

## Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen

dem Landratsamt Rastatt - untere Naturschutzbehörde -

vertreten durch Herrn Landrat Toni Huber

- nachfolgend Landkreis genannt -

und

der Stadt Bühl,

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Hubert Schnurr

- nachfolgend Stadt genannt -

und

Firma Aurelia Concept

vertreten durch Frau Barbara Siggemann

Mühlstraße 16

76532 Baden-Baden

- nachfolgend Eigentümer genannt -

## § 1

### Vertragsgegenstand

(1) **Artenschutzrechtlicher Ausgleich**

Der mit dem Datum seiner Unterzeichnung gültige Vertrag dient gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Realisierung und Absicherung der Einhaltung des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten für den Bebauungsplan „**Seniorenzentrum Neusatzeck**“ in Bühl - Neusatz beinhaltet, die von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind.

(2) **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der mit dem Datum seiner Unterzeichnung gültige Vertrag dient gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Realisierung und Absicherung des Vollzugs von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan „**Seniorenzentrum Neusatzeck**“ in Bühl - Neusatz.

## § 2

### Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Eigentümer ist zur Durchführung der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Neusatzeck“ liegenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel und der Berichterstattung und Monitoringmaßnahmen gemäß § 3 und § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 6 Absatz 2 dieses Vertrages verpflichtet.
- (2) Der Eigentümer informiert den Landkreis und die Stadt, Sachgebiet Umwelt und Außenanlage, über den Beginn der Durchführung der in § 4 Abs. 1 und 2 genannten CEF-Maßnahmen.
- (3) Die Durchführung der CEF-Maßnahmen sind durch den Eigentümer zu dokumentieren und nach Durchführung dem Landkreis und der Stadt, Sachgebiet Umwelt und Außenanlage, unaufgefordert vorzulegen -siehe § 6 Unterhaltungspflege / Monitoring.

- (4) Der Eigentümer ist zur Durchführung der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Neusatzeck “ liegenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 4 Abs. 5 dieses Vertrages verpflichtet. Dies ist dinglich im Grundbuch zu sichern.
- (5) Der Eigentümer ist zur Durchführung der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Neusatzeck “ liegenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 4 Abs. 6 dieses Vertrages verpflichtet. Dies ist dinglich im Grundbuch zu sichern.
- (6) Die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 4 Abs. 5 sind durch den Eigentümer zu dokumentieren und nach Durchführung dem Landkreis und der Stadt, Sachgebiet Umwelt und Außenanlage, unaufgefordert zum Jahresende vorzulegen.
- (7) Sofern der Erfolg der aufgeführten artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen, der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden kann und dies auf eine unzureichende Maßnahmengestaltung oder Unterhaltung zurückzuführen ist, dann sind in Abstimmung mit dem Landkreis weitergehende Maßnahmen zu ergreifen.

### § 3

#### Vermeidungsmaßnahmen

##### V 1 - Rodungs- und Abrissarbeiten

Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern werden durch eine Baufeldfreimachung, Rodung der Gehölze und Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) vermieden. Der Abbruch sowie die Rodung von Gehölzen selbst darf daher frühestens ab 1. Oktober erfolgen und muss bis spätestens 28. Februar abgeschlossen sein.

##### V 2 - Fledermäuse

Die nachstehenden Maßnahmen V 2.1 bis V 2.5 sind entsprechend den näheren Erläuterungen, Abbildungen und Konstruktionshinweisen im Gutachten von C. DIETZ umzusetzen (dort Maßnahmen 1 bis 5). Maßnahme V 2.6 entspricht dem Maßnahmenkonzept von K. KUGELSCHAFTER (2019 c). Die Erteilung der Abriss- und Baugenehmigung setzt den Nachweis der Maßnahmenumsetzung voraus.

**V 2.1**

Vermeidung jeglicher Störungen im Wochenstubenquartier im obersten Bühnengeschoss des Hauptdaches auf die Grauen Langohren zwischen Anfang April und Ende September und auf den Hangplatz des Mausohrs zwischen Anfang Mai und Ende September. D.h. Baumaßnahmen in unmittelbarster Quartiernähe mit potentiellen Störeffekten (Licht, Lärm, Erschütterungen, Abgase, Staub, Lagerung) und Baumaßnahmen im Quartierbereich sind nur von Anfang Oktober bis Ende März möglich. Details sind durch eine Ökologische Baubegleitung (Maßnahme V 2.3) zu regeln.

**V 2.2**

Vermeiden jeglicher Störungen an den Quartierzugängen und auf den Flugwegen zum Jagdgebiet durch das Sicherstellen freier und unbeleuchteter Flugwege bei Nacht zwischen Anfang April und Ende September. Dies gilt in der Bauphase und im späteren Betrieb. Details sind durch eine Ökologische Baubegleitung (Maßnahme V 2.3) zu regeln.

**V 2.3**

Einsetzen einer Ökologischen Baubegleitung während des Abrisses des Ökonomiegebäudes sowie des Teilabrisses des Pfortenhauses, des Neubaus eines Seniorenzentrums und während dem Umbau des Hauptgebäudes. Die Ökologische Baubegleitung wird für die Planung/Abstimmung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, zur Begleitung und Abnahme der Durchführung sowie zum Monitoring/Erfolgskontrolle und der Dokumentation eingesetzt. Ihre Aufgabe ist es die artenschutzkonforme Umsetzung der geplanten Gesamtmaßnahme sicherzustellen und zu ermöglichen. Mit der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der ökologischen Baubegleitung für die Artengruppe der Fledermäuse wurde Dipl.-Biol. K. KUGELSCHAFTER vom Bauherrn beauftragt.

**V 2.4**

Minimierungsmaßnahme zur Vermeidung von Störungen im Wochenstubenquartier des Grauen Langohrs mit einer durchgehenden Abtrennung des Quartierbereiches im obersten Dachgeschoss von dem darunterliegenden zur Lagernutzung vorgesehenen Dachgeschoss. Hierzu erfolgt der Verschluss der Treppenöffnung (z.B. durch den Einbau einer Dachboden bzw. Klapptreppe, provisorisch auch einer Dachbodenklappe). Desgleichen werden alle derzeit noch offenen Balkenübergänge, Bodenöffnungen und Anschlüsse der Zwischendecke an der Dachhaut verschlossen. Dies ist erforderlich, um Störungen von den Tieren abzuhalten und um das Eindringen von Fledermäusen in die unteren Geschosse zu verhindern. Später wird die Zwischendecke zwischen Wohnbereich und Quartierbereich gedämmt, was auch Störwirkungen abhält.

## V 2.5

Minimierungsmaßnahme zur Vermeidung von Störungen im Wochenstubenquartier des Grauen Langohrs durch das Verhindern unbeabsichtigter Störwirkungen durch Licht. Durch das Anbringen eines Trennschalters zur Beleuchtungselektrik des obersten Dachgeschosses wird sichergestellt, dass bei geschlossener Zugangstür bzw. Zugangsklappe das Licht im Quartierbereich erlischt. Die Beleuchtungseinrichtungen im Dachboden sind zudem auf das minimal Mögliche zu reduzieren.

## V 2.6

Im Zuge des Teilabbruchs des Pfortenhauses ist der Hangplatz des Mausohrmännchens und die derzeitige Einflugöffnung im Firstbereich zu erhalten (zur Herstellung einer neuen Einflugöffnung siehe C 2).

## V 3 - Gebäudebrüter

Die Nester der Mehlschwalbe an der Westfassade des Mutterhauses sind zu erhalten. Während des Umbaus und der Sanierung darf deren Anflug nicht durch Gerüste, Netze etc. verhindert werden. Im Falle einer unvermeidbaren Entfernung von Nestern ist das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten und es sind Ersatzbrutstätten anzubringen und/oder ein Schwalbenturm aufzustellen.

## V 4 - Außenbeleuchtungen

Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass eine Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig. Die Beleuchtung der Fledermaus-Quartierzugänge ist zu verhindern und ein weitestgehend unbeleuchteter Flugkorridor von den Quartieren in die Umgebung ist sowohl in der Bauphase als auch in der Nutzungsphase sicherzustellen. Dazu sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Auf Leuchtkörper soll in diesem Bereich so weit wie möglich verzichtet werden und so weit erforderlich eine bodennahe Anbringung < 1,2 m erfolgen.
- Zusätzlich soll in diesem Bereich durch geeignete Gehölzpflanzungen eine Abschirmung der Lichtwirkungen und zugleich Leitfunktion ermöglicht werden.
- Ggf. sind zusätzlich geeignete Vorkehrungen zur Abdunkelung der nächtlichen Beleuchtung aus den Gebäuden zu treffen.

- Alle Lichtquellen im Geltungsbereich müssen mit Bewegungsmeldern versehen werden. Für die Bewegungsmelder ist eine Abschaltung nach einer kurzen Zeit vorzusehen (eine Minute).
  
- Eine Fassaden- und Balkonbeleuchtung ist zu unterlassen.
  
- Die Funktionsfähigkeit des Dunkelkorridors ist durch Ausflugbeobachtungen im Zuge des noch abzustimmenden Monitorings zu überprüfen.  
Die beiden potentiellen Flugkorridore sind im Grünordnungsplan dargestellt. Um eine Einbindung des Quartierkomplexes in das Homerange der Grauen Langohren zu gewährleisten, sind nächtliche Lichtemissionen auch in den angrenzenden Flächen zu unterlassen. Hier muss außerdem sichergestellt werden, dass die vorhandenen Strukturen langfristig erhalten bleiben.

#### **V 5 - Vogelschutz - Verzicht auf großflächige Glasfronten**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/ oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden, sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen unzulässig. Zur Reduktion der Spiegelung dürfen nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % eingesetzt werden. Zur Reduktion der Durchsichten erhalten Glasfläche größer 5 m<sup>2</sup> an exponierte Stellen wie z. B. außenliegende Fenster zur freien Landschaft, zum LSG und zur Talseite zusätzlich auf mindestens 15 % der Fensterfläche nicht transparente Markierungen, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen sind. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10 %). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Alternative Produkte oder Maßnahmen, die das Vogelschlagrisiko nachweislich gleichwertig wirksam mindern, sind zulässig. UV-Produkte oder Greifvogelsilhouetten sind wirkungslos und nicht zulässig.

#### **V 6 - Fledermausschutz - Verzicht auf große, glatte Fassadenelemente u. Fensterflächen**

Zum Schutz von Fledermäusen sind große Fenster und glatte Metallfassaden - insbesondere zur freien Landschaft hin - bauseits zu vermeiden.

Ungegliederte oder nicht angeraute Fassadenteile über 30 m<sup>2</sup> Größe sowie mehr als 5 m<sup>2</sup> große einzelne transparente Glasflächen sind zumindest zur freien Landschaft hin zu vermeiden. Ausnahmsweise sind Fensterflächen von mehr als 5 m<sup>2</sup> zulässig, wenn fachtechnische Vorschriften dies erfordern (ergänzt aus ZIEGER-MACHAUER 2019 b).

### **V 7 - Solarenergie- und Photovoltaikanlagen**

Auf dem Mutterhaus ist die Anbringung von Solarenergie- oder Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren nicht zulässig, da dadurch negative mikroklimatische Veränderungen für das Fledermausquartier zu erwarten sowie mit erheblichen Störungen durch damit verbundene Geräuschentwicklungen sowie Anbringung von Steueranlagen, erforderliche Wartungen etc. verbunden sind. In der Festsetzung ist daher die Unzulässigkeit der Installation derartiger Anlagen auf dem Mutterhaus zu ergänzen.

Solche Nebenanlagen dürfen zudem nicht innerhalb des frei zu haltenden Flugkorridors für das Graue Langohr errichtet werden.

### **V 8 - Überprüfung des Pfortenhauses auf Anwesenheit des Großen Mausohrs**

Das Pfortenhaus muss vor dem Teilabbruch erneut durch die Ökologische Baubegleitung auf einen möglichen Besatz des Großen Mausohrs kontrolliert werden. Sollten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die weitere Vorgehensweise ist umgehend mit dem Landkreis abzustimmen.

### **V 9 - Vermeidung von Störungen der Fledermausquartiere**

Während der Bauphase für die umgebende Neubebauung sind: keine Bautätigkeiten in einem Bereich von 10 Metern um das Gebäude zulässig, das Freihalten des Gebäudes und des 10-Meter-Puffers von jeglichen Störeffekten durch die Lagerung von Geräten oder Baumaterial, Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staubeinwirkungen oder sonstigen Störeffekten sicherzustellen und die Schaffung eines störungsfreiem (d.h. v.a. weitestgehend unbeleuchteten) und durch Leitstrukturen gegliederten Flugkorridors durch die umgebende Bebauung zu gewährleisten. (vgl. S. 30 Endbericht der Fledermausuntersuchung vom Büro Dietz).

### **V 10 - Betreten des oberen Dachstuhls des Mutterhauses**

Der Zugang zum Dachboden muss für Kontrollzwecke erhalten bleiben. Es ist weiterhin in geeigneter Weise sicherzustellen, dass Bedienstete oder Nutzer des Gebäudes mit Ausnahme von Notfällen keinen Zutritt zu den Fledermausquartieren im Dachraum haben. Sofern Regelbegehungen für den Gebäudeerhalt/Wartung erforderlich sind, sollen diese außerhalb der Wochenstubezeit erfolgen.

### **V 11 - Dauerhafter Erhalt von Fledermausquartieren**

Die Dachräume des Mutterhauses sowie des Pfortenhauses sind funktional als Wochenstubenquartier für das Graue Langohr und Männchenhangplatz für das Große Mausohr dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Dies gilt auch für die neu zu schaffenden Spaltenquartiere (siehe C 7).

### **V 12 - Abdeckung von Öffnungen an den Gebäuden**

Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist eine Kleintier- und vogelsichere Abdeckung zu verwenden. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

## § 4

### Ausgleichsmaßnahmen

#### Vorbemerkung

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen für den Hausrotschwanz, den Gartenrotschwanz, den Haussperling sowie für die Mehlschwalbe und die Fledermäuse muss spätestens zu Beginn der Baufeldräumung abgeschlossen sein. Eine Ausnahme stellen die Maßnahmen C2 und C6 dar, die nach Aussage der UNB am Landratsamt Rastatt erst nach dem Abbruch durchgeführt werden können.

(1) Als CEF-Maßnahmen sind folgende Artenschutzmaßnahmen für die Fledermäuse durchzuführen:

#### Fledermäuse

Die nachstehenden Maßnahmen C1 bis C5 sind entsprechend den näheren Erläuterungen, Abbildungen und Konstruktionshinweisen im Gutachten von C. Dietz umzusetzen (dort Maßnahmen 6 und 8 bis 10). Da der Dachboden des Mutterhauses von den geplanten Abrissmaßnahmen nicht betroffen ist, können laut Aussage von K. Kugelschafter (2019c) die von Dr. Dietz vorgeschlagenen Maßnahmen für die Langohrkolonie incl. einer trennenden Dachbodenklappe 1:1 umgesetzt werden. Die Maßnahmen C6 und C7 entsprechen dem Maßnahmenkonzept von K. Kugelschafter (2019c).

#### C 1

Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall des sporadischen Nachthangplatzes des Grauen Langohrs im Ökonomiegebäude. Durch den Abriss des Ökonomiegebäudes fallen Nachthangplätze für das Graue Langohr weg. Solche Nachthangplätze werden insbesondere nach dem Erbeuten großer Insekten aufgesucht, um diese in Ruhe verzehren zu können. Dies ist derzeit im Quartierbereich nicht möglich, da die Tiere durch eine kleine Öffnung krabbeln müssen. Durch den Einbau einer zusätzlichen großen Einflugöffnung zum Langohr-Quartier kann dieser Bereich auch als Nachthangplatz genutzt werden. Die Ausgestaltung hat taubensicher zu erfolgen, da durch den Wegfall des Ökonomiegebäudes mit derzeitigem Taubenbrutplatz mit einem gewissen Besiedlungsdruck durch Tauben zu rechnen sein wird.

#### C 2

Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall des sporadischen Nachthangplatzes des Mausohrs im Ökonomiegebäude durch Schaffung einer verbesserten Einflugöffnung zum Mausohr-Quartier und durch Abdunkelung des Quartierbereiches. Beim vorgesehenen Teilabriss des Pfortenhauses und einem Rückversetzen der Giebelwand ist eine neue Fensteröffnung vorzusehen, an der diese Einflugöffnung realisiert werden kann. Hier gelten die unter C 1 genannten Aspekte, hier jedoch in Bezug auf das Mausohr.

**C 3**

Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall des sporadischen genutzten Hangplatzes des Grauen Langohrs im unteren Dachgeschoss des Hauptdaches im Mutterhaus. Derzeit wird das Dachgeschoss unter dem Quartierbereich als sporadischer Hangplatz genutzt, vermutlich v.a. bei hohen Temperaturen. Als Ausgleich können im oberen Dachgeschoss Ersatzhangplätze an der nach Nordwesten (Hauptdachstuhl) und Nordosten (Nebendachstuhl) ausgerichteten Giebelwand sowie an den senkrechten Holzbalken im Dachstuhl angebracht werden.

Um eine Temperaturpufferung zu ermöglichen sollten Holzbetonkästen verwendet werden. Am Nordwestgiebel sollten an drei Fledermausflachsteine (Art.-Nr.: 123, <http://naturschutzbedarfstrobel.de>) und drei Winterschlafsteine (Art.-Nr.: 129, <http://naturschutzbedarf-strobel.de>), am Nordostgiebel jeweils zwei dieser Kästen aufgehängt werden. Diese sind in verschiedenen Höhen der Giebelwand zu verteilen, jedoch nicht niedriger als 100 cm von der Bodenoberkante.

An den senkrechten Balken sind 10 Dachbodenkästen (Art.-Nr.: 140, <http://naturschutzbedarfstrobel.de>) aufzuhängen, diese können sich ebenfalls in unterschiedlichen Höhen, jedoch nicht unter einem Meter befinden.

Das untere Dachgeschoss wird als Kofferlager für zukünftige Heimbewohner benötigt.

Auch wenn nach aktuellem Planungsstand das untere Dachgeschoss nur als Kofferlager genutzt werden soll, ist es im Hinblick auf eine mögliche Folgenutzung sowie mögliche Störungen nicht sinnvoll, den Hangplatz in diesem Teil des Dachstuhls zu erhalten.

**C 4**

Ausgleichsmaßnahme für mögliche baubedingte Störungen im Umfeld der Wochenstube: Spaltenquartiere im oberen Geschoss des Hauptdaches. Zum Ausgleich von Störungen durch Lärm oder Erschütterungen sind im Quartierbereich des Grauen Langohrs 12 Sparrenkästen aus sägerauem Holz aufzuhängen, in die sich die Tiere bei Bedarf zurückziehen können.

Sechs dieser Kästen sind so nah als möglich am First anzubringen, sechs weitere Kästen auf halber Dachhöhe.

**C 5**

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme für mögliche baubedingte Störungen im Umfeld der Wochenstube. Durch ein dauerhaftes vollständiges Abdunkeln aller im Dachstuhl vorhandenen Dachflächenfenster werden Störeinflüsse von außen abgehalten, der Dachstuhl abgedunkelt und das Hangplatzspektrum der lichtmeidenden Art erweitert.

**C 6**

Im Zuge des Teilabbruchs des Pfortenhauses wird die Zugänglichkeit (Einschlupföffnung) für Fledermäuse erhalten und optimiert. Der vorhandene Spalt im First wird erhalten und nach dem Zurücksetzen des Giebels wird am Firstziegel zur Giebelseite hin das Insektenschutzgitter entfernt. Über diese Spaltenöffnung können Fledermäuse (Mausohr) reinkrabbeln.

**C 7**

Als Ausgleich für den Verlust der Hangplätze im Ökonomiegebäude werden am Kamin des Mutterhauses sowohl auf der Süd- als auch auf der Ostseite drei Flachkästen (Fledermausbretter) angebracht. Genutzt wird dieser Quartiertyp sowohl von Zwergfledermäusen als auch von Breitflügelfledermäusen.

(2) Als CEF-Maßnahmen sind folgende Artenschutzmaßnahmen für die Vögel durchzuführen:

**Vögel****C 8 - Nistkästen**

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme mit bereits kurzfristiger Wirksamkeit für die betroffenen Vogelarten sind Nistkästen anzubieten, wobei aktuell längere Lieferzeiten der Hersteller einzuplanen sind. Die Nisthilfen und der konkrete Ort zum Aufhängen (Höhe, Exposition, freier Anflug, Fluglochweiten) sind vorab abzustimmen. Die Vogelnistkästen werden regelmäßig kontrolliert und instandgehalten.

## Hausrotschwanz

Anbringen von 2 Nistkästen, z. B. Schwegler-Nistkasten 2 HW

## Gartenrotschwanz

Anbringen von 2 Nistkästen, z. B. Schwegler-Nistkasten 1N.

## Haussperling

Anbringen von 3 Sperlingskoloniehäusern, z. B. Schwegler 1 SP.

## Mehlschwalbe

Anbringen von 5 Doppelnestern an Westfassade Mutterhaus, z. B. Schwegler 9A oder 11.

**C 9 - Mehlschwalbe**

Die Nester der Mehlschwalbe an der Westfassade des Mutterhauses sind zu erhalten. Während des Umbaus und der Sanierung darf deren Anflug nicht durch Gerüste, Netze etc. verhindert werden.

Im Falle einer unvermeidbaren Entfernung von Nestern, ist das Ziel, die Brutkolonie in gleicher Größe am Standort bzw. in engem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu halten. Wegen der extremen Brutplatztreue ist davon auszugehen, dass die Schwalben am Gebäude als Brutstandort festhalten, auch wenn die Altnester entfernt und Kunstnester als Ersatz angeboten werden.

Je nach Eingriffsumfang sind als Ersatzbrutstätten Doppelnester anzubringen und ein Schwalbenturm aufzustellen. Es sind sowohl bezugsfertige Kunstnester als auch Anbau-Kuntnester zu verwenden. Mehlschwal-

bennisthilfen können nur außen auf die Fassade bzw. unter Überständen angebracht werden. Wegen der möglichen Beschmutzung der Fassade empfiehlt sich immer die Kombination mit einem 25 Zentimeter tiefen Kotbrett ca. 40 Zentimeter unter dem Nest. Das Kotbrett sollte jährlich gereinigt werden. Die Kunstnester müssen in ausreichender Höhe über Grund hängen, nach oben vor Regen geschützt sein, freien Anflug ermöglichen und für Prädatoren nicht zugänglich sein. Mehlschwalben bauen nur unter günstigen Voraussetzungen neue Nester. Hierzu gehören raue, saugfähige Oberflächen (keine synthetischen Fassadenfarben oder Kunststoffputze mit geringer Saugfähigkeit) und unversiegelte, lehmige Erdstellen in der Nähe. Daher sollten Lehmputzen für den Nestbau angelegt und über den Sommer feucht gehalten werden.

Ein Schwalbenhaus ist eine freistehende künstliche Kolonie für Mehlschwalben, in der Regel befindet sich ein quadratisches oder mehreckiges Dach auf einem Mast in 5-6 m Höhe. Unter den Dachüberständen sind künstliche Nistmulden angebracht (ca. 40 Stück), die Tiere können aber auch natürliche Nester dort anbringen. Dazwischen sind Einfluglöcher für Spatzen, Meisen, Kleiber, Trauerschnäpper oder andere Höhlenbrüter. Der Hohlraum unter der Dachkonstruktion bietet Fledermäusen ein Sommerquartier.

Um die in Kolonien brütenden Mehlschwalben auf die neue Brutmöglichkeit aufmerksam zu machen, ist ggf. Mitte April, rechtzeitig vor der Rückkehr der Zugvögel aus ihren afrikanischen Winterquartieren, eine Klangattrappe zu montieren.

Art und Umfang des Ausgleichs sind abhängig vom gegebenenfalls erforderlichen Eingriff in die Nester der Mehlschwalben an der Westfassade des Mutterhauses mit dem Landkreis abzustimmen. Hier ist die Ökologische Baubegleitung hinzuziehen.

- (3) Die Durchführung der CEF-Maßnahmen sind durch einen Experten ökologisch zu begleiten – siehe auch § 3 Maßnahme V 2.3.
- (4) Für die CEF-Maßnahmen nach Abs. 1 und 2 wird auf den Bebauungsplan- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in der Fassung vom 21. Oktober 2020/ Ergänzungen 02. November 2020 verwiesen.
- (5) Als naturschutzrechtliche Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Maßnahmen unter Punkt 10.1 Grünordnerische Festsetzungen und 10.2 planinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme der textlichen Festsetzungen sowie die Maßnahmen der örtlichen Bauvorschriften Punkt 2 durchzuführen.
  - Flachdächer sind fachgerecht mit einer extensiven Dachbegrünung aus gebietsheimischen, standortangepassten trockenresistenten Stauden und Gräsern sowie Moos- und Sedumarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die wirksame Substratschicht muss mindestens 10 cm dick und flächig auf dem Dach aufgebracht werden. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig.

- Zwischen den Stellplätzen am südöstlichen Rand des SO1 (Rettungsweg) sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe gem. Planeintrag in mind. 2,50 m breite und 5,00 m lange unbefestigte Grünflächen zu pflanzen.
- Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im SO1, SO2 und SO3 ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe, 3xv., ein Obsthochstamm von mindestens 10-12 cm oder 10 Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60-80 cm, 2xv. gemäß der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,50 m zu begrünen. Zu erhaltende Bäume sowie zeichnerische Anpflanzbindungen werden auf die nachzuweisenden Bäume angerechnet.

Die festgesetzten Baumstandorte können in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Erschließungsplanung um bis zu 2 m verschoben werden.

- Die vorhandenen, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind artgerecht zu pflegen und während benachbarter Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Abgehende Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen.
- Fußgängerwege, Stellplatzflächen sowie Grundstücks- und Feuerwehrezufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen oder Schotterrasen o.ä. (Rasenfugenanteil mindestens 30 %) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

Ausnahmsweise ist im aufgeweiteten Teilbereich des östlichen Rettungsweges - infolge erhöhter Belastungen durch Rettungsfahrzeuge - Pflaster ohne Fugenanteil zulässig.

Ausnahmsweise sind beim Demenzgarten unter Berücksichtigung von Personen mit einer stark eingeschränkten Mobilität wasserdurchlässiger Asphalt oder eine glatte Pflasteroberfläche ohne Fugen zulässig.

- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Demenz / Parkanlage Kneipp ist naturnah zu gestalten. Der unversiegelte Grünflächenanteil beträgt mind. 70%. Verunstaltende Abgrabungen und Aufschüttungen aufgrund der zum Teil hohen Hangneigung von ca. 1:6 (16 %) sind zu vermeiden.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Bepflanzung, zu den Belägen und anderen nutzungsspezifischen Gestaltungselementen einzureichen. Der mit dem Landkreis und der Stadt Bühl abgestimmte Freianlagenplan wird Bestandteil des Baubescheids.

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.
- Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden (gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“).

Bei der Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen sind Sorten des Kreissortiments für den Streuobstbau der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landratsamtes Rastatt zu verwenden.

- Als Randeingrünung sind entlang der Südostseite des SO1 (Rettungsweg) Hochstamm-Obstbäume auf einem mind. 6,50 m breiten Wiesenstreifen zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume können auf die pro Grundstücksfläche nachzuweisenden Bäume angerechnet werden. Es erfolgt eine extensive Wiesennutzung mit ein- bis zweischüriger Mahd. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

- Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Nicht überbaute Grundstücksflächen sowie nicht überbaubare Flächen oder genutzte Freiflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Grünflächen sind möglichst naturnah zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Für Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 11 (Süddeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden.

Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien ist nicht zulässig.

- (6) Als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die externe Maßnahme auf dem Flurstück Nr. 3323, Los 36 – 39, Gemarkung Altschweier vorgesehen.

Es handelt sich hierbei um eine bereits im Jahr 2017 umgesetzte Ausgleichsmaßnahme. Die 10.030 m<sup>2</sup> große Maßnahmenfläche liegt südwestlich des Ortsteils Oberweier auf Gemarkung Altschweier innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Waldhägenich“. Bei der Fläche handelte es sich um eine Ackerfläche.

Auf der ehemaligen Ackerfläche soll eine Magerwiese entwickelt werden. Die bereits durchgeführte Wiesenansaat erfolgte unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut, die Pflege durch jährlich zweimalige Mahd.

- (7) Die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Abs. 5 sind durch einen Experten ökologisch zu begleiten.

## **§ 5**

### **Abnahme der Maßnahme**

- (1) Der Eigentümer zeigt der Stadt die vertragsgemäße Erledigung der in § 4 Abs. 1 und 2 festgelegten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der nach Abs. 5 festgelegten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar nach Fertigstellung an. Die Stadt informiert den Landkreis über die Erledigung und vereinbart jeweils einen zeitnahen Abnahmetermin, um die fachgerechte Umsetzung sowie fachliche Eignung bezüglich der ökologischen Wirksamkeit der CEF- und der naturschutzrechtlichen Maßnahmen zu prüfen. Die ökologische Wirksamkeit ist auf Grundlage der Ergebnisse des Monitorings zu überprüfen und zu bewerten. Die externe Maßnahme wurde bereits umgesetzt.
- (2) Die Ausführung wird von dem Landkreis und der Stadt gemeinsam mit dem Eigentümer geprüft. Das Ergebnis ist schriftlich festzuhalten.
- (3) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese umgehend durch den Eigentümer zu beseitigen und der Stadt anzuzeigen, welche den Landkreis informiert. Gegebenenfalls erforderliche Nachbesserungen sind in Abstimmung mit dem Landkreis und der Stadt durchzuführen.

## **§ 6**

### **Unterhaltungspflege/Monitoring**

- (1) Die in § 4 Abs. 1 und 2 genannten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und in Abs. 5 und 6 genannten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft so zu erhalten, dass sie ihre jeweiligen funktionalen Anforderungen erfüllen.
- (2) Die Ausgleichsquartiere für die Vögel sowie die Fledermäuse sind regelmäßig zu reinigen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust bzw. Beschädigung unverzüglich zu ersetzen. Dem Landkreis ist alle fünf Jahre unaufgefordert ein Nachweis über die Instandhaltung der Ausgleichsquartiere anhand von Fotos vorzulegen (M 3 - Reinigung und Instandhaltung der Ausgleichsquartiere der saP).
- (3) Dem Landkreis ist unaufgefordert innerhalb eines Monats nach Beendigung der Abbrucharbeiten ein Kurzbericht, inklusive Fotodokumentation über die durchgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu übersenden.

Über die Durchführung der CEF-Maßnahmen für den Hausrotschwanz, den Gartenrotschwanz, den Haussperling sowie ggfs. die Mehlschwalben und das Aufhängen der Fledermausflachkästen sowie den Einbau einer zusätzlichen Einflugöffnung zum Langohr-Quartier ist dem Landkreis bis spätestens Ende März des Jahres der Vorhabenumsetzung unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen (M 2 - Berichterstattung über Umsetzung der Maßnahmen der saP).

- (4) Zur Überprüfung des Erfolgs der in § 4 Abs. 1 und 2 genannten CEF-Maßnahmen für die Fledermäuse und die Vögel ist ein Monitoring durch ein geeignetes Fachbüro oder nach vorheriger Abstimmung mit dem Landkreis durch eine fachkundige Person durchzuführen. Das Ergebnis ist in Form eines kurzen Berichts inkl. Fotodokumentation dem Landkreis unaufgefordert vorzulegen.

- (5) Die planexterne Ausgleichsmaßnahme gemäß §4 Absatz 6 ist fachgerecht zu pflegen. Für die Maßnahme ist ein Monitoring durchzuführen.

Hinsicht der Pflege ist jährlich eine zweimalige Mahd durchzuführen. Das Mähgut ist abzuräumen. Die 1. Mahd findet ab Mitte Juni statt, die 2. Mahd ab Ende August (witterungsbedingt kann in Einzelfällen davon abgewichen werden).

Auf eine mineralische Stickstoffdüngung ist zu verzichten. Eine Erhaltungsdüngung ist gemäß den Vorgaben des Infoblatts Natura 2000 zur Düngung von FFH-Mähwiesen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Spätestens im 5. Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist der Unteren Naturschutzbehörde ein kurzer Bericht inkl. Fotodokumentation über den Erhalt und die durchgeführte Pflege unaufgefordert bis zum Jahresende vorzulegen.

#### **M 4 - Monitoring Fledermäuse**

Es ist ein Monitoring der *Fledermäuse* während der Arbeiten (Abbruch, Umbau und Sanierung) auf dem Gelände durchzuführen und anschließend für mindestens fünf weitere Jahre fortzuführen. Je nach Ergebnis ist das Monitoring auf eine Dauer von zehn Jahren zu verlängern. Die genaue Durchführung des Monitorings ist mit dem Landkreis abzustimmen. Hierzu hat die Ökologische Baubegleitung mit dem Landkreis Kontakt aufzunehmen.

Wesentliche Bestandteile des Monitorings sind:

- Batcorderaufzeichnungen im Zeitraum April - September im Dachboden im Bereich hinter der Einflugöffnung,
- ergänzt durch 3 Begehungen zur Feststellung von Kotspuren und Hangplatzkontrollen während der Wochenstubezeit.

- Da in milden Wintern der Aufenthalt von *Grauen Langohren* im Dachboden nicht ausgeschlossen werden kann, anlassbezogene Kontrollen im Winter zur Vermeidung von Verletzungen oder erheblichen Störungen bei der Maßnahmenumsetzung.
- Überprüfung des nächtlichen Dunkelkorridors durch Ausflugbeobachtungen.
- Aufgrund der Abtrennung des obersten Dachgeschosses vom Kofferlager ist eine Temperaturaufzeichnung mittels Datenloggern an verschiedenen Hangplatzmöglichkeiten vorzusehen.

Die Ergebnisse des Monitorings sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme sowie nach Abschluss des Monitorings dem Landkreis sowie der Stadt Bühl schriftlich inklusive Fotodokumentation vorzulegen.

Um sicherzustellen, dass die Dachräume funktional als Wochenstubenquartier für das *Graue Langohr* und dem Männchenhangplatz für das *Große Mausohr* erhalten bleiben, sind entsprechend den Ergebnissen des Monitorings ggf. Nachbesserungen in Abstimmung mit dem Landkreis durchzuführen.

#### **M 5 - Monitoring Mehlschwalbe**

Die gesamten Maßnahmen für die *Mehlschwalbe*, aber auch eine Erfolgskontrolle, u.a. Besiedlung der künstlichen Nisthilfen bzw. weitere Nutzung der aktuellen Nistplätze, müssen, für zunächst drei Jahre, überwacht und dokumentiert werden. Die genaue Durchführung des Monitorings ist mit dem Landkreis abzustimmen. Hierzu hat die Ökologische Baubegleitung mit dem Landkreis Kontakt aufzunehmen. Bei einer negativen Entwicklung bzw. bei einer Nichtbesiedlung sind sofort weitere Maßnahmen zu planen und in Abstimmung mit dem Landkreis umzusetzen.

### **§ 7**

#### **Ökologische Baubegleitung**

Das Risikomanagement kann durch eine Ökologische Baubegleitung während des Abrisses des Ökonomiegebäudes sowie des Teilabrisses des Pfortenhauses, des Neubaus eines Seniorenzentrums und während dem Umbau des Hauptgebäudes erfolgen.

Die Ökologische Baubegleitung wird für die Planung und Abstimmung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, zur Begleitung und Abnahme der Durchführung sowie zum Monitoring/Erfolgskontrolle und der schriftlichen Dokumentation eingesetzt. Ihre Aufgabe ist es, die artenschutzkonforme Umsetzung der geplanten Gesamtmaßnahme sicherzustellen und zu ermöglichen.

Mit der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der Ökologischen Baubegleitung wurde Dipl.-Biol. K. Kugelschafter vom Bauherrn beauftragt.

## § 8

### **Monetäre Berechnung der bereits durchgeführten externen Ausgleichsmaßnahme**

Als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die externe Maßnahme auf dem Flurstück Nr. 3323, Los 36 – 39, Gemarkung Altschweier vorgesehen (s. § 4 Abs. 6). Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

Dem Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ werden 26.387 Ökopunkte für den Ausgleich zugeordnet. Dies ergibt eine Summe in Höhe von 18.470,90 Euro (1 Ökopunkt = 0,70 Euro).

Der Eigentümer verpflichtet sich zur Übernahme der o.g. Kosten aus der externen Ausgleichsmaßnahme.

Die Pflege erfolgt durch die Stadt Bühl. In den o.g. Kosten (0,70 Euro) sind die Herstellungs-/ Unterhaltungs-/ und Pflegekosten enthalten.

## § 9

### **Rechtsnachfolge**

Eigentümer der durch die Fledermäuse und Vögel als auch durch die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betroffenen im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke ist sowohl der oben genannte Eigentümer als auch der Vorhabenträger. Für die Veräußerung ist vorab die Zustimmung der Stadt einzuholen. Die Zustimmung der Stadt wird in Aussicht gestellt, wenn die Verpflichtungen aus diesem Vertrag und aus dem Bebauungsplan im notariellen Vertrag auf den/die Erwerber/in übertragen werden.

## § 10

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Das Landratsamt Rastatt als zuständige untere Naturschutzbehörde erkennt aufgrund der vorstehenden Verpflichtung des Eigentümers den Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Neusatzeck" mit funktionaler Herstellung und dauerhaftem Erhalt und Pflege der CEF-Maßnahmen und der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als ausgeglichen an.
- (2) Änderungen, Ergänzungen und Löschungen von Bestimmungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel selbst.

- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall statt der nicht wirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die dem Sinn der unwirksam gewordenen möglichst nahekommt und einen entsprechenden Erfolg bei der Umsetzung des Zweckes dieser Vereinbarung garantiert.
- (4) Der Eigentümer unterwirft sich gemäß § 61 Abs. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz der sofortigen Vollstreckung, falls den Pflichten der §§ 1 - 8 dieses Vertrages nicht nachgekommen wird.
- (5) Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Der Eigentümer, die Stadt Bühl sowie die Baurechtsbehörde und untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Rastatt erhalten je eine Fertigung.

Vorhabenträger

Bühl, den

.....

Firma Aurelia Concept

Barbara Siggemann

Rastatt, den

Bühl, den

.....

.....

Landratsamt Rastatt

Stadt Bühl

- untere Naturschutzbehörde -

Hubert Schnurr, Oberbürgermeister

Sébastien Oser, Leiter des

Amtes für Baurecht, Klima- und Naturschutz

und öffentliche Ordnung

## Referenzliste

- Maßnahmenkonzept von K. Kugelschafter 2019 c
- Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz, Büro Zieger-Machauer GmbH, November 2019
- Fledermausuntersuchung Dr. C. Dietz zum Bebauungsplan Schwarzwaldstraße – Mutterhaus Kloster Neusatzeck, Endbericht 07.09.2018, ergänzt am 16.06.2019