

## Städtebaulicher Vertrag

### gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Durchführung und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ der Gemeinde Ilvesheim

Die Gemeinde Ilvesheim, Schlossstraße 9, 68549 Ilvesheim, vertreten durch den Bürgermeister Thorsten Walther

– nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

und

Götz Ingenieur GmbH, Roßlauer Weg 2-4, 68309 Mannheim, vertreten durch den Geschäftsführer Sebastian Götz

– nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

schließen folgenden Vertrag:

### Vorbemerkung

Die Gemeinde stellt derzeit einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ 1. Änderung – Neufassung“ auf. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Vorhaben- und Erschließungsplan (im Folgenden „VEP“ genannt), der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist und die Begründung des Bebauungsplans nebst Umweltbericht nebst deren Anlage 4 (Kompensationsmaßnahmen) sind diesem Vertrag als **Anlagen 1, 2 und 3** beigefügt.

Für die Eingriffe in den Naturhaushalt ist eine externe Ausgleichsmaßnahme bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erbringen. Für die Durchführung, die dauerhafte Sicherung sowie die Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahme durch den Vorhabenträger wird dieser Vertrag geschlossen.

### § 1 Gegenstand des Vertrages

1.

Gegenstand dieses Vertrages ist die externe Ausgleichsmaßnahme für den mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ 1. Änderung – Neufassung“ verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft.

2.

Die externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf einer Teilfläche von Flst.-Nr. 2736 im Gewann Sichelkrümme auf der Gemarkung Ilvesheim. Bei der Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche. Die Gemeinde ist Eigentümerin dieser Fläche. Die Fläche ist an einen Landwirt verpachtet. Die Gemeinde verpflichtet sich, den Pachtvertrag über die für die Ausgleichsfläche benötigte Teilfläche zu kündigen, falls es für die Durchführung der unter § 2 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist.

## § 2 Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahme

1.

Der Vorhabenträger beauftragt die Gemeinde, die in den Textlichen Festsetzungen unter D. 16 (Externe Ausgleichsfläche) der Anlage 1 a und Anlage 4 zu **Anlage 3** beigefügt ist, näher bezeichneten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und zwar wie folgt:

### a) Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte

Auf mindestens 7.010 m<sup>2</sup> (in Anlage 4 zu Anlage 2 hellgrün) ist eine dauerhafte, extensive Fettwiese mittlerer Standorte durch Verwendung von Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland), zertifiziertes Saatgut, z. B. „Regio Frischwiese/Grundmischung: Klassische Wiese (Glatthaferwiese) für mittlere, mäßig versorgte Standorte ohne extreme Ausprägung mit breitem Standortspektrum, mind. 30 % Kräuteranteil“, oder gleichwertig zu entwickeln.

Es findet maximal zwei Mal pro Jahr eine Mahd statt. Die erste Mahd erfolgt nach der Vollblüte des Bestandes (= nach der Margeritenblüte) und nicht vor dem 15. Juli (zum Schutz von Bodenbrütern). Falls erforderlich, kann eine 2. Mahd am Ende der Vegetationsperiode durchgeführt werden. Ein zusätzlicher Schröpfschnitt im Frühjahr (6-10 Wochen nach Vegetationsbeginn) ist bei Bedarf möglich, allerdings maximal alle 3-5 Jahre. Das Mähgut ist grundsätzlich abzufahren.

Herstellung und Ansaat sollen im Herbst erfolgen.

### b) Entwicklung eines Blühstreifens am Feldrain

Auf mindestens 920 m<sup>2</sup> (in Anlage 4 zu Anlage 2 rot) erfolgt die Herstellung eines dauerhaften, artenreichen Blühstreifens durch Verwendung von Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland), zertifiziertes Saatgut, B. „Regio Feldrain: Kräuterreiche Mischung für Blühstreifen und Säume, mit vielen Trachtpflanzen (Insektennahrung) zur artenreichen Begrünung in der Kulturlandschaft, mind. 90 % Kräuteranteil“ oder gleichwertig.

Es ist pro Jahr maximal 1 Mahdtermin durchzuführen. Die Mahd erfolgt nach der Vollblüte des Bestandes und nicht vor dem 31. Juli. Der Aufwuchs bleibt über den Winter stehen. Das Mähgut ist grundsätzlich abzufahren.

Herstellung und Ansaat sollen im Herbst erfolgen.

### c) Dauerhafte Erhaltung/Pflanzenschutzmittel

Der Blühstreifen und die Fettwiese sind dauerhaft zu erhalten.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralischer Stickstoffdüngung oder Gülleausbringung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zulässig.

2.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die externe Ausgleichsfläche auf Dauer nur für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu nutzen.

### **§ 3 Zeitpunkt der Herstellung der externen Ausgleichsmaßnahme**

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen soll spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen.

### **§ 4 Kostenübernahme**

1.

Der Vorhabenträger trägt alle bereits entstandenen/künftig entstehenden und erforderlichen Kosten, die mit der Umsetzung und der dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme sowie durch Eintragung einer Dienstbarkeit verbunden sind, im eigenen Namen.

2.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die zur Sicherung der Ausgleichsfläche erforderliche Dienstbarkeit in grundbuchmäßiger Form zu bewilligen und zu beantragen.

### **§ 5 Rechtsnachfolge**

1.

Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten einem anderen weiterzugeben bzw. zu übertragen.

2.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Er wird diese außerdem verpflichten, die von dem Vorhabenträger im Rahmen einer solchen Weitergabe übernommenen Verpflichtungen ihrerseits an evtl. Rechtsnachfolger mit weiterer Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

### **§ 6 Unwirksamkeit des Bebauungsplans**

1.

Für den Fall, dass nach einem Normenkontrollverfahren rechtskräftig die Unwirksamkeit des Bebauungsplans gem. § 47 Abs. 5 VwGO feststeht, ist der Vorhabenträger berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen.

2.

Für die bis zur fristlosen Kündigung erbrachten Ausgleichsmaßnahmen erhält der Vorhabenträger anteilige Ausgleichszahlungen. Hierbei ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang bereits die entsprechenden Maßnahmen inklusive Pflegemaßnahmen vorgenommen worden sind.

## § 7 Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird wirksam, sobald der Gemeinderat der Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen hat und dieser Beschluss – nach ordnungsgemäßer Ausfertigung - gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden ist.

## § 8 Schlussbestimmungen

1.

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform, sofern nicht weitergehende Formerfordernisse gem. § 11 Abs. 3 BauGB erforderlich sind. Dieses gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

2.

Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist Ilvesheim.

3.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder sollte dieser Vertrag eine Lücke enthalten, bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder im Fall einer Lücke schriftliche Regelungen zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen bzw. lückenhaften Regelung wirtschaftlich und unter Berücksichtigung des Vertragszwecks am nächsten kommen, was die Parteien beabsichtigt haben und vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder die Lücke bei Abschluss dieses Vertrages gekannt hätten.

## § 9 Ausfertigung

Der Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Die Gemeinde erhält 3 Ausfertigungen und der Vorhabenträger eine Ausfertigung.

Ort, Datum \_\_\_\_\_  
Gemeinde \_\_\_\_\_

Ort, Datum \_\_\_\_\_  
Vorhabenträger \_\_\_\_\_

Diesem Vertrag sind folgende **Anlagen** beigelegt:

**Anlage 1:** Bebauungsplan, bestehend aus:

Planzeichnung **Anlage 1a**

Textliche Festsetzungen **Anlage 1 b**

**Anlage 2:** VEP, bestehend aus:

Lageplan vom 29. September 2025, den Bauzeichnungen vom 29. September 2025 und der Projektbeschreibung vom 29. September 2025, **Anlagen 2 a, 2 b und 2 c**

**Anlage 3**

Begründung des Bebauungsplans nebst Umweltbericht nebst deren Anlage 4 (Kompensationsmaßnahmen)

ENTWURF