

## **Städtebaulicher Vertrag**

**zur Durchführung und dauerhaften Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen  
in Natur- und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB und von vorgezogenen  
Ausgleichsmaßnahmen nach dem Artenschutz gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG**

Die Stadt Horn-Bad Meinberg, vertreten durch den Bürgermeister Heinz-Dieter Krüger, Marktplatz 4,  
32805 Horn-Bad Meinberg

(nachfolgend „**Stadt**“)

und

---

(nachfolgend „**Bewirtschafter**“)

schließen den nachfolgenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB:

### **Vorbemerkung:**

Die Stadt stellt derzeit östlich des Stadtteils Belle den Bebauungsplan Be 10 „Der Industriepark Lippe“ auf, der gemäß § 9 BauNVO ein eingeschränktes Industriegebiet festsetzt. Im Bebauungsplanverfahren ist festgestellt worden, dass in naturschutzrechtlicher Hinsicht bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Auch artenschutzrechtliche (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen sind zur Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen notwendig.

Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung nebst Umweltbericht, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie das Maßnahmenkonzept Artenschutz und der Kontrollbogen der Ausgleichsmaßnahmen für das Jahr 2021 sind diesem Vertrag als **Anlagen 1-6** beigelegt und Gegenstand des Vertrages. Danach sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf 45 ha Acker- und auf 8,9 ha Grünlandfläche vorzunehmen. Die Ausgleichsmaßnahmen wirken multifunktional und stellen somit zugleich die teilweise außerhalb des Plangebietes durchzuführenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 272.605 Biotoppunkten gem. der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008)

dar (erforderlicher externer Kompensationsbedarf von 17 %, 83 % des Kompensationsbedarfs werden im Bebauungsplangebiet selbst durchgeführt und sind durch entsprechende Festsetzungen gesichert).

Zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Maßnahmenpool von 12 produktionsintegrierten Maßnahmen und ein Ausgleichsflächenpool von insgesamt 247 ha Acker und 11,3 ha Grünland erstellt. Zur Gewährung größtmöglicher Flexibilität ist alljährlich eine veränderte bzw. neue Kombination von Ausgleichsflächen und -maßnahmen vorzunehmen, die unter Berücksichtigung des definierten Rahmens im Maßnahmenkonzept Artenschutz Teil B „Anwendungshandbuch“ festzulegen ist.

Der Bewirtschafter verfügt über Grundstückseigentum und über Pachtflächen in dem Ausgleichsflächenpool. Er verpflichtet sich zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Grundstücken nach Maßgabe der folgenden Vereinbarung:

## **§ 1 Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bewirtschafter verpflichtet sich, auf den Grundstücken

- Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... ( Eigentums- oder Pachtflächen)
- Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... ( Eigentums- oder Pachtflächen)
- Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ... ( Eigentums- oder Pachtflächen)
- ...

die im Maßnahmenkonzept Artenschutz (**Anlage 5**) auf S. 17-29 aufgeführten Maßnahmen (inklusive Pflegemaßnahmen):

- A1): Doppelter Reihenabstand in Getreide (Acker)
- A2): Ackerbrache (Acker)
- A3): Blühstreifen/-fläche (Acker)
- A4): Ernteverzicht von Getreide (Acker)
- A5): Schwarzbrache (Acker)
- A6): Stoppelbrache (Acker)
- A7): Ackerrandstreifen (Acker)
- A8): extensives Acker (Klee-)Gras (Acker)
- A9): Feldlerchenfenster (Acker)
- G1): Altgras- und Kurzgrasstreifen (Grünland)
- G2): Entwicklung von extensiv Grünland (Grünland)

- G3): Beweidung (Grünland)

durchzuführen. Die zur Maßnahme gehörenden Pflegemaßnahmen ergeben sich jeweils aus den im Maßnahmenkonzept Artenschutz enthaltenen Maßnahmensteckbriefen (S. 18 -29).

## **§ 2 Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Maßnahmegrundstücken**

1. Die Stadt legt im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Lippe jährlich die Maßnahmenflächen (jeweils min. 45 ha Acker und min. 8,9 ha Grünfläche) sowie die darauf durchzuführenden Maßnahmen unter Berücksichtigung des definierten Rahmens aus dem Maßnahmenkonzept Artenschutz (Teil B „Anwendungshandbuch“) fest. Als Beispiel für die zu treffenden Festlegungen wird auf den Kontrollbogen der Ausgleichsmaßnahmen für das Jahr 2021 (**Anlage 6**) verwiesen.

Durch die so vorzunehmende Festlegung weist die Stadt den erforderlichen Kompensationsbedarf nach. Zur Dokumentation wird das Musterformular aus dem Anhang zum Maßnahmenkonzept Artenschutz verwendet. Als Beispiel für die zu treffenden Festlegungen wird auf die Festlegung der Maßnahmen für das Jahr 2021 (**Anlage 6**) verwiesen.

2. Vor der Festlegung der jeweiligen Maßnahmenflächen sowie den darauf durchzuführenden Maßnahmen hört die Stadt den Bewirtschafter zu der beabsichtigten Bewirtschaftung seiner Flächen an. Es wird angestrebt, dass Fläche und Maßnahme jeweils so kombiniert werden, dass eine geringstmögliche Beeinträchtigung für die landwirtschaftliche Bearbeitung für den Bewirtschafter hervorgerufen wird.
3. Die Stadt teilt dem Bewirtschafter schriftlich bis zum 01.08. des Vorjahres mit, auf welchen Maßnahmenflächen welche Maßnahmen im Folgejahr von ihm durchzuführen sind.

## **§ 3 Kostentragung für die Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen**

1. Der Bewirtschafter erhält für die von ihm durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen inklusive Pflegemaßnahmen je Acker und je Grünlandfläche jeweils folgende Ausgleichszahlungen:

- A1): Doppelter Reihenabstand in Getreide: 1.100,00 €
- A2): Ackerbrache: 1.300,00 €
- A3): Blühstreifen/-fläche: 1.350,00 €

- A4): Ernteverzicht von Getreide:	1.900,00 €
- A5): Schwarzbrache:	400,00 €
- A6): Stoppelbrache:	300,00 €
- A7): Ackerrandstreifen:	1.300,00 €
- A8): extensives Acker (Klee-)Gras:	1.200,00 €
- A9): Feldlerchenfenster	20,00 €
- G1): Altgras- und Kurzgrasstreifen Grünland:	250,00 €
- G2): Entwicklung von extensiv Grünland:	250,00 €
- G3): Beweidung	150,00 €

2. Die Ausgleichszahlungen werden jeweils zum 15.01. des aktuellen Bewirtschaftungszeitraums fällig und sind durch Überweisung auf folgende Bankverbindung vorzunehmen:

(Kontoverbindung Bewirtschafter)

3. Sofern der Bewirtschafter für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf seinen Grundstücken Fördermittel/Prämien oder sonstige Zahlungen nach anderen rechtlichen Vorgaben erhält, hat er dies der Stadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen. In diesem Fall entfällt der jeweilige Anspruch auf die entsprechende Ausgleichszahlung durch die Stadt. Bereits geleistete Zahlungen sind der Stadt unverzüglich zu erstatten.

#### **§ 4 Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken des Bewirtschafters**

1. Für den Fall, dass der Bewirtschafter die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen inklusive Pflegemaßnahmen nicht, nicht fristgerecht, nicht vollständig oder fehlerhaft durchführt, ist die Stadt berechtigt, nach schriftlicher Ankündigung und fruchtlosem Verstreichen einer angemessenen Nachfrist von mindestens 6 Wochen das Grundstück zu betreten und dort die erforderlichen Maßnahmen gemäß § 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 auf Kosten des Bewirtschafters durchzuführen oder von beauftragten Dritten durchführen zu lassen.
3. Erfüllt der Bewirtschafter seine Verpflichtungen aus § 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 dieses Vertrages nicht, nicht fristgerecht, nicht vollständig oder fehlerhaft, so steht der Stadt neben der Ersatzvornahme und der Inanspruchnahme der Sicherheit gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 zusätzlich eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000,00 € für jeden vom Bewirtschafter zu vertretenden Einzelverstoß je Pflanzperiode zu. Die Zahlung danach fälliger Vertragsstrafen entbindet den Bewirtschafter nicht von der vertragsgemäßen Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen.

## **§ 5 Monitoring**

Die in § 1 aufgeführten Maßnahmen weisen insgesamt eine hohe Eignung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf. Dennoch ist

- für die Feldlerche, das Rebhuhn und die Wachtel bei Maßnahmen im Acker und im Grünland und
- für den Rot- und Schwarzmilan bei Maßnahmen im Grünland

ein maßnahmenbezogenes Monitoring notwendig, um die Umsetzung der Maßnahmen auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen.

Das Monitoring umfasst eine Beurteilung, ob die artenspezifischen Habitat-Elemente vorhanden und die relevanten Strukturen hergestellt wurden und ob ggf. eine regelmäßige Pflege stattfindet.

Um das nach den vorgenannten Angaben jeweils erforderliche maßnahmenbezogene Monitoring durchführen zu können, gewährt der Bewirtschafter jeweils ein Betretungsrecht zugunsten der Stadt bzw. eines von der Stadt beauftragten Dritten, der in ihrem Auftrag das Monitoring durchführt.

## **§ 6 Entlassung von Grundstücksflächen aus dem Vertrag**

Sofern der Bewirtschafter ein berechtigtes Interesse daran hat, dass einzelne in § 1 aufgezählte Flächen aus dem Vertrag entlassen werden, teilt er dies der Stadt schriftlich und unter Angabe von Gründen mit.

Die Stadt stimmt einer Flächenentlassung und damit einer Vertragsänderung schriftlich zu, wenn entweder durch den Bewirtschafter selbst eine geeignete Ersatzfläche gestellt wird oder die Stadt anderweitig Ersatzflächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sichern kann. Die Ersatzfläche muss dabei aus fachlicher Sicht zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geeignet sein. Die fachliche Eignung (insbesondere auch im Hinblick auf die räumliche Lage) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Lippe abzustimmen.

Durch die Flächenentlassung darf die dauerhafte Durchführung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen nicht gefährdet werden.

## **§ 7 Rechtsnachfolger/in**

1. Der Bewirtschafter verpflichtet sich, die Stadt schriftlich zu informieren, wenn er seine eigenen Grundstücksflächen ganz oder teilweise an Dritte veräußert.
2. Der Bewirtschafter verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten einem Rechtsnachfolger vertraglich aufzuerlegen. Er wird den Rechtsnachfolger außerdem dazu verpflichten, die von ihm übernommenen Rechte und Pflichten im Fall der Weiterveräußerung ebenfalls entsprechend weiter zu geben und auch jeden weiteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

Der Bewirtschafter haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, solange ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus der Haftung entlässt.

3. Verstößt der Bewirtschafter gegen seine Pflicht aus § 7 Abs. 2, zahlt er an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 1000 €.

## **§ 8 Pachtverträge über Maßnahmenflächen**

1. Laufen während der Vertragslaufzeit dieses Vertrages befristete Pachtverträge über in § 1 genannte Flächen aus und werden nicht verlängert, teilt der Bewirtschafter diesen Umstand der Stadt 1 Jahr vor Ablauf des Pachtvertrages schriftlich mit. Werden während der Vertragslaufzeit dieses Vertrages unbefristete Pachtverträge über in § 1 genannte Flächen von dem Verpächter des Bewirtschafters gekündigt, teilt der Bewirtschafter dies der Stadt unverzüglich schriftlich mit.

In diesen Fällen wird die Stadt anderweitige Ersatzflächen zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sichern. Die fachliche Eignung der Ersatzfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Lippe abzustimmen.

2. Der Bewirtschafter verpflichtet sich, während der Vertragslaufzeit dieses Vertrages selbst keine Kündigung von Pachtverträgen vorzunehmen, die die in § 1 genannten Flächen betreffen. Eine solche Kündigung darf erst erfolgen, wenn die Stadt einer Flächenentlassung gem. § 6 schriftlich zugestimmt hat.

3. Verstößt der Bewirtschafter gegen seine Pflichten aus § 8 Abs. 1 und Abs. 2, zahlt er an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 1.000 €.

### **§ 9 Unwirksamkeit des Bebauungsplans**

1. Für den Fall, dass nach einem Normenkontrollverfahren rechtskräftig die Unwirksamkeit des Bebauungsplans gem. § 47 Abs. 5 VwGO feststeht, ist die Stadt berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens die Nichtigkeit des Bebauungsplans inzident festgestellt wird.
2. Für die bis zur fristlosen Kündigung erbrachten Ausgleichsmaßnahmen erhält der Bewirtschafter anteilige Ausgleichszahlungen. Hierbei ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang bereits die entsprechenden Maßnahmen inklusive Pflegemaßnahmen vorgenommen worden sind.

### **§ 10 Sicherstellung des natur-/artenschutzrechtlichen Ausgleichs durch andere Maßnahmen**

Die Stadt kann den Vertrag schriftlich kündigen, wenn durch andere Maßnahmen der natur- und artenschutzrechtliche Ausgleich dauerhaft sichergestellt ist. Die Kündigung ist bis zum 01.08. des Jahres zu erklären, mit dessen Ablauf der Vertrag enden soll.

### **§ 11 Kündigung durch den Bewirtschafter aus wichtigem Grund**

1. Dem Bewirtschafter steht ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zu. Ein wichtiger Grund liegt dabei vor, wenn dem Bewirtschafter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Bei der Abwägung der Interessen ist insbesondere das Interesse der Stadt, die dauerhafte Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen, zu berücksichtigen.
2. Sofern eine Entlassung von Grundstücksflächen aus dem Vertrag nach § 6 möglich ist und so der Interessenkonflikt aufgelöst werden kann, ist die Kündigung nach § 11 ausgeschlossen.

### **§ 12 Vertragsänderungen**

1. Vertragsänderungen oder Vertragsergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich entsprechen.

### **§ 13 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam, wenn der Rat der Stadt die Satzung über den Bebauungsplan Be 10 „Der Industriepark“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen hat und dieser Beschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht ist.

Ort, Datum .....

\_\_\_\_\_  
Stadt Horn-Bad Meinberg,  
vertreten durch BM Heinz-Dieter Krüger

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Bewirtschafter)