

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen

der **Gemeinde Wehingen**

vertreten durch Herrn Bürgermeister Gerhard Reichegger

- nachfolgend „**Gemeinde**“

und

dem **Land Baden-Württemberg**,

vertreten durch das Landratsamt Tuttlingen – Baurechts- und Umweltamt,

dieses vertreten durch Herrn Ersten Landesbeamten Helbig

- nachfolgend „**Land**“

Vorbemerkungen

Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages gem. §11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Sicherung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund der durch den Bebauungsplan „Kreisverkehr L433“ (nachfolgend: „**Bebauungsplan**“) der Gemeinde ausgelösten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich werden, soweit sie außerhalb des Geltungsbereiches des eingriffsauslösenden Bebauungsplanes umgesetzt werden soll, und

§ 1 Vertragszweck

Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans in der Gemeinderatsitzung vom 18.09.2023 beschlossen. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes löst Eingriffe im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aus, die vom Planungsträger ausgeglichen werden müssen. Die in diesem Vertrag geregelten Kompensationsmaßnahmen ergänzen entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans und führen in der Summe mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt zu einer ausgeglichenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

§ 2 Maßnahmen

1. Die Gemeinde verpflichtet sich, die mit Bebauung des Plangebietes verbundenen Eingriffe entsprechend der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 30.06.2025 des Büros faktorgruen vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu kompensieren.
2. Die Maßnahmen sind im Einzelnen:
 - a. Entwicklung einer Magerwiese auf den Flurstücken 626, 627 und 587/1
 - b. Neupflanzung von Einzelbäumen auf dem Flurstück 485

Detaillierte Maßnahmenbeschreibungen sind im Anhang beigefügt.

§ 3 Monitoring

1. Die Gemeinde ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintritt (§ 4c BauGB / Monitoring) und die Ziele der erforderlichen und festgelegten Maßnahmen zu überwachen.
2. Die Entwicklung der Magerwiese ist durch ein engmaschiges Monitoring zu begleiten. So ist im 3. und 5. Jahr nach Maßnahmeumsetzung eine Vegetationskartierung durchzuführen. Sollte nach 5 Jahren das Erreichen des Zielzustandes nicht gegeben sein, sind die Maßnahmen in Absprache mit der Naturschutzbehörde anzupassen oder geeignete Alternativmaßnahmen wie eine Streifeneinsaat mit artenreichem Saatgut zu wählen. In dem Fall muss das Monitoring verlängert werden.

§ 4 Sicherung und Umsetzung

1. Sämtliche Maßnahmen nach § 2 sind im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Naturschutzbeauftragten durchzuführen. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche, auf denen die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen bzw. hat die Grundstücke käuflich erworben oder gepachtet und hat den Eigentumswechsel durch Vormerkung grundbuchrechtlich gesichert. Er stellt diese Grundstücke zur Durchführung der Maßnahmen bereit.
2. Mit der Durchführung der Maßnahmen nach § 2 kann die Gemeinde Dritte beauftragen. Bestehende Pachtverträge über die Bewirtschaftung der Flächen sind an diesen Vertrag und den Entwicklungsplan anzupassen. Umfang und Intensität der Bewirtschaftung richten sich nach dem naturschutzfachlichen Entwicklungsziel auf diesen Flächen. Bei Abschluss neuer Pachtverträge oder Vereinbarungen mit Dritten ist dieser Vertrag zu berücksichtigen.

3. Zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen ist die Gemeinde nach § 18 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet. Eine Förderung nach EU-Richtlinien (FAKT, LPR) scheidet aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung für diese Maßnahme aus. Sofern die Durchführung auf Dritte übertragen wird, ist in den Pachtverträgen oder Vereinbarungen auf diese Bestimmung hinzuweisen.
4. Auch eine Förderung nach anderen staatlichen Richtlinien ist grundsätzlich nicht zulässig. Sofern nur eine Teilfinanzierung einer Maßnahme erfolgt, kann der Eigenanteil entsprechend als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden.

§ 5 Zeitpunkt und Zeitraum der Durchführung

1. Die Maßnahmen nach § 2 Abs. 2 sind spätestens nach Beendigung der Baumaßnahmen des Bebauungsplanes durchzuführen.
2. Die Durchführung sämtlicher Maßnahmen nach § 2 ist der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
3. Sämtliche Maßnahmen nach § 2 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 6 Anerkennung der Maßnahmen

1. Mit den Maßnahmen nach § 2 sollen die nicht vermeidbaren Eingriffe durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. Die geplanten Maßnahmen werden – soweit sie in vollem Umfang von der Gemeinde im vorgegebenen Zeitrahmen umgesetzt werden – von der unteren Naturschutzbehörde als Ersatzmaßnahmen anerkannt.
2. Gemeinsam mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs gilt der in § 1 a BauGB geforderte Ausgleich bzw. Ersatz als erbracht, wenn die außerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen durchgeführt worden sind.

§ 7 Kosten

Die Kosten für die dauerhafte Herstellung, Pflege und Instandsetzung sowie bei Bedarf Erneuerung der Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

§ 8 Unterwerfungsklausel

Die Gemeinde unterwirft sich im Falle der Nichterfüllung der aus diesem Vertrag resultierenden Verpflichtung dem. §61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz Baden-Württemberg (LVwVfG) der Vollstreckung nach dem Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz Baden-Württemberg (LVwVG).

§ 9 Schlussbestimmungen

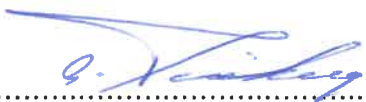
1. Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung oder Ergänzung dieser Schriftformklausel selbst. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, ggfs. Unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich entsprechen.
3. Dieser Vertrag ersetzt nicht die aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen erforderliche Genehmigungen der Erlaubnisse.

Die folgenden Anlagen sind Bestandteil und Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen:

- Anlage 1: Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen Magerwiese und Baumpflanzungen
Anlage 1: Maßnahmeplan, Büro faktorgrün

Für die Gemeinde:

Wehingen, den 09.12.2025



.....

Herr Bürgermeister Gerhard Reichegger

Für das Land:

Tuttlingen, den 09.01.2026



.....

Herr Erster Landesbeamter Helbig



Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden ergeben sich daraus kumulierende Wirkungen aufgrund der Ergänzungen im Flächenverbrauch. Für die weiteren Schutzgüter hat der geplante Kreisverkehr so geringe Auswirkungen, dass sie gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet nicht ins Gewicht fallen und keine nennenswerten kumulierenden Wirkungen auslösen.

7. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Anlass

Die Prognose der Auswirkungen in Kapitel 6 zeigt, dass die erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Pflanzen und Biotoptypen sowie Boden durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur teilweise ausgeglichen bzw. kompensiert werden können.

Die verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen sollen durch die nachfolgenden Maßnahmen kompensiert werden.

- Entwicklung einer Magerwiese
- Neupflanzung von Einzelbäumen

Ziel der Maßnahme

Magerwiese

Durch Aushagerung einer bisherigen Fettwiese mithilfe entsprechender Pflegemaßnahmen soll eine artenreiche hochwertige Magerwiese auf den Flurstücken 626, 627 und 587/1 entstehen und langfristig erhalten bleiben.

Einzelbäume

Auf Flurstück Nr. 485 werden zwei Einzelbäume gepflanzt und langfristig erhalten. Die Bewertung erfolgt über den Biotoptyp 45.30b Neupflanzung von Einzelbäumen auf mittelwertigem Biotoptyp.

Beschreibung der Maßnahme

Magerwiese

Als planexterne Maßnahme ist auf den Flurstücken Nr. 626, 627 und 587/1 die Entwicklung einer Magerwiese vorgesehen.

Die auf den benachbarten Flurstücken 626 und 627 anstehende Fettwiese ist durch angepasstes Mahdregime auszuhagern. Dazu ist die Wiesenfläche mindestens im ersten und zweiten Jahr zu dreimal zu mähen (im Mai, Juli und September) und das Mahdgut zu entfernen. Je nach Zustand ist auch im dritten Jahr eine dreischürige Mahd mit der Entfernung des Mahdgutes zur Aushagerung vorzunehmen. Der erste Schnitt sollte frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräsern stattfinden. Die Mahdhöhe von 10 cm soll nicht unterschritten werden.

Zur Erhaltungspflege ist die Wiesenfläche zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt sollte in der Regel so spät erfolgen, dass Kräuter aus Samen können und so früh, dass der Aufwuchs nicht überständig ist (Mitte Juni bis Ende Juli), der zweite Schnitt im September. Die Mahdhöhe von 10 cm soll nicht unterschritten werden. Das Mahdgut

ist abzutragen. Sofern sich eine sehr magere Ausprägung etabliert hat, kann auf eine jährliche Mahd umgestellt werden.

Entsprechend ist auf Flurstück 587/1 (siehe Kartendarstellung Karte 2 im Anhang) die bestehende Fettwiese im ersten und zweiten Jahr durch einen dreischürige Mahd auszuhagern. Je nach Zustand ist auch im dritten Jahr eine dreischürige Mahd mit der Entfernung des Mahdgutes zur Aushagerung vorzunehmen. Zur Erhaltungspflege ist die Wiesenfläche zweimal im Jahr zu mähen. Der Schnitt sollte in der Regel so spät erfolgen, dass Kräuter aussamen können und so früh, dass der Aufwuchs nicht überständig ist (Mitte Juni bis Ende Juli), der zweite Schnitt im September. Die Mahdhöhe von 10 cm soll nicht unterschritten werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Sofern sich eine sehr magere Ausprägung etabliert hat, kann auf eine jährliche Mahd umgestellt werden.

Die jeweilige Änderung der Bewirtschaftungsform hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Die Entwicklung der Maßnahmenflächen ist durch ein engmaschiges Monitoring zu begleiten. So ist im 3. und 5. Jahr nach Maßnahmenumsetzung eine Vegetationskartierung durchzuführen. Sollte nach 5 Jahren das Erreichen des Zielzustandes nicht gegeben sein, sind die Maßnahmen in Absprache mit der Naturschutzbehörde anzupassen oder geeignete Alternativmaßnahmen zu wählen. In dem Fall muss das Monitoring verlängert werden.

Generell ist auf eine Düngung auf allen Flurstücken zu verzichten. Zur Mahd werden Messermähwerke (Hand-Balkenmäher, Traktor mit Schlepp-Mähwerk o.ä.) empfohlen.

Die Erhaltungspflege kann im Zusammenhang mit den nördlich bzw. westlich angrenzenden, bereits bestehenden FFH-Mähwiesen auf den Flurstücken 617/1, 619, 640/1 und 640/2 erfolgen.

Pflanzung von Einzelbäumen

Als planexterne Kompensationsmaßnahme sind 2 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang 18 cm) auf dem Flurstück 485 zu pflanzen. Die in der Karte 2 dargestellten Baumstandorte können aus erschließungstechnischen Gründen (z.B. Grundstückszufahrten) verschoben werden.

Wirkungsprognose

Die Entwicklung beider Maßnahmen kann i.d.R. erfolgreich umgesetzt werden. Für die Magerwiese gilt o.g. Pflegeregime zur dauerhaften Sicherung der Qualität.

Risikomanagement

Da unter Berücksichtigung der oben genannten Anforderungen von einer hohen Wirkungsprognose ausgegangen wird, werden keine weiteren Maßnahmen zum Risikomanagement für erforderlich gehalten.