

Vorlage für Gemeinde Wulkenzin

öffentlich

VO-42-BO-22-596-7

Bebauungsplan Nr. 7 "Wohnen in Neu Rhäse" der Gemeinde Wulkenzin

Beschluss über die Festlegung der Kompensationsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsfolgen

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 02.10.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanz- und Bauausschuss der Gemeindevertretung Wulkenzin (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin (Entscheidung)	05.11.2024	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin hat mit Beschluss vom 03.09.2024 den Beschluss über die Festlegung der Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffsfolgen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ gefasst.

Beschlossen wurde, dass der Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, bedingt durch den im Betreff genannten Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“, mit einem Kompensationsbedarf von 7.632 KFÄ, im Rahmen einer Realkompensation außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes erfolgen soll. Konkret plante die Gemeinde eine Gewässerrenaturierung im Sinne des § 39 WHG. Ziel dieser Gewässerrenaturierung war es, das Gewässer wieder naturnäher zu gestalten und seinen ökologischen Zustand zu verbessern. Die anvisierte Maßnahme sollte ein stehendes Gewässer betreffen, welches derzeit als Teich genutzt wird. Dieser Teich hat derzeit keine wasserrechtliche Bedeutung. Das Gewässer ist 849 m² groß, umgeben von einer 1815 m² großen Grünanlage. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 46 in der Flur 6, Gemarkung Neuendorf.

Im Rahmen der planerischen Festsetzung muss für die Realkompensationsmaßnahme vor dem Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan eine fachliche, zustimmende Stellungnahme von der höheren

Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – hier konkret von den Fachbehörden der Kreisbauplanung und der unteren Naturschutzbehörde, eingeholt werden.

Durch das Amt Neverin wurde für die o.g. geplante Dorfteichrenaturierung eine planerische Grundlagenermittlung vorgenommen. Ebenfalls erfolgte eine Objektbeschauung vor Ort. Die Ergebnisse wurden der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Einholung einer fachlichen Stellungnahme vorgelegt.

Mit Schreiben vom 01.10.2024 hat die untere Naturschutzbehörde jedoch den Antrag auf Anerkennung der Dorfteichrenaturierung als Realkompensationsmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffsfolgen – bedingt durch den Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“, vollständig abgelehnt.

Zusammenfassend heißt es in der Begründung, dass die Dorfteichrenaturierung leider nicht den Vorgaben der Eingriffsregelung M-V entspricht und insofern nicht als Realkompensationsmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffsfolgen des o.g. B-Planes anerkannt werden kann.

Die Gemeinde kann also nun nicht mehr an der Dorfteichrenaturierung als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ festhalten und muss nunmehr eine anderweitige Kompensationsmaßnahme, vor Satzungsbeschluss, festlegen:

Durch das Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 7 „Wohnen in Neu Rhäse“ entsteht ein Kompensationsbedarf von 7.632 m² Kompensationsflächenumfang. Dieser Kompensationsbedarf von 7.632 m² kann entweder durch geeignete Maßnahmen real kompensiert werden, welche sich in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ befinden. Möglich ist aber auch die Verwendung des Ökokontos MSE-047 "Naturwald Schöne Aussicht bei Usadel".

Beide Maßnahmemöglichkeiten bieten Vorteile und Nachteile, welche hier der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung erläutert werden sollen:

- A. Bei der Maßnahme im Rückland Mecklenburgische Seenplatte handelt es sich um eine Realkompensation. Der Vorteil hier besteht darin, dass das Kompensationsdefizit tatsächlich und real geschlossen wird. Der Nachteil besteht darin, dass die Gemeinde für die Fläche auf welcher die Maßnahme erfolgen soll, Eigentümerin sein muss oder aber eine Verfügungsberechtigung in Form eines Nutzungsvertrages und einer dinglichen Sicherung innehalten muss. Des Weiteren muss die Gemeinde bei der Vornahme der Realkompensation, sofern denn wirklich mögliche Flächen zur Verfügung stehen, bedenken und einplanen, dass nicht nur Realkompensation finanziert werden muss, sondern anschließend auch die Pflegearbeiten. Ebenfalls wird für die Realkompensation eine weitere umweltrechtliche Fachplanung erforderlich. Die Kosten für die Fachplanung sind noch nicht abschließend beziffert, belaufen sich aber in der Regel auf ca. 4.000,00 Euro – diese Kosten könnten aber im Rahmen der geschlossenen Kostenübernahmeverträge auf die Flächeneigentümer umverlegt werden. Allerdings muss die Gemeinde dennoch einen entsprechenden Kapitalstock nachweisen bzw. vorhalten und die geplante Realkompensation von der unteren Naturschutzbehörde bewilligen lassen.

Sofern sich die Gemeinde für eine Realkompensation entscheidet wären folgende

Maßnahmen möglich:

1. Feldgehölzpflanzung auf Acker mit einer Fläche von 3.053 m² - Fläche muss benannt werden und Gemeinde muss Zugriffsberechtigung nachweisen.

Oder

2. Feldgehölzpflanzung auf Intensivgrünland mit einer Fläche von 5.088 m² - Fläche muss benannt werden und Gemeinde muss Zugriffsberechtigung nachweisen.

Oder

3. Mähwiesenentwicklung aus Acker mit einer Fläche von 1.908 m² - Fläche muss benannt werden und Gemeinde muss Zugriffsberechtigung nachweisen.

Oder

4. Anlage von Wald auf Acker durch Sukzession mit Initialbepflanzung mit einer Fläche von 2.180 m² - Fläche muss benannt werden und Gemeinde muss Zugriffsberechtigung nachweisen.

Oder

5. Anlage von Wald auf Intensivgrünland durch Sukzession mit Initialbepflanzung mit einer Fläche von 3.053 m² - Fläche muss benannt werden und Gemeinde muss Zugriffsberechtigung nachweisen.

- B. Alternativ dazu ist der Kauf von Ökopunkten bei der Landesforstanstalt möglich. Die Gemeinde muss hier weder Eigentümerin der Flächen sein auf welchen die Ökopunkte eingesetzt werden, muss auch die Anpflanzungen nicht bezahlen und auch nicht die Pflegemaßnahmen. Bei dem Kauf von Ökopunkten kann die Gemeinde jedoch nicht Einfluss auf die tatsächliche Kompensation nehmen. Was unter Umständen als Nachteil zu werten ist. Bei Entscheidung der Kompensation über Ökopunkte werden 7.632 Punkte benötigt. Die Kosten belaufen sich auf 2,70 Euro Netto pro Ökopunkt. Bei einer Kompensation mit dem Kauf von Ökopunkten wird mit einem Kostenfaktor von 2,70 Euro netto X 7.632 = 20.606,40 Euro Netto zzgl. 19 Prozent MWSt., gesamt also 24.521,62 Euro Brutto zu rechnen sein. Diese Kosten können ebenfalls auf die Flächeneigentümer im Rahmen der Kostenübernahmeverträge übertragen werden. Dennoch muss auch hier die Gemeinde in Vorkasse gehen und einen entsprechenden Kapitalstock vorhalten.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschlussgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für

die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschlussgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin beschließt:

1. Die Kompensation der Eingriffsfolgen soll durch den Kauf der o.g. Ökopunkte, entsprechend des anliegenden Angebotes der Landesforst vom 06.06.2024 erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt für 7.632 Punkten die benötigten Ökopunkte reservieren zu lassen. Die Reservierungsbestätigung ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss anzuzeigen und von dort bewilligen zu lassen. Im Rahmen der Reservierung wird mit der Gemeinde ein Reservierungsvertrag abgeschlossen. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt diesen Vertrag auszufertigen und mit Unterschrift abzuschließen. Die Kaufpreiszahlung wird erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 2025 fällig.

Oder

2. Die Kompensation erfolgt durch Realkompensation durch einer der o.g. 5 Maßnahmen (**Bitte Maßnahme konkret benennen und Flurstück konkret benennen.**). Die Verwaltung wird beauftragt ein entsprechendes Angebot für eine Fachplanung einzuholen. Der Bürgermeister wird bevollmächtigt dieses Angebot auszufertigen und mit Unterschrift abzuschließen. Der Bürgermeister und sein Stellvertreter werden weiter beauftragt, die erforderliche Zugriffsberechtigung einzuholen, sofern die Gemeinde nicht Flächeneigentümerin der Kompensationsfläche ist.

Finanzielle Auswirkungen

Sollte die Gemeinde Wulkenzin entscheiden, dass sie Ökopunkte erwerben möchte, muss diese Summe in der Haushaltsplanung 2025 berücksichtigt werden

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
X	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
Bemerkungen: TEST		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in	00,00 €

	Höhe von:		
	2. folgende Mehreinnahmen:		
	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:		00,00 €
	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:		00,00 €
	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:		00,00 €
Folgekosten (zu a.) und b.))			
	Nein		
	Ja	für Jahr	i.H.v.

Anlage/n

1	Angebot_Gemeinde Wulkenzin_B-Plan Nr.7 (öffentlich)
2	MSE-047_Naturwald Schöne Aussicht (öffentlich)