

# **Privatrechtliche Vereinbarung**

zwischen

**Grundstückseigentümer  
Vertreten durch**



nachfolgend „Grundstückseigentümer“ 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

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

## **Präambel**

Der Vorhabensträger beantragt am 20. Dezember 2024 beim Landratsamt Offenburg eine Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich der Errichtung und des Betriebs eines Windparks am Bustertkopf mit zwei Windenergieanlagen auf dem Grundstück Flurstücknummer 1456 der Gemeinde Sasbach und dem Grundstück mit der Flurstücknummer 386 der Gemeinde Seebach. Zum Ausgleich der damit verbundenen Eingriffe und der erheblichen artenschutzrechtlichen Störungen eines Fledermausschwärmgebiets sollen auf Grundstücken im Ortenaukreis Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 15 (2 und 4) BNatSchG durchgeführt werden.

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

Für den Eingriff in den Lebensraum der Fledermäuse und Vögel sind auf einer Fläche von ca. 1 Hektar lebensraumverbessernde Maßnahmen für Fledermäuse, Zwerg- und Flughautfledermaus durchzuführen.

Hierfür steht ein Teil des Flurstücks Nr. 331/13, Gemarkung Seebach, zur Verfügung (Karte im Anhang, Anlage 1). Der dichte Wald im Bereich der Ausgleichsfläche setzt sich aus Fichte, Douglasie, Buche, Kastanie und Bergahorn mit einem Brusthöhendurchmesser von überwiegend 10 bis 30 Zentimetern auf felsigem Untergrund zusammen.

Zwerg- und Flughautfledermaus profitieren von dem Auflichten dichter Waldbereiche. Douglasie und Fichte sind hierfür während der Dauer der Maßnahme nach und nach zu entnehmen. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten und zu fördern. Ziel ist die Entwicklung zu einem Laub(misch)wald, in Annäherung an den angrenzenden aus Buchen dominierten Bestand mit einem hohen Angebot an Baumhöhlen. Stellenweise sind für die Weidenmeise dauerhaft zukünftige Sukzessionsbereiche aus Buche und Weißtanne zu erhalten.

Des Weiteren müssen für Vögel insbesondere Nistkästen auf den Ausgleichsflächen in mindestens drei Metern Höhe aufgehängt werden. Umgesetzt werden sollen diese Maßnahmen ebenfalls auf einem Teil des Flurstücks Nr. 331/13.

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 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.

3. Der Grundstückseigentümer stellt Habitatbäume für die Anbringung von insgesamt 18 Fledermauskästen und Nistkästen für Vögel (insbesondere Tannenmeise) 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 1 ha für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung und setzt die oben genannten Maßnahmen um.
6. Die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsfläche ist im ersten, zweiten sowie im fünften Betriebsjahr durch Kontrolle der Fledermauskästen zu überprüfen.

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 Flächen innerhalb des Waldverbandes nach dem Landeswaldgesetz.

## **§ 2 Flächenbereitstellung und Maßnahmen**

(1) Flächenbereitstellung:

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

Folgende Grundstücke werden dafür zu Vertragsbeginn für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt:

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße ha
Seebach	Seebach		331/13	(hiervon 20,23 ha eine Teilfläche 1 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 ausführen zu lassen.

### **„Habitataufwertende Maßnahmen für die Fledermaus“**

Hierfür steht ein Teil des Flurstücks Nr. 331/13, Gemarkung Seebach, (Karte im Anhang Anlage 1). Der dichte Wald im Bereich der Ausgleichsfläche setzt sich aus Fichte, Douglasie, Buche, Kastanie und Bergahorn mit einem Brusthöhendurchmesser von überwiegend 10 bis 30 Zentimetern auf felsigem Untergrund zusammen.

Zwerg- und Rauhhautfledermaus profitieren von dem Auflichten dichter Waldbereiche. Douglasie und Fichte sind hierfür während der Dauer der Maßnahme nach und nach zu entnehmen. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten und zu fördern. Ziel ist die Entwicklung zu einem Laub(misch)wald, in Annäherung an den angrenzenden aus Buchen dominierten Bestand mit einem hohen Angebot an Baumhöhlen. Stellenweise sind für die Weidenmeise dauerhaft zukünftige Sukzessionsbereiche aus Buche und Weißtanne zu erhalten.

Des Weiteren müssen für Vögel insbesondere Nistkästen auf den Ausgleichsflächen in mindestens drei Metern Höhe aufgehängt werden. Umgesetzt werden sollen diese Maßnahmen ebenfalls auf einem Teil des Flurstücks Nr. 331/13.

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 zu erbringenden Maßnahmen übernimmt der Vorhabensträger auf eigene Kosten. Diese können vom Grundstückseigentümer gegen Entgelt erbracht werden. Die Verkaufserlöse des Holzes verbleiben beim Grundstückseigentümer.

Der Grundstückseigentümer kann sich in Erfüllung dieser Verpflichtung auch Dritter (z. B. privater Forstunternehmen) bedienen. Sämtliche, dem Grundstückseigentümer entstehenden Kosten, übernimmt der Vorhabensträger.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich,

- die habitataufwertenden Maßnahmen auf den benannten Flächen erstmalig spätestens bis zum 01.12.2025 nach Können und Vermögen durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen der nächsten mittelfristigen Betriebsplanung in das Betriebsgutachten des Grundstückseigentümers über das Attribut „Ausgleichsflächen Windpark Bustertkopf“ dokumentiert. Zusätzlich werden die Flächen per Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen, der Grundstückseigentümer stimmt hiermit dieser Eintragung zu.

Die Löschungsbewilligung bei Vertragsende wird hiermit vom Vorhabensträger schon erteilt.

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 ●●●● €/ha 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 ●●●● €/ha 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 Volksbank in der Ortenau, IBAN: ●●●●●●●●●●●●●●●●●●●● 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 Seebach.

**Gerichtsstand** ist Lahr.

Die Vereinbarung wird 3-fach gefertigt.

Eine Fertigung erhält der örtliche Revierleiter.

Seebach, den *10.01.2025* Lahr, den 13.12.2024



  
  
Windstrom Schwarzwaldhochstraße GmbH & Co. KG

Anlagen zum Vertrag:

Anlage 1: Lageplan und Flächenverzeichnis

Anlage 2: Auszug SaP