

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
19/128

Status:

öffentlich

1. Änderung der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach 135c Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Energie		Empfehlung	öffentlich	
2.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
3.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Satzung wird die Rechtssicherheit bei Kostenerstattungen erhöht und die Verwaltungsabwicklung vereinfacht. Die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen ist notwendig, wenn ein städtebaulicher Vertrag mit einem Erschließungsträger nicht zustande kommt. Die finanzielle Abwicklung der Ausgaben und Einnahmen erfolgt über drei Treuhandkonten der Stadt bei der Niedersächsischen Landgesellschaft für Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzwallhecken und das Buschprogramm im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages. Beim Abschluss von Erschließungsverträgen werden zukünftig auch die neuen Kostensätze zugrunde gelegt, um weiter eine Kostendeckung für von der Stadt bereitgestellte Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen.

Beschlussvorschlag:

Die 1. Änderung der Satzung der Stadt Aurich zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB wird beschlossen. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Qualitätsmerkmal „Familiengerechte Kommune“:

Auf Qualitätsmerkmale der familiengerechten Kommune hat die Änderung keine Auswirkung.

Sachverhalt:

Die Stadt kauft Ausgleichsflächen für neue Bauflächen im Voraus an und führt darauf Ausgleichsmaßnahmen durch. Sie werden über einen Bebauungsplan, eine Abgrenzungssatzung oder eine Baugenehmigung den Eingriffen zugeordnet. Die 2004 vom

Stadtrat mit der Vorlage 03/028 beschlossene Satzung betrifft diese Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Damit wird eine Kostenerstattung für von der Stadt bereitgestellte Ausgleichsmaßnahmen durch die Vorhabenträger ermöglicht. Vor allem bei Umlegungsverfahren und bei Bebauungsplänen für Bauflächen an bestehenden Straßen kommt es zu einer direkten Bereitstellung von städtischen Ausgleichsmaßnahmen für Baugrundstücke. Dafür ist eine einheitliche und rechtssichere Verteilung der Ausgleichskosten auf die Baugrundstücke erforderlich. Die erstattungsfähigen Kosten werden auf die zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der Grundflächenzahl des jeweiligen Bebauungsplanes verteilt. Damit wird ein aus der Grundstücksgröße und den Bebauungsplanfestsetzungen errechneter Wert als Verteilungsmaßstab gewählt. Er entspricht der versiegelbaren Fläche und damit etwa der ökologischen Eingriffsschwere. Ist keine Grundflächenzahl im Bebauungsplan festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Die Ausgestaltungs-Grundsätze entsprechen den anerkannten Regeln der Technik für Landschaftsbauarbeiten und Pflanzarbeiten. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Artenauswahl nur in der Ostfriesischen Geest bzw. den Ostfriesischen Zentralmooren in freier Natur vorkommende Arten verwendbar. So wird eine dauerhafte Funktion und Wirkung und eine möglichst vollständige ökologische Funktionserfüllung erreicht.

Die Satzung selbst wird nur an einer Stelle an den Gesetzesbezug angepasst. Auch in die Präambel werden die aktualisierten Gesetzesbezüge aufgenommen.

Geändert wird vor allem die Anlage zur Satzung. Anlässe sind die deutlich gestiegenen Grunderwerbskosten und die bisher nicht angesetzten Aufwendungen für Planung und für Unterhaltung bzw. Dauerpflege.

Die anfallenden Kosten für Ausführungsplanungen und Genehmigungsgebühren wurden bislang bei der Höhe der Kostenerstattung durch Vorhabenträger nicht berücksichtigt. Und aus den Erfahrungen der letzten Jahre werden zukünftig dauerhafte Pflege- und Unterhaltungs-Leistungen erforderlich, denn Landwirte können aufgrund des Strukturwandels eine ökologisch angepasste Bewirtschaftung schlechter in ihre Betriebsabläufe integrieren, sodass zum Teil Pflegeaufträge vergeben werden müssen.

Der in Ziffer A.1.1 von bisher 1,65 €/m² auf dann 2,70 €/m² erhöhte Grunderwerbspreis setzt sich aus den in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Bodenrichtwerten für die Grünlandbereiche als Mittelpreis für Moor- und Sandböden in der Stadt Aurich zusammen. Er beinhaltet auch die Nebenkosten. Nicht enthalten sind die hochpreisigen Regionen von Middels und der Kernstadt, in denen voraussichtlich zukünftig keine weiteren Kompensationsflächen zugeordnet werden sollen bzw. können. Ackerbaulich genutzte Flächen mit überwiegend höheren Preisen sollen mit der 2010 eingeführten Vorrangigkeit der freien landwirtschaftlichen Nutzung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht mehr angekauft werden und gehen daher auch nicht in die Neukalkulation ein. Für Grünlandbereiche in Aurich haben sich die Bodenrichtwerte bis 2017 auf 2,30 € / m² für Sandböden und auf 1,50 € / m² für Moorböden erhöht. Aufgrund des überwiegenden Flächenerwerbs im Flächenpool Georgsfelder Moor mit Moorböden ist damit auch bei weiter leicht zunehmenden Grundstückspreisen eine ausreichende Finanzierungsgrundlage als Prognose für die nächsten fünf Jahre gegeben. Die Ausgestaltungs-Grundsätze werden um die Punkte ‚Planung und Überwachung‘ und ‚Unterhaltungspflege‘ sowie um weitere Einzelmaßnahmen während der Unterhaltung ergänzt. So werden die Gesamtkosten des Ausgleichs umfassend berücksichtigt. Der Kostenbetrag für den Pflege- bzw. Nutzungsaufwand wird auf 30 Jahre kalkulatorisch begrenzt. Für die Herstellung von Wallhecken (Ziffer B.1.3) liegt die Grenze bei 20 Jahren entsprechend der Vertragslaufzeit im Ersatzwallheckenprogramm.

Die angesetzten Preise ergeben sich aus aktuellen Angeboten und Aufträgen für Lieferungen und Dienstleistungen (Mittelpreise) sowie aus den Aufwendungen für die vorbereitenden und begleitenden Leistungen aus dem Gestattungsvertrag mit der NLG. Preissteigerungen der Kosten sind dabei prognostisch für die nächsten fünf Jahre berücksichtigt. So soll möglichst eine kalkulatorische Sicherheit für Maßnahmen geschaffen werden, die in den nächsten fünf

Jahren hergestellt und dann für 30 Jahre unterhalten werden. Eine prognostische Berücksichtigung der Planungs- und Herstellungskosten ist nicht erforderlich. Die Berücksichtigung soll über eine Überprüfung und Nachkalkulation nach fünf Jahren erfolgen.

Der bisher enthaltene Maßnahmentyp ‚Renaturierung von Stillgewässern‘ wurde gestrichen, weil dafür geeignete Gewässer nicht zur Verfügung stehen. Der bisher in der Satzung enthaltene Maßnahmentyp ‚Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland‘ wurde gestrichen, weil Ackerflächen nicht mehr angekauft werden sollen.

Hinzugefügt wird der Maßnahmentyp ‚Entwicklung von artenreichen Ackerrandstreifen‘ (siehe Ziffer B.1.5 der Anlage zur Satzung). Damit soll die Möglichkeit der Biotopvernetzung in landwirtschaftlich geprägten Bereichen verbessert werden und den Verlusten an blütenreichen Flächen mit entsprechendem Rückgang der Bienen und weiterer Insektenarten sowie darauf spezialisierten Vögeln und Säugetieren entgegengewirkt werden. Um eine flexiblere Umsetzung ohne hohe Vermessungskostenanteile zu erlauben, strebt die Verwaltung ein zusätzliches Programm für Ackerrandstreifen auf Privatflächen an. Dazu ist zunächst eine dauerhafte Absicherung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen. Und es ist ein Abgleich mit Blühstreifen-Programmen anderer Träger wie dem Vertragsnaturschutz des Landkreises in Landschaftsschutzgebieten, den Bewirtschaftungsregelungen in Wasserschutzgebieten und den vom Land geförderten Agrar-Umwelt-Maßnahmen nötig.

Weiter wird der Maßnahmentyp ‚Hochmoorvernässung‘ (siehe Ziffer B.2.3 der Anlage zur Satzung) hinzugefügt. Damit wird eine fach- und kostengerechte Abrechnung der Maßnahmen des im Aufbau befindlichen Flächenpools der Hochmoor-Vernässung im Georgsfelder Moor ermöglicht (siehe Vorlage 15/026). Hier soll zunächst eine Moorvernässung auf 12,5 ha am Hochmoorweg erfolgen.

Auch außerhalb der Suchräume erfolgen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Wallheckenneuanlagen im städtischen Ersatzwallheckenprogramm und in Form von Feldgehölzpflanzungen im städtischen Hecken- und Buschprogramm. Diese werden durch den Abschluss von Gestattungsverträgen für Privatflächen abgesichert. Die Höhe der vereinbarten Kostenerstattung soll sich zukünftig bei diesen Programmen an den Kostenerstattungsbeträgen der Satzung orientieren. Aus den zusätzlichen Aufwendungen für Planung und Dauerpflege ergibt sich auch eine Erhöhung der Einheitssätze für Wallheckenneuanlagen (siehe Ziffer B.1.3 der Anlage) und für Feldgehölze auf Grünlandrändern bzw. auf Ackerrändern (siehe Ziffern B.1.2 a und b). Dadurch wird den Privateigentümern ein verstärkter Anreiz zur Teilnahme geboten. Die Kostensätze erhöhen sich damit im Ersatzwallheckenprogramm von 4,80 EUR je 1 m Wallhecke auf 6,45 EUR/m und im Buschprogramm je 1 qm Feldgehölz von 4,00 EUR für Grünland bzw. 4,50 EUR für Ackerland auf 6,10 EUR/qm bzw. 6,60 EUR/qm.

Anlagen:

1. Änderungssatzung zum 1.11.2019
Gegenüberstellung Satzung alt und Satzung neu
Satzung Ausgleichskostenerstattung seit 7.2.2004

gez. Windhorst