Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde Deißlingen,
Kehlhof 1, 78652 Deißlingen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Ulbrich
- nachstehend Gemeinde -

und

dem Landratsamt Rottweil – Untere Naturschutzbehörde –
Königstraße 36, 78628 Rottweil
vertreten durch Herrn Ersten Landesbeamten Kopp

§ 1
Vertragszweck

Die Gemeinde Deißlingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Breite IV – 2. Erweiterung" nach § 2 BauGB am 20.06.2023 beschlossen.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die mit der Realisierung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter untersucht und gleichzeitig Vorschläge zu deren Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz erarbeitet.

Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind u.a. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen. Sofern der Ausgleich nicht durch geeignete Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt, können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zur Sicherung des Ausgleichs getroffenen werden.

§ 2
Verpflichtung der Gemeinde Deißlingen

Als Ausgleich für die mit der Realisierung des Bebauungsplans „Wohngebiet Im Morgen" verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft verpflichtet sich die Gemeinde entsprechend dem Umweltbericht zum Bebauungsplan folgende vorgezogene Vermeidungsmaßnahme nach § 11 Abs. 6 BNatSchG durchzuführen:

Entwicklung einer Magerwiese mit Eidechsenhabitaten und Gebüschen nördlich und westlich des Bebauungsplangebiets

Nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend wird eine bestehende Ackerfläche im Bereich des Flurstücks 646, Gemarkung Deißlingen (37.11, 4 ÖP) in eine Magerwiese mit Eidechsenhabitaten und Gebüschen umgewandelt. Dazu erfolgt das Ausbringen von autochthonem Saatgut (Heudrusch) oder gebietsheimischem zertifizierten Saatgut mit standortgerechter Mischung und Anteilen wertgebender Arten von Magerwiesen (Centaurea jacea, Sanguisorba officinalis, Lotus corniculatus, Silaum silaus, Daucus

carota, Crepis biennis, Knautia arvensis, Leucanthemum ircutianum, Betonica officinalis, Succisa pratensis, Festurca rubra) in den vorbereiteten Untergrund. Günstiger Zeitpunkt zur Einsaat ist der Frühherbst (einige Arten sind Frostkeimer). Die Pflege erfolgt als zweimalige Mahd im Jahr (1. Mahd ab Juli, 2. Mahd ab September) mit Handbalkenmäher, Freischneider oder Sense (Schnitthöhe mind. 10 cm). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Saumstrukturen entlang der Gebüsche sind dabei zu erhalten. Bei jedem Schnitt sind ca. 10% alternierender Restfläche zu belassen. Die Gebüsche sind in zwei bis drei kleinen Gehölzgruppen aus jeweils 3-5 heimischen Straucharten zu pflanzen und im zehnjährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Es sind die Pflanzenarten der Pflanzliste (Anhang 1) zu verwenden.
Des Weiteren sind zwei Eidechsenhabitate gemäß Maßnahmenplan anzulegen. Die Habitate sind aus jeweils einem Steinriegel mit Sandlinse und Wurzelstöcken (Sonnen- und, Eiablageplatz, Winterquartier und Versteckmöglichkeiten →Maße: ca. 5 x 2 m) herzustellen. Zusätzlich sind gemäß Maßnahmenplan zwei Totholzinsel (jeweils ca. 1 m^3) innerhalb der Fläche anzulegen.

Westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend im Bereich des Flurstücks 670, Gemarkung Deißlingen, erfolgt ebenfalls die Anlage einer Magerwiese mit einem Eidechsenhabitat und Gebüschen. Dazu erfolgt eine Aushagerung der bestehenden Wiese (33.41, 13 ÖP), indem diese abgemäht und die Grasnarbe aufgerissen wird. Danach erfolgt die Einsaat von autochthonem Saatgut (Heudrusch) oder gebietsheimischem zertifiziertem Saatgut mit standortgerechter Mischung und Anteilen wertgebender Arten von Magerwiesen (Centaurea jacea, Sanguisorba officinalis, Lotus corniculatus, Silaum silaus, Daucus carota, Crepis biennis, Knautia arvensis, Leucanthemum ircutianum, Betonica officinalis, Succisa pratensis, Festuca rubra) in den vorbereiteten Untergrund. Günstiger Zeitpunkt zur Einsaat ist der Frühherbst (einige Arten sind Frostkeimer). Der Bodenschluss erfolgt durch Anwalzen.
Die Pflege erfolgt als zweimalige Mahd im Jahr (1. Mahd ab Juli, 2. Mahd ab September) mit Handbalkenmäher, Freischneider oder Sense (Schnitthöhe mind. 10 cm). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Saumstrukturen entlang der Gebüsche sind dabei zu erhalten. Bei jedem Schnitt sind ca. 10% alternierender Restfläche zu belassen. Die Gebüsche sind in zwei bis drei kleinen Gehölzgruppen aus jeweils 3-5 heimischen Straucharten zu pflanzen und im zehnjährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Es sind die Pflanzenarten der Pflanzliste (Anhang 1) zu verwenden.

Des Weiteren ist ein Eidechsenhabitat gemäß Maßnahmenplan anzulegen. Das Habitat ist aus einem Steinriegel mit Sandlinse und Wurzelstöcken (Sonnen- und, Eiablageplatz, Winterquartier und Versteckmöglichkeiten →Maße: ca. 5 x 2 m) herzustellen. Zusätzlich ist gemäß Maßnahmenplan eine Totholzinsel (ca. 1 m^3) innerhalb der Fläche anzulegen.

Mit der Anlage der Magerwiese und der Eidechsenhabitate sowie der Pflanzung von Gebüsche werden vor dem Wegfall des Brutreviers des Bluthänflings sowie der Lebensräume der Zauneidechse Ausweichhabitate zur Verfügung gestellt (CEF3). Aufgrund dessen hat die Umsetzung der Maßnahme vor der Baufeldfreimachung zu erfolgen. Eine Düngung der neuen Wiesenflächen ist untersagt.

Die Gemeinde verpflichtet sich die Pflege nach den Vorgaben des Landratsamts Rottweil dauerhaft, mindestens jedoch so lange wie der Eingriff besteht, durchzuführen. Abweichungen von den Vorgaben sind mit der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rottweil vorab abzustimmen.

§ 3
Zeitraum der Durchführung

Die Maßnahmen sind zum Zeitpunkt der Erschließung des Plangebietes durchzuführen.

§ 4
Unterwerfungsklausel

Die Gemeinde unterwirft sich im Falle der Nichterfüllung der aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag resultierenden Verpflichtungen innerhalb der in §§ 2 und 3 genannten Fristen gem. § 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) der Vollstreckung nach dem Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (LVwVG).

§ 5
Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. 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 erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse.

Deißlingen, den

Für die Gemeinde : 03.06.2025

Ulbrich, Bürgermeister

Rottweil, den 27. Mai 2025

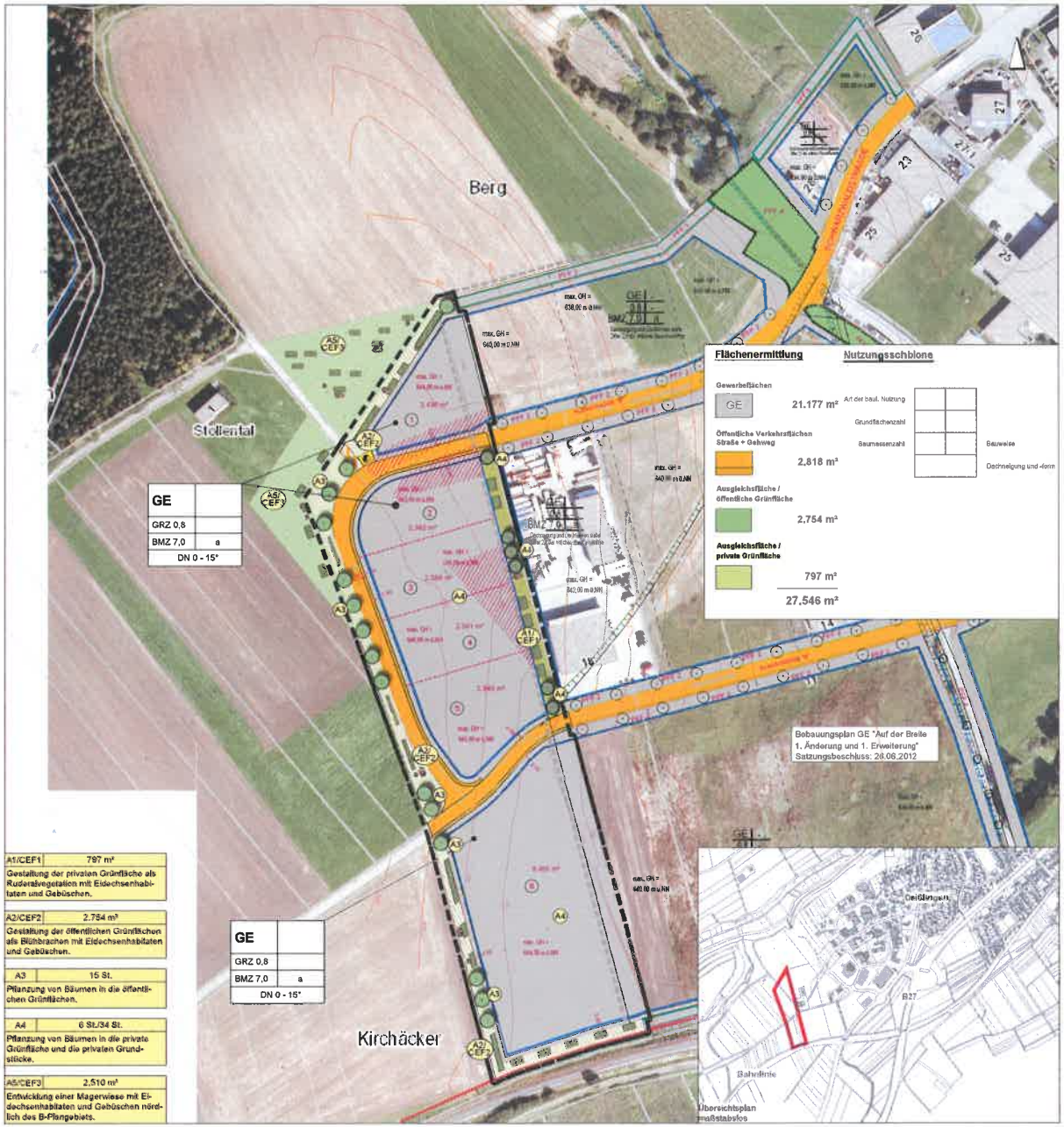
Für das Landratsamt Rottweil:

LANDRATSAMT ROTTWEIL

Kopp, 1. Landesbeamter

Anlage:

- Maßnahmenplan vom 25.04.2025



GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Folgende grünordnerische Maßnahmen werden im Rahmen des B-Planverfahrens festgesetzt:

Bodenschutz

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen. Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Witterungsverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen. Die ungesicherte Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht gestattet.

Versiegelung der Flächenversiegelung

Die Befestigung von öffentlichen Parkplätzen sowie Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

Bei offenen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen.

Es sind die Pflanzenarten der Pflanzenliste zu verwenden.

Gestaltung von Dachflächen

Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Grelle oder reflektierende Oberflächen mit Ausnahme von Solaranlagen sind nicht zulässig.

Grundwasser/ Versickerung

Nichtschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser wird der zentralen Rückhalteanlage zugeführt. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung den Regeln a.a.R.d.T entsprechend und nach den wasserrechtlichen Vorgaben dezentral in einer entsprechenden Regenkläranlage zu behandeln. In die Behandlungsanlage ist eine Absperrvorrichtung für den Havariefall zu integrieren. Flächen, auf denen eine Reinigung von Fahrzeugen, Maschinen und ähnliches vorgesehen ist, müssen mit entsprechenden vorgeschalteten Behandlungsanlagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus dieser Dachfläche muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Maßnahmen zum Schutz von Tieren

Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Pflangebietes sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen zulässig. Die Beleuchtung des Gebietes ist auf ein Minimum zu reduzieren. Insbesondere dürfen der Waldrand und die bestehenden Gehölze nördlich des Vorhabengebietes sowie die neuen Gehölze entlang der B-Plangrenze nicht angestrahlt werden.

Die Ruderalfläche innerhalb des Gebietes muss im Winter von hoher Vegetation gemäht werden. Anschließend ist die Vegetation auf der Fläche bis Baubeginn und dauerhaft während den Bauarbeiten kurz zu halten, um ein Ansiedeln des Bluthänflings auf der Fläche zu verhindern.

Die Eidechsen entlang der Bahngleise an der südlichen B-Plangrenze sind mit Hilfe eines Reptilienschutzzaunes vor einem Einwandern ins Baugebiet zu schützen. Das Vorgehen ist gemäß der Beschreibung der Vermeidungsmaßnahme (V2) siehe Kapitel 3.4.1 des Umweltberichtes durchzuführen.

Die Zauneidechsen innerhalb des Vorhabengebietes (Ruderalvegetation) sind zu vergrämen oder abzufangen und in die vorbereiteten Eidechsenhabitaten zu setzen (CEF-Maßnahmen). Das Vorgehen ist gemäß der Beschreibung der Vermeidungsmaßnahme (V3) sowie der Ausgleichsmaßnahmen A1/CEF1, A2/CEF2 und A5/CEF3 siehe Kapitel 3.4.1 sowie 3.4.2 des Umweltberichtes durchzuführen.

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 20 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Pflanzfestsetzungen

Bei der Pflanzung der Hochstämme sind ausreichend große Baumstandorte auszubilden. Abgängige Bäumen sind gleichwertig zu ersetzen.

Öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als Blühbrachen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind in den öffentlichen Grünflächen entlang der Grenzen Gebüsche und hochstämmige Laubbäume I. Ordnung gemäß Maßnahmenplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte sind gemäß Maßnahmenplan festgesetzt, können jedoch um bis zu 3 m variieren. Die Pflanzenarten und Mindestqualitäten sind der Pflanzenliste zu entnehmen (Anhang 1). Das Weiteren sind insgesamt drei Eidechsenhabitate und drei Totholzinseln im Bereich der öffentlichen Grünfläche gemäß Maßnahmenplan anzulegen.

Private Grünflächen/ private Grundstücke

Die privaten Grünflächen sind als Ruderalvegetation anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind in den privaten Grünflächen Gebüsche und hochstämmige Laubbäume II. Ordnung gemäß Maßnahmenplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte sind gemäß Maßnahmenplan festgesetzt, können jedoch um bis zu 3 m variieren. Die Pflanzenarten und Mindestqualitäten sind der Pflanzenliste zu entnehmen (Anhang 1). Das Weiteren ist ein Eidechsenhabitat sowie eine Totholzinsel im Bereich der privaten Grünfläche gemäß Maßnahmenplan anzulegen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind in die privaten Grundstücke pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung gem. Pflanzliste (Anhang 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualitäten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Dabei können die gepflanzten Bäume in der privaten Grünfläche angerechnet werden. Die Pflanzstandorte innerhalb der gewerblichen Flächen sind frei wählbar.

Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen/ Pflege

Die Wiesen, Ruderalvegetationen und die Gebüsche sowie die Eidechsenhabitate und Totholzinseln in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Maßnahmen A5/CEF3 sind im Vorfeld der Baumaßnahme zu pflanzen. Die restlichen durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und der privaten Bebauung herzustellen.

LEGENDE GRÜNPLANUNG

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Vergrämung/Abfangen der Eidechsen
- Reptilienschutzzaun
- Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung einer Blühbrache
- Entwicklung einer Magerwiese
- Entwicklung einer Ruderalvegetation
- Pflanzung von Gebüschen
- zu pflanzende Bäume I. Ordnung
- zu pflanzende Bäume II. Ordnung
- Anlegen von Eidechsenhabitaten
- Anlegen von Totholzinseln

Sonstiges

- A1 Maßnahmenpunkt
- Maßnahmen - Nr.
- Maßnahmenbeschreibung
- Erläuterung der Maßnahme

LEGENDE BEBAUUNGSPLAN

- GE Gewerbegebiet (gem. §9 Abs.1 BauGB, §6 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne (gem. § 9 Abs.7 BauGB)
- Baugrenze (gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Geplante Grundstücksgrenze
- Straßenverkehrsfläche mit Gehweg (gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB): hier: Landwirtschaftlicher Weg
- Fläche für Versorgungsanlagen, Nutzung: Elektrizität (gem. §9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- 1 Baugrundstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenze

Gemeinde Deißlingen

Bebauungsplan „Breite IV - 2. Erweiterung"

Umweltbericht
Maßnahmenplan M 1:1.000
Endgültige Fassung vom

Gemeinde Deißlingen
Kathhof 1
78652 Deißlingen

Deißlingen, den .....
M. Ulbrich, Bürgermeister

Hohentengen, den 25.04.2025
Entwurf und Planfertigung

Burkhard Sandler
Landschaftsarchitekten BDLA
Weihnachtsstraße 1 78739 Hohentengen
T 07742 91494 F 07742 91495
kontakt@burkhard-sandler.de

Burkhard Sandler