

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

§ 54 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG)

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

zwischen

1. der Stadt Güglingen, vertreten durch Herrn Bürgermeister Heckmann (im Folgenden: Stadt)

und

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

wegen

durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ in Güglingen.

Vorbemerkung:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinäcker, 3. Änderung“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht vollständig innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen werden können. Die im Umweltbericht enthaltene naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergab, dass nach Abzug des planinternen Ausgleichs der Bilanzen für die einzelnen Schutzgüter noch ein externer Ausgleich in Höhe von 14.495 ÖP durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich ist.

Dazu werden die benötigten ÖP aus der Maßnahme „Anlage einer Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst. 1606 in Güglingen“, genehmigt am 10.07.2023 durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Heilbronn (AZ: 2023-400970-N-Ö) erworben.

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

§ 1

Die Stadt verpflichtet sich gegenüber dem Land, zum Ausgleich der negativen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Hierfür werden 14.495 ÖP aus der Maßnahme „Anlage einer Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst. 1606 in Güglingen“ über die Flächenagentur Baden-Württemberg erworben.

§ 2

Die Stadt verpflichtet sich gegenüber dem Land Baden-Württemberg, den Kaufvertrag mit der Flächenagentur über den Erwerb der unter § 1 genannten ÖP als externe Maßnahme direkt nach Abschluss vorzulegen. Eine dingliche Sicherung der Maßnahme im Grundbuch ist nicht notwendig.

§ 3

Die Anlagen 1 (EA-Bilanz Büro Wagner + Simon, Mosbach) und 2 (Beschreibung Ökokontomaßnahme „Anlage einer Streuobstwiese auf dem Grundstück Flst. 1606 in Güglingen“ mit Genehmigungsdeckblatt) sind Bestandteil dieses Vertrags.

§ 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

Dieser Vertrag wird nur wirksam, wenn der Gemeinderat der Stadt Güglingen diesem zustimmt.

Güglingen, den _____

Heckmann, Bürgermeister
(für die Stadt Güglingen)

Güglingen, den _____

Weller
(für das Land Baden-Württemberg)

BP Ochsenwiesen-Steinacker, 3. Änderung

Aufgabenstellung

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Ochsenwiesen-Steinacker werden Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Pflanzzwang belegt sind und damit eine gewisse Ausgleichswirkung entfalten, zu Bauflächen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde gefordert:

Im weiteren Verfahren ist die Überplanung des Ausgleichs für den Bebauungsplan Ochsenwiesen-Steinacker, 2. Änderung und Erweiterung“ zeichnerisch darzustellen und zu bilanzieren. Als Berechnungsgrundlage ist der Planungszustand der Ausgleichsfläche als Bestand anzunehmen.

Ermittlung der entfallenden Ausgleichswirkung / der zusätzlichen Eingriffe

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die Flächen mit flächigem Pflanzzwang vor:

- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Einzelpflanzzwang nach 1.9 a) wird angerechnet. (Artenempfehlung siehe 1.9 e). Mit Anpflanzungen ist ein Abstand von 1,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

In die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung¹ im damaligen Bebauungsplanverfahren wurden die Flächen mit flächigem Pflanzzwang als Fettwiese mittlerer Standorte mit 13 Wertpunkte/m² und die zu pflanzenden Gehölze gesondert bewertet (vgl. folgender Auszug aus dem Umweltbericht):

Tab.7:

Bewertung des Planzustands für das Schutzgut Arten und Biotope

Biotoptyp (Nummer)	Grundwert	Faktor	Biotopewert	Fläche [m ²]	Bilanzwert
Stellplatz	2	-	2	1.520	3.040
Verkehrsgrün, Außenanlagen als Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)	13	-	13	8.440	109.720
versiegelte Fläche (60.10/60.21)	1	-	1	15.260	15.260
Summe (Fläche)				25.220	128.020
Bilanzierung Gehölze					
zusätzliche Pflanzgebote Einzelbaum einschließlich Pflanzungen auf Pflanzgebotsflächen (1 Baum je 75 m ² zu bepflanzende Fläche) Umfang 15 cm bei Pflanzung, Zuwachs 80 cm in 25 Jahren	5	95	5 x 95 = 475	18 Stück	8.550
Summe					136.570

¹ Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Ochsenwiesen-Steinacker, 2. Änderung und Erweiterung“ in Göglingen, Umweltplanung Dr. Münzing, November 2007

Die Pflanzgebotsflächen werden daher im Bestand als Fettwiese mittlerer Standorte mit 13 Wertpunkten/m² bewertet und je angefangene 75 m² ein Laubbaum mit 475 Wertpunkten/Stück hinzugerechnet. Die Bewertung entspricht im Wesentlichen den Werten der Ökokontoverordnung, sodass im Folgenden mit Ökopunkten anstatt Wertpunkten gerechnet wird.

Es werden 505 m² mit Pflanzzwang künftig bebau- und versiegelbar (in Abbildung oben rot umrandet). Sie werden im Bestand nach rechtskräftigem BP mit



Abb.: Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplans (schwarz-weiß) und der 3. Änderung (farblich) mit Markierung der überplanten Fläche mit Pflanzzwang (rot umrandet) – unmaßstäblich

505 m² x 13 ÖP/m² = 6.565 ÖP zzgl.
7 St. Laubbaum² x 475 ÖP = 3.325 ÖP

} 9.890 ÖP bewertet.

Nach der 3. Änderung ist die Fläche überbau-/versiegelbare und wird künftig mit 505 ÖP bewertet (1 ÖP/m²). Innerhalb der überplanten Fläche, die den flächigen Pflanzzwang verliert, sind im Nordwesten weiterhin 2 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, die wiederum mit 475 ÖP angerechnet werden können. In den Flächen im Süden bleibt der Pflanzzwang erhalten, sie müssen nicht weiter berücksichtigt werden. Ansonsten sind nur Flächen betroffen, die bereits überbau-/versiegelbar sind.

Im **Schutzgut Pflanzen und Tiere** geht somit eine Ausgleichswirkung von 9.890 ÖP – 505 ÖP – (2 x 475 ÖP) = **8.435 Ökopunkte** verloren.

Das **Schutzgut Boden** wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 2. Änderung über Hektarwerteinheiten (haWE) bewertet. Diese Methodik wird üblicherweise nicht mehr verwendet. Um auch die zusätzlich zulässigen Eingriffe im Schutzgut Boden berücksichtigen zu können, werden die Böden der Flächen mit Pflanzzwang bewertet und ermittelt, welche Eingriffe zulässig werden.

Die Flächen mit Pflanzzwang werden im Bestand auf Grund der anstehenden Böden pauschal mit einer hohen Funktionserfüllung (3,00) bewertet. Die Flächen werden überbau- und versiegelbar (0,00). Das Defizit wird mit 505 m² x (3,00 – 0,00) x 4 ÖP = **6.060 ÖP** bewertet.

Insgesamt entstehen mit der 3. Änderung des Bebauungsplans zusätzliche Eingriffe bzw. geht eine Ausgleichswirkung von **14.495 ÖP** verloren, die anderweitig ausgeglichen werden muss.

² 505 m² / 75 m² = 6,7



Wagner + Simon Ingenieure GmbH
INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTPLANUNG

Ausgleich der verlorengehenden

Ausgleichsmaßnahme **Ausgleich für 14.495 ÖP**

Mosbach, den
01.02.2024
gez. Jan Wagner

Seite 3 von 3

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Frau
Marina Klenk
Hohenstein Straße 27
73614 Schorndorf

Bauen und Umwelt

Postanschrift:

Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Frau Kreisel

Telefon 07131 994-6624

Fax 07131 994-83-6624

E-Mail Katja.Kreisel@landratsamt-heilbronn.de

Zimmer K204

Unser Zeichen 2023- 400970- N-Ö

Datum 10.07.2023

**Festlegung Ökokonto - Anlage einer Streuobstwiese
Güglingen, Flst.-Nr. 1606**

Naturschutzrechtliche Genehmigung

Sehr geehrte Frau Klenk,

aufgrund Ihres Antrages vom 22.03.2023, ergeht Ihnen gegenüber hiermit folgende

I. Entscheidung

1. Dem Maßnahmenkomplex „Anlage einer Streuobstwiese auf dem Grundstück 1606 in Güglingen“ mit den im Folgenden genannten Einzelmaßnahmen (Gesamtwert 54.602 Ökopunkte) wird nach Maßgabe der beigefügten Anlage, die vollumfänglich Bestandteil dieser Genehmigung ist, zugestimmt.

Aktenzeichen	Flst.-Nr.	Gemarkung	Aufwertung Ökopunkte
125.02.042	1606	Güglingen	54.602

2. Für diese Entscheidung wird eine Gebühr in Höhe von 168 EURO erhoben.

Ökokonto-Maßnahme

Gemarkung Güglingen

Stadt Güglingen, Lkr. Heilbronn



Datum: 20.03.2023

Auftraggeber: Marina Klenk
Hohenstein Straße 27
73614 Schorndorf

Erstellt von: Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH
Gerhard-Koch-Straße 2
73760 Ostfildern
Tel. 0711 32732-545
Fax. 0711 32732-527
schluecker@flaechenagentur-bw.de

Bearbeitung: Verena Schlücker
Sarah Szabo
Dr. Martin Maier

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	6
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2	Methodik	6
2	Darstellung der Maßnahmenflächen.....	7
2.1	Lage des Untersuchungsgebietes	7
2.2	Naturräumliche Gegebenheiten und Geologie.....	9
2.3	Hydrogeologische Einheiten.....	9
2.4	Boden	9
2.5	Schutzgebiete und geschützte Biotope	10
2.6	Biotopverbund	11
3	Bestandsaufnahme	13
4	Maßnahmenkonzeption und –Planung	15
4.1	Artenreiches Grünland auf Ackerstandorten – Entwicklung einer Magerwiese mittlerer Standorte (33.43)	16
4.1.1	Etablierung von Grünland auf der Ackerfläche	16
4.1.2	Saatgut und Spenderflächen	17
4.1.3	Dauerpflege der extensivierten Grünlandbestände.....	17
4.1.4	Düngeregime	18
4.1	Anlage einer Streuobstwiese.....	18
4.1.1	Pflege.....	19
4.2	Maßnahmen für Eidechsen	19
4.3	Zielbewertung	20
5	Bilanzierung der Ökopunkte.....	21
6	Zusammenfassung.....	21
7	Literaturverzeichnis	22
8	Anhang.....	24
8.1	Artenliste der Maßnahmenfläche.....	24
8.2	Für die Streuobstwiese geeignete Apfelsorten	25
8.3	Für die Streuobstwiese geeignete Birnensorten	26

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Seit dem 01.04.2011 ist in Baden-Württemberg das Ökokonto nach Naturschutzrecht durch die Ökokonto-Verordnung (ÖKVO 2010) geregelt. Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen können seit diesem Zeitpunkt rechtssicher umgesetzt und gehandelt werden.

Die Maßnahmenträgerin plant auf einer landwirtschaftlich genutzten Eigentumsfläche Ökokontomaßnahmen umzusetzen. Dabei soll die bislang als Acker genutzte Fläche in eine extensiv genutzte Wiese mit Streuobstbäumen umgewandelt und somit naturschutzfachlich aufgewertet werden. Der Betrieb ist bio-zertifiziert, weshalb auch die neu zugekaufte Maßnahmenfläche zukünftig nach bio-Standards bewirtschaftet wird.

Die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH wurde damit beauftragt, eine Detailplanung für die Ökokontomaßnahme zu erstellen und die Genehmigung der Ökokontomaßnahme beim Landkreis Heilbronn zu beantragen.

1.2 Methodik

Die Planungsfläche wurde vorab anhand von Luftbildern und Umweltdaten auf ihr Aufwertungspotential hin überprüft. Bei einer detaillierten Begehung in der Vegetationsperiode 2021 wurden der aktuelle Zustand der Flächen und das Aufwertungspotenzial ermittelt.

Die Bewertung des Biotopbestandes und des Zielbiotopes erfolgte nach der Methodik der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010). Dabei wird der Wert des Biotopbestandes im Ausgangszustand und der Wert des Biotops nach Durchführung der Ökokontomaßnahme (Zielzustand) erhoben. Die Differenz der beiden Punktwerte ergibt die Aufwertung an Ökopunkten je Quadratmeter.

2 DARSTELLUNG DER MAßNAHMENFLÄCHEN

2.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Die Fläche der geplanten Ökokontomaßnahme liegt im Landkreis Heilbronn auf der Gemarkung Güglingen östlich von Eibensbach (Abbildung 1). Nördlich und westlich grenzt Grünland direkt an die aktuell als Acker genutzte Maßnahmenfläche an. Östlich neben dem Flurstück befindet ein kleiner Schrebergarten, der von Obstbäumen geprägt ist (Abbildung 2). Das gesamte Flurstück umfasst insgesamt ca. 1 ha und soll überwiegend in einen Streuobstbestand umgewandelt werden. Hiermit wird jedoch lediglich die westliche Teilfläche als Ökokontomaßnahme beantragt, um auf dem restlichen Flurstück die Flexibilität zu erhalten.

Tabelle 1: Überplante Flurstücke der Ökokonto-Maßnahme

Gemeinde	Gemarkung	Flur-Nr.	Flurst. Nr.	Gesamtfläche [m ²]	Maßnahmenfläche [m ²]
Güglingen	Güglingen	0	1606	10.588	3.033,42

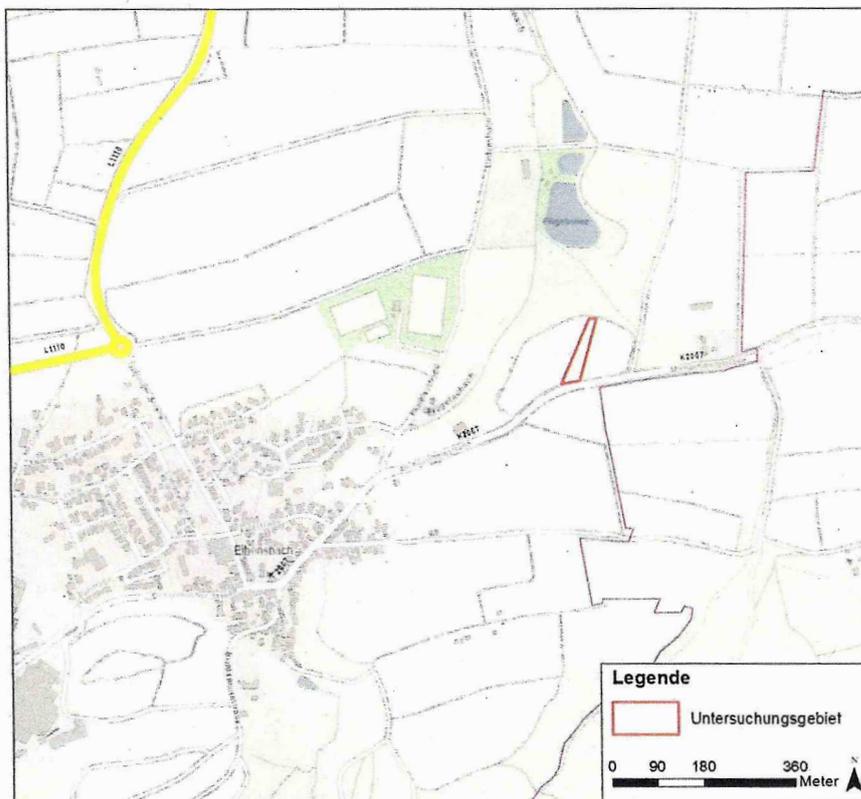


Abbildung 1: Lage der Maßnahmenfläche (Hintergrundkarte © TopPlusOpen).