

Landratsamt Heilbronn

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

nach

§ 54 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) und

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

zwischen

1. dem Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu (ZWZ), vertreten durch den
Verbandsvorsitzenden Bürgermeister Thomas Csaszar (im Folgenden: ZWZ)

und

2. dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn als
untere Naturschutzbehörde, vertreten durch Frau Regine Hofmann, Lerchenstr.
40, 74072 Heilbronn (im Folgenden: Land)

über

die Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3
BauGB bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ des
ZWZ.

Vorbemerkung

Der Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergäu (ZWZ) beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“. Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Wilhelm Layher Verwaltungs-GmbH (im Folgenden: Vorhabenträgerin), die im Verbandsgebiet auf einer Fläche von ca. 11 ha einen Produktionsstandort mit einer Verzinkerei errichten möchte. Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfordert Ausgleichsmaßnahmen.

Die Parteien haben im Hinblick auf den Ausgleich der Eingriffe, die durch die Realisierung des Bebauungsplans bedingt sind, bereits am 11.02.2020/27.02.2020 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen an Zaberaue und Fürtlesbach geschlossen. Nach Abschluss dieses Vertrages haben sich Umstände ergeben und Rahmenbedingungen geändert, die eine Überarbeitung des Eingriffs-/Ausgleichskonzepts erforderten und damit auch eine Anpassung und Ergänzung des Vertrages zwischen den Parteien notwendig machen. Aufgrund des Umfangs der notwendigen Änderungen soll hiermit ein neuer Vertrag geschlossen werden, der den Vertrag von Februar 2020 ersetzt.

Das überarbeitete Ausgleichskonzept sieht auch weiterhin in unmittelbarer Umgebung zum Vorhaben umfangreiche Gewässerentwicklungsmaßnahmen an der Zaberaue vor. Diese Gewässerentwicklungsmaßnahmen werden im und außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ auf Grundstücken des ZWZ oder dessen Verbandsmitgliedern und der Vorhabenträgerin durchgeführt. Zusammen mit den Maßnahmen in der Zaberaue sollen auch weiterhin Maßnahmen zur Renaturierung des Fürtlesbachs umgesetzt werden. Die Maßnahmen am Fürtlesbach dienen jedoch nicht mehr dem Ausgleich des Eingriffs, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ bedingt ist, sondern werden vom Zweckverband nun vollständig und nicht mehr nur anteilig als Ausgleich des durch den östlich angrenzenden Bebauungsplan „Langwiesen III“ umgesetzt.

Neben dem Ausgleich durch ein „Oberbodenmanagement“, dessen Durchführung und Regelung einem gesonderten öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Zweckverband und Land vorbehalten ist, sieht das Ausgleichskonzept zudem eine (planexterne) Ausgleichsmaßnahme in Form der Anlegung und Pflege einer ca. 0,7 ha großen

Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer extensiven Wiese als Unterwuchs auf einer bisherigen Acker- bzw. Gründlandfläche vor.

Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag dient der Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen an Zaberaue und der Streuobstwiese, insbesondere von Maßnahmen, die auf Grundstücken der Vorhabenträgerin durchzuführen sind, die bislang weder im Eigentum des ZWZ noch der Mitgliedsgemeinden des ZWZ stehen.

Ausgehend davon schließen die Parteien folgenden öffentlich-rechtlichen Vertrag:

§ 1

Verpflichtung des ZWZ

(1) Der ZWZ verpflichtet sich gegenüber dem Land, als Ausgleich und Ersatz für die durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Langwiesen IV“ erforderlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. § 1 a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) **Gewässerentwicklung Zaberaue** nach Maßgabe des Konzepts zur Entwicklung der Zaberaue in Frauenzimmern – Renaturierung Zaber & Fürtlesbach (Gewässerentwicklungskonzept) (Anlage 1)

Die Anlage 1 wird wesentlicher Gegenstand der für die Ausgleichsmaßnahmen nach a) erforderlichen Anträge auf Erteilung wasserrechtlicher (Plan-)Genehmigungen, die vom ZWZ beim Landratsamt Heilbronn – Untere Wasserbehörde – eingereicht werden. Maßgeblich für die Herstellung der o.g. Maßnahmen an Zaberaue sind die für die Maßnahmen nach a) erteilten wasserrechtlichen (Plan-)Genehmigungen.

b) **Anlegung einer Streuobstwiese** auf den Flurstücken 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460 und 1461/2 (Gemarkung Cleeborn) nach Maßgabe des Maßnahmeblatts „Streuobstwiese“ (Anlage 2)

(2) Der ZWZ übernimmt die Verpflichtung nach Absatz 1 ungeachtet davon, ob sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nach Absatz 1 verpflichtet hat.

- (3) Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nach Absatz 1 durch den ZWZ auf Grundstücken, die nicht im Eigentum des ZWZ oder seiner Verbandsmitglieder, sondern im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen (vgl. hierzu Anlage 3), wird im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langwiesen IV“ und damit im Zeitpunkt der Wirksamkeit dieses Vertrages (§ 9) vertraglich gesichert sein und anschließend dinglich gesichert werden. Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag gegenüber dem ZWZ verpflichtet, die Herstellung sowie die Entwicklungs- und Fertigstellungspflege der Maßnahmen zur Gewässerentwicklung der Zaberaue nach Maßgabe des Gewässerentwicklungskonzepts (Anlage 1) und der auf dessen Basis vom Landratsamt Heilbronn erteilten wasserrechtlichen (Plan-)Genehmigungen auf seinen Grundstücken durch den ZWZ oder durch vom ZWZ beauftragte Personen zu dulden. Zur Sicherung dieser Verpflichtungen hat sich die Vorhabenträgerin gegenüber dem ZWZ verpflichtet, die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit des bezeichneten Inhalts zugunsten des ZWZ zu bewilligen und zu beantragen. Im Übrigen ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Vorhabenträgerin die Flächen, die für die Maßnahmen der Gewässerentwicklung der Zaberaue in Anspruch genommen werden und nicht bereits im Eigentum des Zweckverbandes oder eines Zweckverbandsmitglieds stehen, unentgeltlich an den ZWZ veräußert und übereignet.

§ 2

Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

Der ZWZ verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Langwiesen IV“ zeitlich parallel zur Realisierung des Bauvorhabens der Vorhabenträgerin und der Erschließung des Plangebietes herzustellen bzw. herstellen zu lassen.

§ 3

Entwicklungs- und Unterhaltungspflege

Der ZWZ verpflichtet sich zur Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 Absatz 1 für einen Zeitraum von 25 Jahren ab deren Fertigstellung und Abnahme.

§ 4

Anpassung aufgrund geänderter Verhältnisse

Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Langwiesen IV“ aufgehoben oder für nichtig erklärt werden, bevor die auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Baumaßnahmen realisiert wurden bzw. bevor diese Maßnahmen bestandskräftig genehmigt worden sind, wird der ZWZ von den Verpflichtungen aus diesem Vertrag in dem Umfang frei, in dem nicht ausgeglichene Eingriffe aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans unterbleiben.

§ 5

Sofortige Vollstreckung

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

§ 6

Schriftformklausel

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

§ 7

Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: Konzept zu Entwicklung der Zäberaue in Frauenzimmern –
Renaturierung Zäber & Fürtlesbach
(Gewässerentwicklungskonzept), bestehend aus einem
Übersichtsplan und Maßnahmeplänen, jeweils vom 19.04.2021,
Geitz & Partner GmbH, Stuttgart
- Anlage 2: Maßnahmeblatt „Streuobstwiese“, Geitz & Partner GmbH, Stuttgart

Anlage 3: Darstellung der im Privateigentum (Vorhabenträgerin) stehenden Flächen zur Entwicklung Zaberaue

§ 8 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der anderen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, durch die der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

§ 9 Wirksamkeit des Vertrages

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

§ 10 Öffentlich-rechtlicher Vertrag vom 11.02.2020/27.02.2020

Mit diesem Vertrag wird der öffentlich-rechtliche Vertrag vom 11.02.2020/27.02.2020 zwischen den Vertragsparteien über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen an Zaberaue und Fürtlesbach aufgehoben.

Brackenheim, den _____

Thomas Csaszar, Vorstandsvorsitzender
(für den ZWZ)

Heilbronn, den _____

Regine Hofmann
(für das Land Baden-Württemberg)

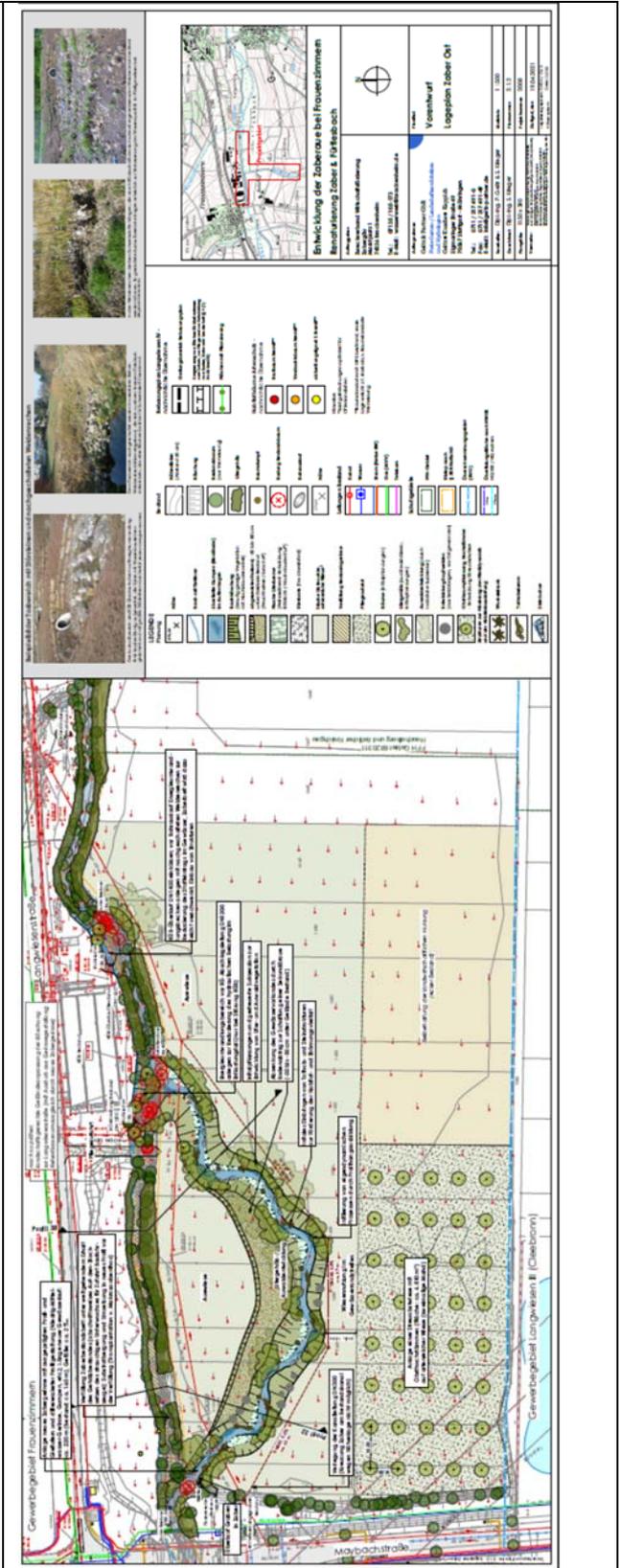
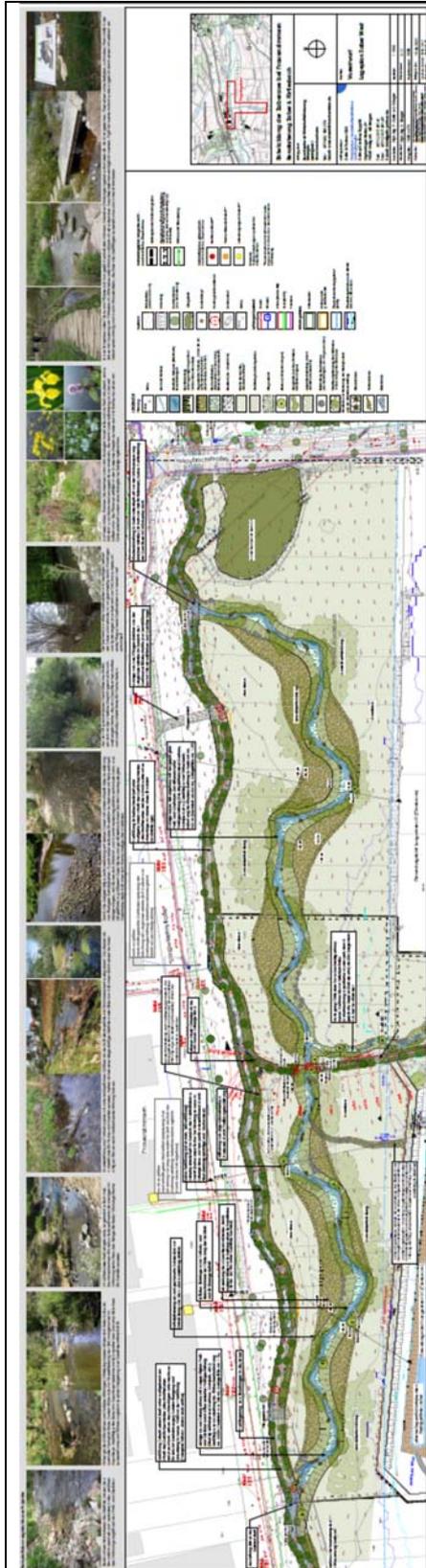
ENTWURF

Stand: 12.07.2021

Maßnahmepläne für die Abschnitte Zaber West und Zaber Ost:

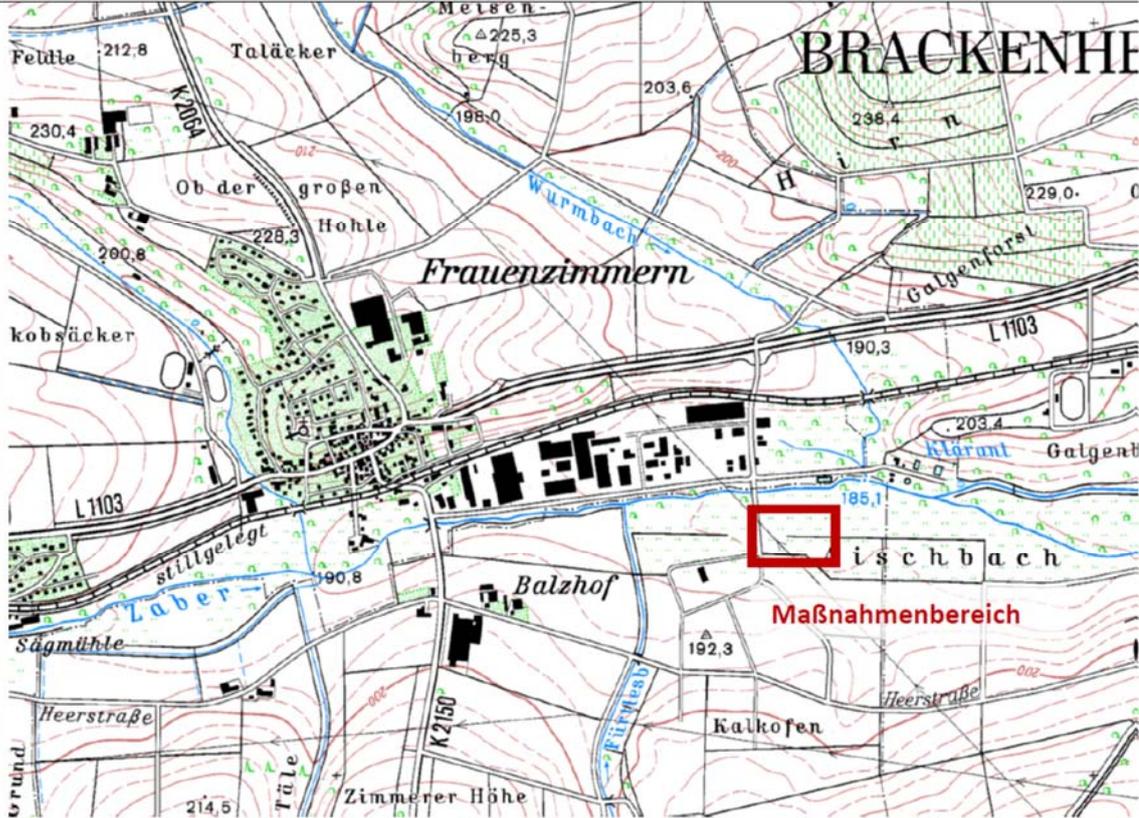
Zaber West:

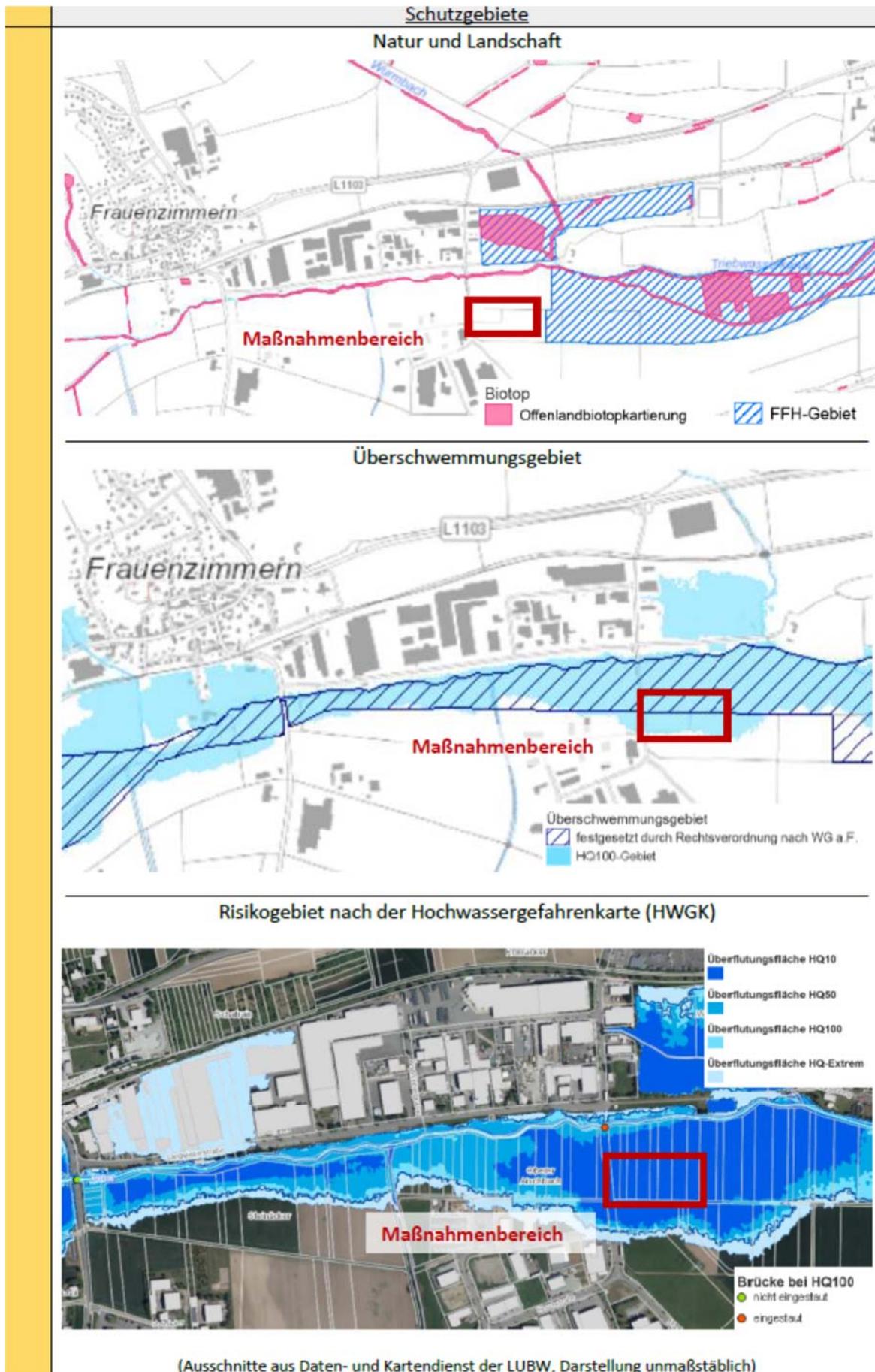
Zaber Ost:

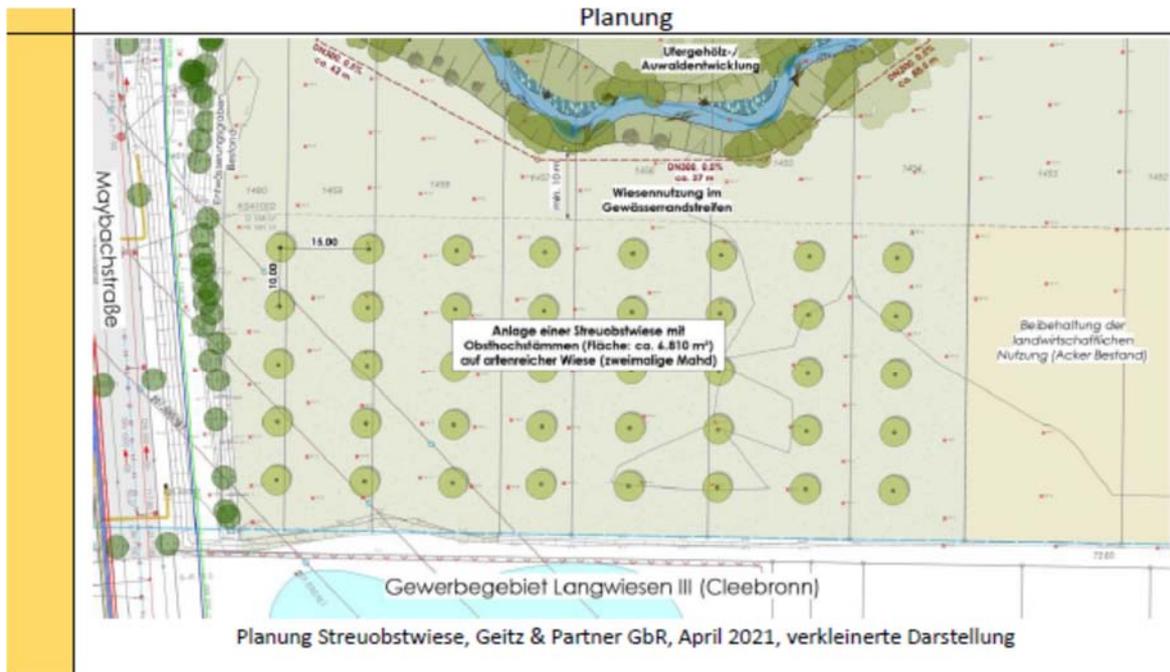


Anlage 2

Maßnahmeblatt „Streuobstwiese“, Geitz & Partner GmbH, Stuttgart

A5: Streuobstwiese	
1.	Grunddaten
Gemarkung/Gewann	Cleebronn Gewann: Oberes Aischbach
Flst. Nr.	1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461/2 jeweils südl. Bereich
Räumliche Ausdehnung	6.810 m ²
Kartenausschnitte	
<u>Topografische Karte</u>	
 <p>(Ausschnitt aus Topographischer Karte Baden-Württemberg M 1:25.000, Darstellung unmaßstäblich)</p>	



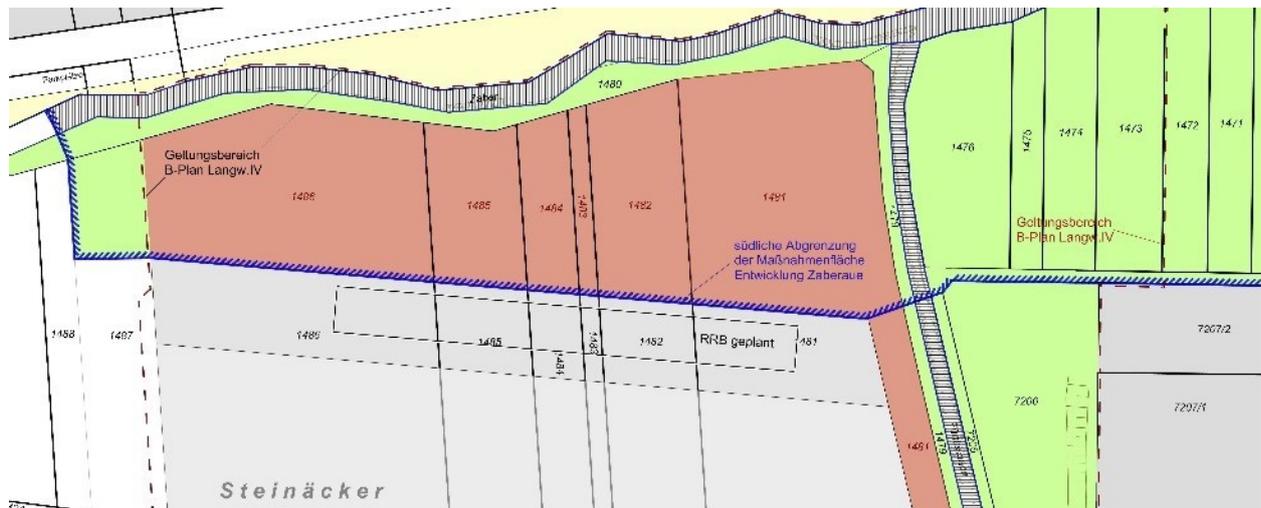


2	Flächen- und Maßnahmenbeschreibung
2.1	Beschreibung der Ausgangssituation
	<p>Die Flächen, die für die Anlage der Streuobstwiese in Anspruch genommen werden, sind im Bestand landwirtschaftlich genutzt (Acker, Wiese). Sie liegen südlich der geplanten Renaturierungsmaßnahme der Zaber (Ostteil) im Überschwemmungsbereich der Zaber (HQ10, s. auch Schutzgebiete). Der Abstand zwischen der geplanten Böschungsoberkante der Zaber im Norden und der Streuobstwiesenfläche beträgt min. 10 m, um der Gewässerentwicklung genügend Raum zu geben (Gewässerrandstreifen). Östlich grenzen Ackerflächen an die Maßnahmenfläche an; westlich wird die Grenze vom Entwässerungsgraben des Baugebietes Langwiesen III und der Maybachstraße gebildet. Südlich liegt das Regenrückhaltebecken des Baugebietes Langwiesen III. Die Flächen sind in öffentlichem Eigentum.</p>
2.2	Schutzgebiete
	<p>Im Maßnahmenbereich: Überschwemmungsgebiet: ÜSG Nr. 630.125.000.005, <i>ÜSG Zaber</i> Risikogebiete nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK): Laut Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg wird das Maßnahmengebiet Großteils bereits bei einem HQ₁₀ überschwemmt; die übrigen Bereiche sind ab einem HQ₅₀ bzw. spätestens einem HQ₁₀₀ überschwemmt.</p> <p>Außerhalb des Maßnahmenbereichs: FFH-Gebiet: Schutzgebiets-Nr. 6820311, <i>Heuchelberg und östlicher Kraichgau</i> -> an Maßnahmenbereich angrenzend; Betrachtung im Hinblick an Gebietskulisse (s. FFH-Vorprüfung)</p>
2.3	Durchführungsbeschreibung
	<p>Die Maßnahmenfläche befindet sich südlich der Zaber (Renaturierungsbereich Ost) und östlich der Maybachstraße. Sie liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Langwiesen IV. Es ist dort geplant auf einer Fläche von 6.810 m² eine Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen auf einer artenreichen Wiese anzulegen. Dafür ist gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 11 Südwestdeutsches Bergland (Produktionsraum Nr. 7 Südwestdeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden, das neben Gräsern einen hohen Anteil an Kräutern enthält (z.B. Blumenwiese, Frischwiese/Fettwiese). Es sind 8 Baumreihen</p>

	<p>(Abstand zwischen den Reihen 15 m) mit jeweils 5 Bäumen mit einem Abstand von ca. 10 m geplant (Empfehlung <70 Bäume pro Hektar). Dies entspricht den Empfehlungen des Praxisleitfadens ARGE Streuobst zur Anlage von Streuobstwiesen. So kann sichergestellt werden, dass noch eine angemessene Pflege durchgeführt werden kann</p> <p>Es sollen verschiedene Obstsorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss etc.) zum Einsatz kommen; dabei müssen Sorten verwendet werden, die für den Standort geeignet sind.</p> <p>Zur Anlage der Streuobstwiese im Bereich von HQ10 an dieser Stelle dürfte es zu keinen Problemen kommen, da sich in Weinbauregionen wie dem Zabergräu auf für den Weinanbau suboptimalen Lagen häufig Streuobstwiesen finden. Dies können z.B. Hanglagen sein, die oft von Staunässe geprägt sind (oft entsprechende Zeigerpflanzen an den Standorten vorhanden wie die Herbstzeitlose), aber auch Auewiesen. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung einer Streuobstwiese am vorgeschlagenen Standort in der Zabergräu durchaus landschaftstypisch. Überflutungen sind in diesen Flächen nur von kurzer Dauer und erreichen keine größeren Wassertiefen. Der Standort ist nicht in einer ausgeprägten Mulde gelegen, die einen längeren Verbleib von stehendem Wasser in der Fläche fördern würde. Ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung einer Streuobstwiese sind u.a. die Bodenverhältnisse. Es wird nicht erwartet, dass die kurzfristigen Überflutungen zu so nachteiligen Bodenveränderungen geführt haben, dass der Standort als ungeeignet zu betrachten wäre. Im Bestand sind die Flächen meist ackerbaulich genutzt, was auf einen günstigen Boden-Wasser-Haushalt schließen lässt (Grundwasserabstand > 1m, laut Bodenkarte: Brauner Auenboden-Auengley, frisch bis mäßig feucht, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch). Mit der Wahl der Obstsorten kann außerdem auf suboptimale Standortverhältnisse wie z.B. Spätfrostgefährdung (z.B. spätblühende, nicht spätfrostempfindliche Sorten) reagiert werden, dies wird in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.</p>
	<p><u>Unterhalt und Pflege</u></p> <p>Die Maßnahme ist in ihrer Funktion dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Nach Abschluss der Fertigstellungspflege folgen die dauerhafte Entwicklungs- und Erhaltungspflege. Der Maßnahmenträger ist verpflichtet die Entwicklungspflege für die Dauer von 10 Jahren zu übernehmen. Danach wird die Unterhaltung vom Zweckverband Wirtschaftsförderung Zabergräu übernommen.</p> <p>Entwicklungs- und Erhaltungspflege beinhalten u.a. folgende Arbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenreiche Wiese: zweimalige Mahd pro Jahr; das Mahdgut ist zu entfernen (kein Mulchen!); alternativ ist eine Beweidung möglich <p>Hinweis: Bei der Wiese ist keine Düngung zulässig (zumindest in den ersten Jahren nicht, bis eine Aushagerung stattgefunden hat).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obstbaum-Entwicklungspflege (Erziehungsschnitt): 1 x pro Jahr im Jahr 2-10 nach der Fertigstellungspflege • Obstbaum-Erhaltungs-/Folgepflege: ab 10 Jahre nach Fertigstellungspflege alle 4 Jahre <p>Hinweis: Chemischer Pflanzenschutz sind sowohl bei den Gehölzen als auch bei der Wiese unzulässig; eine moderate, angepasste Düngung der Obstbäume kann zugelassen werden.</p>
<p>3</p>	<p>Bewertung s. Umweltbericht</p>

Anlage 3:

Darstellung der aktuell im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Flächen der Maßnahmenflächen zur Entwicklung Ziberaue, die allerdings nach dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträgerin und ZWZ an den ZWZ übereignet werden.



rot: Eigentum Vorhabenträgerin
grün: Eigentum ZWZ oder Verbandsmitglied ZWZ

Hinweis:

Östlich des Fürtlesbaches stehen die Fläche für die Ausgleichmaßnahme „Entwicklung der Ziberaue“ (bis einschl. Flst.Nr. 1448 bzw. bis zur Grenze FFH-Gebiet 6820311, Heuchelberg und östlicher Kraichgau) mittlerweile vollständig im Eigentum des ZWZ.