

14.1
941-12/680
18.08.2022

Vorlagen Nr.

22 | 1111 A

Stadt Aurich
Vorz. Bgm.

An die
Stabsstelle Bürgermeister
- Ratsbüro -

Eing.: 18. Aug. 2022
Abt.: 10

im Hause

**Beschlussvorlage Nr. 22/111 – Verkauf einer städtischen Grünlandfläche -
Objekt: Flurstück 107/45 der Flur 6 der Gemarkung Schirum – Landwirtschaftsfläche –
Klärung des Sachverhaltes**

Sehr geehrter Damen und Herren,

in der obigen Angelegenheit ist der Beschluss des Rates der Stadt Aurich über die Zustimmung zu dem vorstehend näher bezeichneten Grundstücksgeschäft in der Sitzung des Rates der Stadt Aurich vom 07. Juli 2022 unter TOP 14 zurückgestellt worden, um den näheren Sachverhalt zu dem Grundstücksveräußerungsgeschäft zu klären.

Hierzu nimmt der NRB „Liegenschaften- und Gebäudemanagement“ als für die Beschlussvorlage federführender Fachdienst gerne wie folgt Stellung:

Bei dem Kaufpreis handelt es sich um den vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen ausgegebenen Bodenrichtwert für den Teilmarkt „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ mit einer Nutzung als „Grünland“ für den Bereich, in dem sich der beschlussgegenständliche Grundbesitz befindet. Nach Auskunft des Landesamtes für Statistik Niedersachsen betrug der durchschnittliche Kaufpreis für einen Hektar Grünland in Niedersachsen – für den Bereich Aurich – im Jahr 2021 ca. 25.000,00 €. Aufgrund der Lage der Grünlandfläche in unmittelbarer Anbindung an die Bundesstraße 72 und in nicht unerheblichem Maße unterhalb des Straßenniveaus der B72, welche die Bewirtschaftung der Grünlandfläche bzw. deren Beweidung erheblich erschwert, hielt es die Verwaltung für angemessen, von den vorgenannten Richtwerten bei der Kaufpreisverhandlung nicht erheblich abzuweichen, so dass der Kaufpreis von insgesamt 25.782,50 € für als marktüblich anzusehen ist. Der Käufer der Grünlandfläche hat dem Verkauf der Grünlandfläche zu diesem Kaufpreis zugestimmt.

Mit dem Grundstückstauschvertrag aus dem Jahr 2016 – Beschlussvorlage Nr. 16/098 – wurden von dem heutigen Käufer Flächen für die Erweiterung der Kläranlage in Haxtum erworben. In dem seinerzeitigen Tauschvertrag hat sich die Stadt Aurich verpflichtet, die Wertdifferenz zwischen den von der Stadt Aurich erworbenen Flächen und den von dem damaligen Tauschpartner erworbenen Flächen bis zum 31. Dezember 2019 durch Übertragung weiterer Grünlandflächen zur Größe von 2.80.69 ha auszugleichen. Sollte eine Übertragung von weiteren Grünlandflächen in der vorgenannten Größe bis zum 31. Dezember 2019 nicht erfolgt sein, war die Stadt Aurich verpflichtet, für die „Restflächendifferenz“ einen Wertausgleich in Geld vorzunehmen.

Nach Auskunft des NRB Stadtentwässerung waren die schuldrechtlichen Verpflichtungen (Ausgleich durch Übertragung weiterer landwirtschaftlicher Flächen und letztlich ein Ausgleich in Geldwert) im

Jahre 2020 erfolgt. Die Vertragsverhandlungen über die hier beschlussgegenständliche Grünlandfläche erfolgte mithin vollkommen unabhängig von den schuldrechtlichen Vereinbarungen aus dem Jahre 2016.

Im Hinblick auf die Bedeutung für die Klima- und Umweltentwicklung hat das Amt für „Klima, Umwelt und Verkehr“ zu dem Flächenverkauf wie folgt Stellung genommen:

„Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als "Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächensuchraum und landwirtschaftliche Flächen)" dargestellt. In den Ausgleichsflächensuchräumen wird ein Anteil von bis zu höchstens 10 % an Ausgleichsflächen angestrebt. Entsprechend wird ein Anteil von anderweitigen Flächen, mit überwiegend landwirtschaftlichen Flächen, von mindestens 90 % angestrebt. Im hier berührten Ausgleichsflächensuchraum ist der Anteil von bis zu 10 % Ausgleichsflächen bereits weitgehend ausgeschöpft worden. Die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen soll daher hier nicht erfolgen, sondern möglichst in anderen Ausgleichsflächensuchräumen.

Die Fläche wird seit vor 2015 als Dauergrünland bewirtschaftet. Sie ist durch die Lage in einer Mulde und die lehmigen Bodenverhältnisse feucht. Daher ist sie als Acker wenig geeignet. Ein solches Dauergrünland darf zudem grundsätzlich nicht zur Ackernutzung umgebrochen werden. Ein Flächenschutz zum Grünlanderhalt besteht daher bereits.

Die Fläche liegt zwischen der Leerer Landstraße B 72 und dem Ostfriesland-Wanderweg. Sie ist daher durch starke Störungen und weitere Emissionen für eine Ausgleichsflächennutzung kaum geeignet.“

Aufgrund der Tatsache, dass die beschlussgegenständliche Grünlandfläche in einer Mulde liegt und aufgrund der Bodenverhältnisse feucht ist, sollte hier noch Beachtung finden, dass zu einer ordentlichen Bewirtschaftung Drainagemaßnahmen erforderlich sind, die, wenn ein Verkauf der Landwirtschaftsfläche nicht erfolgt, in Zukunft weitere Kosten verursachen, die von der Stadt Aurich als Grundstückseigentümerin zu tragen wären.

Mit freundlichen Grüßen



Eilts



Boekhoff