

Beschlussvorlage Nr. IPO-010/2024

Dez/Amt: Stadt Pirna / Pirna
Bearbeiter: Schubert, Ingrid
Status: öffentlich



Beteiligte Bereiche: 20., 32., Dohna, Heidenau, SEP

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Verbandsversammlung	öffentlich	18.11.2024	Beschlussfassung

Betreff:

Kauf von Ökopunkten

Beschlusstext:

Die Verbandsversammlung beschließt den Abschluss städtebaulicher Verträge zum Erwerb von Ökopunkten zur

1. Anlage extensiven Grünlandes durch die Agrarproduktion Heidenau GmbH in Höhe von maximal 340.000 Euro brutto
2. Durchführung einer Entsiegelungsmaßnahme durch die Liebenauer Agrar GmbH in Höhe von maximal 1.150.000 Euro brutto
3. Anlage extensiven Grünlandes durch die Liebenauer Agrar GmbH in Höhe von maximal 365.000 Euro brutto

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	57.10.01.00 – 78 31 00 – 10007
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	1.900.000 €
• Mittelbedarf	1.900.000 €
Folgeaufwand (jährlich)	47.500 €
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgeertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Ökopunkte stellen immaterielle Vermögensgegenstände dar; der Erwerb von Ökopunkten ist im Finanzhaushalt abzubilden.

Die Mittelbereitstellung ist über die Beschlussvorlage IPO-006/2024 erfolgt.

Die Kosten des Erwerbs der Ökopunkte fließen in die Bemessung des Verkaufspreises für die Industrie- u. Gewerbegrundstücke ein.

Ein direkter Verkauf der Ökopunkte ist nicht möglich, da die Ökopunkte im Rahmen des B-Plan-Verfahrens als 'verbraucht' betrachtet werden. Die Ökopunkte sind über die Dauer der städtebaulichen Verträge abzuschreiben (40 Jahre).

Erläuterung:

Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft sind gesetzlich dazu verpflichtet, für den entstandenen Schaden, der nicht vermieden werden kann, einen Ausgleich oder Ersatz für die Natur zu leisten (§§ 13, 15 Abs.2 BNatSchG).

Der Zweckverband kann die naturschutzrechtlichen Ausgleichspflichten für den mit dem B-Plan 1.1 einhergehenden Eingriff in Natur- und Landschaft und insbesondere für den Artenschutz nicht komplett innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes umsetzen. Er muss daher auf das Instrument der Ersatzmaßnahmen zurückgreifen.

Das Konzept der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde seit 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde austariert. Die Menge der vom Zweckverband zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen wurde dabei auf Grundlage der vom Sächsischen Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft herausgegebenen „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ ermittelt. Unter Einbezug einiger Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und mit Hilfe der umlaufenden Grüngürtel konnte eine ausgeglichene Bilanz erstellt werden.

Dabei muss gemäß einem Urteil des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichtes (Urteil vom 14. Juli 2021 – AZ1 C 4/20) die Realisierung der sogenannten „externen Ersatzmaßnahmen“ in vergleichbarer Weise wie eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

gesichert sein. Daran anschließend fordert auch das Landratsamt als Genehmigungsbehörde des B-Plan 1.1, dass vor dem Satzungsbeschluss die städtebaulichen Verträge für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Maßnahmen vorliegen müssen. An diese Verträge sind finanzielle Verpflichtungen gebunden, welche auf Grund ihrer Höhe eines Beschlusses der Versammlung bedürfen.

Zu Maßnahme 1:

Wesentliche Teile der Maßnahme tragen den Charakter von sog. CEF – Maßnahmen, sie dienen dem Schutz gefährdeter Arten indem sie einen Ersatzlebensraum schaffen. Speziell für den Artenschutz sind gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes zum Entwurf des Bebauungsplanes sogenannte Transferkorridore um das Gebiet anzulegen. Nur so kann verhindert werden, dass Verbotstatbestände des Artenschutzes ausgelöst werden.

Die dem B-Plan 1.1 zuzuordnenden Aufwertungen durch die sog. "externen Maßnahmen" sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben, zu welchen die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des B-Planes ihre Zustimmung gegeben hat.

Konkret heißt es in der Stellungnahme des Landkreises vom 29.09.2023:

„Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde (uNB) ist der Entwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich der zu vertretenen Belange genehmigungsfähig, wenn die folgenden Forderungen im weiteren Verfahrensverlauf umgesetzt werden.

...

Vor Satzungsbeschluss ist für die externen Maßnahmen K22, K23, K34, K28, K15 (Anmerkung: Es handelt sich um Pflanzungen bzw. Ansaaten, diese befinden sich am Südrand des Plangebietes auf Landwirtschaftsflächen) der Nachweis der Flächenverfügbarkeit durch Zustimmung des Flächeneigentümers und des Flächennutzers der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und bestätigen zu lassen.“

Bei den meisten dieser Flächen kommt der Zweckverband ins Eigentum und kann damit die Verfügbarkeit nachweisen.

Mit einem der Flächeneigentümer, der Agrarproduktion Heidenau GmbH wurde ausgehandelt, dass dieser Betrieb im Eigentum der Fläche für die Kompensationsmaßnahme K23 bleibt und auch für die Bewirtschaftung zuständig ist.

Das in diesem Fall übliche Instrument zur Bewertung der Aufwendungen und der damit zu erzielenden Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt sind Ökopunkte.

Ökopunkte sind ökologische Werteinheiten, die durch die Aufwertung von Natur generiert werden können. Vereinfacht gesagt sind Ökopunkte eine Währung, die ein Landeigentümer erhält, wenn er einen Teil seiner Eigentumsfläche im Sinne der Natur umgestaltet und bewirtschaftet. Diese Währung kann er entweder selbst behalten oder an Personen und Unternehmen verkaufen, die Ökopunkte benötigen. Der Zweckverband kauft in diesem Fall die Ökopunkte von dem Unternehmen, der Nachweis, dass er dies getan hat, muss zum Satzungsbeschluss über den B-Plan vorliegen. Daher ist der Kauf zeitnah erforderlich. Basis für die abzuschließenden städtebaulichen Verträge mit den Grundstückseigentümern und Bewirtschaftern werden die erwarteten Bescheide der UNB zur Anerkennung der Ökokontomaßnahmen sein.

Zu Maßnahme 2 und 3:

Der Zweckverband muss in nennenswertem Umfang

- zur Genehmigungsfähigkeit der LSG –Ausgliederung
- zur Umsetzung der Flächensparziele der Bunderegierung und des Freistaates
- zur Umsetzung des Entsiegelungserlasses des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 30.07.2009

eine Entsiegelungsmaßnahme nachweisen. Die Nachnutzung dieser Fläche darf nicht baulicher Natur sein, sondern muss als Wiese, Acker oder Gehölzfläche erfolgen.

Bisher war im Entwurf des B-Planes Nr.1.1 der Rückbau und die Entsiegelung der ehemaligen Obstkellerei in Pirna –Rottwerndorf dem Eingriff zugeordnet: Dazu hieß es in der Stellungnahme des Landkreises vom 29.09.2023:

„Im Landesentwicklungsplan Sachsens von 2013 (LEP 2013) ist unter dem Grundsatz G. 2.2.1.1 festgelegt, dass die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsen vermindert werden soll. Der 2. Satz des Grundsatzes G. 2.2.1.1 des LEP 2013 behandelt noch einen weiteren Aspekt, welcher bisher unzureichend Beachtung gefunden hat. Bei einer Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll demnach bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. Als bislang einzig vorgestellte Entsiegelungsmaßnahme soll die „Entsiegelungsmaßnahme Schlosspark Rottwerndorf dienen. Durch den Abbruch bestehender Flächenversiegelung soll dem hohen Flächenverbrauch anteilig entgegengewirkt werden. Allein im Teilbebauungsplan Nr. 1.1 „Technologiepark Feistenberg“ sollen rund 100 ha neu versiegelt werden. Die Entsiegelung des Schlosses Rottwerndorf umfasst nach erster Einschätzung weniger als 0,05 ha. Somit kann bei einem Verhältnis von 1:2.000 kaum von einer anteiligen Gegenwirkung gesprochen werden. Der Grundsatz wird nicht erfüllt.“

Der Zweckverband hat daraufhin die Suche nach weiteren bzw. größeren Entsiegelungsflächen aufgenommen. In den drei Mitgliedskommunen gibt es keine Flächen, deren bisherige bauliche Nutzung dauerhaft zugunsten einer Grünfläche aufgegeben werden soll.

Der Suchraum wurde daher erweitert, wobei der Fokus auf nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Betriebsstandorte in peripheren Lagen zu richten war.

Bei der Auswahl der Ökokontomaßnahme „Rückbau und Entsiegelung eines Agrarstandortes in Fürstenwalde“ war zu berücksichtigen, die beiden Schwesterunternehmen „Agrarproduktion Heidenau GmbH“ und „Liebenauer Agrar GmbH“ insgesamt durch Flächenentzug für die Entwicklung des IndustrieParks Oberelbe betroffen sind. Durch die Entsiegelung entstehen für die Liebenauer Agrar GmbH zusätzlich nutzbare Grünlandflächen.

In der Größe ausreichende vergleichbare Angebote des Staatsbetriebs Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM), welches als staatliche Ökoflächenagentur des Freistaates Sachsen über die entsprechende Expertise verfügt, lagen nicht vor.

Die gewählte Maßnahme ist deutlich größer und erfordert erhebliche finanzielle Mittel des Zweckverbandes. Im Rahmen der Planungshoheit des Zweckverbandes im Bebauungsplan-Verfahren wird der Vorwurf der bisher ungenügenden Entsiegelungsmaßnahme dahingehend abgewogen, dass die jetzt gewählte Maßnahme dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgt und die Genehmigung des B-Planes bei Nachweis dieser Maßnahme beantragt werden kann.

Zu Maßnahme 1-3:

Die Ökokontomaßnahmen schaffen den beiden vom Flächenentzug betroffenen Unternehmen eine Erwerbsmöglichkeit und sichern, dass der Zweckverband kontinuierlich über einen Zeitraum von 25 Jahren seinen Artenschutz-Verpflichtungen nachkommt.

J. Opitz
Verbandsvorsitzender

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

Anlagen:

Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: IPO-010/2024			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			