

## **Satzung vom 15. Dez. 2014 der Stadt Recklinghausen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach Baugesetzbuch (Kostenerstattungsbeitrag)**

Aufgrund §§ 7, 41 Abs. 1 Buchstabe f) und i) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV NRW S. 878) und des § 135 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 01. Dezember 2014 folgende Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach Baugesetzbuch beschlossen:

### **§ 1 Gegenstand der Satzung**

(1) Die Stadt Recklinghausen erhebt Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen i.S. § 9 Abs. 1a BauGB nach den Bestimmungen des BauGB und nach Maßgabe dieser Satzung.

(2) Die Satzung findet Anwendung bei der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage von Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

(3) Diese Satzung findet keine Anwendung bei der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage städtebaulicher Verträge gem. § 11 und § 12 BauGB.

### **§ 2 Aufgabe**

Die Stadt Recklinghausen erhebt Kostenerstattungsbeiträge, wenn sie die Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle im Interesse und auf Kosten der Grundstückseigentümerin/des Grundstückseigentümers oder der Vorhabenträgerin/des Vorhabenträgers bzw. der Erbbaubegünstigten/des Erbbaubegünstigten durchführt.

### **§ 3 Umfang der erstattungsfähigen Kosten**

(1) Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung aller Ausgleichsmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1 a BauGB den Eingriffsgrundstücken ganz oder teilweise zugeordnet sind.

(2) Die Kosten der Durchführung umfassen

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen,
2. den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung und
3. die Planung und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vom ursprünglichen bis zum angestrebten (Ziel-) Zustand.

Die Kosten der dauerhaften Unterhaltung und Pflege nach der In-Wert-Setzung und die Kosten der Wirkungskontrollen sind hiervon abzugrenzen.

(3) Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan selbst bzw. einem anderen Bebauungsplan in Verbindung mit ökologischen Fachbeiträgen und den entsprechenden Maßnahmenblättern sowie den in der Anlage 1 enthaltenen Grundsätzen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zur Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt Recklinghausen bereit gestellten Flächen getroffen werden.

Die Anlage „Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen“ ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 4

##### Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten

(1) Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. § 4 Abs. 2 bleibt davon unberührt.

(2) Für festgelegte und für künftige Ausgleichsflächen-Pools erfolgt die Kostenermittlung gemäß § 135 c Nr. 3 BauGB i.V.m. § 130 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Einheitssätzen in Euro pro Wertpunkt oder Euro pro m<sup>2</sup>-Ausgleichsfläche. Für jeden Ausgleichsflächen-Pool wird der Einheitssatz anhand der tatsächlichen Kosten berechnet. Zur Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten wird das Ausgleichsdefizit (fehlende Ökopunkte) mit dem Einheitssatz des jeweiligen Ausgleichsflächen-Pools multipliziert.

#### § 5

##### Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

(1) Die nach den §§ 3 und 4 erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 Satz 2 BauNVO) verteilt. Der Kostenerstattungsbetrag für ein Grundstück wird wie folgt ermittelt:

Ist keine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zur Ermittlung der Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

(2) Bei Fehlen der Voraussetzungen aus den Sätzen 1 und 2 wird die zu erwartende versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt.

$\frac{\text{Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahmen}}{\text{Zulässige Grundfläche im gesamten Eingriffsgebiet}^*}$	= Kostenerstattungsbetrag in € pro m <sup>2</sup> Baugrundstückfläche
--	---

\* (GRZ + 50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) X (Summe aller Baugrundstückflächen)

Kostenerstattungsbetrag für das Baugrundstück (Eingriffsgrundstück)
---

Kostenerstattungsbetrag in € pro m <sup>2</sup> Baugrundfläche X zulässiger Grundfläche*
--

* zulässige Grundfläche = (GRZ einschließlich 50% Überschreitung) X Baugrundstückfläche
---

## **§ 6 Kostenerstattungspflichtiger**

Kostenerstattungspflichtig ist die Eigentümerin / der Eigentümer oder die / der Erbbauberechtigte oder die Vorhabenträgerin / der Vorhabenträger des zugeordneten Eingriffsgrundstücks zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenerstattungsbescheides.

## **§ 7 Heranziehung und Fälligkeit der Kostenerstattungsbeträge und Vorausleistungen**

(1) Die Kostenerstattungspflicht entsteht, sobald die nach § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriffsgrundstück zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen hergestellt sind. Der Kostenerstattungspflichtige wird durch schriftlichen Bescheid zur Kostenerstattung herangezogen. Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

(2) Ist die Kostenerstattungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden, erhebt die Stadt Recklinghausen nach Maßgabe des § 135c Nr. 5 BauGB Vorausleistungen auf den Kostenerstattungsbetrag, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden können. Die Höhe der Vorausleistung bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich zu zahlenden Kostenerstattungsbetrages. Der Vorausleistungspflichtige wird durch schriftlichen Bescheid zur Zahlung herangezogen. Der Vorausleistungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

## **§ 8 Ablöse**

(1) Der Kostenerstattungsbetrag kann vor Entstehung der Erstattungspflicht im Ganzen durch Vertrag zwischen dem Beitragspflichtigen und der Stadt abgelöst werden. Die Ablösung erfolgt durch Zahlung eines Ablösebetrages. Ist der Ablösevertrag abgeschlossen, sind Nachforderungen seitens der Stadt und Rückforderungen seitens des Ablöseberechtigten ausgeschlossen.

(2) Ablöseberechtigt sind Kostenerstattungspflichtige nach § 6 zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung.

(3) Die Ablösung kann vom Ablöseberechtigten schriftlich beantragt werden oder von der Stadt angeboten werden. Wird dem Antrag stattgegeben, ist der Ablösebetrag vertraglich festzulegen. Dabei bemisst sich die Höhe des Ablösebetrages nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Kostenerstattungsbetrages.

## **§ 9 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Recklinghausen vom 05. Juli 2010 außer Kraft.

## **Anlage 1 (zur Satzung)**

### **Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 3 Abs. 3 der Kostenerstattungssatzung**

#### **1. Anpflanzung / Aussaat von standortheimischen Gehölzen, Kräutern und Gräsern**

##### **1.1 Anpflanzung von Einzelbäumen / Straßenbäumen**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre

##### **1.2 Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 hoch
- Je 100 qm je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher
- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre

##### **1.2 Anlage standortgerechter Wälder**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- 3500 Stück je ha, Pflanzen 3 - 5jährig, Höhe 80 - 120 cm
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

##### **1.4 Schaffung von Streuobstwiesen**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume
- je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung 10/12
- Einsaat Gras-/Kräutermischung
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre

##### **1.5 Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915

- Einsaat von Wiesengräsern und -kräutern, möglichst aus autochthonem Saatgut
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

## **2. Schaffung und Renaturierung von Wasserflächen**

### 2.1 Herstellung von Stillgewässern

- Aushub und Einbau bzw. Abfuhr des anstehenden Bodens
- ggf. Abdichtung des Untergrundes

### 2.2 Anpflanzung standortheimischer Pflanzen

- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre

### 2.3 Renaturierung von Still- und Fließgewässern

- Offenlegung und Rückbau von technischen Ufer- und Sohlbefestigungen
- Gestaltung der Ufer und Einbau natürlicher Baustoffe unter Berücksichtigung ingenieurbiologischer Vorgaben
- Anpflanzung standortheimischer Pflanzen
- Entschlammung
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 10 Jahre

## **3. Maßnahmen zur Extensivierung**

### 3.1 Umwandlung von Acker bzw. intensivem Grünland in Acker- und Grünlandbrache

- Nutzungsaufgabe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

### 3.2 Umwandlung von Acker in Ruderalflur

- ggf. Abtragen und Abtransport des Oberbodens
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr

### 3.3 Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland

- Bodenvorbereitung ggf. Abtragen und Abtransport des Oberbodens
- Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre
- Aushagerung durch Mahd und Verwertung oder Abtransport des Mähguts
- bei Feuchtgrünland Rückbau von Entwässerungsmaßnahmen

### 3.4 Umwandlung von intensivem Grünland in extensiv genutztes Grünland

- Nutzungsreduzierung
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

## **Anlage 2 (zur Satzung)**

### **Leitlinien bei der Anwendung der Kostenerstattungssatzung für Ausgleichsmaßnahmen nach Baugesetzbuch bzw. bei städtebaulichen Verträgen gem. § 11 und § 12 BauGB**

#### **1. Kostenerstattungssatzung gem. 135 a- c BauGB**

Die Kostenerstattungssatzung kommt grundsätzlich bei Ausgleichsmaßnahmen in eingriffsrelevanten Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB) und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Bindung der Ausgleichsmaßnahmen durch Sammelzuordnung (§ 135 a BauGB) an die Eingriffsbereiche zur Anwendung. Dies gilt auch für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

##### **Kostenzusammenstellung**

Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten ergibt sich aus § 3 der Kostenerstattungssatzung in Verbindung mit der Anlage zur Satzung „Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen“.

#### **2. Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB**

In nachfolgenden Fällen ist vorrangig der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu prüfen:

1. Bei bis zu 10 beteiligten Grundstückseigentümern (Eingriffsverursacher) „einzel-fallbezogen“,
2. bei Bebauungsplänen, die durch Bauwerberverträge an einen Projektentwickler gekoppelt sind und
3. bei umlegungsrelevanten Bebauungsplänen (in Abstimmung mit dem Umlegungsausschuss und in Bezug auf die Alteigentümer).

##### **Kostenzusammenstellung**

Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten wird entsprechend § 3 der Kostenerstattungssatzung in Verbindung mit der Anlage zur Satzung „Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen“ ermittelt und umfasst zusätzlich die Kosten der langfristigen Unterhaltungspflege. Die Kapitalisierung der Unterhaltungspflege erfolgt über einen Zeitraum von 25 Jahren („eine ökologische Generation“). Ausgehend vom ersten Fall der vertraglich geregelten Refinanzierung von Unterhaltungspflegekosten mit einer Abzinsung i.H.v. 4 % werden diese zukünftig unter Bezug auf den aktuellen, von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz (derzeit 2,7% - Stand seit Januar 2007) mit einem Zuschlag von 1,3% abgezinst. Die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist zu Grunde zu legen.

##### **Hinweis:**

Die städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB müssen vor der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB geschlossen worden sein. Der Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit ökologischen Ausgleichsmaßnahmen bedarf nicht der Zustimmung des Rates (einfaches Verwaltungshandeln).

#### **3. Durchführungsverträge gem. § 12 BauGB zum Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB wird der Vorhabensträger durch Abschluss eines Durchführungsvertrages zur Übernahme aller durch das Satzungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Kosten verpflichtet.

### **Kostenzusammenstellung**

Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten wird entsprechend § 3 der Kostenerstattungssatzung in Verbindung mit der Anlage zur Satzung „Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen“ ermittelt und umfasst zusätzlich die Kosten der langfristigen Unterhaltungspflege (z.Zt. - Kosten auf 25 Jahre kapitalisiert und einem Zuschlag von 1,3 % auf den jeweils gültigen Basiszinssatz (derzeit 2,7 %, Stand seit Januar 2007) abgezinst (vgl. Ausführungen unter Nr. 2).

### **Hinweis:**

Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB geschlossen worden sein. Hierzu bedarf es der Zustimmung des Rates.

## **4. Umsetzung der Maßnahmen bei Verträgen gem. § 11 und § 12 BauGB**

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und zur Sicherung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, folgende Vorgaben als Verpflichtung der Vorhabenträger in die Verträge aufzunehmen:

- a) Nachweis der Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen (Vorlage von Grundbuchauszügen, langjährigen Pachtverträgen – 30 Jahre -, Einverständniserklärung der Eigentümer etc.),
- b) Erstellung von Grünordnungsplänen mit entsprechenden Maßnahmenblättern zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- c) Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch qualifizierte Fachunternehmen,
- d) Abstimmung zu a) bis c) mit den zuständigen Fachbereichen der Stadtverwaltung,
- e) Eintragung von Baulasten zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen, dies gilt auch für die durch Planungsrecht festgesetzten Ausgleichsflächen sowie für sonstige Ausgleichsflächen im Eigentum der Stadt und
- f) die Vorlage von Bankbürgschaften zur Sicherung der Kostendeckung bei Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Recklinghausen.