

Neustadt a. Rbge., 07.01.2014

Bekanntgabe für den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss

In der Sitzung am 03.12.2013 wurde von Herrn Hibbe um Informationen zu Grundstücksverkäufen sowie der Nachfrage im „Gewerbegebiet Ost“ gebeten.

Zurzeit gibt es schriftliche Interessenbekundungen für rund 80% der gesamten Grundstücksflächen, wobei es auch bereits Anfragen für die noch verbleibenden Flächen gibt. Kaufverträge sind noch nicht geschlossen worden, da eine abschließende Kalkulation der m²-Preise unter Einbeziehung der Fördersumme zurzeit vorgenommen wird und ein Verkauf der Grundstücke vorher nicht möglich war.

Im Auftrag

(Ulrike Ahrbecker)

z. w. V.: Herrn Kretschmann (Ausschuss-Betreuung) m. d. Bitte um Bekanntgabe

z. d. A.

Anforderung an Kompensationsflächen

- Die Flächen sollten in aller Regel im Gemeindegebiet der planenden Gemeinde liegen oder zumindest im selben Naturraum. Gemarkungsgrenzen müssen nicht berücksichtigt werden.
- Sie müssen sich im Eigentum des Altbesitzer der Vorhabenfläche befinden oder des jetzigen Vorhabenträgers oder in städtischen bzw. öffentlichem.
- Die Erreichbarkeit eines ökologisch deutlich höherwertigen Zustandes muss auf diesen Flächen möglich sein.
- Die Aufwertung, d.h. auch die Flächeninanspruchnahme, muss dauerhaft sein.
- Die Kompensationsfläche ist zeitlich unbegrenzt zu sichern (Grundbucheintrag).
- Sie sollte möglichst nicht von störenden Nutzungen umgeben sein, z.B. Offenlandflächen für Feldvögel in der Nähe von Wohnbaufläche. Ist dies der Fall, ist das Aufwertungspotenzial abzuwerten.

Anforderungen an die Kompensationsmaßnahme

- Es muss ein enger funktionaler Zusammenhang zwischen den Flächen bestehen auf denen der Eingriff stattfindet bzw. ausgeglichen wird. Das heißt in der Regel Eingriffe auf Acker – Ausgleich auf Acker, Eingriffe in Grünland-Ausgleich auf Grünland usw.
- Kompensationsmaßnahmen unterliegen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Dies bedeutet, dass die Kosten der Maßnahme nicht außer Verhältnis zum erzielten positiven Effekt stehen dürfen.
- Die Kompensationsmaßnahmen müssen in einem zeitlichen Zusammenhang zum Eingriff stehen.
- Die Unterhaltung und Pflege ist über einen Zeitraum von 30 Jahren zu sichern.
- Nicht als Ausgleichsmaßnahmen gelten Maßnahmen, die auf Grund anderweitiger Vorschriften gesetzlich vorgeschrieben sind (z.B. im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung) oder die mit öffentlichen Mittel gefordert werden.

Anforderungen an die Kompensationsmaßnahmen für den BPlan Nr. 159 G3 „Auenblick Nord“, Neustadt am Rübenberge:

Die externe Kompensation für die verloren gegangenen Funktionen und Lebensräume des Offenlandes, die bisher in dem Baugebiet bestanden, muss wieder auf Offenlandflächen stattfinden. Neben der allgemeinen Kompensation sind in diesem Gebiet im Rahmen des Artenschutzes auch Lebensräume geschützter Feldvögel betroffen, die zusätzlich ausgeglichen werden müssen. Insgesamt ergibt sich ein rechnerisch ermittelter Ausgleichbedarf für den Eingriff von ca. 12.665 m² (genau Ermittlung vgl. Umweltbericht zum BPlan).

Für diesen Bedarf wird eine ausreichend große Fläche benötigt, auf der sich eine intensiv genutzte Ackerfläche auf einem Standort mit möglichst geringem ackerbaulichen Ertragspotenzial durch Extensivierung der Nutzung aufwerten lässt. Weder der Alteigentümer des Bebauungsplangebietes noch der Vorhabenträger verfügten über Fläche, die hierfür bereitgestellt werden konnten. Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens stand somit keine geeignete Kompensationsfläche zur Verfügung, weil die Stadt zu diesem Zeitpunkt nicht über eigene geeignete Flächen verfügte.

Es befinden sich im Umkreis der Kernstadt zwar noch einige Flächen in städtischen Besitz, die aber, sofern sie sich überhaupt für Kompensationsmaßnahmen eignen, für andere Bau- oder Kompensationsmaßnahmen

reserviert sind, wie z. B. die Verlegung der B442, Erweiterung Friedhof Lünningburg, den Deichbau Silbernkamp oder den Bau des Hallen- und Freibades. Innerhalb der städtischen Forst verfügt die Stadt zusätzlich noch über ca. 39 ha potenzielle Kompensationsfläche, die aber nach Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes nur noch bedingt geeignet sind, da selten ein Eingriff auf gleichwertigen Flächen (Wald oder Gehölzstandorten) stattfindet.

Als sich die Gelegenheit für den Kauf des Grundstückes in der Gemarkung Suttorf, Vor dem Bruche, mit einer Größe von insgesamt 43.443 m² (½ intensive Ackernutzung, ½ intensive Grünlandnutzung) bot, dieses, für die Kompensation von Eingriffen auf Acker- oder Grünlandflächen geeignete, Grundstück im Sommer 2013 erworben, unter andern auch für die Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 159 G 3 „Auenblick-Nord“. Die Fläche verfügt über ein ökologisches Aufwertungspotenzial von 2 Wertpunkt pro m² und somit werden davon ca. 6.830 m² für die Kompensation für den o. g. Bebauungsplan genutzt.

Nutzung des 100Bäume Programms als Kompensationsmaßnahme für den BPlan Nr. 159 G3 „Auenblick Nord“, Neustadt am Rübenberge:

Die Kompensation für den o. g. Bebauungsplan gliedert sich in den allgemeinen Kompensationsbedarf und in den artenschutzrechtlichen.

Die Anpflanzung von Straßenbäumen ist als Ausgleichsmaßnahmen für den speziellen Artenschutz nicht geeignet, da ersatzweise ein Offenlandlebensraum für Feldvögel geschaffen werden muss.

Auch für den allgemeinen Ausgleich des Eingriffes wäre die Anpflanzung von Straßenbäumen nur in sehr geringem Umfang anzurechnen, weil sie ökologisch nur wenig mit den dem verlorengegangenen Lebensraum „intensiv genutzter Acker“ gemeinsam hat.

Wirtschaftlich würde die Anpflanzung von Straßenbäumen als Ausgleichsmaßnahme zu einer Ungleichbehandlung dieses Vorhabenträgers gegenüber anderen führen, wie die angefügte Rechnung zeigt. Für einen einzelnen Straßenbaum können 200 Wertpunkte angerechnet werden, ausgeglichen werden müssen 13.656°Pkt. (genau Ermittlung vgl. Umweltbericht zum BPlan). Dies entspricht der Anpflanzung von 68 St. Bäumen x 700 € (vgl. DS 2013/239) = 47.500 €. Diesem Betrag gegenüber stehen die jetzigen Kosten für den allgemeinen Eingriff von 18.750 €.

(Sabine Gambig)