

**Informationsvorlage Nr. 2014/111**

**öffentlich**

Bezugsvorlagen:

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	-
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	-
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	-
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	-
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	-
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	-
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	-
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	-
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	-
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	-
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	-
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	-
Ortsrat der Ortschaft Suttorf	-
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	-

**Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauleitplanung**

Da in der letzten Zeit von der Politik verschiedenste Fragen zu Kompensationsmaßnahmen gestellt wurden, sind im Folgenden die wichtigsten Begriffe, Verfahren und Zusammenhänge im Zusammenhang mit Bauleitplanung dargestellt:

## **Rechtsgrundlagen der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) „sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Die §§ 14 und 15 des BNatSchG sowie §§ 1a und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) bilden die wichtigste Grundlage zur Durchsetzung von Belangen des Naturschutzes. Hierbei ist das Grundprinzip ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft. Die Eingriffsregelung soll negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermeiden oder zumindest minimieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Die Regulierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist ein unverzichtbarer Bestandteil der Konfliktlösung in Planverfahren der Bauleitplanung. Dabei sind die öffentlichen Belange des Natur- und Landschaftserhaltes sach- und fachgerecht sowie rechtskonform in die Abwägung einzustellen.

## **Berechnung des Kompensationsbedarfs**

Um den Umfang des **allgemeinen Kompensationsbedarfs** zu ermitteln, wird zur Kompensationsberechnung eine numerische Bewertung der Biotoptypen in Plangebiet vorgenommen. Bei diesem Verfahren wird im Plangebiet der Ist-Zustand der verschiedenen Biotoptypen (wie bebaute/versiegelte Fläche, Vegetationsflächen, forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gewässer, Gehölze) nach Ausprägung differenziert kartiert, dargestellt, flächenmäßig ermittelt und mit Zahlenwerten, die die ökologische Wertigkeit widerspiegeln, versehen. Gleiches erfolgt für den Zustand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach der Planung. Jeweils im Ist- und im Planungszustand werden die Flächen der einzelnen Biotoptypen mit den ermittelten Wertpunkten multipliziert und addiert, sodass sich für beide Zustände eine Gesamtheit von Wertpunkten ergibt. In der Regel ist der ökologische Wert des Plangebietes (z. B. Baugebiet) deutlich geringer als der des Ist-Zustandes (z. B. Acker). Die Differenz zwischen Ist- und Planungszustand ergibt den Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan in Wertpunkten. Hieraus lässt sich dann über das ökologische Aufwertungspotenzial der externen Kompensationsfläche (in der Regel 2 Wertpunkte/m<sup>2</sup>) die benötigte Gesamtfläche der Kompensationsmaßnahme ermitteln.

Die vorgenannten Kartier-, Bewertungs- und Berechnungsergebnisse sowie die Beschreibung der Kompensationsmaßnahme sind bei Bauleitplanverfahren im Umweltbericht zu finden.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist frei in der Wahl der Bewertungsmethode. Sie benutzt in der Regel das nordrheinwestfälische Modell, weil es in der Vergangenheit das erste ausgereifte Berechnungsverfahren war. Es hat sich in der Praxis als gut anwendbar und nachvollziehbar erwiesen.

Neben diesem allgemeinen Kompensationsbedarf kann sich **weiterer Kompensationsbedarf** ergeben, zum Beispiel im Rahmen des Artenschutzes und/oder des Landschaftsbildes. Diese werden artenspezifisch und zusätzlich zum allgemeinen Kompensationsbedarf ermittelt.

## **Kosten der Kompensation**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist bestrebt, mit den Bauträgern möglichst kostengünstige, machbare, nachhaltige und gesicherte Kompensationsmaßnahmen individuell zu vereinbaren, was in der Regel bei den allgemeinen Kompensationsmaßnahmen auch gelingt. In den letzten Jahren sind die Maßnahmenkosten gestiegen, weil sich die Wertminderung der Grundstücke durch die gestiegenen Grundstückspreise erhöht hat und seit der Änderung des BNatSchG im Jahr 2009 weniger Kompensation im Wald stattfinden darf.

Zurzeit liegen die Kompensationskosten auf städtischen Grundstücken bei 1,05 €/Pkt. (ökologischer Waldumbau) – 2,75 €/Pkt. (Ackersandbrachen). Bei großflächigen Baugebietplangebietten besteht die Möglichkeit der Mischung verschiedener Kompensationsmaßnahmen (ökologischer Waldumbau, Ackersandbrache und Gehölzpflanzungen), wie zum Beispiel beim Baugebietplan 128 H „Gewerbegebiet Ost – Am Mecklenhorster Wege“. Hierdurch kostet der Wertpunkt dort beispielsweise 1,39 €/Pkt.

### **Anforderung an Kompensationsflächen**

Kompensationsflächen sollten in aller Regel im Gemeindegebiet der planenden Gemeinde liegen oder zumindest im selben Naturraum. Gemarkungsgrenzen müssen hierbei nicht berücksichtigt werden. Sie sollten möglichst nicht von störenden Nutzungen umgeben sein, z. B. Offenlandflächen für Feldvögel nicht in der Nähe von Wohnbauflächen. Ist dies der Fall, ist das Aufwertungspotenzial abzuwerten.

Kompensationsflächen müssen sich im Eigentum des Altbesitzers der Vorhabenfläche, des Vorhabenträgers oder der Stadt befinden, da nur diese ein Interesse an der Durchführung einer Kompensationsmaßnahme mit ihren langfristigen Verpflichtungen der Erhaltung und Pflege haben.

Durch die Kompensationsmaßnahme muss die Fläche eine deutliche ökologische Aufwertung erfahren und in diesem Zustand dauerhaft zum Beispiel durch Pflegemaßnahmen erhalten bleiben oder weiter entwickelt werden.

Die Kompensationsfläche ist zeitlich unbegrenzt zu sichern (Grundbucheintrag).

### **Anforderungen an die Kompensationsmaßnahmen**

Neben der Anforderung an die Flächen sind auch an die Maßnahmen selbst Anforderungen verbunden. 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 in einem Missverhältnis zum erzielten positiven Effekt stehen dürfen. Sie müssen in einem zeitlichen Zusammenhang zum Eingriff stehen und ihre Unterhaltung sowie Pflege über einen Zeitraum von 30 Jahren gesichert sein.

Nicht als Ausgleichsmaßnahmen gelten Maßnahmen, die aufgrund anderweitiger Vorschriften gesetzlich vorgeschrieben sind (z. B. im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung) oder die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

### **Kompensationskataster**

Das Führen eines Kompensationskatasters ist im BNatSchG § 17 in Verbindung mit dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) § 7 geregelt. In Niedersachsen ist die Naturschutzbehörde hierfür zuständig.

Seit 2008 führt die Stadt Neustadt a. Rbge. im Sachgebiet Stadtplanung ein Kompensationskataster in eigener Zuständigkeit. Die Inhalte werden auf Anforderung an die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover weitergeleitet.

Die Informationen stehen auf Anfrage allen Interessierten zur Einsichtnahme zur Verfügung.

### **Potenzielle Kompensationsflächen im Gebiet der Kernstadt Neustadt a. Rbge**

Für das Gebiet der Kernstadt Neustadt a. Rbge liegt ein Plan über die zur Verfügung stehenden potenziellen Kompensationsflächen vor. Hierauf sind städtische Grundstücke dargestellt,

die für Kompensationsmaßnahmen ungeeignet sind, wie potenzielle Baugrundstücke oder Erweiterungsflächen vorhandener Anlagen, Grundstücke mit einer besonderen Zweckbestimmung, Grundstücke für den Deichbau Silberkamp und damit verbundenen Kompensationsmaßnahmen, Tauschgrundstücke zum Flächenerwerb für städtische Maßnahmen, ortsnahe und wirtschaftlich zu wertvolle Grundstücke für Kompensationsmaßnahmen sowie Grundstücke bereits ausgewiesener Kompensationsmaßnahmen. Des Weiteren solche, die unter bestimmten Bedingungen für Kompensationsmaßnahmen geeignet sind, wie die Inanspruchnahme von feuchtem Grünland oder Gehölz- und Waldbeständen. Potenzielle Kompensationsgrundstücke für die Inanspruchnahme von Ackerflächen stehen zurzeit nicht zur Verfügung.

Da es sich hier um schutzbedürftige Informationen handelt, stehen diese nur nichtöffentlich als digitale Karte zur Verfügung.

### **Beteiligung der Ortsräte an der Ausweisung von Kompensationsflächen**

Gemäß § 94 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) ist eine Beteiligung der Ortsräte an der Ausweisung von Kompensationsflächen nicht erforderlich.

### **Nichtöffentliche Anlage:**

Suchgrundlage für Kompensationsmaßnahmen in der Kernstadt

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -  
Sachbearbeitung: Frau Gambig, Tel.-Nr.: 05032-84-279