



**Städtebaulicher Vertrag**

über dem Umweltschutz und dem Artenschutz dienende Maßnahmen

in Verbindung mit der Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1  
„Ehemaliges Ausbesserungswerk“

(Hinweis: Neue Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung nach Flurstückszerlegung vom 04.05.2017:  
Flurstücke 9966/1 und 9964/2 - Fortführungsnachweis Nr. 2017/10 vom 02.06.2017 Vermessungsamt LRA Rhein-Neckar-Kreis)

zwischen

**Stadt Schwetzingen**

vertreten durch  
Herrn Oberbürgermeister Dr. René Pörtl  
Hebelstr. 7  
68723 Schwetzingen

- nachfolgend Stadt genannt -

und

**DD Logistik-Immobilien Gesellschaft mbH** (HRB 738265 AG Stuttgart)

vertreten durch  
den Geschäftsführer  
Herrn Stephane Jean-Pierre Montini  
Filsallee 19  
73207 Plochingen

- nachfolgend Decathlon genannt -

## **Vorbemerkung:**

Die Stadt hat die Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Ziel der Ergänzungssatzung ist es, den Bau von Stellplatzflächen für Decathlon baurechtlich zu legitimieren.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde der durch diese Baumaßnahme entstehende Eingriff unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten analysiert und bewertet. Ein Teil des durch die Planung verursachten Eingriffes kann innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung nicht ausgeglichen werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf erfolgt planextern auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1377/15 (Eigentümer Decathlon Deutschland Logistik Immobilien GmbH), sowie den Grundstücken Flst.-Nr. 9964/1 und 9966 (derzeitiger/werdender Eigentümer Stadt Schwetzingen), aus denen wiederum die im Grundbuch noch nicht verbuchten Grundstücksflächen Flurstück 9966/1 mit 368 m<sup>2</sup> und Flurstück 9964/2 mit 2.459 m<sup>2</sup> neu gebildet wurden. Decathlon beabsichtigt den Erwerb der Flurstücke 9966/1 und 9964/2 für den vorstehend genannten Bau von Stellplatzflächen.

Da die außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung liegenden Ausgleichsmaßnahmen nicht als Festsetzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgenommen werden können, verpflichtet sich Decathlon gegenüber der Stadt mit diesem Vertrag die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen im aufgezeigten Umfang durchzuführen, vgl. §§ 1 a, 11 BauGB.

Im Rahmen der Ermittlung der durch die Planung zugelassenen Eingriffe wurde auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten eine Analyse und Bewertung des Eingriffs durch die geplante Baumaßnahme in Flora und Fauna vorgenommen. Hierbei wurde festgestellt, dass Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen, sowie Maßnahmen zur Kompensation der durch die Bauleitplanung zugelassenen Eingriffe nach § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich werden.

Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Maßnahmen verpflichtet sich Decathlon gegenüber der Stadt mit diesem Vertrag, die nachfolgend beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), sowie ein nachfolgendes Monitoring zum Wirksamkeitsnachweis durchzuführen.

Wegen der einzelnen nachfolgend beschriebenen Maßnahmen wird auf den im Aufstellungsverfahren für die Ergänzungssatzung erstellten Grünordnungsplan vom September 2016, sowie die artenschutzrechtliche Beurteilung vom August 2016, jeweils erstellt durch ag/R, Ötigheim, Bezug genommen.

## **§ 1**

### **Vertragsgebiet und Vertragszweck**

#### **1.**

Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, sowie die Grundstücksflächen der Gemarkung Schwetzingen, Flst.-Nr. 1377/15, 9964/1 und 9966, soweit Maßnahmen nach § 2 dieses Vertrages getroffen werden.

## 2.

Dieser städtebauliche Vertrag dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB und der Sicherung der Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf Flora und Fauna durch das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“.

## 3.

Gegenstand des Vertrages sind Regelungen zur Durchführung und Finanzierung dieser Maßnahmen, welche durch diesen Vertrag und seine Anlagen nach Art und Umfang bestimmt werden.

## § 2

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch Decathlon werden zur Vermeidung, Verminderung, Kompensation und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt, sowie zur Sicherstellung des Artenschutzrechtes folgende Maßnahmen im Vertragsgebiet durchgeführt:

#### 1.

##### **Bindungen für Bepflanzungen (standörtlich nicht festgesetzte Pflanzungen)**

Auf den Flurstücken 9966 und 9964/1 im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (zukünftig Flurstücke 9966/1 und 9964/2) ist pro vier Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baumart: Kugelakazie, Hochstamm dreimal verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm.

#### 2.

##### **Bodenschutz (Schutz des Mutterbodens)**

Auf den Flurstücken 9966 und 9964/1 im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (zukünftig Flurstücke 9966/1 und 9964/2) sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Herstellung der Gebäude, Sanierung von Böden, Anlage von Radwegen und Verkehrsflächen, hierunter auch Parkierungsflächen im unbedingt notwendigen Maße zulässig. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist einem Abtransport vorzuziehen. Im Falle eines Abtransportes ist eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) vorzunehmen. Alternativ zur Erdaushubbörse ist auch ein Oberbodenauftrag, um auf landwirtschaftlichen Nutzflächen Böden mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit zu verbessern, möglich.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Vor Abtrag des Bodens sind oberirdische Pflanzteile durch Abmähen zu entfernen.

### **3.**

#### **Beleuchtung**

Zur Verhinderung von Faltersterben ist bei Beleuchtung der Parkplatzflächen im Vertragsgebiet eine insektenfreundliche Beleuchtung anzubringen. Zulässig sind ausschließlich Leuchten mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder entsprechende LED-Lampen. Bei der Beleuchtung von Werbeflächen sind aus technischen Gründen auch andere Alternativen zugelassen.

### **4.**

#### **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung**

Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstück Nr. 9966: Die Fläche ist auf 1.750 m<sup>2</sup> gemäß nachstehender Abbildung als Ruderalvegetation trocken warmer Standorte sowie Fettwiese, im Randbereich zum Wald als Brombeergestrüpp herzustellen. Sie ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage wird wie folgt festgelegt: Tiefpflügen derzeitiger Ackerfläche, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Fettwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Herstellung hat mit autochthonem Saatgut (Region Oberrhein) für basenreiche Standorte zu verfolgen. Als Qualität sind Fettwiesen gemäß LfU (2001) Ziffer 33.41 herzustellen. Das Brombeergestrüpp ist aus schon vorhandenen einzelnen jungen Brombeeren über Sukzession zu entwickeln. Nachfolgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

- Ruderalvegetation trocken warmer Standorte: Zur Sicherung der Lebensräume für Mauereidechsen, sowie zur Wahrung des offenen Charakters der Fläche ist alle zwei Jahre ein Mulchgang, sowie alle fünf Jahre eine Rodung des Gehölzaufwuchses durchzuführen.
- Die Flächen mit dem Ziel Fettwiesen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Bei Aufkommen von Neophyten oder untypischen Pflanzarten sind punktuelle Pflegemaßnahmen wie Freischneiden in Handarbeit bis zu fünfmal pro Jahr notwendig.
- Gebüsch trocken-warmer Standorte: Größere und großflächige Baumaufwüchse sind im 5., 10. und 15. Jahr der Pflege zu entfernen.
- Brombeergestrüpp: Es sind keine Pflegemaßnahmen notwendig.

### **5.**

#### **CEF-Maßnahmen Vögel und Reptilien**

##### **CEF-Maßnahmen Vögel**

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind CEF Maßnahmen auf den Flurstücken Nr. 1377/15, 9964/1 und 9966 auf einer Fläche von 1.150 m<sup>2</sup> auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind als kleinflächiges Mosaik aus Fettwiese, Gebüsch / Brombeergestrüpp und Ruderalflur trocken-warmer Standorte sowie als verbuschte Bereiche anzulegen. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage ist wie folgt festgelegt: Roden von Baumbeständen und Stockausschlägen der Robinie,

Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Fettwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Als Qualität sind Fettwiesen gemäß LfU 2001 Ziffer 33.41 herzustellen.

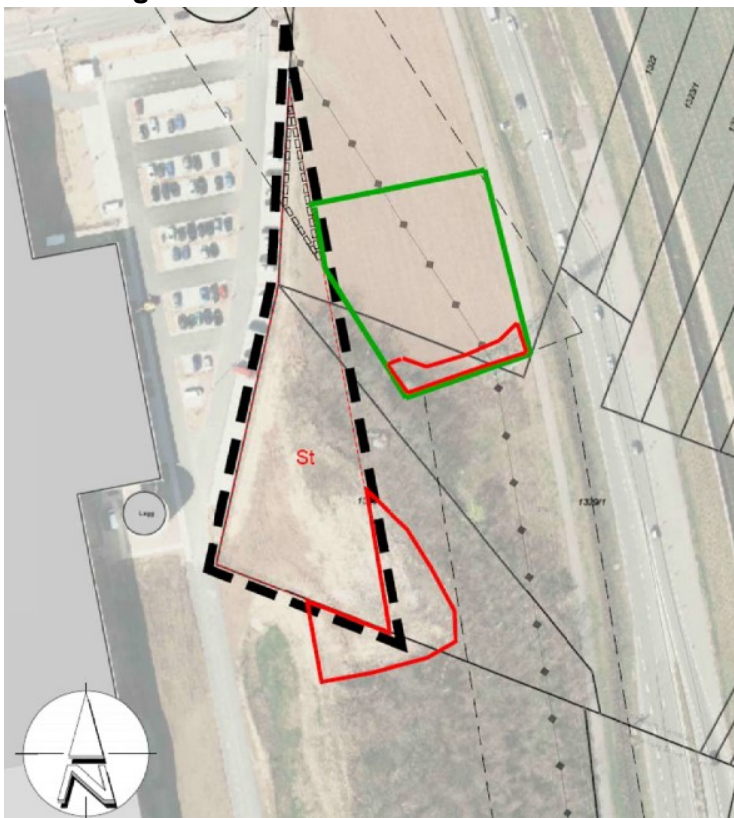
### **CEF-Maßnahmen Reptilien**

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind CEF-Maßnahmen auf den Flurstücken Nr. 1377/15 und 9964/1 auf einer Fläche von 950 m<sup>2</sup> auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: Die Flächen sind als reich strukturierte, offene Lebensräume mit einem kleinflächigen Mosaik aus Fettwiese und trockenwarmen Ruderalfluren mit einzelnen Strauchgruppen gemäß den nachfolgenden Vorgaben anzulegen. Auf den Flächen sind die folgenden Biotoptypen zu den jeweiligen Anteilen zu entwickeln:

- 15 % bis 20 % Sträucher
- 5 % bis 10 % Brachflächen (z.B. Altgras, Stauden)
- 15 % bis 20 % dichtere Ruderalvegetation
- 50 % bis 60 % lückige Ruderalvegetation auf überwiegend grabbarem Substrat
- 5 % bis 10 % Sonnenplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Altholzhaufen, Sandlinsen)

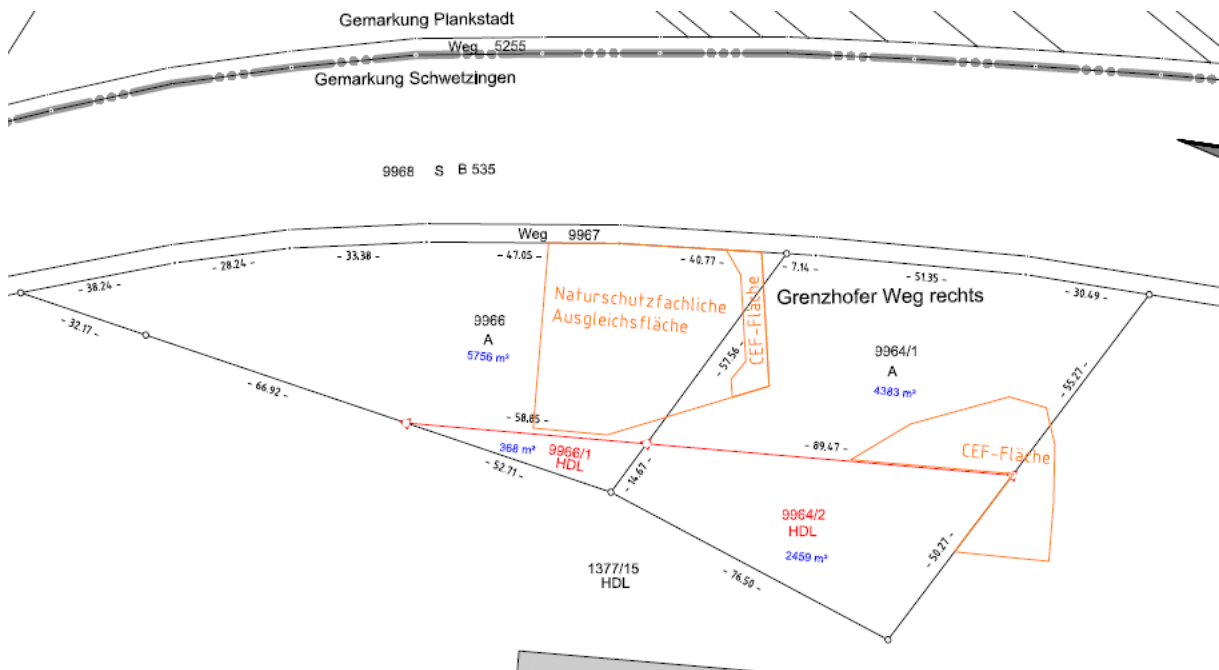
Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgehensweise zur Anlage wird wie folgt festgelegt: Roden von Baumbeständen und Stockausschlägen der Robinie, Grobplanum, Feinplanum, Einsaat mit Fettwiesensaatmischung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Als Qualität sind Fettwiesen gemäß LfU 2001 Ziffer 33.41 herzustellen. Ferner sind Lesestein- und Totholzhaufen sowie Überwinterungs- und Eiablageplätze anzulegen.

**Die Lage der Maßnahmenflächen nach Ziffer 4 und 5 ergibt sich aus nachstehender Abbildung:**



CEF-Maßnahmenflächen = rot; Ausgleichsmaßnahmenfläche = grün

Detail:



### § 3 Nutzungsbefugnis/Duldungspflicht

#### 1.

Decathlon räumt der Stadt oder einem von der Stadt beauftragten Dritten ein uneingeschränktes und unwiderrufliches Betretungsrecht für die in § 1 genannten Flächen ein.

Die Stadt ist berechtigt, auf den in § 1 dieses Vertrages bezeichneten Flächen die in § 2 dieses Vertrages genannten naturschutzfachlichen und dem Artenschutz dienenden Ausgleichs-, Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen.

#### 2.

Decathlon verpflichtet sich, die in § 2 dargestellten Maßnahmen dauerhaft zu dulden und jegliche Maßnahme zu unterlassen, die den genannten naturschutzfachlichen und dem Artenschutz dienenden Ausgleichs-, Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entgegenstehen.

#### 3.

Zur Sicherung der in § 2 bezeichneten Maßnahmen und der sich aus § 3 ergebenden Benutzungsbefugnisse und Duldungspflichten verpflichtet sich Decathlon für das Grundstück Flst.-Nr. 1377/15 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gem. **Anlage 1** zu diesem Vertrag, an rangbereiter Stelle in Abteilung II und im Rang vorgehend vor Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs, zu bestellen. Die Eintragungskosten trägt Decathlon.

## **§ 4 Kostentragung**

Decathlon trägt alle Kosten, die mit der Umsetzung und der dauerhaften Sicherung und Pflege der in § 2 genannten Maßnahmen verbunden sind.

## **§ 5 Beginn der CEF-Maßnahmen/Monitoring und ökologische Baubegleitung**

**1.**  
Mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ durch Bekanntmachung sind die CEF-Maßnahmen Vögel und Reptilien entsprechend des Grünordnungsplanes vom September 2016 durchzuführen. Ist mit der Baufeldfreimachung nicht unmittelbar nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung zu rechnen, sind die CEF-Maßnahmen für Vögel und Reptilien mindestens mit einer Frist von drei Monaten vor Beginn der Baufeldfreimachung durchzuführen und abzuschließen.

**2.**  
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben hiervon unberührt.

**3.**  
Die Einhaltung von umwelt- und naturschutzrelevanten Bestimmungen bei der Baumaßnahme des Parkplatzbaus und der in § 2 beschriebenen Maßnahmen ist durch Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung vorzubereiten und sicherzustellen.

## **§ 6 Ersatzvornahme, Unterwerfungsklausel**

**1.**  
Erfüllt Decathlon seine Verpflichtungen nach § 2 nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, Decathlon schriftlich eine angemessene Frist zur Durchführung der Arbeiten zu setzen.

**2.**  
Erfüllt Decathlon bis zum Ablauf dieser Frist die vertragliche Verpflichtung nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Eigentümers auszuführen oder ausführen zu lassen.

**3.**  
Decathlon unterwirft sich im Falle der Nichterfüllung der aus diesem Vertrag resultierenden Verpflichtung gem. § 61 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) der Vollstreckung nach dem Landesverwaltungsvollstreckungsgesetz (LVwVG).

## **§ 7 Rechtsnachfolge**

Decathlon kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Stadt auf einen Dritten übertragen. Die Stadt darf diese Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Decathlon haftet der Stadt auch bei zugelassener Übertragung neben dem Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages, soweit die Stadt Decathlon nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

## **§ 8 Wirksamwerden/Wirksamkeit des Vertrages**

- 1.**  
Dieser Vertrag wird mit der Unterzeichnung wirksam. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind aber aufschiebend bedingt. Sie werden erst mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9664/1 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ wirksam.
- 2.**  
Falls die Satzung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO aufgehoben wird, wird dieser Vertrag unwirksam.
- 3.**  
Dieser Vertrag wird ebenfalls unwirksam, sofern der Erwerb der Flurstücke 9966/1 und 9964/2 durch Decathlon scheitert und/oder der entsprechende Kaufvertrag rückabgewickelt wird.
- 4.**  
Decathlon hat im Falle der Aufhebung der Satzung sowie im Falle der Unwirksamkeit gemäß vorstehender Ziffer 8.3 keinen Anspruch gegenüber der Stadt auf Beseitigung der bereits durchgeführten Maßnahmen entsprechend § 2 oder entsprechende Kostenerstattung.

## **§ 9 Schlussbestimmungen**

- 1.**  
Sollte sich herausstellen, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen nicht oder nicht wie geplant ausgeführt werden können, wird Decathlon in Abstimmung mit der Stadt unter Heranziehung eines Fachgutachters geeignete, im naturschutzrechtlichen Sinne gleichwertige Maßnahmen entwickeln und diese nach Abstimmung mit der Stadt umsetzen.
- 2.**  
Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise nicht wirksam sein oder ihre Wirksamkeit später verlieren, soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Stadt und Decathlon verpflichten sich, die unwirksamen oder nicht erfüllbaren Bestimmungen dieser Vereinbarung durch vertragliche Regelungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung entsprechen.



3.

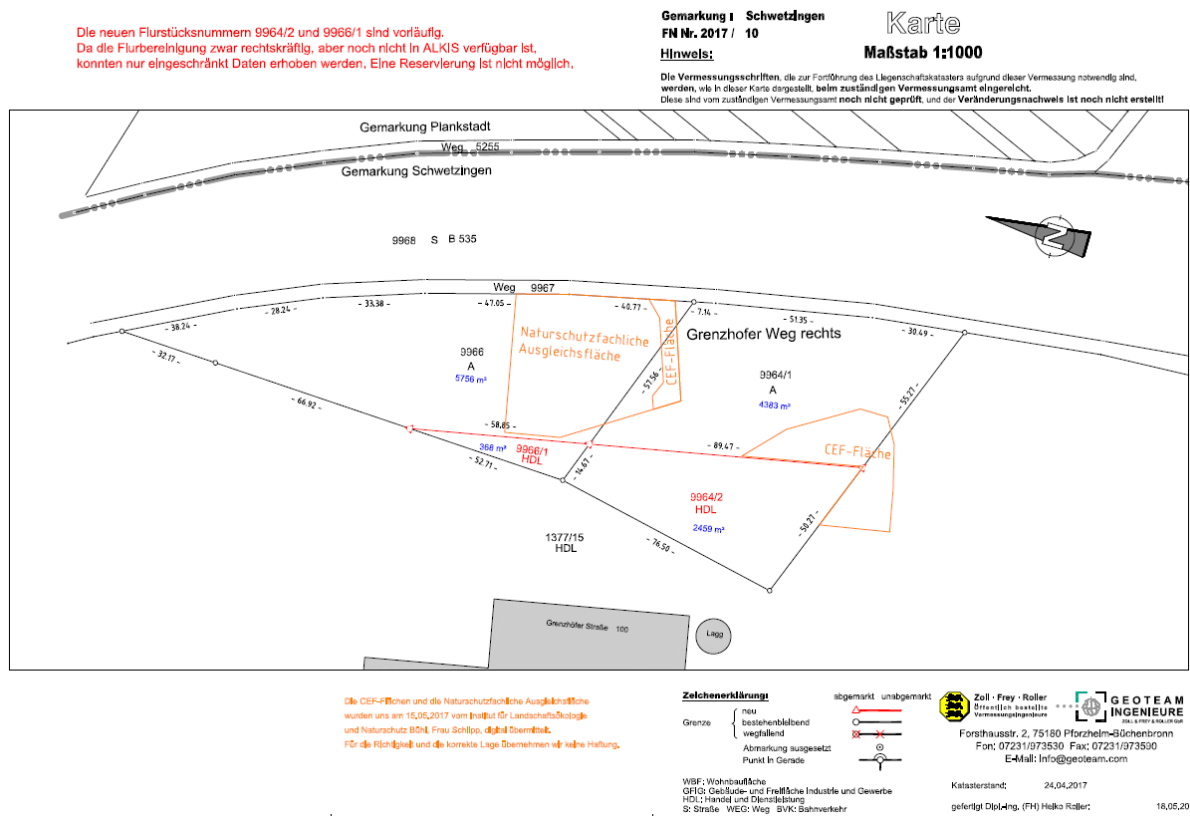
Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält je eine unterzeichnete Vertragsausfertigung.

4.

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Hinweis:

Am 04.05.2017 wurde eine Flurstückszerlegung auf den Flurstücken 9964/1 und 9966 durchgeführt. Diese Flurstückszerlegung ist im Fortführungsnachweis Nr. 2017/10 vom 02.06.2017 beim Vermessungsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis dokumentiert. Die neue Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung lautet: 9966/1 und 9964/2. Näheres kann nachstehender Darstellung der Flurstückszerlegung entnommen werden:



Schwetzingen, den .....

Stadt Schwetzingen vertreten durch Herrn  
Oberbürgermeister  
Dr. René Pöltl

Plochingen, den .....

DD Logistik Immobilien GmbH  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Stephane Jean-Piere Montini

**Begebungsvertrag für Dienstbarkeit**

Die DD Logistik-Immobilien Gesellschaft mbH

ist Eigentümerin folgenden Grundstückes:

<b>Grundbuch</b>	<b>BV</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>
129858	1	<b>1377/15</b>	Grenzhöferstraße 100	91365

Die DD Logistik-Immobilien Gesellschaft mbH bestellt für die Stadt Schwetzingen an dem Grundstück Flst.Nr. 1377/15 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt:

**1.**

Der Eigentümer des vorstehend bezeichneten Grundstücks ist verpflichtet, die Durchführung von Bepflanzungen in Form der Anlage als Fettwiese, Gebüsch/Brombeergestrüpp und Ruderalflur trocken-warmer Standorte zu dulden. Der Eigentümer ist verpflichtet Ausgleichsmaßnahmen in Form der Herstellung von Lesestein- und Totholzhaufen sowie von Überwinterungs- und Eiablageplätzen für Eidechsen zu dulden. Die Stadt Schwetzingen ist berechtigt, die zur Pflege und Unterhaltung dieser Maßnahmen entsprechend städtebaulichem Vertrag vom .....(Datum)..... erforderlichen Arbeiten auf dem dienenden Grundstück vorzunehmen und es hierzu zu betreten und mit erforderlichen Maschinen zu befahren oder betreten oder befahren zu lassen.

**2.**

Der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist in dem beigefügten Plan vom 24.04.2017 (Ersteller: Geoteam Ingenieure) orangefarbig eingezeichnet – CEF-Fläche auf Flurstück 1377/15. Der Plan bildet eine Anlage zu dieser Dienstbarkeitsbestellung.

**3.**

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Wird die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten überlassen, gelten für diesen die Regelungen nach Nr. 1 dieser Vereinbarung entsprechend.

**4.**

Schuldrechtlich wird vereinbart:

Die Ausübung der Dienstbarkeit ist unentgeltlich. Entsprechendes gilt für die Überlassung der Ausübung an einen Dritten (Gestattung). Die Dienstbarkeit wird erstrangig vor Eintragungen in Abt. 2 und Abt. 3 des Grundbuches bestellt und eingetragen. Ein eventueller Rangrücktritt ist vom Eigentümer zu veranlassen.

Unterschriften:

.....

Stadt Schwetzingen

vertreten durch den Oberbürgermeister

Dr. Renè Pörtl

.....  
DD Logistik-Immobilien GmbH  
Vertreten durch den Geschäftsführer  
Stephane Jean-Piere Montini

Notarielle Beglaubigung der Unterschrift des Eigentümers/Erklärung vor dem Ratsschreiber  
der Stadt Schwetzingen.

Schwetzingen, den .....