

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
22/139

Status:

öffentlich

2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach 135c Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

Die 2. Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Aurich über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB wird beschlossen. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

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 zuletzt am 19.09.2019 vom Stadtrat geänderte 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 ohne Abschluss von Erschließungsverträgen. 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 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.

Die erste Änderung der Satzung über Kostenerstattungsbeträge (siehe Vorlage 19/128) hatte noch eine Überprüfung und Nachkalkulation nach fünf Jahren vorgesehen. Nunmehr soll aufgrund der starken Material- und Grundstückspreissteigerungen in den vergangenen 2 Jahren schon nach drei Jahren eine Änderung erfolgen. Die Satzung wird in der Präambel an den

aktuellen Gesetzesbezug angepasst. Zudem wird die dauerhafte Pflege der Ausgleichsmaßnahmen neu in die Satzung aufgenommen. Der Pflegezeitraum wurde nur zur kalkulatorischen Erfassung auf 30 Jahre begrenzt. Damit werden nunmehr auch die Kostenerstattungen der Vorhabenträger an die Stadt für die dauerhaft erforderlichen Flächenkontrollen und Pflegemaßnahmen in der Satzung aufgeführt.

Geändert wird vor allem die Anlage zur Satzung mit den Ausgestaltungs-Grundsätzen. Anlässe sind zum einen die erneut gestiegenen Grunderwerbskosten, da der Bodenrichtwert für Grünland nunmehr auf einen Wert von etwa 2,70 € gestiegen ist. Zzgl. Nebenkosten, 30 Jahren Flächenverwaltung und Zwischenfinanzierungskosten ergibt sich daraus eine Kostenerstattung für Ausgleichsflächen von 3,50 €/qm. Und die Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen durch Vorhabenträger, für deren Übertragung an die Stadt ebenso eine dauerhafte Kostenabdeckung erreicht werden soll, wird berücksichtigt.

Zum anderen werden die bisher nicht angesetzten Aufwendungen für die dauerhaft erfolgenden jährlichen Flächenkontrollen sowie für allgemeine Kostensteigerungen für Pflanzen und Baumaterialien berücksichtigt. Bei einzelnen Maßnahmentypen erfolgen auch fachliche Anpassungen. So wird bei Streuobstwiesen ein aufgelockere Obstbaumpflanzung zur Biotopwertoptimierung vorgesehen. Bei den Sukzessionsflächen werden abschnittsweise Entkusselungen im mehrjährigen Abstand berücksichtigt. Und bei Grünlandextensivierungen werden besondere Mähgänge zur Erhöhung des Artenreichtums und zur Zurückdrängung von Binsen, Ampfer u.ä. vorgesehen. Solche Aufträge sollen vorrangig als Pflegeaufträge an Landwirte vergeben werden. Insbesondere bei den geplanten Hochmoorvernässungen hat die Verwaltung eine Nachkalkulation mit Erhöhung des Einheitssatzes von 3,11 € auf 3,88 €/qm vorgenommen. Hierzu liegt mittlerweile seit 2021 eine erste genehmigte Ausführungsplanung im Georgsfelder Moor als Kalkulationsgrundlage vor. Und dieser Maßnahmentyp macht den Hauptanteil der städtischen Ausgleichsmaßnahmen aus.

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 abgesichert. Die Höhe der vereinbarten Kostenerstattung wird nunmehr auch angepasst an die erhöhten Einheitssätze der Kostenerstattungsbeträge der Satzung. So wird ein verstärkter Anreiz zur Teilnahme der privaten Flächeneigentümer erreicht. Es ergibt sich die Möglichkeit einer Erhöhung der Kostensätze im Ersatzwallheckenprogramm auf bis zu 70,50 € je 1 m Wallhecke (bisher 54,50 €/m) und im Buschprogramm je 1 qm Feldgehölz von bis zu 7,00 EUR auf Grünland bzw. 7,50 EUR auf Acker (bisher 5,00 €/qm bzw. 5,50 €/qm).

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Satzung wird die Rechtssicherheit bei Kostenerstattungen erhöht und die Verwaltungsabwicklung vereinfacht. Die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen ist notwendig, wenn ein städtebaulicher Vertrag mit einem Erschließungsträger nicht zustande kommt. Andernfalls müssten die Kosten dafür aus Steuermitteln getragen werden. Die finanzielle Abwicklung der Ausgaben und Einnahmen erfolgt über die drei Treuhandkonten der Stadt bei der Niedersächsischen Landgesellschaft für Ausgleichsmaßnahmen, für Ersatzwallhecken und für das Buschprogramm. Beim Abschluss von Erschließungsverträgen werden zukünftig auch die neuen Kostensätze zugrunde gelegt, um weiterhin eine Kostendeckung für die von der Stadt bereitgestellten Ausgleichsmaßnahmen zu erreichen.

Qualitätsmerkmal „Familiengerechte Kommune“:

Auf Qualitätsmerkmale der familiengerechten Kommune hat die Änderung keine Auswirkung.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Satzungsänderung hat keine direkten Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Anlagen:

2. Änderungssatzung Entwurf 2022
Gegenüberstellung Satzung alt und Satzung neu

Nur im Ratsinformationssystem Session:
Satzung Ausgleichskostenerstattung seit 01.12.2019

gez. Feddermann