

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zum

Oberbodenmanagement beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“

des Zweckverbandes Wirtschaftsförderung Zabergäu

§ 54 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG)

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

zwischen

Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu,
vertreten durch den Verbandsvorsitzenden Bürgermeister Thomas Csaszar,
Marktplatz 1, 74336 Brackenheim

- im Folgenden „ZWZ“ genannt -

und

dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn als Untere
Naturschutzbehörde, vertreten durch Frau Regine Hofmann, Lerchenstr. 40, 74072 Heilbronn

- im Folgenden „Land“ genannt -

wegen

durchzuführender Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG für zu
erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Langwiesen IV“ auf Gemarkung Cleebronn.

Vorbemerkung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht vollständig innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen werden können.

Zum Teilausgleich des Restdefizits wird neben der Renaturierungsmaßnahme an Zaber und der Anlage einer Streuobstwiese die externe Ausgleichsmaßnahme „Oberbodenmanagement“ durchgeführt. Darüber hinaus wird in diesem Zusammenhang auch das Oberbodenmanagement für die Renaturierung des Fürtlesbach durchgeführt, welche jedoch im Rahmen der Erschließung von „Langwiesen III“ noch aussteht.

Es soll der im Bereich des Betriebsgeländes sowie in den Bereichen der geplanten Renaturierung von Zaber und Fürtlesbach anfallende Oberboden verwendet werden (siehe Anlage 1). Die Abgrenzung der zuvor genannten Bereiche ergibt sich aus Anlage 1.

Bei insgesamt ca. 15,6 ha Abtragsfläche (Baufläche ca. 10,6 ha, Renaturierung Zaber ca. 4,1 ha, Renaturierung Fürtlesbach ca. 0,9 ha) können ca. 23,4 ha verbessert werden. Der Boden der Abtragsflächen wurde bei der Bodenschätzung überwiegend in die höchste (Bodenzahl > 74) bzw. zweithöchste Werteklasse 60 - 74 eingestuft (Quelle: Bodenschätzdaten LGBR, zur Verfügung gestellt von LRA Heilbronn).

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

§ 1 Maßnahmen

Der Zweckverband verpflichtet sich gegenüber dem Land, zum Teilausgleich der negativen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, folgende im Umweltbericht vorgeschlagene Maßnahme zum „Oberbodenmanagement“ umzusetzen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langwiesen IV“ wird der Oberboden auf der zukünftigen Baufläche ca. 30 cm tief abgetragen und das so gewonnene Bodenmaterial auf Ackerstandorten mit Bodenzahlen < 60 als 20 cm starke Schicht wieder aufgetragen und oberflächlich eingearbeitet. Dasselbe gilt für den bei den Renaturierungsmaßnahmen von Zaber und Fürtlesbach anfallenden Oberböden. Diese Böden dürfen weder bei der Funktion »natürliche Bodenfruchtbarkeit« noch bei der Funktion »Sonderstandort für naturnahe Vegetation« bereits eine hohe oder sehr hohe Funktionserfüllung besitzen (Bewertungsklassen 3 und 4).

Nach § 12 BBodSchV sowie Pkt. 5.2 der „Hinweise zum Vollzug von § 12 BBodSchV“ kommt es bei einer Auftragsdicke von bis zu 20 cm bei fachgerechter Ausführung kaum zu Gefügeschäden. Nach dem Planieren ist die Fläche daher mit dem Reißzahn der Planierraupe bzw. dem Tiefgrubber durch Längs- und Querbearbeitung zu lockern und zu durchmischen.

Danach sind die Flächen zum Schutz vor Erosion bis zur nächsten Bestellung sofort mit Begrünpflanzen (Senf, Ökorettich, Getreide etc.) einzusäen. In den ersten 2 Jahren sollten möglichst keine Hackfrüchte angebaut werden.

Das Oberbodenmanagement erfolgt in der Art und Weise, dass dadurch eine Erosion auszuschließen und die Gefügestabilität und die Porenkontinuität bei der Bewirtschaftung des Bodens sichergestellt sind.

Das Bodenmaterial kann sachgerecht (Lagerhöhe max. 1,5 m) zwischengelagert werden, wenn eine sofortige Aufbringung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich ist. Die Lage der Auftragsflächen für das im Werksgelände gewonnene Bodenmaterial ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Nach Tabelle 3 (Bodenmaßnahmen) im Tabellenteil der Ökokonto-VO führt ein Oberbodenauftrag bei einer maximalen Auftragsdicke von 20 cm zu einer pauschalen Aufwertung um 4 ÖP/m².

Unter Berücksichtigung aller zur Verfügung stehenden Daten werden ca. 442.278 ÖP für das Oberbodenmanagement auf dem Werksgelände, 84.180 ÖP im Bereich der Renaturierung der Zaber und -7.986 ÖP im Bereich des Fürtlesbachs generiert. Wodurch in Summe 518.472 ÖP angesetzt werden können.

§ 2 Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Zweckverband verpflichtet sich gegenüber dem Land Baden-Württemberg, die unter § 1 genannte Maßnahme zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffsfolgen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ auf Gemarkung Cleeborn durchzuführen.

Das Oberbodenmanagement im Bereich des Betriebsgeländes ist innerhalb von neun Monaten nach Beginn der Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet durchzuführen. Die Frist beginnt frühestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Das Oberbodenmanagement im Bereich der Zaber und des Fürtlesbachs ist innerhalb von 24 Monaten ab Bestandskraft der erteilten wasserrechtlichen (Plan-)Genehmigung durchzuführen. Die Abtragung von Boden im Bereich der Renaturierungsmaßnahmen an Zaber und Fürtlesbach wird erst nach der erforderlichen wasserrechtlichen (Plan-)Genehmigung im Rahmen der Umsetzung dieser Gewässerentwicklungsmaßnahmen erfolgen.

Für das in den Bereichen der Zaber und des Fürtlesbachs gewonnene Bodenmaterial können konkrete Auftragsflächen derzeit noch nicht exakt definiert werden. Der Zweckverband verpflichtet sich, das Oberbodenmanagement im Zuge des Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu planen, geeignete Ackerstandorte mit Bodenzahlen < 60 zu definieren, auf die das Bodenmaterial als 20 cm starke Schicht wieder

aufgetragen und oberflächlich eingearbeitet wird, und sodann entsprechend die Maßnahme auf diesen Flächen durchzuführen.

§ 3 Flankierende Maßnahme

Der Zweckverband verpflichtet sich weiterhin als flankierende Maßnahme die Erdauffüllung von einem bodenkundlichen Sachverständigen (bodenkundliche Baubegleitung) überwachen und begleiten zu lassen.

§ 4 Anpassung aufgrund geänderter Verhältnisse

Die Vertragsparteien vereinbaren eine Anpassung dieses Vertrages, wenn Art, Umfang, Zeitablauf oder die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Aufsiedlung sich gegenüber dem in Vorbemerkung Ziff. 1 dargelegten Ziel wesentlich ändern.

§ 5 Sofortige Vollstreckung

Der Zweckverband unterwirft sich mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung i.S.d. § 61 LVwVfG.

§ 6 Reaktion auf die Änderung von Vorschriften

Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei der Änderung gesetzlicher Vorschriften den vorliegenden Vertrag anzupassen. Dabei sind weitestgehend die Grundkonstruktionen dieses Vertrages und die dahinterstehenden Kriterien zu berücksichtigen.

§ 7 Schriftformklausel

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Änderungen dieser Schriftformklausel.

§ 8 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: Oberboden Flächenzuordnung Abtrag (Karte)
- Anlage 2: Oberboden Flächenzuordnung Abtrag (Tabelle) - Betriebsgelände
- Anlage 3: Auftragsflächen (Karten)

- Anlage 4: Oberbodenauftragsflächen (Tabellen)
- Anlage 5: Öko-Punkte-Bilanzierung im Bereich Werksgelände

§ 9 Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird nur wirksam, wenn die Verbandsversammlung des Zweckverbands Wirtschaftsförderung Zabergäu (ZWZ) diesem zustimmt.

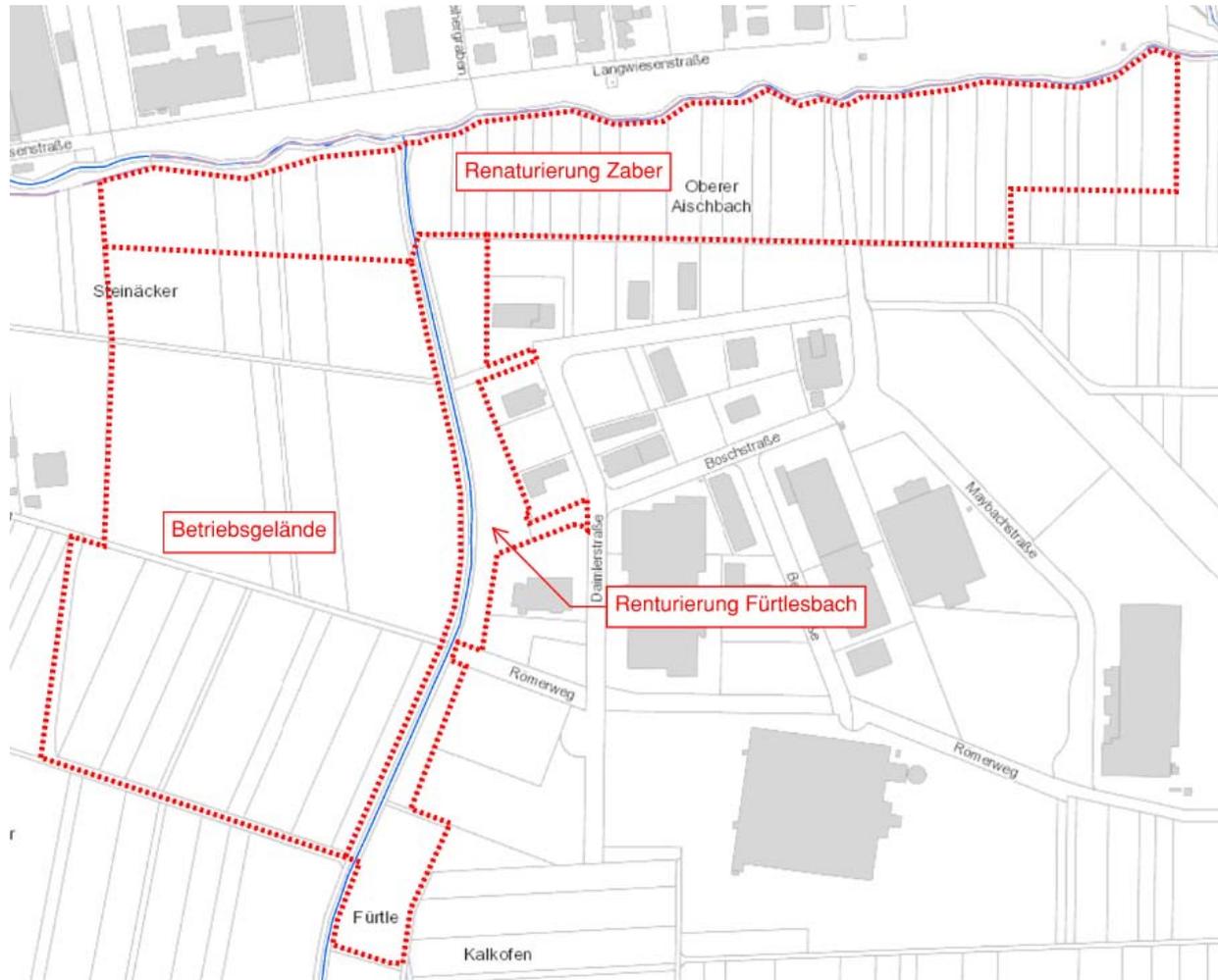
Brackenheim, den

Heilbronn, den

Bürgermeister Thomas Csaszar
Zweckverband Wirtschaftsförderung
Zabergäu

Regine Hofmann
Land Baden-Württemberg

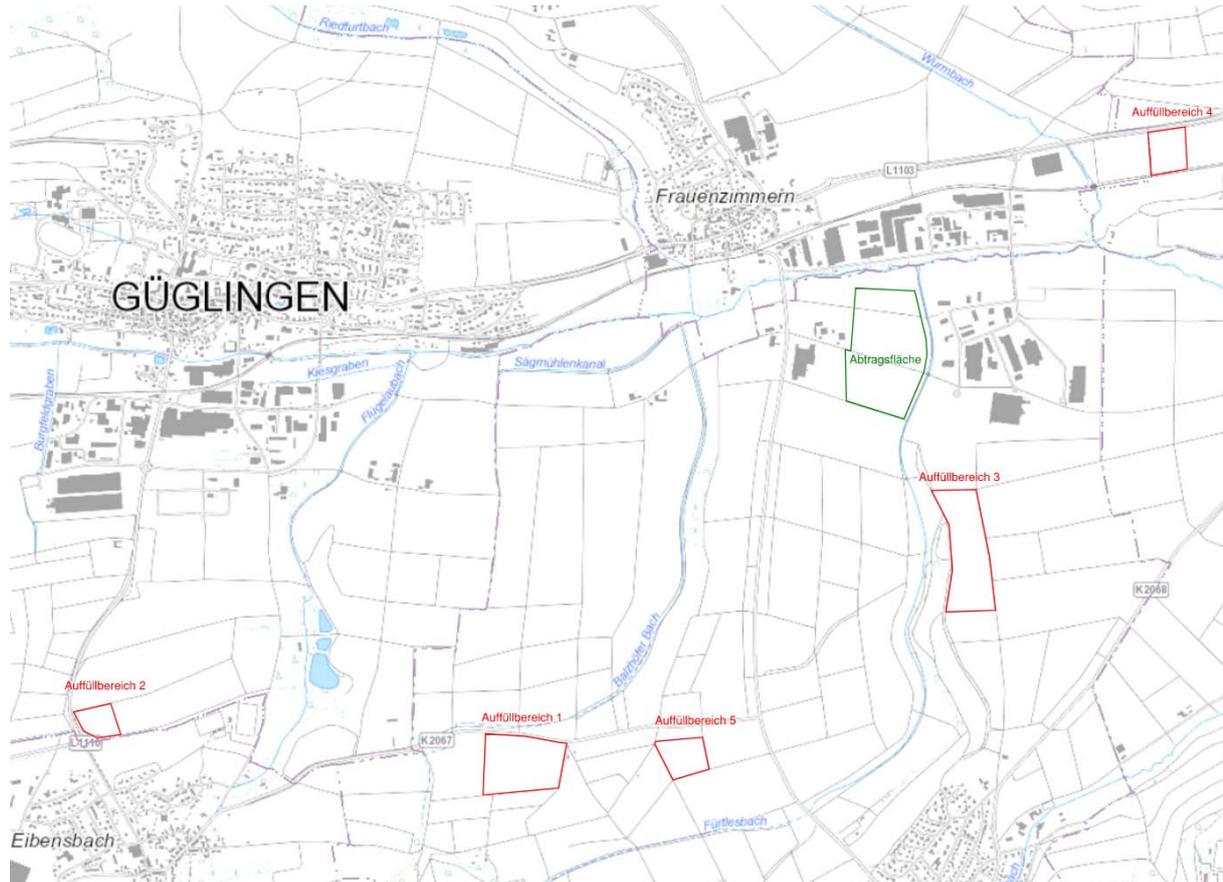
Anlage 1: Oberboden Flächenzuordnung Abtrag (Karte)



Anlage 2 Oberboden Flächenzuordnung Abtrag (Tabelle) - Werksgelände

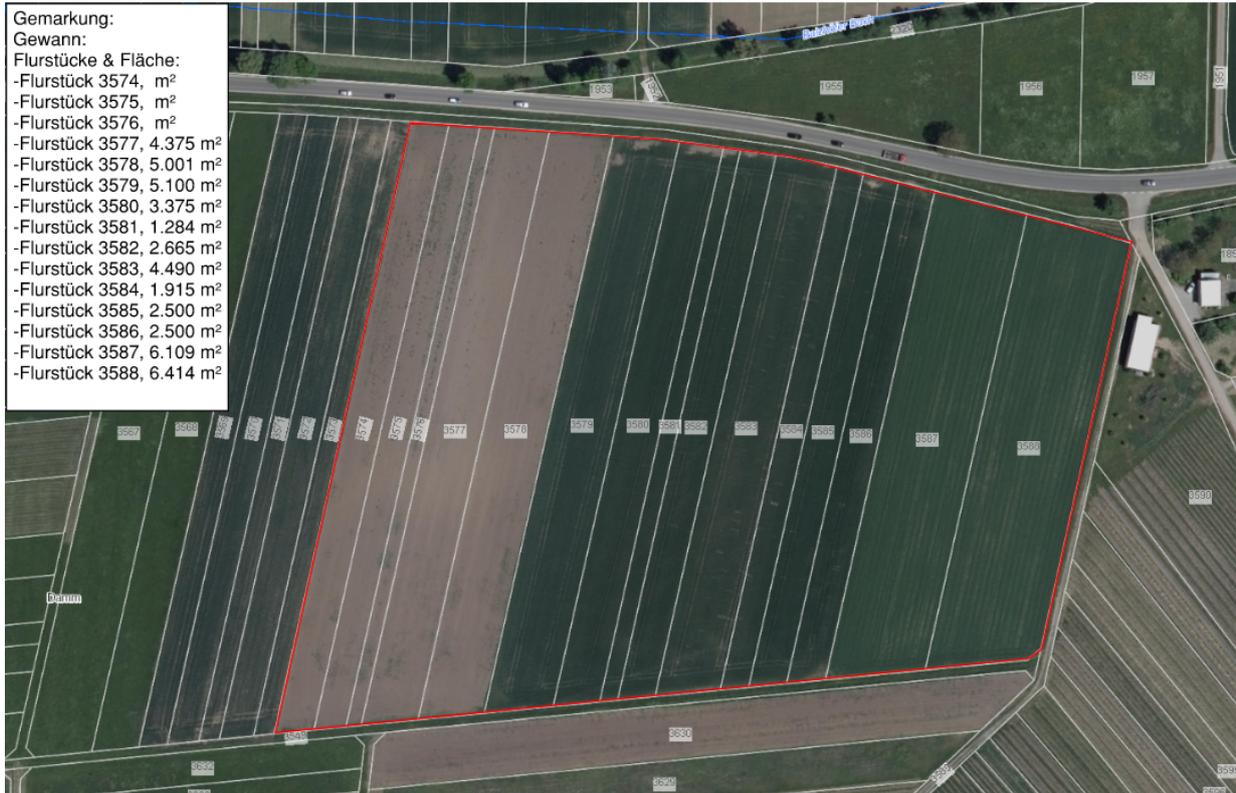
Flurstück	Fläche	Werksgelände	Werksgelände Anteil ÖP-fähig	Zaber für spätere Renaturierung	Fürtlesbach für spätere Renaturierung	Renaturierung Anteil ÖP-fähig
1481	12.551 m ²	6.353 m ²	6.353 m ²	4.872 m ²	1.326 m ²	6.198 m ²
1482	4.877 m ²	2.941 m ²	2.941 m ²	1.936 m ²		1.936 m ²
1483	939 m ²	589 m ²	589 m ²	350 m ²		350 m ²
1484	2.509 m ²	1.608 m ²	00 m ²	901 m ²		00 m ²
1485	4.298 m ²	2.856 m ²	00 m ²	1.442 m ²		00 m ²
1486	12.623 m ²	8.432 m ²	00 m ²	4.191 m ²		00 m ²
1494/1	1.079 m ²	1.012 m ²	00 m ²		67 m ²	00 m ²
1500/1	20.935 m ²	20.147 m ²	20.147 m ²	00 m ²		00 m ²
1501	3.299 m ²	3.299 m ²	3.299 m ²	00 m ²		00 m ²
1502	801 m ²	801 m ²	801 m ²	00 m ²		00 m ²
1503	7.162 m ²	7.162 m ²	7.162 m ²	00 m ²		00 m ²
1504	18.728 m ²	15.652 m ²	15.652 m ²		3.076 m ²	3.076 m ²
1505/1	1.401 m ²	1.316 m ²	00 m ²	00 m ²	85 m ²	00 m ²
1506	2.755 m ²	355 m ²	355 m ²		2.400 m ²	2.400 m ²
1507	6.047 m ²	5.835 m ²	5.835 m ²		212 m ²	212 m ²
1508	7.266 m ²	7.266 m ²	7.266 m ²	00 m ²		00 m ²
1509	2.558 m ²	2.558 m ²	2.558 m ²	00 m ²		00 m ²
1510	9.367 m ²	9.367 m ²	9.367 m ²	00 m ²		00 m ²
1511	802 m ²	802 m ²	802 m ²	00 m ²		00 m ²
1512	4.773 m ²	4.773 m ²	4.773 m ²	00 m ²		00 m ²
1513	3.769 m ²	3.769 m ²	3.769 m ²	00 m ²		00 m ²
1514	6.031 m ²	6.031 m ²	6.031 m ²	00 m ²		00 m ²
1515/3	5.075 m ²	5.075 m ²	5.075 m ²	00 m ²		00 m ²
1515/4	2.864 m ²	2.864 m ²	2.864 m ²	00 m ²		00 m ²
	142.509 m²	120.863 m²	105.639 m²	13.692 m²	7.166 m²	14.172 m²
	Bedarf Zielfläche		158.459 m ²			21.258 m ²
	erzielbare Punkte		633.834 ÖP	Bereich Fürtlesbach		42.084 ÖP
				Bereich Zaber		42.948 ÖP

Anlage 3.1 Auftragsflächen (Karten): Übersicht



ENTW

Anlage 3.2 Auftragsflächen (Karten) – Auffüllbereich 1: Damm



Anlage 3.3 Auftragsflächen (Karten) – Auffüllbereich 2: Äußerer Riedgraben



ENTW

Anlage 3.4 Auftragsflächen (Karten) – Auffüllbereich 3: Lichtenberger Rain



Gemarkung: Cleebrohn
Gewinn: Lichtenberger Rain
Flurstücke & Fläche:

- Flurstück 6980, 11.325 m²
- Flurstück 6982, 3.470 m²
- Flurstück 6983, 3.855 m²
- Flurstück 6984, 2.675 m²
- Flurstück 6985, 4.074 m²
- Flurstück 6986, 1.723 m²
- Flurstück 6987, 3.063 m²
- Flurstück 6988, 3.724 m²
- Flurstück 6989, 12.061 m²
- Flurstück 761, 7.670 m²

Anlage 3.5 Auftragsflächen (Karten) – Auffüllbereich 4: Galgenforst



ENT

Anlage 3.6 Auftragsflächen (Karten) – Auffüllbereich 5: Hälde



Anlage 4 Oberbodenauftragsflächen (Tabellen)

Gemarkung: Cleebronn

Gewinn: Damm

Zeitraum Auffüllung: 06. bis 23. August 2019

Flurstück	Fläche	Aktenzeichen Genehmigung	Ackerzahl
3574	3.125 m ²	2020-400505	50 & 53
3575	2.500 m ²	2020-706	50 & 53
3576	1.188 m ²	2020-706	50 & 53
3577	4.375 m ²	2019-2156	50 & 53
3578	5.001 m ²	2019-2143	50 & 53
3579	5.100 m ²	2019-3191	50 & 53
3580	3.375 m ²	2019-2140	50 & 53
3581	1.284 m ²	2019-2140	50 & 53
3582	2.665 m ²	2019-2140	50 & 53
3583	4.490 m ²	2019-2160	50 & 53
3584	1.915 m ²	2019-2160	50 & 53
3585	2.500 m ²	2019-2158	50 & 53
3586	2.500 m ²	2019-2159	50 & 53
3587	6.109 m ²	2019-3210	50 & 53
3588	6.414 m ²	2019-3210	59

Gesamt (anrechenbar):	
Σ Fläche	52.541,00 m ²
Σ Öko-Punkte	210.164 ÖP

Gemarkung: Güglingen

Gewinn: Äußerer Riedgraben

Zeitraum Auffüllung: 18. September 2019 bis 15. Oktober 2019

Flurstück	Fläche	Auffüllung	nachträglicher Abzug	Grund für Abzug	Aktenzeichen Genehmigung
1507	13.392 m ²	13.392,00 m ²	3.943,00 m ²	Bodenkennwerte	2019-3452

Gesamt (anrechenbar):	
Σ Fläche	13.392,00 m ²
Σ Öko-Punkte	37.796 ÖP

Gemarkung: Cleebrohn

Gewann: Lichtenberger Rain

Zeitraum Auffüllung:

- 15. Oktober 2019 bis 22. November 2019
- 28. Dezember 2019 bis 03. Januar 2020
- Geplant: September 2021

Verlängerung 1, Aktenkennzeichen Genehmigung 2020-1349:

- Flurstück 6979, 2.673 m²,
- Flurstück 6980, 11.325 m²

Verlängerung 2, Aktenkennzeichen Genehmigung „offen“:

- Flurstück 6979, 2.673 m²
- Flurstück 6980, 11.325 m²

ENTWURF

Flurstück	Fläche Flurstück	Auffüllung erster Abschnitt	Auffüllung zweiter Abschnitt	Auffüllung dritter Abschnitt	nachträglicher Abzug	Grund für Abzug	Aktenzeichen Genehmigung
761	7.670 m ²	2.765 m ²			2.765 m ²	Bodenkennwerte	2019-3652
		48 m ²			48 m ²	Bodenkennwerte	
		2.789 m ²			2.789 m ²	Auffüllung Fehler	
		2.067 m ²			2.067 m ²	Auffüllung Fehler	
6989	12.061 m ²	3.509 m ²			3.509 m ²	Bodenkennwerte	2019-3652
		5.392 m ²			5.392 m ²	Auffüllung Fehler	
		2.926 m ²			2.926 m ²	Auffüllung Fehler	
		83 m ²			83 m ²	Auffüllung Fehler	
6988	3.724 m ²	61 m ²			61 m ²	Auffüllung Fehler	2019-3652
		1.109 m ²			1.109 m ²	Bodenkennwerte	
		774 m ²			774 m ²	Auffüllung Fehler	
		1.714 m ²			1.714 m ²	Auffüllung Fehler	
6987	3.063 m ²	101 m ²			101 m ²	Auffüllung Fehler	2019-3652
		27 m ²			27 m ²	Auffüllung Fehler	
		894 m ²			894 m ²	Bodenkennwerte	
		674 m ²			674 m ²	Auffüllung Fehler	
6986	1.723 m ²	1.418 m ²			1.418 m ²	Auffüllung Fehler	2019-3652
		78 m ²			78 m ²	Auffüllung Fehler	
		433 m ²			433 m ²	Bodenkennwerte	
		447 m ²			447 m ²	Auffüllung Fehler	
6985	4.074 m ²	801 m ²			801 m ²	Auffüllung Fehler	2019-3652
		42 m ²			42 m ²	Auffüllung Fehler	
		95 m ²			95 m ²	Mais-Anbau	
		1.888 m ²			1.888 m ²	Mais-Anbau	
6984	2.675 m ²	2.091 m ²			2.091 m ²	Mais-Anbau	2019-3652
		35 m ²			35 m ²	Mais-Anbau	
		23 m ²			23 m ²	Mais-Anbau	
		488 m ²			488 m ²	Mais-Anbau	
6983	3.855 m ²	2.129 m ²			2.129 m ²	Mais-Anbau	2019-3652
		116 m ²			116 m ²	Mais-Anbau	
		2.216 m ²			2.216 m ²	Mais-Anbau	
		141 m ²			141 m ²	Mais-Anbau	
6982	3.470 m ²	1.473 m ²			1.473 m ²	Mais-Anbau	2019-3652
		1.988 m ²			1.988 m ²	Mais-Anbau	
6980	16.392 m ²	1.784 m ²			1.784 m ²	Mais-Anbau	2019-3652
		2.909 m ²		3.092 m ²			
		3.729 m ²		1.148 m ²			
		1.582 m ²			1.582 m ²	Bodenkennwerte	
6979	10.070 m ²	693 m ²			693 m ²	Bodenkennwerte	2019-3652
					96 m ²		
					2.039 m ²		
Σ Fläche		28.151,15 m²	23.380,80 m²	6.375,14 m²	44.893,57 m²		
Σ Öko-Punkte					-44.132 ÖP	Bodenkennwerte	
					-77.574 ÖP	Auffüllung Fehler	
					-57.869 ÖP	Mais-Anbau	
		112.605 ÖP	93.523 ÖP	25.501 ÖP	-179.574 ÖP		

Gemarkung: Brackenheim

Gewinn: Galgenforst

Zeitraum Auffüllung: 7. bis 24. Mai 2020

Flurstück	Fläche Flurstück	Aktenzeichen Genehmigung	Ackerzahl
5627	4.558 m ²	2019-465	57
5628	6.384 m ²	2019-465	56 & 57
5629	3.524 m ²	2019-465	56 & 57
5629/1	2.400 m ²	2019-465	56 & 57

Gesamt (anrechenbar):	
Σ Fläche	16.866,00 m ²
Σ Öko-Punkte	67.464 ÖP

Gemarkung: Cleebrohn

Gewinn: Hälde

Zeitraum Auffüllung (geplant): September 2021

Flurstück	Fläche Flurstück	Aktenzeichen Genehmigung	Ackerzahl
1804	1.145 m ²	2020-400048	49 & 59
1805	3.268 m ²	2020-400048	49 & 59
1806	2.580 m ²	2020-400048	59
1807	1.105 m ²	2020-400048	59
1808	2.108 m ²	2020-400048	59
1809	2.855 m ²	2020-400048	59
1810	2.895 m ²	2020-400048	59
1811	4.665 m ²	2020-400048	59

Gesamt (anrechenbar):	
Σ Fläche	20.621,00 m ²
Σ Öko-Punkte	82.484 ÖP

Anlage 5 Öko-Punkte-Bilanzierung im Bereich Werksgelände & westlich Fürtlesbach

Übersicht Öko-Punkte Werksgelände	
Bezeichnung	Öko-Punkte
geplante ÖP Werksgelände	633.834 ÖP
geplante ÖP Renaturierung Fürtlesbach auf Flurstücken der Fa. Layher	42.084 ÖP
bereits generierte ÖP	341.978 ÖP
verfügbarer Humus für weitere ÖP	100.300 ÖP
Abzug ÖP am Gewinn Lichtenberger Rain	179.574 ÖP
Abzug ÖP-Planung wegen Bodenbewertung (Humus-Verunreinigung durch Steine)	54.066 ÖP
	442.278 ÖP