

# Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen

der **Gemeinde Mahlstetten**,  
vertreten durch Benedikt Buggle ,

- nachfolgend: „**Gemeinde**“ -

und

dem **Land Baden-Württemberg**,  
vertreten durch das Landratsamt Tuttlingen – Baurechts- und Umweltamt,  
dieses vertreten durch Herrn Ersten Landesbeamten Helbig

- nachfolgend: „**Land**“ –

und

dem **Vorhabenträger**  
vertreten durch Ewald Herzog,

- nachfolgend: „**Vorhabenträger**“ -

## 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 "Pferdehof" (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 sollen,

## § 1

### Vertragszweck

1. Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans in der Gemeinderatssitzung vom 19.02.2022 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 in dem Bebauungsplan 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 26.01.2024 des Planungsbüros 365° freiraum + umwelt, Überlingen vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu kompensieren durchzuführen.
2. Die Maßnahmen sind im Einzelnen:

#### **a. Maßnahmen im Sinne des Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB**

#### **K1 Umbau eines reinen Fichtenbestandes in einen artenreichen Buchen-Tannen-Mischwald (mit Bergahorn und Fichte) mit vertikal gestuftem Waldtrauf, Gewinn Obere Wengen, Mahlstetten**

Die Maßnahme umfasst die Flurstücke 806 und 807 (Gesamtfläche rd. 2.340 m<sup>2</sup>), Gewinn „Obere Wengen“, Gemarkung Mahlstetten. Diese sind im Besitz des Vorhabenträgers und derzeit als Fichtenstangenforst bestockt. Die Fichten stehen sehr dicht und sind weniger als 50 Jahre alt.

#### **Maßnahmen im Bestand:**

- Durchforstung des Fichtenbestandes und Schaffung von drei Lücken (Femel) für Tannen-Vorbau
- Pflanzung von jeweils 40 Weiß-Tannen (*Abies alba*) im Verband 2 x 2m auf den Femel-Lücken, insgesamt 120 Stück

- Verbißschutz der Tannen durch Einzelschutz (streichen) oder Drahtthose, falls erforderlich Nachbesserung der Tannen und Kultursicherung (ausgrasen)
- Nach ca. 5-7 Jahren weitere Aufflichtung zur Etablierung von Laubholzverjüngung (Buche, Bergahorn)
- Pflanzung von Buchen und Bergahorn als Vorbau, wenn nicht ausreichend Naturverjüngung kommt.
- Weitere Durchforstungen im 5-7-Jahre-Turnus
- Nach 15 Jahren ist nachzuweisen, dass ein gesicherter Vorbau vorhanden ist.
- Vollständige Entnahme der Fichten nach 25 Jahren.

Ziel ist die Etablierung eines stabilen, stufigen Buchen-Tannen-Mischwaldes (mit Bergahorn, Fichte und ggf. weiteren Begleitbaumarten) und Ausbildung eines artenreichen vertikal gestuften Waldrandes.

#### Maßnahmen am Waldtrauf:

- Entnahme von jeweils zwei Trauffichten im Abstand von ca. 30 m, an insgesamt 6 Stellen entlang des Nord-West-Traufes.
- Auf den entstandenen Lücken Pflanzung von jeweils 12 Sträuchern (z.B. Mehlsbeere, Schwarzdorn, Faulbaum etc.), insgesamt 72 Stück.
- Nach 5-7 Jahren in den geschlossenen Zwischenfeldern weitere Auflockerung des Traufes durch Entnahme von 1-2 Trauffichten.
- Weitere moderate Auflockerungen im 5-7-Jahre-Turnus.



### **§ 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. Im 1. und 5. Jahr nach Maßnahmenumsetzung (2026 und 2030), sowie nachfolgend alle 5-7 Jahre ist zu überprüfen, ob die festgelegten Maßnahmen die gewünschten ökologischen Aufwertungen im Bereich der Kompensationsflächen der Eingriffe, die durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen, herbeiführen. Dabei ist im 1. Jahr zu überprüfen, ob die Pflanzung des Tannen-Vorbaus fachgerecht erfolgte (Umsetzungsbericht). Im Verlauf des weiteren Monitorings ist zu prüfen, ob die weiteren Umsetzungsschritte durchgeführt werden und ob sich die Maßnahmenfläche wie vorgesehen entwickelt.
3. Nach 15 Jahren (2040) ist nachzuweisen, dass ein gesicherter Vorbau vorhanden ist.
4. Der Monitoringbericht ist bis zum 31.10. des Berichtsjahres unaufgefordert der Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte das Monitoring das Erreichen der Ziele nicht bestätigen, sind die Maßnahmen zu modifizieren oder geeignete Alternativmaßnahmen zu ergreifen. Das Monitoring endet nach 25 Jahren (2050), sofern bis dahin der Nachweis erbracht ist, dass die Maßnahme vollständig umgesetzt und der Zielzustand erreicht ist.

### **§ 4**

#### **Sicherung und Umsetzung**

1. Sämtliche Maßnahmen nach § 2 sind im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Forstbehörde und dem zuständigen Revierförster durchzuführen. Dazu findet vor Beginn der Maßnahmen ein gemeinsamer Ortstermin statt.
2. Der Vorhabenträger als Eigentümer der Flächen, auf denen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen, verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die Verpflichtungen der Gemeinde aus diesem Vertrag für diese durchzuführen, insbesondere in § 2 genannten Maßnahmen entsprechend den Regelungen dieses Vertrages umzusetzen, zu pflegen, zu erhalten, zu überwachen und ggf. zu modifizieren. -Ergänzend sind die Maßnahmen nach §

2 grundbuchrechtlich abzusichern. Diese Absicherung hat die Gemeinde dem Landratsamt Tuttlingen – Untere Naturschutzbehörde nachzuweisen.

3. 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.
4. 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 Maßnahmen aus. Sofern die Durchführung auf Dritte übertragen wird, ist in den Pachtverträgen oder Vereinbarungen auf diese Bestimmung hinzuweisen.
5. 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 lit a. sind spätestens im Jahr 2025 zu beginnen und bis zum Jahr 2050 mit der vollständigen Entnahme der Fichten abzuschließen.
2. Die Durchführung sämtlicher Maßnahmen nach § 2 ist der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
3. Sämtliche Maßnahmen nach § 2 sind dauerhaft, das bedeutet mindestens 25 Jahre nach deren Durchführung, 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 Bebauungsplans kompensiert werden. Die geplanten Maßnahmen werden – soweit sie in vollem Umfang 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 § 1a 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 Ausgleichs-Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

## **§ 8**

### **Unterwerfungsklausel**

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

Anlagen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pferdehof“, Mahlstetten (365° freiraum+umwelt)

Mahlstetten, den

Für die Gemeinde:

\_\_\_\_\_  
Herr Bürgermeister Benedikt Buggle

Tuttlingen, den

Für das Land:

\_\_\_\_\_  
Herr Erster Landesbeamter Helbig

Mahlstetten, den

Für den Vorhabenträger:

\_\_\_\_\_  
Herr Ewald Herzog