

# **Öffentlich-rechtlicher Vertrag**

## **(Umgliederung)**

Zwischen

**Große Kreisstadt Schwetzingen,  
vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. René Pörtl,  
Hebelstraße 7, 68723 Schwetzingen**

und

**Gemeinde Plankstadt,  
vertreten durch den Bürgermeister Jürgen Schmitt,  
Schwetzinger Straße 28, 68723 Plankstadt**

wird folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Regelung einer Gebietsänderung im Wege der Umgliederung geschlossen:

### **Präambel**

Die Vertragsparteien grenzen mit ihren Hoheitsgebieten aneinander. Der Verlauf der neu geschaffenen Trasse der B 535 trennt die beiderseitigen Gemarkungsflächen unvorteilhaft. Anlässlich der Fertigstellung und Inbetriebnahme der B 535 sollen deshalb die beiderseitigen Gemarkungsflächen sachgerecht arrondiert werden.

Das Amt für Flurneuordnung beim Rhein-Neckar-Kreis führt derzeit auf dem Gemarkungsgebiet beider Gebietskörperschaften 2 Flurneuordnungsverfahren. Es handelt sich hierbei um das Flurneuordnungsverfahren Schwetzingen B 535 und das Flurneuordnungsverfahren Plankstadt (K4147/L543/B535). Während das

Flurneuordnungsverfahren Schwetzingen B 535 unmittelbar vor dem Abschluss steht, wird der Abschluss des Flurneuordnungsverfahren Plankstadt (K4147/L543/B535) erst in den Jahren 2014/2015 erwartet.

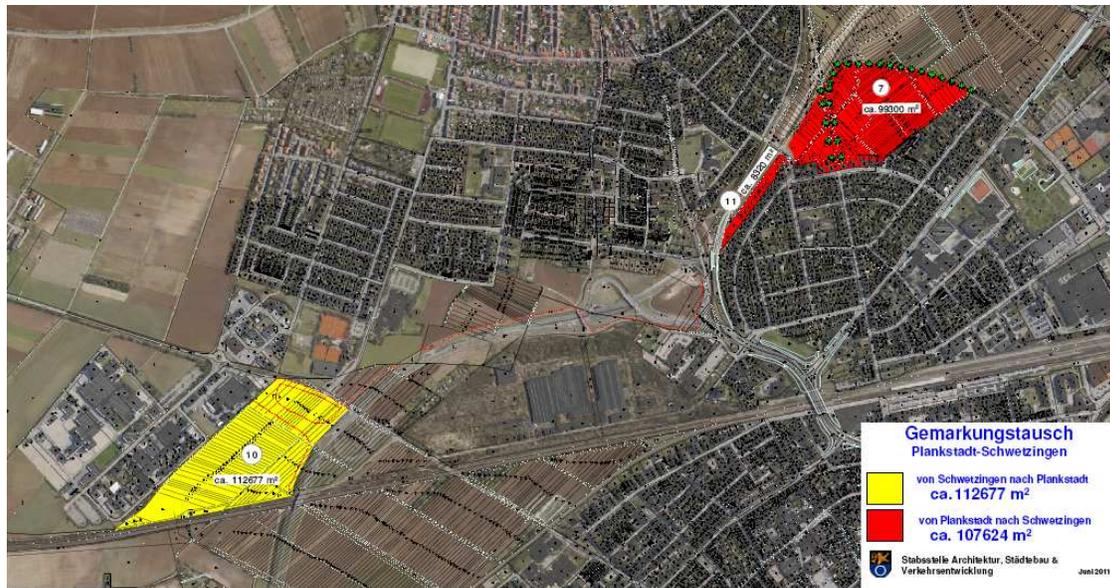
Die Flurneuordnungsverfahren sollen gleichzeitig dazu dienen die Gemeindegrenzen an das Ergebnis der Flurneuordnung anzupassen, um die durch die Trassenführung der B 535 geschaffene Zäsur in ihrer Wirkung weit möglichst zu beseitigen.

Im Rahmen des bereits durchlaufenen Flurneuordnungsverfahrens Schwetzingen B 535 haben die Parteien sich bereits auf eine Gemarkungsgrenzenverlegung geeinigt. Der dieser Einigung unterliegende Bereich der Gemarkungsfläche ist aus nachstehender Bildendarstellung ersichtlich.



Die gelb dargestellten Flächen werden von Schwetzingen nach Plankstadt umgegliedert, während die orange dargestellten Flächen von Plankstadt nach Schwetzingen umgegliedert werden.

Diese Einigung zur Änderung der Gemarkungsgrenzen soll nun ergänzt werden um die aus nachstehendem Luftbild gelb und rot gekennzeichneten Flächen. Die Gemeinde Plankstadt erhält die gelb gekennzeichneten Flächen entlang der B 535 und die Stadt Schwetzingen die



rot gekennzeichneten Flächen im Bereich der Oststadt westlich bzw. südlich der B 535.

Die Änderung der Gemeindegrenzen betreffend den rot dargestellten Bereich soll im Flurneuordnungsverfahren Plankstadt (K4147/L543/B535), während die Änderung der Gemeindegrenzen im gelb bzw. orange dargestellten Bereich im Flurneuordnungsverfahren Schwetzingen B 535 vollzogen werden.

Die im jeweiligen Eigentum der Gebietskörperschaften stehenden Grundstücksflächen (Fiskaleigentum) in diesen Gebieten sollen im Wege des Austausches von Abfindungsansprüchen in den Flurneuordnungsverfahren getauscht werden. Die Neuzuteilung aller sogenannten Tauschflächen erfolgt unter Nutzung des Mantels der Flurneuordnungsverfahren.

Hierzu hat die Flurneuordnungsbehörde in Aussicht gestellt, eine Änderung der Gemeindegrenzen in beiden Flurneuordnungsverfahren durchzuführen, soweit die beiden Gebietskörperschaften dieser Vorgehensweise zustimmen. Diese Vereinbarung soll deshalb gleichzeitig Dokumentationsgrundlage und Antrag zur Änderung der Gemeindegrenzen im Flurneuordnungsverfahren bilden, sowie den Wunsch der Neuzuteilung für die im Fiskaleigentum der Gebietskörperschaften stehenden Grundstücksflächen in anderer Lage dokumentieren. Die Neuzuteilung soll nämlich (nach Gemeindegrenzänderung) im Bereich zukünftig eigener Gebietshoheit erfolgen.

Zielsetzung ist es hierbei die Gemarkungsflächen nutzungsgerecht und zukunftsorientiert neu zu ordnen, um auf der Grundlage vorhandener Siedlungsstrukturen und Erschließungsanlagen die weitere städtebauliche Entwicklung beider Vertragspartner zu unterstützen. Der Tausch der Flächen bereitet der Gemeinde Plankstadt weitere Gewerbeansiedlungsmöglichkeiten auf eigener Gemarkungsfläche im unmittelbaren Anschluss an vorhandene gewerbliche Nutzungen vor. Gleichzeitig ermöglicht der Gemarkungstausch die Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich der Oststadt von Schwetzingen, welche sachgerecht nur über das bestehende Straßenverbindungsnetz von Schwetzingen erschlossen werden können.

Nach Vollzug der Regelungen dieses Verfahrens wird der Bereich östlich der B 535 Plankstadter Gemarkung sein, während der Bereich westlich der B 535 Schwetzingener Gemarkung sein wird.

## **§ 1**

### **Änderung des Gebietsbestandes infolge Änderung der Gemarkungsgrenzen**

#### **1.**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Plan (Anlage 1) in gelb dargestellte Fläche Nr. 10 in einer Größe von insgesamt 112.680 m<sup>2</sup> aus dem Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Schwetzingen in die Gemeinde Plankstadt umgegliedert wird.

#### **2.**

Die Vertragsparteien sind sich weiterhin darüber einig, dass die im Plan (Anlage 1) in rot dargestellten Flächen Nr. 7 und 11 in einer Größenordnung von insgesamt ca. 107.624 m<sup>2</sup> aus dem Gemeindegebiet der Gemeinde Plankstadt in die Große Kreisstadt Schwetzingen umgegliedert wird.

Eine grundstücksbezogene Darstellung dieser Flächen liegt noch nicht vor, weil diese Flächen zunächst noch im laufenden Flurneuordnungsverfahren Plankstadt (K 4147/L 543/B 535) vermessen und geordnet werden müssen. Die Flurneuordnungsbehörde hat jedoch in Aussicht gestellt, die Grundstücksneuordnung unter Berücksichtigung vorstehender Vorstellungen vorzunehmen.

#### **3.**

Diese Änderung des Gebietsbestandes ergänzt die bereits beschlossene Änderung des Gebietsbestandes für die in der Präambel farblich dargestellten Flächen Nr. 1 – 8.

Der Umfang der von den Parteien insgesamt beschlossenen Gebietsänderung ergibt sich aus den gelb, orange und rot gekennzeichneten Flächen.

Eine parzellenbezogene Darstellung ist als **Anlage 2** beigefügt. Die Anlagen 1 und 2 sind wesentlicher Bestandteil dieses Umgliederungsvertrags.

## **§ 2**

### **Austausch von Abfindungsansprüchen für Fiskaleigentum**

#### **1.**

Im Bereich des in § 1 Ziffer 1 beschriebenen Umgliederungsgebietes werden bei Berücksichtigung des „neuen Bestandes“ des Flurbereinigungsplanes B 535 folgende Grundstücksflächen als zukünftiges Fiskaleigentum der Stadt Schwetzingen (ohne Wegeflächen) geführt:

Flurstück Nr.: 10018 mit 1.270 m<sup>2</sup>.

Flurstück Nr.: 10025 mit 10.621 m<sup>2</sup>

Im Bereich des in der Präambel und in § 1 Ziffer 3 beschriebenen, bereits beschlossenen Umgliederungsgebietes werden bei Berücksichtigung des „neuen Bestandes“ des Flurbereinigungsplanes B 535 folgende Grundstücksflächen als zukünftiges Fiskaleigentum der Gemeinde Plankstadt geführt:

Flurstück Nr.: 9966 mit 6.124 m<sup>2</sup>.

#### **2.**

Im Bereich des in § 1 Ziffer 2 rot dargestellten und beschriebenen Umgliederungsgebietes werden bei Berücksichtigung des „alten Bestandes“ des Entwurfes zur Gebietsabgrenzung des Flurbereinigungsplanes Plankstadt (K4147/L543/B535) folgende Grundstücksflächen als Fiskaleigentum der Gemeinde Plankstadt geführt:

Flurstück Nr.: 1621/1 mit 3.024 m<sup>2</sup>.

**3.**

Die Parteien sind sich einig, dass die vorstehend in Ziffer 1 + 2 bezeichneten Grundstücksflächen/Landabfindungen dergestalt neu zugeteilt werden sollen, dass die Neuzuteilung für Grundstücksflächen, welche heute im Fiskaleigentum der Stadt Schwetzingen stehen auf zukünftiger Gemarkungsfläche Schwetzingen erfolgen soll und die Neuzuteilung von Grundstücksflächen, welche im heutigen Fiskaleigentum von Plankstadt stehen, auf zukünftiger Gemarkungsfläche Plankstadt erfolgen soll. Dabei ist der neue Verlauf der Gemarkungsgrenze nach Änderung der Gemarkungsgrenze gemäß § 58 Abs. 2 FlurbG zu Grunde zu legen.

**§ 3**

**Auseinandersetzung**

Unterschiede in der Flächenzuteilung der von der Änderung des Gebietsbestandes betroffenen Grundstücke im Fiskaleigentum nach den § 2 (Flächen im Fiskaleigentum) unterliegen folgender Auseinandersetzung:

**1.**

Die Auseinandersetzung erfolgt flächenbezogen.

**2.**

Ein eventueller Überhang an Grundstücksfläche ist zum Verkehrswert (laut Gutachterausschuss derzeit 26,00 €/m<sup>2</sup>) auszugleichen. Die Zahlungspflicht wird fällig binnen eines Monats seit vollständigem Vollzug dieser Vereinbarung im Grundbuch.

**3.**

Ein darüber hinausgehender weiterer Ausgleich findet nicht statt.

**§ 4**

**Ortsrecht**

Das Recht der abgebenden Gebietskörperschaft wird durch das der aufnehmenden Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung des Stichtags der §§ 61, 63 FlurbG ersetzt, soweit die Flächen nach § 58 Abs. 2 FlurbG umgegliedert werden.

## § 5

### **Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Schwetzingen**

Für das derzeit neu entstehende Ortsrecht des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes der Großen Kreisstadt Schwetzingen „Ehemaliges Ausbesserungswerk Nr. 82“, treffen die Parteien für das Umgliederungsgebiet der zukünftigen Gemarkung Plankstadt folgende Regelung:

Es ist Angelegenheit der Stadt Schwetzingen bis spätestens zum 31.12.2012 für den erforderlichen rechtlichen Ersatz für die Ausgleichsflächenfestsetzungen dieses Bebauungsplanes auf zukünftiger Gemarkung Plankstadt Sorge zu tragen. Nach Ablauf des 31.12.2012 ist die Gemeinde Plankstadt frei, die Bebauungsplanfestsetzungen zu ändern oder aufzuheben, soweit nicht bereits vor Wirksamwerden der Änderung der Gemeindegrenzen durch die Stadt Schwetzingen eine Aufhebung der Regelungen auf (zukünftiger) Gemarkungsfläche von Plankstadt erfolgt ist.

Die Stadt Schwetzingen hat bereits heute - unabhängig von der Wirksamkeit des Umgliederungsvertrages – vorbereitende Untersuchungen zur Schaffung von Alternativausgleichsflächen für diesen Bereich des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerkes beauftragt.

## § 6

### **Infrastrukturelle Versorgung**

Die Gemeinde Plankstadt gestattet der Stadt Schwetzingen bzw. dem jeweiligen Projektentwickler die Grundstücke im Bereich des ehemaligen Ausbesserungswerkes, vgl. anliegende Planskizze **Anlage 2**, an das Abwasserkanalnetzes der Gemeinde Plankstadt anzuschließen.

## § 7

### **Interkommunale Unterstützung – Nullflächenverbrauch**

Um Vorgaben des Nachbarschaftsverbandes und des Regionalverbandes zum sog. „Nullflächenverbrauch“ innerhalb des Nachbarschaftsverbandes zu erfüllen, kompensiert die

Stadt Schwetzingen für den Fall der Wohnflächenerweiterung im Bereich der Oststadt der Stadt Schwetzingen den dadurch entstehenden Flächenverbrauch durch Verzicht auf planerische Ausweisung von Baulandfläche an anderer Stelle auf der Gemarkung Schwetzingen in dem Umfang, in dem Kompensation unter dem Gesichtspunkt des „Nullflächenverbrauchs“ erforderlich ist.

## § 7

### **Vertragsanpassungsverpflichtung**

Sollte eine Nutzung der Flurneuordnungsverfahren zur Änderung der Gemeindegrenzen nicht möglich sein oder die Änderung der Gemeindegrenzen entgegen des oben genannten Zeitplanes nicht zum Abschluss gelangen oder insgesamt oder teilweise scheitern, werden die Parteien die Vertragsvereinbarung anpassen und basierend auf den Vorschriften der Gemeindeordnung die beabsichtigte Flächenarrondierung vollziehen.

## § 8

### **Salvatorische Klausel**

#### **1.**

Sollten Bestimmungen dieses Gebietstauschvertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass die Vereinbarung eine Regelungslücke enthält.

#### **2.**

Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Auffüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit möglich, dem am nächsten kommt, was die beteiligten Vertragspartner gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Gebietstauschvertrages den Punkt bedacht hätten.

Schwetzingen, den .....

.....  
Dr. René Pörtl  
Oberbürgermeister

Plankstadt, den .....

.....  
Jürgen Schmitt  
Bürgermeister