

Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen

zwischen

der Stadt Kamen

vertreten durch den Bürgermeister

und

dem Kreis Unna

vertreten durch den Landrat

Präambel

Die Stadt Kamen hat gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) im Zusammenhang mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (einschließlich Satzungen nach § 34 BauGB) die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich vorzubereiten. Gemäß § 135a (2) BauGB sollen Ausgleichsmaßnahmen, die an anderer Stelle als auf den Eingriffsgrundstücken festgesetzt sind, von der Stadt durchgeführt und auch die erforderlichen Flächen durch die Stadt bereitgestellt werden, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist. Mit diesem Vertrag wird die Wahrnehmung dieser Aufgaben durch den Kreis Unna im Auftrag der Stadt Kamen geregelt.

§ 1

Grundlagen

- (1) Dieser Vertrag bezieht sich auf Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung (einschließlich Satzungen gemäß § 34 BauGB) festgesetzt und außerhalb der Geltungsbereiche dieser Pläne/Satzungen umgesetzt werden (planexterner Ausgleich).
- (2) Die Stadt Kamen verpflichtet sich, sämtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 Absatz 1 grundsätzlich über den Kreis Unna nach den Regelungen dieses Vertrages abzuwickeln.
- (3) Der Kreis verpflichtet sich, die in § 2 geregelten Leistungen zeitnah und ohne Behinderungen des gemeindlichen Planungsprozesses zu erbringen und unabhängig von seiner anderweitigen Bewertung der gemeindlichen Planungsabsichten als Träger öffentlicher Belange oder Aufsichtsbehörde zu halten.

§ 2 **Leistungen des Kreises Unna**

- (1) Zu den Leistungen des Kreises Unna zählen
 1. der Erwerb geeigneter Ausgleichsflächen
 2. die fachgerechte Planung, Herstellung, und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen,
 3. die fachliche Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen mit Hilfe des Verfahrens „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Kreis Unna, 2003)
 4. die Dokumentation der Ausgleichsflächen und –maßnahmen sowie die Zuordnung zu den Bauleitplänen sowie
 5. die Erstellung regelmäßiger Berichte über die Leistungen des Kreises Unna gemäß § 2 Punkte 1 bis 3 und über die Kosten der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen (alle vier Jahre, jeweils zum 1.6.).

§ 3 **Verfahren**

- (1) Die überschlägige Ermittlung des planexternen Ausgleichsbedarfs wird in jährlich stattfindenden Planungsgesprächen zwischen den Vertragsparteien vorgenommen.
- (2) Im Rahmen der bauleitplanerischen Verfahren meldet die Stadt Kamen frühzeitig, in der Regel vor Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, den notwendigen planexternen Ausgleichsbedarf beim Kreis Unna an. Grundlage ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das jeweilige Bauleitplanverfahren i.d.R. nach dem Verfahren zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Kreis Unna, 2003). Die Durchführung planexterner Ausgleichsmaßnahmen wird im jeweiligen Bauleitplanverfahren gesichert, indem die Stadt Kamen in der entsprechenden Begründung auf die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages verweist.

§ 4 Abrechnung und Vergütung

- (1) Die Abrechnung der Leistungen des Kreises Unna richtet sich nach dem tatsächlich benötigten Ausgleichsbedarf, der durch die Bauleitplanung der Stadt Kamen entsteht. Bezugsgröße für die Abrechnung sind die auszugleichenden Biotopwertpunkte (BWP).
- (2) Die Kosten eines Biotopwertpunktes (BWP) werden gemäß Anlage 1 zwischen den Vertragsparteien mit pauschal 17,00 € vereinbart. Die Kosten werden in vier-jährigem Rhythmus anhand der durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen überprüft und gegebenenfalls einvernehmlich neu festgelegt (vgl. § 2, Abs. 1, Nr.5 dieses Vertrages).
- (3) Spätestens ein Jahr nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens (Datum der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses) bzw. nach Erteilung der ersten Baugenehmigung (Vorhaben nach § 33 BauGB) erstattet die Stadt Kamen dem Kreis Unna den Kostenbetrag gemäß § 4 Absatz 1 und 2. Die Geltendmachung weiterer Kosten durch den Kreis Unna gegenüber der Stadt Kamen ist ausgeschlossen.
- (4) Entsteht in der Kostenstruktur eine Über- oder Unterdeckung, so wird diese durch Änderung der Kosten eines Biotopwertpunktes im Nachgang für die Zukunft ausgeglichen.

§ 5 Auswahl und Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen

- (1) Im Einvernehmen mit der Stadt Kamen erwirbt der Kreis Unna zukünftige Ausgleichsflächen und legt die Ausgleichsmaßnahmen fest. Die Ausgleichsflächen liegen vorzugsweise im Stadtgebiet Kamen und in den angrenzenden Kommunen.
- (2) Der Kreis Unna verpflichtet sich, die Ausgleichsflächen und –maßnahmen dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Eine Eigentumsübertragung der Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen. In begründeten Einzelfällen kann einvernehmlich von diesem Grundsatz abgewichen werden. Dies ist nur nach Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zugunsten des Kreises Unna möglich. Darüber hinaus müssen dauerhafte vertragliche Regelungen über die erforderlichen Pflegemaßnahmen und Unterhaltungspflichten abgeschlossen sein.

§ 6 Laufzeit des Vertrages / Kündigung

- (1) Der Vertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Er verlängert sich automatisch um weitere zehn Jahre, wenn er nicht 12 Monate vor Ende dieses Vertrags von einer der beiden Vertragsparteien gekündigt wird.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eine außerordentliche Kündigung des Vertrages nur aus wichtigem Grund erfolgen kann. Dieser ist insbesondere dann gegeben, wenn kein Einvernehmen über die Kostenberechnung gemäß § 4 Absatz 2 zu erzielen ist. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr, jeweils zum 31. Dezember.
- (3) Flächen mit bereits begonnenen Ausgleichsmaßnahmen werden auch nach dem Auslaufen dieses Vertrages gemäß den Regelungen dieses Vertrages zu Ende geführt.

§ 7 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen / Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einer Vertragsbestimmung berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, solche Bestimmungen im Zuge einer Vereinbarung durch gleichwertige, gültige Regelungen zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen und späteren richterlichen Entscheidungen widersprechen oder nicht mit aufsichtsbehördlichen Auflagen übereinstimmen.
- (4) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt des Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform. Mündliche Abreden sind unwirksam.

§ 8 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Kamen.

§ 9
Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wurde zweifach gefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Unna, den

Kamen, den

.....
Michael Makiolla
Landrat des Kreises Unna

.....
Hermann Hupe
Bürgermeister der Stadt Kamen

.....
Dr. Detlef Timpe
Dezernent

Anlage 1

zur Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätze für die Ermittlung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

1. Ermittlung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

- Grunderwerb (Kaufpreis, Notar, Steuer, Makler etc.)
- Voruntersuchungen (Vermessungskosten, Bodenanalysen, Altlastenuntersuchung etc.)
- Herstellung der Flächen (Arbeits- u. Maschinenkosten, Pflanzgut, Saatgut, Zäune, Entsorgungskosten etc.)
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (die ersten 3-5 Jahre)
- Kosten für die dauerhafte Pflege der Flächen (auf 30 Jahre ermittelt)

2. Ermittlung der Personalkosten

- Zu den o. g. Kosten für Grunderwerb, die Herstellung und langfristige Pflege der Ausgleichsflächen werden die Personalkosten pauschal mit 7% der o. g. Bruttosumme hinzuaddiert, so dass sich eine Gesamtsumme ergibt.

3. Ermittlung der Kosten pro Biotopwertpunkt (BWP)

- Die Gesamtsumme der Kosten wird durch die erreichte Gesamtaufwertung in Form von BWP dividiert.

Anlage 1

zur Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen

Berechnung der Kosten von typischen Ausgleichsmaßnahmen

€/m² Ackerland

Umwandlung von Acker- in extensives Grünland mit anschließender Beweidung

| | |
|--|------|
| Ackerland abmulchen, pflügen, eggen u. zertifiziertes regionales Saatgut aussäen | 0,40 |
| Weidezaun herstellen (anteilig je m ² Ackerland) | 0,30 |
| Planungskosten gem. HOAI ca. 7% der Nettobaukosten | 0,05 |
| Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege (10 Jahre) | 0,46 |

| | |
|-------------------------|-------------|
| gesamt (netto) | 1,21 |
| Mehrwertsteuer (19 %): | 0,23 |
| gesamt (brutto): | 1,44 |

| | |
|--------------------|------|
| Grunderwerb | 4,00 |
| Erwerbsnebenkosten | 0,16 |
| Managementkosten | 0,25 |

Gesamtkosten je m² Ackerfläche 5,85

Kosten in € pro Biotopwertpunkt, d.h. pro 2,5 m² Ackerfläche 14,62

€/m² Ackerland

Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Grünland mit anschließender Beweidung

| | |
|---|------|
| Grünland abmulchen, pflügen, eggen u. zertifiziertes regionales Saatgut aussäen | 0,40 |
| Weidezaun herstellen (anteilig je m ² Ackerland) | 0,30 |
| Planungskosten gem. HOAI ca. 7% der Nettobaukosten | 0,05 |
| Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege (10 Jahre) | 0,46 |

| | |
|-------------------------|-------------|
| gesamt (netto) | 1,21 |
| Mehrwertsteuer (19 %): | 0,23 |
| gesamt (brutto): | 1,44 |

| | |
|--------------------|------|
| Grunderwerb | 2,70 |
| Erwerbsnebenkosten | 0,16 |
| Managementkosten | 0,25 |

Gesamtkosten je m² Ackerfläche 4,55

Kosten in € pro Biotopwertpunkt, d.h. pro 3,3 m² intensive Grünlandfläche 15,01

€/m² Ackerland

Umwandlung von Acker- in extensives Grünland mit Anlage eines Kleingewässers

| | |
|--|------|
| Ackerland abmulchen, pflügen, eggen u. zertifiziertes regionales Saatgut aussäen | 0,38 |
| Kleingewässer anlegen | 1,00 |
| Weidezaun herstellen (anteilig je m ² Ackerland) | 0,30 |
| Planungskosten gem. HOAI ca. 7% der Nettobaukosten | 0,15 |
| Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege (10 Jahre) - Weide (90%) | 0,50 |
| Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege (10 Jahre) - Kleingewässer (10%) | 0,05 |

| | |
|-------------------------|-------------|
| gesamt (netto) | 2,38 |
| Mehrwertsteuer (19 %): | 0,45 |
| gesamt (brutto): | 2,83 |

| | |
|--------------------|------|
| Grunderwerb | 4,00 |
| Erwerbsnebenkosten | 0,16 |
| Managementkosten | 0,25 |

Gesamtkosten je m² Ackerfläche 7,24

Kosten in € pro Biotopwertpunkt, d.h. pro 2,5 m² Ackerfläche 18,11

€/m² Ackerland

Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anlage eines Kleingewässers

| | |
|---|------|
| Intensivgrünland abmulchen, pflügen, eggen u. zertifiziertes regionales Saatgut aussäen | 0,38 |
| Kleingewässer anlegen | 1,00 |
| Weidezaun herstellen (anteilig je m ² Ackerland) | 0,30 |
| Planungskosten gem. HOAI ca. 7% der Nettobaukosten | 0,15 |
| Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege (10 Jahre) - Weide (90%) | 0,50 |
| Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege (10 Jahre) - Kleingewässer (10%) | 0,05 |

| | |
|-------------------------|-------------|
| gesamt (netto) | 2,38 |
| Mehrwertsteuer (19 %): | 0,45 |
| gesamt (brutto): | 2,83 |

| | |
|--------------------|------|
| Grunderwerb | 2,70 |
| Erwerbsnebenkosten | 0,16 |
| Managementkosten | 0,25 |

Gesamtkosten je m² Ackerfläche 5,94

| | |
|--|--------------|
| Kosten in € pro Biotopwertpunkt, d.h. pro 3,3 m² Ackerfläche | 19,61 |
|--|--------------|

| | €/m ² Ackerland | |
|--|----------------------------|--|
| Aufforstung einer Ackerfläche | | |
| Anpflanzung von Gehölzen | 1,00 | |
| Verbisschutzzaun herstellen (anteilig je m ² Ackerland) | 0,30 | |
| Planungskosten gem. HOAI ca. 7% der Nettobaukosten | 0,11 | |
| Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege (10 Jahre) | 0,89 | |
| gesamt (netto) | 2,30 | |
| Mehrwertsteuer (19 %): | 0,44 | |
| gesamt (brutto): | 2,74 | |
| | | |
| Gründerwerb | 4,00 | |
| Erwerbsnebenkosten | 0,16 | |
| Managementkosten | 0,25 | |
| Gesamtkosten je m ² Ackerfläche | 7,15 | |

| | |
|--|--------------|
| Kosten in € pro Biotopwertpunkt, d.h. pro 2,5 m² Ackerfläche | 17,87 |
|--|--------------|

Berechnung der durchschnittlichen Kosten aller Ausgleichsmaßnahmen

| Maßnahmentyp mit Anteil an den Gesamtmaßnahmen | €/Biotopwertpunkt | Anteil an allen Maßnahmen | BWP * Anteil |
|--|-------------------|---------------------------|--------------|
| Umwandlung von Acker- in extensives Grünland mit anschließender Beweidung, 30% | 14,62 | 20% | 2,92 |
| Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Grünland mit anschließender Beweidung | 15,01 | 20% | 3,00 |
| Umwandlung von Acker- in extensives Grünland mit Anlage eines Kleingewässers, 50% | 18,11 | 30% | 5,43 |
| Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anlage eines Kleingewässers | 19,61 | 20% | 3,92 |
| Aufforstung einer Ackerfläche, 20% | 17,87 | 10% | 1,79 |

| | |
|--|--------------|
| Durchschnittliche Kosten (in € pro Biotopwertpunkt) | 17,07 |
|--|--------------|