

# **Privatrechtliche Vereinbarung**

zwischen

**Grundstückseigentümer  
Vertreten durch  
Frau Bürgermeisterin Bettina Kist  
Hauptstraße 70  
77886 Lauf**

nachfolgend „Grundstückseigentümerin“ genannt

und

**Windstrom Schwarzwaldhochstraße GmbH & Co. KG  
Vertreten durch  
Herrn Stefan Böhler und Herrn Matthias Griebel  
Lotzbeckstraße 45  
77933 Lahr  
Amtsgericht Freiburg HRA 708600**

nachfolgend „Vorhabensträger“ genannt

über

**vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Lebensraum der Vögel sowie Fledermausquartiere als Ersatz für den Verlust von Habitatbäumen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

## **Präambel**

Der Vorhabensträger beantragt am 20. Dezember 2024 beim Landratsamt Offenburg eine Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs einer Windenergieanlage auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 1773 auf der Gemarkung Lauf. Zum Ausgleich der damit verbundenen Eingriffe und dem Verlust von Lebensräumen sollen auf Grundstücken im Ortenaukreis Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 15 (2 und 4) BNatSchG durchgeführt werden.

Durch die Lage der geplanten Eingriffsflächen gehen möglicherweise essentielle Bestandteile eines Waldlaubsänger-Reviers verloren. Daher ist ein flächenhafter Ausgleich erforderlich.

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich auf Flurstück 1773, Gemarkung Lauf, und ist 0,8 Hektar groß (siehe Anlage). Auf der Fläche befindet sich ein lockerer Bestand aus Buche, Weißtanne und Fichte. Die stellenweise vorhandene Naturverjüngung besteht aus Fichte und Buche.

Für den Eingriff in den Lebensraum des Waldlaubsängers, sind die Fichten zu Gunsten der anderen Baumarten zu entnehmen. Für den Waldlaubsänger sind Buchen zu fördern sowie alte Exemplare dieser Art zu erhalten mit dem Ziel, die Fläche zu einem (Buchen-)Hallenwald mit gering ausgeprägter Strauchschicht zu entwickeln. Die Naturverjüngung aus Fichte ist in diesem Zuge nach und nach zurückzunehmen. Zudem sind für das Wintergoldhähnchen alte Weißtannen mit einem Bruthöhendurchmesser ab 40 Zentimetern als Brutbäume zu erhalten.

Für den Verlust von Fledermausquartieren sind 18 Habitatbäume in der Nähe des Eingriffsgebiets auszuweisen, die von forstwirtschaftlichen Maßnahmen unbeeinträchtigt bleiben. Zur Überbrückung sind an den neu ausgewiesenen Habitatbäumen Fledermauskästen aufzuhängen.

Diese sind spätestens bis Ende Februar 2026 nach Beginn der Baufeldräumung in mindestens drei Metern Höhe an den neuen Habitatbäumen aufzuhängen. An den neuen Habitatbäumen werden ebenso die Kästen für Vögel (Tannen-,Kohl- und Haubenmeise) aufgehängt.

So werden die lokalen Populationen mittelfristig durch das Entstehen neuer Quartiermöglichkeiten unterstützt.

Um den räumlichen Zusammenhang sicherzustellen, müssen die Ausgleichsflächen in einem ungefähren Radius von 2 km um den WEA-Standort liegen. Sie müssen jedoch auch einen Abstand von mindestens 500 Metern vom WEA-Standort haben, um Lockeffekte zu vermeiden.

Im Ortenaukreis gibt es Flächen im Eigentum des Grundstückseigentümers, auf denen die geforderten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Der Grundstückseigentümer stellt dem Vorhabensträger die entsprechenden Flächen zur Verfügung. Auf diesen Flächen erklärt sich der Grundstückseigentümer bereit, gegen vollständige Übernahme aller Kosten durch den Vorhabensträger, die im Vertrag geregelten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Hierzu wird Folgendes vereinbart:

## **§ 1 Gegenstand**

Gegenstand der Vereinbarung ist:

1. Die Bereitstellung von für Ausgleichsmaßnahmen geeigneten Flächen.
2. Zur Durchführung der Maßnahmen auf diesen Flächen und zur Herstellung bzw. zum Erhalt des als Ausgleichsmaßnahme geforderten Zustands über 30 Jahre beauftragt der Vorhabensträger den Grundstückseigentümer. Dies

beschränkt sich auf die durch Vertrag festgeschriebenen vom Grundstückseigentümer zu erbringenden Leistungen.

3. Der Grundstückseigentümer stellt Habitatbäume für die Anbringung von insgesamt 18 Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel (insbesondere Tannen-,Kohl- und Haubenmeise ) zur Verfügung. Die Bereitstellung, Anbringung und Unterhaltung der Nistkästen erfolgt über den Vorhabensträger.
4. Die ausgebrachten Nistkästen sind in Form eines Monitorings für die Dauer der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vom Vorhabensträger zu säubern und zu überprüfen.
5. Der Grundstückseigentümer stellt die oben genannte Fläche von 0,8 ha für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung
6. Die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsfläche ist im ersten, zweiten sowie im fünften Betriebsjahr durch Kontrolle der Fledermauskästen zu überprüfen durch einen Beauftragte des Vorhabensträgers.

Die entsprechend in Anlage 1 geeigneten Flächen bleiben ausnahmslos Eigentum der Grundstückseigentümer sowie in deren forstlicher Bewirtschaftung. Jedoch verpflichtet sich der Grundstückseigentümer gegenüber dem Vorhabensträger, die Bewirtschaftung der geeigneten Flächen ausschließlich an den vorgegebenen Ausgleichszielen auszurichten (Anlage 1 bis 2).

Die Flächen bleiben durch diese Vereinbarung bzw. durch die Errichtung der Windenergieanlagen nach wie vor Fläche innerhalb des Waldverbandes und Wald im Sinne von §2 Landeswaldgesetz.

## **§ 2 Flächenbereitstellung und Maßnahmen**

(1) Flächenbereitstellung:

Der Grundstückseigentümer stellt sicher, dass über die Laufzeit des Vertrages 0,8 ha Fläche zur Verfügung gestellt wird (entsprechend Anlage 1).

Folgendes Grundstück wird dafür zu Vertragsbeginn für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße ha
Lauf	Lauf		1773	(hiervon eine Teilfläche 0,8 ha)

## (2) Habitataufwertende Maßnahmen:

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf diesen Flächen die nachfolgend dargestellten Maßnahmen (näher spezifiziert in Anlage 2) durchzuführen oder durch von ihr beauftragte Unternehmen, zu marktüblichen Preisen, ausführen zu lassen. Die Maßnahmen bzgl. den Fledermauskästen sind hierbei nicht inbegriffen, da diese gem. § 1 S. 1 Nr. 3 u. 4 vom Vorhabenträger übernommen werden.

### **„Habitataufwertende Maßnahmen für Vögel (Laubbaumsänger) und Fledermäuse“**

Hierfür steht ein Teil des Flurstück 1773, Gemarkung Lauf zu Verfügung und ist 0,8 Hektar groß (siehe Anlage). Auf der Fläche befindet sich ein lockerer Bestand aus Buche, Weißtanne und Fichte. Die stellenweise vorhandene Naturverjüngung besteht aus Fichte und Buche.

Für den Eingriff in den Lebensraum des Waldlaubsängers, sind die Fichten zu Gunsten der anderen Baumarten zu entnehmen. Für den Waldlaubsänger sind Buchen zu fördern sowie alte Exemplare dieser Art zu erhalten mit dem Ziel, die Fläche zu einem (Buchen-)Hallenwald mit gering ausgeprägter Strauchschicht zu entwickeln. Die Naturverjüngung aus Fichte ist in diesem Zuge nach und nach zurückzunehmen. Zudem sind für das Wintergoldhähnchen alte Weißtannen mit einem Brusthöhendurchmesser ab 40 Zentimetern als Brutbäume zu erhalten.

Für den Verlust von Fledermausquartieren sind 18 Habitatbäume in der Nähe des Eingriffsgebiets auszuweisen, die von forstwirtschaftlichen Maßnahmen unbeeinträchtigt bleiben. Zur Überbrückung sind an den neu ausgewiesenen Habitatbäumen Fledermauskästen aufzuhängen.

Diese sind spätestens bis Ende Februar 2026 nach Beginn der Baufeldräumung in mindestens drei Metern Höhe an den neuen Habitatbäumen aufzuhängen. An den neuen Habitatbäumen werden ebenso die Kästen für Vögel (Tannen-,Kohl- und Haubenmeise) aufgehängt.

So werden die lokalen Populationen mittelfristig durch das Entstehen neuer Quartiermöglichkeiten unterstützt.

Um den räumlichen Zusammenhang sicherzustellen, müssen die Ausgleichsflächen in einem ungefähren Radius von 2 km um den WEA-Standort liegen. Sie müssen jedoch auch einen Abstand von mindestens 500 Metern vom WEA-Standort haben, um Lockeffekte zu vermeiden.

Flächenauswahl und Kontrolle der Maßnahmen, eine fortlaufende Kontrolle der Entwicklung der Maßnahmenflächen sowie die Dokumentation der Maßnahmen erfolgen durch Bioplan aus Bühl. Die Kosten übernimmt der Vorhabensträger.

### **§ 3 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, Dokumentation**

Die Durchführung der vom Vorhabensträger zu erbringenden Maßnahmen übernimmt der Vorhabensträger auf eigene Kosten. Diese können vom Grundstückseigentümer gegen Entgelt erbracht werden. Die Durchführung der vom Grundstückseigentümer nach diesem Vertrag zu erbringenden Maßnahmen übernimmt der Grundstückseigentümer gegen Kostenerstattung durch den Vorhabensträger. Die Verkaufserlöse des Holzes verbleiben beim Grundstückseigentümer. Der Grundstückseigentümer kann sich in Erfüllung dieser Verpflichtung auch Dritter (z. B. privater Forstunternehmen) bedienen, zu marktüblichen Preisen. Sämtliche, dem Grundstückseigentümer entstehenden Kosten, übernimmt der Vorhabensträger.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich die ihm obliegenden,

- habitataufwertenden Maßnahmen auf den benannten Flächen erstmalig spätestens bis zum 01.03.2026 nach Können und Vermögen durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen der nächsten mittelfristigen Betriebsplanung in das Betriebsgutachten des Grundstückseigentümers über das Attribut „Ausgleichsflächen Windenergieanlage Lauf“ dokumentiert.

Der Grundstückseigentümer weist dem Vorhabensträger den Erhalt der Habitatstrukturen bzw. die durchgeführten Maßnahmen jederzeit - auch vor Ort - nach.

In jedem Fall findet nach Durchführung der Maßnahmen eine gemeinsame Begehung zwischen biologischer Baubetreuung, Förster, den beauftragten Sachverständigen, dem Vorhabensträger - oder durch ihn beauftragte Dritte - und der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Arbeiten statt. Die Initiative für die Terminfestlegung geht dabei vom Vorhabensträger nach Umsetzung der ersten Maßnahmen aus.

Der Termin für die Begehung entspricht dem Abnahmezeitpunkt (Abnahme), falls keine Mängel bestehen. Ansonsten ist der Abnahmezeitpunkt unmittelbar nach Beseitigung der Mängel. Der Abnahmezeitpunkt wird schriftlich durch Vorhabensträger mitgeteilt.

### **§ 4 Entgelt / Zahlungsmodalitäten**

- (1) Für die Bereitstellung der Flächen ist einmalig, je Hektar bereitgestellter Fläche, ein Bereitstellungsentgelt von [REDACTED] für die gesamte Laufzeit von 30 Jahren zu bezahlen. Das Bereitstellungsentgelt wird in voller Höhe sofort nach Abnahme fällig.
- (2) Zusätzlich sind als Entschädigung, je Hektar bereitgestellter Fläche, jährlich [REDACTED] zu zahlen. Die jährliche Entschädigung wird erstmalig ab dem Jahr der Abnahme fällig. Im Jahr der Abnahme und des Vertragsendes wird die Entschädigung anteilig berechnet. Die Entschädigung ist jeweils zum 01.07. jeden Jahres zu bezahlen.

- (3) Die Entschädigungen nach 4.1 und 4.2. werden an den Grundstückseigentümer zusätzlich entrichtet, d. h. dienen nicht der Deckung des Aufwands, den der Vorhabenträger ohnehin gemäß § 3 Satz 1 für die Planung, Vergabe und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu tragen hat.

Sämtliche Beträge sind auf das Konto des Grundstückseigentümers bei der Sparkasse Bühl, [REDACTED] zu überweisen.

- (4) Die unter § 4.1 bis 4.2 genannten Beträge sind zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu entrichten.
- (5) Die unter § 4.1 bis 4.2 genannten Beträge werden per Gutschrift beglichen.

### **§ 5 Wertsicherungsklausel**

- (1) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass sich das unter § 4.2 genannte Entgelt automatisch, ohne dass es einer Aufforderung bedarf, jeweils zum 01.01. eines jeden Jahres im gleichen Verhältnis erhöht oder verringert, wie sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für Deutschland ermittelte Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) gegenüber dem Stand der Abnahme im Jahr 2026 verändert hat.
- (2) Weitere Anpassungen erfolgen zu den gleichen Voraussetzungen. Ausgangsbasis ist jeweils der Indexstand zum Zeitpunkt der letzten Anpassung.
- (3) Sollten weitere Grundstückseigentümer in Zukunft bessere Vertragskonditionen aushandeln, werden diese auch bei diesem Vertrag zum 01.01. des Folgejahres der Vertragsunterschrift gültig.

### **§ 6 Vertragslaufzeit**

Die Vereinbarung beginnt mit dem Tag der Unterschrift und endet 30 Jahre nach Abnahme der Flächen durch Bioplan aus Bühl.

### **§ 7 Aufhebung der Leistungsverpflichtung**

Kommt der Vorhabensträger seinen Zahlungsverpflichtungen nach schriftlicher Zahlungsaufforderung mit Fristsetzung ganz oder teilweise nicht nach, entfällt die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, die vereinbarten Maßnahmen fortzuführen.

### **§ 8 Haftung**

Der Grundstückseigentümer übernimmt lediglich Gewähr für die Güte und Zweckmäßigkeit der Ausführung sowie für die Eignung seiner Leistung im Sinne der §§ 2.1. und 2.2.

Der Grundstückseigentümer hat Schäden infolge von höherer Gewalt (biotische und abiotische Schäden, z. B. durch Waldbrand, Überschwemmung, Trockenheit, Insektengradation) oder infolge Einwirkung Dritter nicht zu vertreten.

### § 9 Sonstiges

Sollte Bioplan Bühl die Maßnahmen nicht weiterbegleiten können, kann diese durch einen fachlich geeigneten Gutachter ersetzt werden. Die Auswahl des Gutachters erfolgt in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer.

Der Vorhabensträger stellt den Grundstückseigentümer gegenüber Ansprüchen von Dritten frei.

Sollte diese Vereinbarung lückenhaft oder eine ihrer Bestimmungen unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestandteile davon nicht beeinträchtigt. Für diesen Fall verpflichten sich beide Vertragspartner, eine Vereinbarung zu treffen, die dem mit der lückenhaften oder unwirksamen Vereinbarung angestrebten Zweck möglichst nahekommt.

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

Alle nach der Unterschriftszeile aufgeführten Anlagen sind wesentlicher Bestandteil dieses Vertrags.

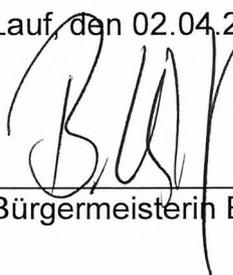
**Erfüllungsort** ist Lauf.

**Gerichtsstand** ist Lahr.

Die Vereinbarung wird 3-fach gefertigt.

Eine Fertigung erhält der örtliche Revierleiter.

Lauf, den 02.04.2025



Lahr, den 04.04.2025



Bürgermeisterin Bettina Kist Windstrom Schwarzwaldhochstraße GmbH & Co. KG

Anlagen zum Vertrag:

Anlage 1: Lageplan und Flächenverzeichnis

Anlage 2: Auszug SaP

gelegte Abschaltalgorithmus anzuwenden.

### 6.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG - CEF-Maßnahmen

#### *CEF 3 - Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Die unmittelbar und mittelbar betroffenen, potentiellen *Fledermaus*-Quartiere sind zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion auszugleichen.

Als Ausgleich für den Wegfall potentieller Baumhöhlenquartiere als möglichen *Fledermaus*-Quartiere sind nach folgendem Schema in der Ausgleichsfläche bereits vorhandene Bäume zu Habitatbäumen zu entwickeln; diese werden vollständig aus der Nutzung genommen:

Als Orientierung dient die Empfehlung von RUNGE, SIMON & WEDDIG (2009) pro verlorengehenden Quartierbaum etwa fünf neue potentielle Quartierbäume zu schaffen.

- Baum mit geringem Quartierpotential: ein neuer Habitatbaum
- Baum mit mittlerem Quartierpotential: zwei neue Habitatbäume
- Baum mit hohem Quartierpotential: drei bis fünf neue Habitatbäume.

Dabei muss es sich um standortheimische Gehölzarten handeln. Diese Habitatbäume müssen ein möglichst großes Entwicklungspotential für *Fledermaus*-Quartiere aufweisen.

Im vorliegenden Fall sind 18 neue Habitatbäume erforderlich. Diese sind auf der Ausgleichsfläche für *Vögel* auf Flurstück 1773, Gemarkung Lauf, auszuweizen (siehe Karte 12 in Teil I der saP).

Zur Überbrückung sind insgesamt 18 *Fledermaus*-Kästen vor Beginn der Baufeldräumung in drei bis vier Metern Höhe an den neuen Habitatbäumen aufzuhängen. So werden die lokalen Populationen mittelfristig durch das Entstehen neuer Quartiermöglichkeiten unterstützt. Hierfür werden folgende Kästertypen empfohlen, z.B. Firma SCHWEGLER, Schorndorf:

- 4 x Fledermaushöhle 1F (mit doppelter Vorderwand)
- 4 x Fledermaushöhle 1FN (speziell)
- 10 x Fledermausflachkasten 1FF.



Die ausgebrachten *Fledermaus*-Kästen sind dauerhaft jährlich zu reinigen. Defekte Kästen sind auszutauschen.

Die Ausweizung der Habitatbäume sowie das Aufhängen der Kästen muss vor Beginn der Baumfällungen erfolgen. Da es zu langen Lieferzeiten kommen kann, sind die Kästen frühzeitig zu bestellen. Die Habitatbäume sind in Abstimmung mit einer Person mit *Fledermaus*-kundlichen Kenntnissen auszuwählen.

gelegte Abschaltalgorithmus anzuwenden

### 6.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG - CEF-Maßnahmen

#### CEF 3 - Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die unmittelbar und mittelbar betroffenen, potentiellen *Fledermaus*-Quartiere sind zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion auszugleichen.

Als Ausgleich für den Wegfall potentieller Baumhöhlenquartiere als möglichen *Fledermaus*-Quartiere sind nach folgendem Schema in der Ausgleichsfläche bereits vorhandene Bäume zu Habitatbäumen zu entwickeln; diese werden vollständig aus der Nutzung genommen:

Als Orientierung dient die Empfehlung von RUNGE, SIMON & WEDDIG (2009) pro verlorengehenden Quartierbaum etwa fünf neue potentielle Quartierbäume zu schaffen.

- Baum mit geringem Quartierpotential: ein neuer Habitatbaum
- Baum mit mittlerem Quartierpotential: zwei neue Habitatbäume
- Baum mit hohem Quartierpotential: drei bis fünf neue Habitatbäume.

Dabei muss es sich um standortheimische Gehölzarten handeln. Diese Habitatbäume müssen ein möglichst großes Entwicklungspotential für *Fledermaus*-Quartiere aufweisen.

Im vorliegenden Fall sind 18 neue Habitatbäume erforderlich. Diese sind auf der Ausgleichsfläche für *Vögel* auf Flurstück 1773, Gemarkung Lauf, auszuweisen (siehe Karte 12 in Teil 1 der saP).

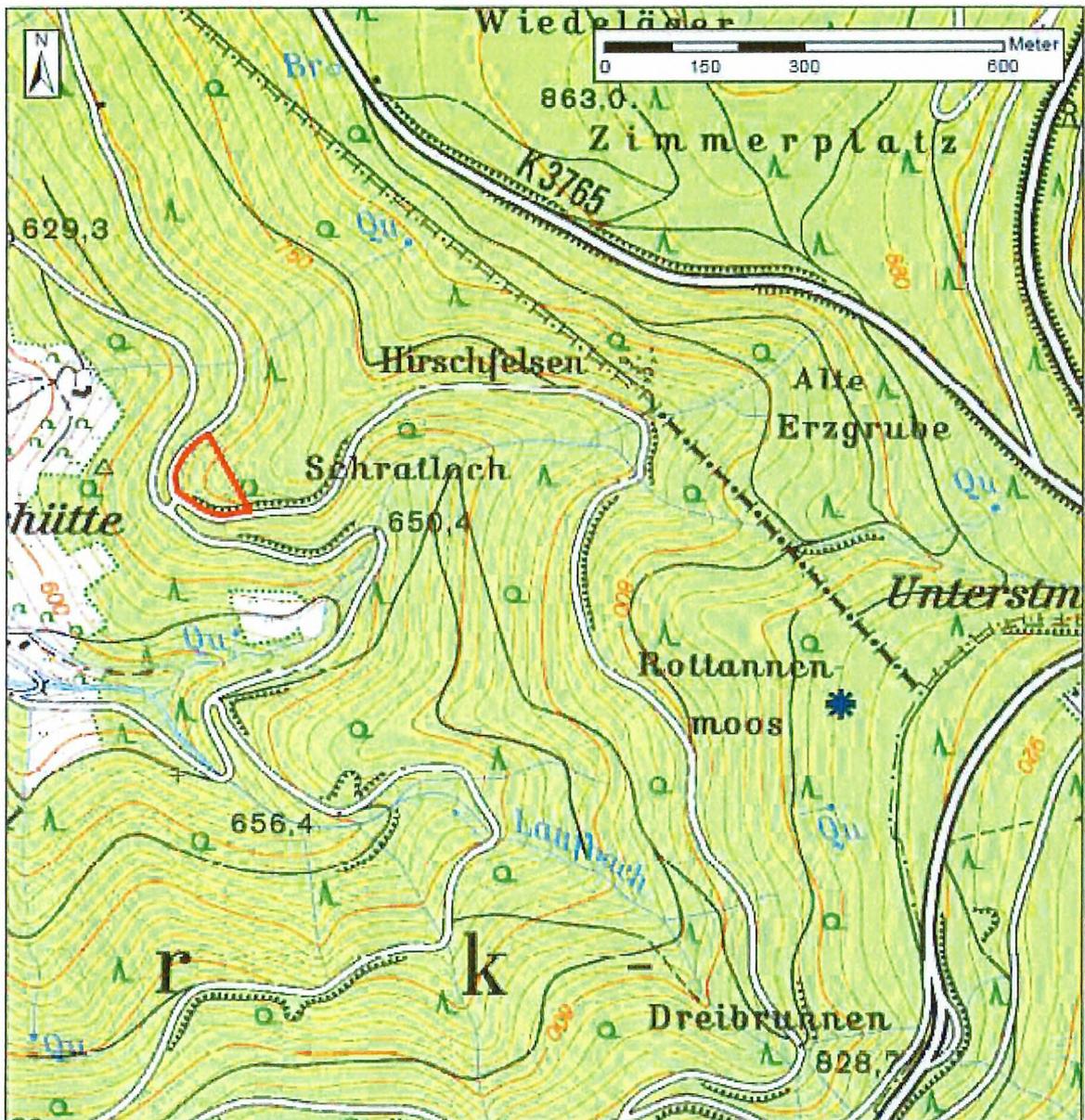
Zur Überbrückung sind insgesamt 18 *Fledermaus*-Kästen vor Beginn der Braufelddrainung in drei bis vier Metern Höhe an den neuen Habitatbäumen aufzuhängen. So werden die lokalen Populationen mittelfristig durch das Entstehen neuer Quartiermöglichkeiten unterstützt. Hierfür werden folgende Kästertypen empfohlen, z.B. Firma SCHWEGLER, Schorndorf:

- 4 x Fledermaushöhle 1F (mit doppelter Vorderwand)
- 4 x Fledermaushöhle 1FN (speziell)
- 10 x Fledermausflachkasten 1FF.



Die ausgebrachten *Fledermaus*-Kästen sind dauerhaft jährlich zu reinigen. Defekte Kästen sind auszutauschen.

Die Ausweisung der Habitatbäume sowie das Aufhängen der Kästen muss vor Beginn der Baumfällungen erfolgen. Da es zu langen Lieferzeiten kommen kann, sind die Kästen frühzeitig zu bestellen. Die Habitatbäume sind in Abstimmung mit einer Person mit *Fledermaus*-kundlichen Kenntnissen auszuwählen.



**Wind Lauf  
Ausgleichsfläche**

Kartengrundlage: topographische Karte 1:25 000  
Stand Dezember 2024

-  geplanter WEA-Standort Lauf
-  Ausgleichsfläche



Karte 12: Lage der Ausgleichsfläche für den Waldlaubsänger.