


Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage			Vorlagen-Nr.: 007/25				
Fachbereich: Bauen und Ordnung			Datum: 16.01.2025				
Tagesordnungspunkt							
Variantenvergleich für notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des angedachten Bebauungsplanes „Krumme Wiesen“							
<i>Vorgesehene Beratungsfolge:</i>			<i>Beschluss geändert</i>		<i>Abstimmungsergebnis</i>		
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Status</i>	<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Enth.</i>
27.01.2025	Bau- und Umweltausschuss	ö					
04.02.2025	VA Grasleben	nö					
<i>Finanzielle Auswirkungen</i>				<i>Verantwortlichkeit</i>			
Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	Kosten		EUR	gefertigt:	Gemeinde- direktor:	
Finanzhaushalt	<input type="checkbox"/>	Produkt			gez. Freitag	gez. Schulz	
Kostenstelle		Sachkonto					
Ansatz		EUR	verfügbar		EUR	(Freitag)	(Schulz)

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasleben ermächtigt die Verwaltung, für den notwendigen Biotop- und Versiegelungsausgleich im Zuge des Bebauungsplanes „Krumme Wiesen“ auf den Ausgleichspool der Stiftung Naturlandschaft zurückzugreifen und entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Der Bau- und Umweltausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Durch den avisierten Bebauungsplan „Krumme Wiesen“ wird gemäß des vorliegenden Biotop- und Artenschutzgutachtens in die Natur eingegriffen. Um den Eingriff auszugleichen, werden zwei unterschiedliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

1. Ausgleich für den Eingriff in die dort vorhandenen Biotoptypen „mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA)“ und „sonstiges mesophiles Grünland (GMS)“
2. Ausgleich für die Versiegelung von Flächen durch den Straßen- und Hausbau

Wie in der letzten Ratssitzung erläutert wurde, stehen der Gemeinde zur Erreichung des Ausgleichs zwei Möglichkeiten zur Verfügung. Einerseits kann die Stiftung Naturlandschaft mit beiden Ausgleichsmaßnahmen (Biotop und Versiegelung) beauftragt werden. Ein entsprechender Vereinbarungsentwurf ist als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt. Hierdurch entstünden einmalige Gesamtkosten von ca. 245.000 €

Andererseits könnte die Gemeinde Grasleben auch das eigene Flurstück 26, Flur 7, Gemarkung Grasleben als Ausgleichsfläche verwenden. Auf dieser Fläche ließe sich zwar der Ausgleich für die Versiegelung von Flächen erzielen, nicht aber auch für den Biotopausgleich

(siehe Anlage 2). Es wäre somit weiterhin auch eine Vereinbarung mit der Stiftung Naturlandschaft hinsichtlich des Biotopausgleichs zu schließen, um den Erfordernissen des Naturschutzrechts nachzukommen. In Summe würde dies zu einmaligen Gesamtkosten in Höhe von 295.000 € sowie zu weiteren laufenden Kosten von 1.000 € pro Jahr für die Pflege der gemeindeeigenen Fläche führen (zur Ermittlung und zum Vergleich der beiden Alternativen siehe Anlage 3).

Vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit der Variante mit externem Ausgleich und des zudem entfallenden, gemeindeseitig zu erfüllenden jährlichen Pflegeaufwandes wird von der Verwaltung empfohlen, beide Ausgleichsmaßnahmen von der Stiftung Naturlandschaft durchführen zu lassen. Darüber hinaus kann das vorhandene Grundstück weiterhin für künftige Maßnahmen vorgehalten werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Vereinbarungsentwurf mit der Stiftung Kulturlandschaft
- Anlage 2: Berechnung der Flächenaufwertung bei Nutzung des gemeindeigenen Grundstücks, Flurstück 26, Flur 7 der Gemarkung Grasleben als Ausgleichsmaßnahme
- Anlage 3: Variantenvergleich der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit

Zwischen

der Gemeinde xxx

und

der Stiftung Naturlandschaft
Niedernhof 6
D-38154 Königslutter am Elm

- im folgenden Stiftung genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Im Zuge des Bebauungsplanes xxx der Gemeinde xxx sind landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese sollen auf der Grundlage eines Entwicklungskonzeptes auf einem Ackergrundstück umgesetzt werden. Das primäre Ziel dieser Maßnahmen ist die Schaffung art- und wertgleicher Lebensräume.

Die Stiftung hat sich bereit erklärt, auf ihren Flächen Ziele des Naturschutzes zu verfolgen sowie insbesondere die Funktion der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gewährleisten und dieses dinglich im Grundbuch sichern zu lassen.

Dieses vorausgeschickt vereinbaren die o.a. Parteien folgendes:

§ 1

Die Stiftung ist Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Rieseberg, Flur 4, Flurstück 21/2 zur Größe von 48.624 m². Die Fläche erfüllt die Bedingungen nach § 16 Satz (1) und (2) Bundesnaturschutzgesetz als Flächenpool.

Die Größe der in Anspruch zu nehmenden nördlich gelegenen Teilfläche beträgt gemäß Begründung des Bebauungsplans xxx , insgesamt xxx m². Sie ist auf dem Flurkartenauszug schwarz umrandet dargestellt, der Teil dieses Vertrags ist.

Die xxx beauftragt die Stiftung Naturlandschaft mit der Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie in § 2 beschrieben.

§ 2

Bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen handelt es sich um Schaffung von xxx.

Folgende Pflege und Entwicklungsziele werden auf der Fläche vereinbart:

- Mahd oder schlegeln der Fläche ab Oktober, das Mähgut kann auf der Fläche verbleiben
- Zur Schaffung von Rohbodenflächen als Keimbett ist das Schälen von Teilflächen, bis zu einer Tiefe von 10 cm in Abstimmung mit der UNB zulässig
- keine Düngung
- keine flächige Anwendung von Pflanzenschutzmittel

§ 3

Die Stiftung Naturlandschaft verpflichtet sich, die vereinbarten Maßnahmen und Arbeiten auf dem in § 1 genannten Flurstück gemäß den Vorgaben im § 2 durchzuführen.

§ 4

Die Stiftung Naturlandschaft erklärt, dass sie die im § 2 beschriebenen Maßnahmen durchführen bzw. veranlassen wird.

Die Stiftung kann Dritte mit der Ausführung von Maßnahmen beauftragen.

§ 5

Die Stiftung Naturlandschaft hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die die Sicherung, den Bestand und/oder die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 2 gefährden oder stören.

§ 6

Bei Leistungsunfähigkeit eines mit der Realisierung der Maßnahmen oder Teilen davon beauftragten Dritten, ist die Stiftung Naturlandschaft der Gemeinde xxx gegenüber weiterhin zur Leistung verpflichtet.

Die Stiftung Naturlandschaft stellt die Gemeinde xxx frei von Ansprüchen Dritter, soweit sie aus Schäden bei der Durchführung der in § 2 beschriebenen Maßnahmen entstehen.

§ 7

Zur Finanzierung der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen sowie für die dauerhafte Bereitstellung des Grundstückes in dem unter § 1 genannten Flächenumfang stellt die Stiftung Naturlandschaft der Grünes Zentrum Königsutter den Betrag von

xxx,xx EUR

(in Worten: xxx EURO)

zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von 7 % in Rechnung.

Die Zahlung erfolgt innerhalb von zwei Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplan xxx bzw. Wegfall des Rücktrittsrechts auf das Konto bei der Braunschweigischen Landessparkasse, IBAN DE 44 2505 0000 0101 4830 30.

Mit Zahlung dieses Betrages sind alle Forderungen abgegolten, die die Stiftung Naturlandschaft aus diesem Vertrag gegen die Gemeinde geltend machen kann.

§ 8

Die Stiftung Naturlandschaft als Grundeigentümer des in § 1 genannten Flurstücks verpflichtet sich zur Eintragung folgender Reallast im Grundbuch an rangerster Stelle in Abteilung II:

„Der jeweilige Grundeigentümer ist vom Tage der Eintragung verpflichtet, die auf dem belasteten Grundstück im § 2 festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen, ferner alle Maßnahmen zu unterlassen, die die Durchführung, den Bestand und die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die vorgenannten Zwecke gefährden oder stören könnte.

Der Eigentümer verpflichtet sich, im Falle einer Weiterveräußerung der in § 1 genannten Fläche, die vorgenannte übernommene Verpflichtung auf seine etwaigen Rechtsnachfolger/Erwerber mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung der hier übernommenen Verpflichtungen zu übertragen.“

Schuldrechtlich vereinbaren die Vertragspartner mit Weitergabeverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger:

Der Geltungs- / Verpflichtungsbereich der Reallast und der Unterlassungsverpflichtung erstrecken sich nicht auf den gesamten belasteten Grundbesitz, sondern ausschließlich auf den in dem als Anlage beigefügten Lageplan schwarz umrandeten Teil des belasteten Grundbesitzes (nicht vermessene Teilfläche in einer Größe von ca. xxx m²).

Die Gemeinde xxx verpflichtet sich bereits jetzt gegenüber der Stiftung, weiteren Belastungen des Grundbesitzes zu Gunsten Dritter im Gleichrang mit der zu seinen Gunsten eingetragenen Reallast / Unterlassungsverpflichtung zuzustimmen, für die schuldrechtlich ein von diesem Vertrag abweichender Geltungs- / Verpflichtungsbereich vereinbart wird.

§ 9

Für den Fall, dass die Rechtskraft des Bebauungsplanes xxx nicht bis zum xxx eingetreten sein sollte, steht beiden Parteien ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu. Der vorgenannte Termin kann von beiden Parteien um 3 Monate verlängert werden.

§ 10

Alle bei der Durchführung dieses Vertrages notwendig anfallenden Kosten werden von der Gemeinde xxx getragen.

§ 11

Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.

§ 12

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder der Vertrag eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt.

Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Bestimmung als vereinbart, die dem von den Parteien Gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt; das gleiche gilt im Falle einer Lücke.

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

.....
Gemeinde xxx

.....
Stiftung Naturlandschaft

Externer Ausgleich: Alternative Flurstück 26

Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes, vor und nach dem Eingriff									
Ist-Zustand				Planung					
Festsetzung/ Biotoptyp	(Code)	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	(Code)	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Acker 9.975 m ²	(A)	1,00	1	1,00	Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	(UM)	1,00	3	2,99
Flächenwert des Geltungsbereichs vor dem Eingriff (Ist- Zustand)				1,00	Flächenwert des Geltungsbereichs nach dem Eingriff (Planung)				2,99

	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)	2,99
abzüglich	Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)	[-] 1,00
Summe	Positive Differenz >> externer Aufwertungsüberschuss	1,99

Flächenwert des Geltungsbereichs: - 1,92 Werteinheiten.
 Aufwertungsüberschuss auf Flurstück 26: + 1,99 Werteinheiten
 zusammen ein Aufwertungsüberschuss: + 0,07 Werteinheiten

Ausgleichserfordernisse über die "Stiftung Naturlandschaft":

1. Ersatz gesetzlich geschützte Biotope:
 Auf 8.609 m²: Herstellung einer Fläche mit den Biotoptypen "Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte" (GMA) und "Sonstiges mesophiles Grünland" (GMS).

Anlage 3

Wirtschaftlichkeitsberechnung zu notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet "Krumme Wiesen"

Variante A: Ausgleichsmaßnahmen nur über Stiftung Naturlandschaft

Aufwand Stiftung für Ausgleich Biotope:	165.000,00 €
Aufwand Stiftung für Ausgleich Versiegelung:	80.000,00 €
Gesamtkosten:	245.000,00 €

Bei dieser Variante entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen einmaligen Kosten für die Umsiedlung von Pflanzen bzw. deren Neuanpflanzung.

Ebenso entstehen der Gemeinde keine laufenden Kosten für die Pflege der Ausgleichsflächen, da dies die Stiftung übernimmt.

Variante B: Ausgleich über Stiftung Naturlandschaft und Aufwertung der gemeindeeigenen Fläche (Flur 7, Flurstück 26, Gemarkung Grasleben)

Kosten der Gemeinde für Grunderwerb:	125.000,00 €
Einmalige Kosten für Neuanpflanzung:	5.000,00 €
Aufwand Stiftung für Ausgleich Biotope:	165.000,00 €
Aufwand Stiftung für Ausgleich Versiegelung:	0,00 €
Gesamtkosten:	295.000,00 €

Bei dieser Variante wird auf der gemeindeeigenen Fläche eine naturschutzrechtliche Aufwertung vorgenommen. Diese Aufwertung genügt jedoch lediglich, um die Versiegelung im Neubaugebiet auszugleichen.

Nach wie vor wäre von der Stiftung der komplette Ausgleich für die Biotope vorzunehmen.

Darüber hinaus kämen bei dieser Variante laufende Kosten für die Pflege der Ausgleichsfläche auf die Gemeinde zu. Um zu verhindern, dass sich auf der Ausgleichsfläche Büsche/Hecken herausbilden, müsste zweimal im Jahr eine Mahd vorgenommen werden. Dadurch entstehen ca. 1.000 € an Kosten für Personal- und Maschineneinsatz pro Jahr.