#### Städtebaulicher Vertrag

Die **Stadt Bad Salzuflen**, Rudolph-Brandes-Allee 19, 32105 Bad Salzuflen vertreten durch den Bürgermeister

(nachfolgend Stadt genannt)

und

(nachfolgend **Grundstückseigentümer** genannt)

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB):

Die Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteil des Vertrages und gelten, soweit sich im vorliegenden Vertrag keine Abweichungen ergeben.

Anlage 1 Bilanzierung des Eingriffes

Anlage 2 Standort für die Ausgleichsmaßnahmen im städtischen Ökokonto

Anlage 3 Kostenermittlung für die Ausgleichsmaßnahmen

### Präambel

Am 17.09.2013 hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bad Salzuflen den Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0722/V "Nahversorgungsmarkt Lockhausen", Ortsteil Lockhausen gefasst.

Der seit dem 10.11.2005 rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0722/V "Nahversorgungsmarkt Lockhausen", Ortsteil Lockhausen wurde vom Vorhabenträger nicht in seiner Gänze fristgerecht umgesetzt. Ziel dieses Bebauungsplanes war die Schaffung von Baurecht für einen Nahversorgungsmarkt sowie einen Getränkemarkt. Der Bau des Nahversorgungsmarktes wurde realisiert, der des Getränkemarktes nicht. Die im Durchführungsvertrag vereinbarte Frist für die Umsetzung des Getränkemarktes ist seit dem 10.11.2008 abgelaufen. Deswegen ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB verpflichtet den Bebauungsplan im nicht realisierten Bereich aufzuheben.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die erstmalige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 0722/V "Nahversorgungsmarkt Lockhausen", Ortsteil Lockhau-

sen sollten die Ausgleichmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden. Diese sollten nach dem Bau beider Märkte hergestellt werden, um die angrenzende Ackerfläche ohne Zerschneidung weiterhin bewirtschaften zu können. Da nur der Nahversorgungsmarkt errichtet wurde, reduzieren sich die Flächen für die Kompensationsmaßnahmen anteilig. Südlich des Nahversorgungsmarktes ist ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt worden. Jedoch ergibt sich durch den erfolgten Eingriff ein weitergehendes Kompensationsdefizit. Da in der Teilaufhebungssatzung keine Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt werden können und somit der Ausgleich nicht am Ort des Eingriffes ausgeglichen werden kann, wird zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen folgender Vertrag geschlossen:

# § 1 Zahlungsverpflichtung

- (1) Durch die erstmalige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0722/V "Nahversorgungsmarkt Lockhausen", Ortsteil Lockhausen erfolgte ein Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist. Da nur der Nahversorgungsmarkt errichtet wurde, reduzieren sich die Flächen für die Kompensationsmaßnahmen anteilig. Südlich des Nahversorgungsmarktes ist ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen gemäß rechtverbindlichem Bebauungsplan umgesetzt worden. Allerdings hat dadurch noch nicht der gänzliche Ausgleich stattgefunden, der für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens erbracht werden muss. Zur Berechnung der noch ausstehenden Kompensationsmaßnahmen wurde eine neue Eingriffsbilanzierung (s. Anlage 1) aufgestellt.
- (2) Die Stadt Bad Salzuflen verpflichtet sich, die in der Teilaufhebungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0722/V "Nahversorgungsmarkt Lockhausen", Ortsteil Lockhausen im Folgenden bezeichneten Maßnahmen als Kompensation im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchzuführen:

Nach der erneuten Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 6.962 Werteinheiten, das im Eingriffsgebiet nicht ausgeglichen werden kann. Zur Kompensation des erfolgten Eingriffes in Natur und Landschaft wird von der Stadt eine Fläche in der Größe von 2.681 m² für Ausgleichsmaßnahmen aus dem städtischen Ökokonto "Große Königsmarsch" des Flurstückes 20, Flur 5, Gemarkung Ehrsen-Breden (s. Anlage 2) zur Verfügung gestellt. Dort soll eine Ackerfläche als Feuchtgrünland entwickelt und mit zwei Baumgruppen bepflanzt werden.

Die Stadt verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen nach Inkrafttreten des Satzungsbeschlusses zur Teilaufhebung 0722/V "Nahversorgungsmarkt Lockhausen", Ortsteil Lockhausen in der darauf folgenden Pflanzungsperiode durchzuführen.

(3) Zu den Kosten der Kompensation zählen die Grunderwerbskosten und die Herstellungskosten einschließlich der Anpflanzungspflege für die ersten vier Jahre nach der Anpflanzung. Nach der dem Vertrag beigefügten Kostenermittlung (s. Anlage 3) belaufen sich die Kosten der Kompensation auf insgesamt \_\_\_\_\_.

(4) Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Kosten der Kompensation zu übernehmen.

## § 2 Ablösung

- (1) Die gemäß §1 dieses Vertrages bestehende Kompensationsverpflichtung ist durch die einmalige Zahlung eines Betrages in Höhe von \_\_\_\_\_\_ abzulösen. Damit sind alle aus diesem Vertrag bzw. dem o.g. Bauvorhaben resultierenden Ausgleichsverpflichtungen des Grundstückseigentümers abgelöst.
- (2) Der Ablösungsbetrag ist spätestens innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten des Satzungsbeschlusses zur Teilaufhebung 0722/V "Nahversorgungsmarkt Lockhausen", Ortsteil Lockhausen fällig. Die Zahlung hat auf das Konto der Stadtkasse 3855 bei der Sparkasse Lemgo BLZ 482 501 10 zu erfolgen. Soweit der Grundstückseigentümer die Ablösesumme bei Fälligkeit ganz oder teilweise nicht zahlt, ist der nicht gezahlte Betrag mit jährlich fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß 247 BGB ab Fälligkeitstermin zu verzinsen.
- (3) Die Stadt Bad Salzuflen verwendet diesen Betrag gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ausschließlich zur Finanzierung der o.a. Ausgleichsmaßnahmen.

# § 3 Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit rechtsverbindlicher Unterschrift durch die Vertragsparteien wirksam.

# § 4 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, sie entsprechend weiterzugeben.

# § 5 Schlussbestimmungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich soweit wie möglich entsprechen.
- (2) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Grundstückseigentümer und die Stadt erhalten jeweils eine Ausfertigung.

Bad Salzuflen, den

für die Stadt Bad Salzuflen

- Der Bürgermeister In Vertretung

Rolf Oberweis
(Erster Beigeordneter)

Bad Salzuflen, den

für den Grundstückeigentümer

für den Grundstückeigentümer

für den Grundstückeigentümer

Ulrike Niegermeister Im Auftrag

Stadtplanung und Umwelt)

### Anlage 1

zum städtebaulichen Vertrag: Ausgleichsmaßnahmen zur Baumaßnahme Nahversorgungsmarkt Lockhausen, Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0722/V "Nahversorgungsmarkt Lockhausen", Ortsteil Lockhausen

## Bilanzierung des Eingriffes

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund-	Korrektu	Gesamt-	Einzel-
Nr.				wert	r-faktor	wert	flächen-
(s. Übersichtspla n B)	(lt. Biotop- typenliste)	(It. Biotoptypenliste)	(m²)	A (It. Biotop- typenliste)		(Sp 5 x Sp. 6)	wert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.1	Acker	6.496	2	1	2	12.992
		Gesamtfläche	6.496				
Gesamtflächenwert A:							12.992

	auungs				5			
1	2	3		4		6	7	8
Flächen- Code		Biotoptyp	Fläche		Grund	Korre	Gesamt	Einzel-
Nr.					wert A	kturfa	-	flächen-
(s. Übersichtspla n B)	(It. Biotop- typenliste)	(It. Biotoptypenliste)			(lt. Biotop- typenliste	ktor	(Sp 5 x Sp. 6)	<b>wert</b> (Sp 4 x Sp 7)
			m²	%	,		3ρ. 0)	
1	1.1	Gebäude	1.300		0	1	0	0
2	1.1	Erweiterungsfläche	260		0	1	0	0
3	1.1	Zufahrten	2.358		0	1	0	0
4	1.2	Standplätze mit Bäumen	1.180		0,5	1	0,5	590
5	8.2	13 Einzelbäume x 20 m²	260		6	0,9	5,4	1.404
6	4.3	Grünflächen in Gewerbegebieten	698		2	1	2	1.396
7	8.1	Randstreifen im Süden des Baugebietes	440		6	1	6	2.640
		Gesamtfläche	6 406					
		Gesammache	6.496		Cancin	attläak a	muset D.	0.000
Gesamtflächenwert B:						iiweit B:	6.030	

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	- 6.962
---	---------

Nach der erneuten Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 6.962 Werteinheiten, das im Eingriffsgebiet nicht ausgeglichen werden kann.

Anlage 2

zum städtebaulichen Vertrag: Ausgleichsmaßnahmen zur Baumaßnahme Nahversorgungsmarkt Lockhausen, Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0722/V "Nahversorgungsmarkt Lockhausen", Ortsteil Lockhausen

## Standort für die Ausgleichmaßnahmen

im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB auf der Teilfläche des Flurstückes 20, Flur 5, Gemarkung Ehrsen-Breden

Ökokonto "Große Königsmarsch"

