbestände gemäß § 44, Abs. 1 BNatSchG durch den Bebauungsplan ausgelöst werden

I. Vorbemerkungen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die einer Kompensation bedürfen. Der Umfang der notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Ein Teil des Ausgleichs erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergab allerdings, dass der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 228.453 Ökopunkten. Aus diesem Grund wird ein Ausgleich durch weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes herbeigeführt.

Die Prüfung des besonderen Artenschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans ergab zudem, dass bezüglich der Feldlerche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind, um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände durch die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgelöst werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt. Die CEF-Maßnahme findet außerhalb des Geltungsbereichs statt.

Diese Maßnahmen und ihre Umsetzung werden mit diesem Vertrag planungsrechtlich gesichert.

II. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

§ 1

- (1) Folgende Maßnahmen werden dem Bebauungsplan Hälde II Süd zum naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet:

a. CEF-Maßnahme Feldlerche Blühbrache Flst.Nrn. 3202

Gemarkung Stetten am Heuchelberg, Stadt Schwaigern
gemäß Anlage 1 zu diesem Vertrag
(Zuordnung: 12.000 Ökopunkte)
Umsetzung bis **30.10.2025**

b. Naturnahe Umgestaltung der Lein südöstlich von Stetten

gemäß Anlage 2 zu diesem Vertrag
(Zuordnung 216.453 ÖP)
Bereits umgesetzt.

- (2) Die Stadt sichert die Umsetzung der Maßnahmen zur jeweils aufgeführten Frist zu. Ein Kurzprotokoll der Umsetzung wird der uNB bis zum 31.10.2025 vorgelegt. Bestandteile des Protokolls sind aussagekräftige Fotos der umgesetzten Maßnahmen.

III. Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich (Artenschutz)

§ 2

- (1) Die Stadt legt einen Teilbereich des Ackergrundstücks Flst.Nr. 3202, Stetten am Heuchelberg, gemäß der Maßnahmenbeschreibung in der Anlage 1 dieses Vertrags, als Blüh- und Schwarzbrache für die Feldlerche an. Die Umsetzung erfolgt bis zum 31.10.2025. Eine Spätsommeransaat wird empfohlen.

Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Ein Eigentumswechsel ist nur nach vorheriger Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Bei der Veräußerung des Grundstückes verpflichtet sich die Stadt dafür Sorge zu tragen, dass der Erwerber eine dingliche Sicherung im Grundbuch zugunsten der Stadt einräumt.

Darüber hinaus ist zwischen der Stadt und dem Erwerber vertraglich zu vereinbaren, dass die Ausgleichsmaßnahme nach Maßgabe dieses Vertrages durchzuführen sind.

- (2) Zur Evaluierung der Maßnahmen wird ein Monitoring durchgeführt. Vor Anlage der CEF-Maßnahme ist eine Bestandskartierung des aktuellen Feldlerchenbestands der Maßnahmenfläche zu erstellen. Die Daten dienen als Referenz für das Monitoring.

In den Jahren 1, 3 und 5 nach Maßnahmenbeginn wird die Maßnahmenfläche und das nähere Umfeld bezüglich der Feldlerchen untersucht. Es werden jeweils 4 Begehungen im Zeitraum Ende März bis Ende Mai vorgenommen, die Feldlerchen erfasst und Brutreviere bestimmt.

Der Monitoringbericht wird der uNB spätestens zum Jahresende vorgelegt. Der Monitoringbericht muss ggf. notwendige Maßnahmenkorrekturen beinhalten.

Nach fünf Jahren wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist.

Die Kompensation ist erreicht, wenn das Monitoring spätestens im fünften Jahr ergibt, dass die Brutrevierdichte um zwei Brutreviere der Feldlerche größer ist, als bisher. Die CEF-Maßnahmen gelten in diesem Fall als erfolgreich abgeschlossen.

Teil des Monitorings ist auch eine Bewertung des Flächenzustands und eine Überprüfung der sich entwickelnden Biotoptypen.

IV. Schlussbestimmungen

§ 3

Die Stadt unterwirft sich bezüglich der Pflichten nach §§ 1 und 2 dieses Vertrages gemäß § 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) der sofortigen Vollstreckung.

§ 4

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.

§ 5

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

Schwaigern, den 29. April 2025

Wei

Sabine Rotermund, Bürgermeisterin
(für die Stadt)

Heilbronn, den *05.05* 2025


Regine Hofmann
(für das Land Baden-Württemberg)



Anlagen

Anlage 1 – Maßnahmenbeschreibung CEF Feldlerche

Anlage 2 – Maßnahmenbeschreibung Renaturierung Lein

Anlage 1

Stadt Schwaigern BP Hälde II Süd

CEF-Maßnahme Feldlerche - Blüh- und Schwarzbrache Flst.Nrn. 3202 (Stetten)

Ausgangszustand und Eignung

Das ackerbaulich genutzte Grundstück Flst.Nr. 3202 liegt in der Feldflur bei Stetten im Gewann Mittlerer Busch. Das Grundstück ist Eigentum der Stadt Schwaigern.

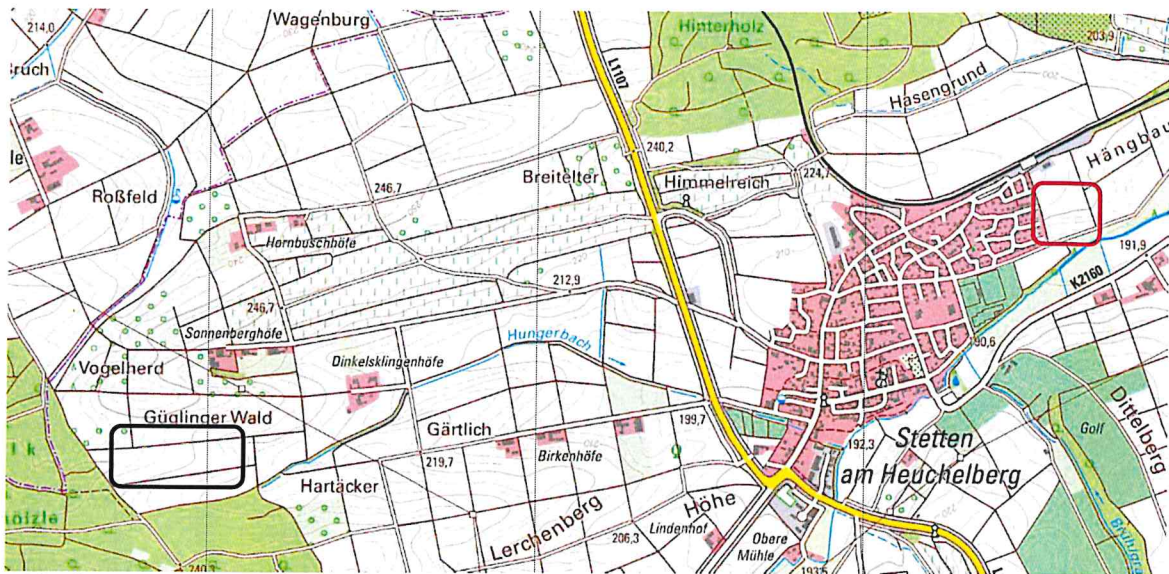


Abb.: Lage Baugebiet (rot) und Maßnahmengrundstück (schwarz) (ohne Maßstab)

Maßnahme

Das Grundstück ist insgesamt rd. 4,4 ha groß und wird in mehreren Parzellen ackerbaulich bewirtschaftet. Eine mindestens 1.500 m² große Fläche innerhalb des für Feldlerchen geeigneten Grundstücksbereichs (siehe Lageplan Folgeseite) wird als Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche aufgewertet. Auf dem großen Grundstück kommen mehrere Maßnahmenzuschnitte in Frage. Geeignete Zuschnitte, die bei einer Überprüfung vor Ort anhand topographischer Gegebenheiten und der Abstände zum Wald und sonstiger kulissenbildenden Vertikalstrukturen ermittelt wurden, sind im Lageplan auf der Folgeseite dargestellt. Der Zuschnitt ist so zu wählen, dass mind. 1.500 m² innerhalb des für Feldlerchen geeigneten Bereichs liegen. Die Mindestbreite der Maßnahmenfläche soll 15 m nicht unterschreiten.

Die Fläche wird mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft (UG 11) für mehrjährige Blühflächen (z.B. „Feldlerchenmischung“ von Rieger Hofmann) angesät.¹ Das Saatgut enthält keine Kulturpflanzen, weniger als 50% Gräser, keine breitwüchsigen Gräser, keinen Rot- (Trifolium pratense) oder Weißklee (Trifolium repens) und insgesamt wenige stark deckende Pflanzen (z.B. Gelbsenf (Sinapis alba) max. 1%). Auf dem wüchsigen Standort ist eine gegenüber den Angaben des Saatgutherstellers reduzierte Saatgutmenge von ca. 5,0 – 7,5 kg/ha anzusäen. Im Blühstreifen kann ein jährlicher Schnitt

¹ Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt, sich an der Saatmischung „Schmetterlings- und Wildbienenbaum“ von Rieger Hoffmann oder der Saarmischung Lebensraum 1 von Saaten Zeller zu orientieren. Das Mischungsverhältnis ist für Bunt-/ Brachestreifen gut geeignet und durch den geringen Gräseranteil von ca. 10% wird die Vegetation nicht zu hoch und die Flächen vergreisen nicht so schnell wie bei anderen Saatmischungen. Ca. alle 5 Jahren sollten die Bunt-/ Brachestreifen dann umgebrochen werden.

im Februar erfolgen, wobei in jedem Jahr maximal die Hälfte der Fläche gemäht werden darf, um auch überständige Strukturen als Sitzwarte für Feldlerchen zu belassen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Mulchmahd ist nur vor der Neuansaat zulässig. In der Regel nach 5 Jahren muss die Fläche neu angesät werden. Ist nach 5 Jahren noch ein ansehnlicher, blütenreicher Bestand vorhanden, kann auch erst zu einem späteren Zeitpunkt oder abschnittsweise neu eingesät werden.

Am Rand der Maßnahmenfläche wird ein mind. 3,00 m breiter Streifen als selbstbegrünte Brache angelegt. Der Streifen wird bei der Bodenvorbereitung mit bearbeitet (z.B. Grubber, Egge) und dann der Selbstbegrünung überlassen. Damit werden zusätzlich lückige Strukturen geschaffen, die den Feldlerchen zur Nahrungssuche, zum Einflug und zum Trocknen dienen. In dem Streifen ist einmal im Jahr im Zeitraum September bis Ende Februar – und damit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche – eine oberflächige Bodenbearbeitung durchzuführen. Im Zeitraum Anfang April bis Mitte Juli findet keine Bodenbearbeitung oder Mahd statt. Düngung und Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Innerhalb des für Feldlerchen geeigneten Bereichs kann der Standort des Blühstreifen gewechselt werden. Der Wechsel soll frühestens nach 3 Jahren Standzeit erfolgen. Bei einem Wechsel muss die Ansaat des neuen Streifens im Spätsommer und nach der Brutzeit erfolgen, sodass zum Beginn der nächsten Brutsaison wieder ein bewachsener Blühstreifen zur Verfügung steht. Die CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

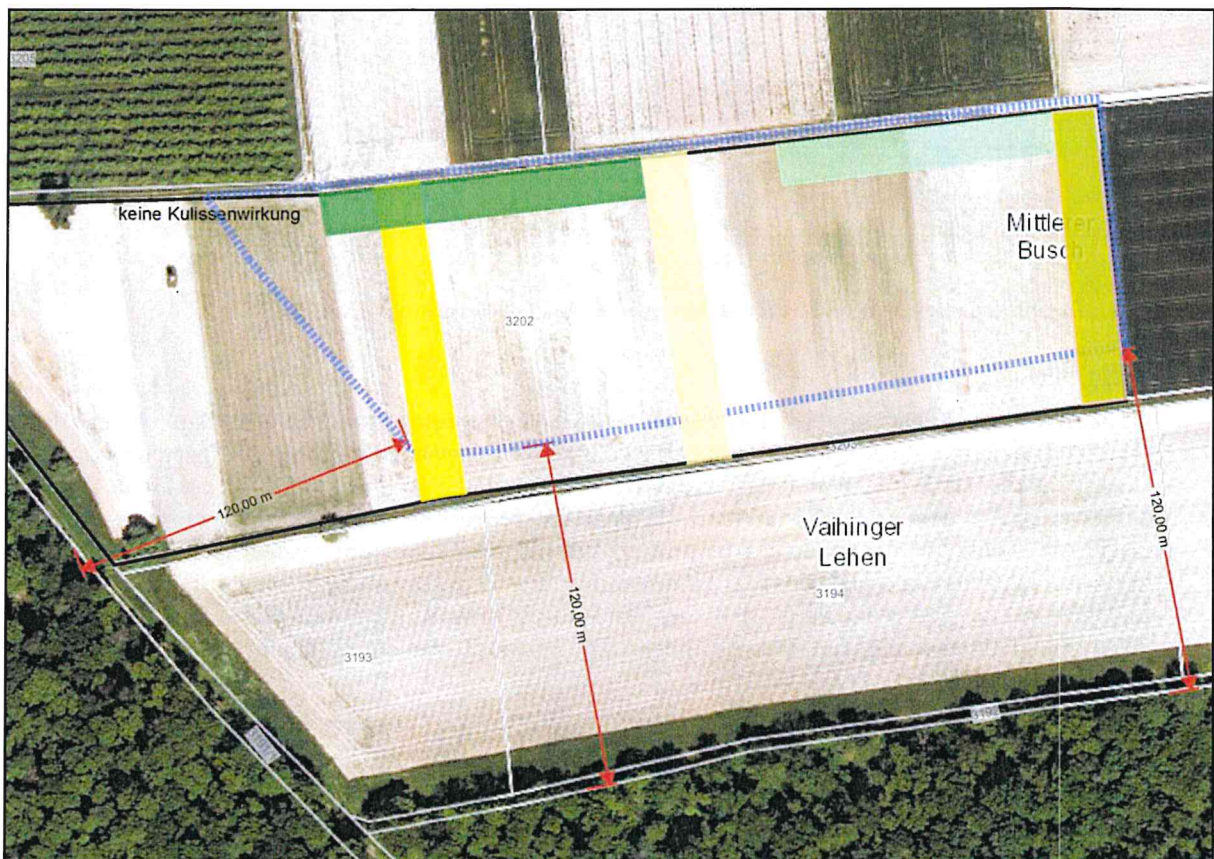


Abb.: Lageplan Maßnahmenfläche (M 1:2.500)

Blau gestrichelt ist der für Feldlerchen geeignete Bereich dargestellt. Mögliche Zuschnitte der Blühstreifen sind farblich unterlegt. Sofern die Flächenzuschnitte aus Gründen der besseren Bewirtschaftung aus dem für Feldlerchen geeigneten Bereich hinausragen, sind die Blühstreifen so zu vergrößern, dass 1.500 m² innerhalb des geeigneten Bereichs liegen.



Aufwertung nach ÖKVO

Der Blühstreifen einschließlich des Schwarzbrachestreifens kann nach der ÖKVO als Ackerfläche mit Unkrautvegetation mit 12 ÖP/m² bewertet werden. Bei einer Mindestgröße des Blühstreifens von 1.500 m² entsteht demnach eine Aufwertung von 12.000 ÖP².

Monitoring

Zur Evaluierung der Maßnahmen wird ein Monitoring durchgeführt. Vor Anlage der CEF-Maßnahme ist eine Bestandskartierung des aktuellen Feldlerchenbestands der Maßnahmenfläche zu erstellen. Die Daten dienen als Referenz für das Monitoring.

In den Jahren 1, 3 und 5 nach Maßnahmenbeginn wird die Maßnahmenfläche und das nähere Umfeld bezüglich der Feldlerchen untersucht. Es werden jeweils 4 Begehungen im Zeitraum Ende März bis Ende Mai vorgenommen, die Feldlerchen erfasst und Brutreviere bestimmt.

Der Monitoringbericht wird der uNB spätestens zum Jahresende vorgelegt. Der Monitoringbericht muss ggf. notwendige Maßnahmenkorrekturen beinhalten.

Nach fünf Jahren wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist.

Die Kompensation ist erreicht, wenn das Monitoring spätestens im fünften Jahr ergibt, dass die Brutrevierdichte um ein Brutrevier der Feldlerche größer ist, als bisher. Die CEF-Maßnahmen gelten in diesem Fall als erfolgreich abgeschlossen.

² 1.500 m² x 8 ÖP/m² (Zielzustand Ackerfläche mit Unkrautvegetation 12 ÖP/m² - Ausgangszustand Ackerfläche 4 ÖP/m²)



Anlage 2

Naturnahe Umgestaltung der Lein südöstlich von Stetten Feststellung der naturschutzfachlichen Aufwertung

Die Stadt Schwaigern hat im Juli 2017 die Umgestaltung der Lein und des Brühlbach begonnen und auch große Flächen im Umfeld extensiviert. Die Maßnahme ist inzwischen abgeschlossen.

Schon im Rahmen der Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung wurde die naturschutzfachliche Aufwertung, die durch diese Maßnahme erwartet wurde, berechnet.

Die eigentliche Gewässerumgestaltung (Erdarbeiten, Gewässerbettgestaltung, Schüttungen und Einbauten) wurde über die Herstellungskosten bewertet. Bei der Umrechnung der **237.300,00 €** Herstellungskosten aus der Kostenberechnung in Ökopunkte im Verhältnis 1:4 ergaben sich rund **949.200 ÖP**. Für die Flächen außerhalb der Gewässerumgestaltung wurde eine Aufwertung durch Extensivierung und Gehölzsukzession in Höhe von **314.180 ÖP** errechnet.

Nachdem die endgültigen Herstellungskosten feststehen und die Flächen aufgemessen sind, werden beide Berechnungen aktualisiert.

Aufwertung durch die Gewässerumgestaltung

Für die zur Umgestaltung notwendigen Erdarbeiten, die Gewässerbettgestaltung und für Schüttungen und Einbauten ergeben sich folgende Herstellungskosten.

Leistungen	netto	brutto	Quelle
Erd- und Tiefbauarbeiten	186.912,85 €	222.426,29 €	Prüfberechnung/Zahlungsfreigabe IB WALD+CORBE zur Schlussrechnung der Fa. EAG vom 16.10.2018
Bauvermessung	2.500,00 €	2.975,00 €	Rechnung Nr. 2018-249 Vermessungsbüro Holderrieth
Planung und Bauleitung	33.493,26 €	39.856,98 €	Honorarrechnung (Tief- und Erdarbeiten)
Summe		265.258,27 €	

Bei der Umrechnung der Herstellungskosten in Höhe von rd. 265.250,00 € im Verhältnis 1:4 ergibt sich eine Aufwertung von **1.061.000 Ökopunkten**.

Aufwertung der Flächen außerhalb der Gewässerumgestaltung

Seitenflächen der Lein und des Brühlgrabens wurden bepflanzt (Ufergehölze/Auwald) und mit einer „Ufermischung „ (gewässerbegleitende Hochstaudenflur) eingesät.

Vormalige Ackerflächen und die Auffüllfläche nördlich entlang der K 2160 wurden als Fettwiesen eingesät. Wiesen und Wiesenbrachen werden erhalten bzw. neu eingesät.

Die Aufwertung, die dadurch entsteht, ist in der Bilanz auf Seite 3 und 4 zusammenstellt. Insgesamt ergibt sich eine Aufwertung um **152.770 ÖP**

Aufwertung insgesamt und Zuordnung

Durch die Umgestaltung der beiden Gewässer und der Seitenflächen ergibt sich insgesamt eine Aufwertung um **1.213.770 ÖP**.

Dem *Bebauungsplan „Behaglicher Weg 7“* wurden bereits im Jahr 2014 **712.120 ÖP** zugeordnet. Die Maßnahme umfasste nach dieser Zuordnung Stand 2017 noch 501.650 ÖP.

Die nächste Zuordnung fand im Januar 2021 statt. Zwischen 2017 und Anfang 2021 können für den Zwischenwert von 501.650 ÖP daher 3 % Zinsen (15.049 ÖP) für drei Jahre¹ (insgesamt 45.147 ÖP) berechnet werden. Der Zwischenwert vor der nächsten Abbuchung betrug damit **546.797 ÖP**.

Im Januar 2021 wurden **125.124 ÖP** dem *Bebauungsplan „Kreuzweg“* zugeordnet. Es verblieben 421.673 ÖP. Für das Jahr 2021 können bis zur nächsten Abbuchung wiederum 3 % Zinsen (12.650 ÖP) berechnet werden, sodass vor der Abbuchung ein Wert von **434.323 ÖP** zu Buche stand.

Im Juli 2021 wurden **20.616 ÖP** Eingriffen durch den *Radweg Schwaigern - Massenbach* zugeordnet. Stand Juli 2021 betrug der Restwert der Maßnahme damit **413.707 ÖP**.

Seitdem sind von der Maßnahme keine Zuordnungen mehr erfolgt. Die angedachte Zuordnung zum BP Mühlpfad IV verzögert sich. Für die Jahre 2022 und 2023 können daher auf den Restwert von 413.707 ÖP nochmals jährlich 3 % Zinsen (2 x 12.411 ÖP) angerechnet werden. Die Maßnahme hat damit einen aktuellen Punktestand von **438.529 ÖP**.

Davon werden **183.551 Ökopunkte** dem BP Gewerbegebiet B293 zugeordnet. Der Restwert von 254.978 ÖP verbleibt auf dem Ökokonto (Stand 22.03.2024).

Für das Jahr 2024 können auf den Restwert von 254.978 ÖP nochmals jährlich 3 % Zinsen (7.649 ÖP) angerechnet werden. Die Maßnahme hat damit einen aktuellen Punktestand von **262.627 ÖP**.

Mosbach, den 9.04.2021 / 22.03.2024 / 13.03.2025

gez. Walter Simon / Jan Wagner



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

¹ 2018, 2019, 2020

