

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Informationsvorlage

Nr.: I-014/2018  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	13.02.2018	öffentlich
Haushalts- und Finanzausschuss	14.02.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	27.02.2018	öffentlich

### Kompensationsflächen-Pool (KFP) Wustermark hier: Information über den aktuellen Sachstand sowie Finanzierungsmodelle

#### Sachverhalt:

#### Arbeitsstand:

Mit dem Beschluss B-129/2017 der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark vom 24.10.2017 wurde der Bürgermeister ermächtigt, eine Rahmenvereinbarung mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH (im folgenden Flächenagentur) zur Schaffung eines Flächenpools für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E) im Verfügungsbereich der Gemeinde Wustermark zu unterzeichnen.

Ziel ist es dabei, mit Hilfe der Flächenagentur kommunale oder für die Gemeinde verfügbare Flächen im Gemeindegebiet naturschutzfachlich zu bewerten und die Flächen, die ein entsprechendes Aufwertungspotential besitzen, unter Nutzung des Know-Hows der Flächenagentur für planexterne A+E-Maßnahmen bei künftigen Eingriffen zur Verfügung zu stellen. Die Besonderheit besteht bei diesem Vorgehen darin, dass die A+E-Maßnahmen durch die Flächenagentur bereits vorgezogen umgesetzt werden können, um sie dann späteren Eingriffen zuzuordnen. Damit soll erreicht werden, dass solche Aufwertungen von Natur und Landschaft zu einem größtmöglichen Teil vorgezogen im Gemeindegebiet umgesetzt und gleichzeitig die eingriffsverursachenden Verfahren der Gemeindeentwicklung zeitlich und vom Aufwand her entlastet werden.

Am 13.11.2017 lag die von beiden Seiten unterschriebene Vereinbarung endgültig vor. Am 09.11.2017 startete bereits die praktische Zusammenarbeit mit der Flächenagentur. Bei einer gemeinsamen Gemeindebefahrung wurden die Suchräume in Augenschein genommen, die im Vorfeld des GV-Beschlusses auf der Basis des Bestandes an „eigenen“ kommunalen Flurstücken definiert worden waren. Außerdem wurde auch ein großer Teil der großen A+E-Maßnahmen angefahren, die auf insgesamt rund 56 ha in den letzten Jahren bereits im Gemeindegebiet umgesetzt wurden. Suchräume (rote Kreise) und bereits umgesetzte A+E-Maßnahmenbereiche (blaue Kreise) können in der Anlage 1 bzw. in der Anlage 2 noch einmal nachvollzogen werden.

Nachdem der Flächenagentur noch in 2017 die kommunalen Flurstücke in digitaler und tabellarischer Form zugearbeitet wurden, startete nach dem Jahreswechsel die systematische Bewertung der Suchräume in der mit der Gemeinde abgestimmten Priorität. Erste konkrete Ergebnisse werden bei diesem Arbeitsschritt voraussichtlich im Frühsommer 2018 vorliegen, da insbesondere die Frühlingsflora auf allen Nicht-Ackerflächen wichtige Hinweise auf das naturschutzfachlich vorhandene

Aufwertungspotential gibt.

Neben dieser „Basisarbeit“ wurden der Gemeindeverwaltung zwischenzeitlich eine Reihe von, meist landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Kauf angeboten. Sofern diese Flächen nach einer ersten Kurz-Einschätzung ein naturschutzfachliches Aufwertungspotential besitzen, werden auch sie der detaillierten Bewertung durch die Flächenagentur zugeführt.

Diese Kaufangebote müssen zeitnah geprüft werden, da bereits absehbar ist, dass allein mit den im Außenbereich zur Verfügung stehenden und geeigneten kommunalen Flächen die Anforderungen des Landesamtes für Umwelt (LfU) des Landes Brandenburg zur Zertifizierung eines Flächenpools ggf. nicht erfüllt werden können. So werden unter anderem mindestens 30 ha Maßnahmenfläche im räumlich-funktionalen Zusammenhang – davon mindestens 10 ha zusammenhängende Fläche – gefordert.

### **Flächenerwerb:**

Aus der vorgenannten Situation ergibt sich ein besonderes Handlungserfordernis. Es besteht insbesondere der Bedarf, zeitnah Gespräche mit den Eigentümern der angebotenen Flächen zu führen und die finanzielle Ausstattung für mögliche Flächenankäufe herzustellen. In diese Richtung zielte auch bereits der Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.10.2017 auf Grundlage des Antrages A-012/2017.

Nachdem ankaufbare Flächen durch die Flächenagentur als potentiell geeignet für eine Aufwertung im Rahmen des KFP Wustermark eingestuft werden, ist für diese der Erwerbspreis zu ermitteln und Verhandlungen über den Ankaufspreis zu führen. Hierbei sind zwei unterschiedliche Verfahren zu unterscheiden.

1. Privateigentümer treten an die Gemeinde Wustermark heran und bekunden das Veräußerungsinteresse von nicht mehr benötigten Grundstücken;
2. die Gemeinde selbst trägt das Ankaufsinteresse an Privateigentümer heran, um potentiell geeignete Flächen zu erwerben.

Um mit den Grundstücksbesitzern einen angemessenen Kaufpreis aushandeln zu können, müssen geeignete Preisfindungsmechanismen eingesetzt werden. (vgl. dazu Abschnitt Fazit und weiteres Vorgehen)

Die vorliegenden Bodenrichtwerte 2016, die durch den Gutachterausschuss des Landkreises Havelland aufgrund gesammelter Kaufpreise festgestellt sind, liegen derzeit bei 1,00 €/qm für Ackerland, bei 0,30 €/qm für Forstflächen und bei 0,50 €/qm für Wiesenflächen. Aufgrund einer aktuell starken Nachfragsituation nach entsprechenden Flächen ist jedoch davon auszugehen, dass ein Ankauf zu diesen Preisen schwer umsetzbar ist. Innerhalb der nächsten Wochen wird die Bodenrichtwertkarte 2017 erwartet. Ggf. sind hieraus weitergehende Informationen zu den Preistendenzen von Acker-, Forst- und Grünlandflächen ableitbar.

### **Finanzierung:**

Auf Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 24.10.2017 zum Antrag A-012/2017 wurden zwei Varianten geprüft, wovon Variante 2 aus Sicht der Verwaltung die bevorzugte Variante darstellt, um eine Realisierung des Vorhabens zeitnah und am sichersten umzusetzen.

#### Variante 1

Gemäß Antrag A-012/2017 der Zählgemeinschaft vom 12.10.2017 sollte seitens der Verwaltung u.a. geprüft werden, ob jeweils 10 % des Grundstücksverkaufspreises zur Finanzierung des Maßnahmen- und Flächenpool angespart werden können.

Aus Sicht der Verwaltung bestünde grundsätzlich die Möglichkeit, einen bestimmten prozentualen Ansatz vom Verkaufswert für die Schaffung von Ausgleichsflächen zurückzustellen und ausschließlich hierfür zu verwenden. Diese Verfahrensweise würde die Verwaltung jedoch aufgrund nachfolgender Punkte nicht empfehlen.

Nachteile:

- Die Entwicklung eines geeigneten Flächenpools ist von den Verkäufen abhängig und somit

nur schwer planbar in der Realisierung und Umsetzung. Gelder zur Finanzierung müssten erst angespart werden, bis ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stünden.

- Im Falle von Liquiditätsengpässen müssten auch die angesparten Mittel anderweitig eingesetzt werden um die laufenden Verwaltungsaufgaben der Verwaltung zu tragen.
- Sind ausreichend Mittel angespart, müssten die bevorstehenden Ausgaben in den Haushalt dennoch eingeplant werden.
- Die Ansparung eines bestimmten Verkaufserlöses sichert vorerst lediglich die liquiden Mittel zur Finanzierung, zeigt aber noch nicht auf, ob der Erwerb von Grundstücken für die Schaffung eines Maßnahmen- und Flächenpools auch unter der aktuellen Haushaltssituation leistbar und vertretbar ist. Dies wird erst im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung ersichtlich.
- Keine Sicherheiten bei den Verkaufsinteressenten und keine abschließenden Verhandlungsmöglichkeiten, da nicht sicher ist, wann die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

Vorteile:

- Es kämen nur bereits vereinnahmte Gelder aus Grundstücksverkäufen zum Einsatz, d.h. die Liquidität des Erwerbs von Grundstücken für den Flächenpool ist zum Zeitpunkt der Veräußerung kommunaler Grundstücke gegeben.

### Variante 2

Um den politischen Willen zum Aufbau eines Maßnahmen- und Flächenpools zeitnah nachzukommen, schlägt die Verwaltung daher vor, im 1. Nachtrag 2018 einen Betrag von 300.000 € für das Haushaltjahr 2018 einzustellen. Die finanziellen Mittel stehen für den Erwerb von aktuellen Grundstücksangeboten, Dienstleistungskosten der Flächenagentur, Gutachter- und sonstigen anfallenden Nebenkosten zur Verfügung. Sobald erste Verkaufspreise im Jahr 2018 ausgehandelt wurden, können auf dieser Grundlage die Ansätze für Ankäufe in der mittelfristigen Finanzplanung sowie der Haushaltsplanung 2019/20 berücksichtigt werden. Diese könnte z.B. ebenfalls 300.000 € jeweils für die kommenden fünf Jahre vorsehen. Der jährlich im Haushaltsplan veranschlagte Haushaltsansatz könnte mit zu erwartenden Einnahmen durch die Regelungen der Vereinbarung mit der Flächenagentur verrechnet werden. Darin vereinbart ist unter § 6:

(3) Die Gemeinde erhält bei der Vermittlung der in ihrem Eigentum stehenden Flächen ein Gestattungsentgelt in Höhe von 30% des Verkehrswertes der Flächen für die Dauer der Inanspruchnahme durch die Flächenagentur. Hierfür werden gesonderte Gestattungsverträge abgeschlossen, aus denen die konkrete Nutzung sowie Rechte und Pflichten der Vertragsparteien für die jeweiligen Flächen hervorgeht.
--

Nachteile:

- Im Falle von Liquiditätsengpässen und nicht ausreichend Mitteln zur Deckung der Ausgaben, muss im Rahmen von Haushaltsdiskussionen entschieden werden, wie hoch die jährlich zur Verfügung stehenden Mittel ausfallen, da es sich hierbei nicht um eine Pflichtaufgabe handelt.
- Investitionsvorhaben die fortgesetzt werden oder Maßnahmen die zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde gehören haben in Bezug auf die Finanzierung Vorrang.

Vorteile:

- Mit der Veranschlagung der Mittel im Haushalt, wird gleichzeitig die Finanzierung dieser Maßnahme geprüft und vorgemerkt.
- Eine feste Planungsgröße die im Haushalt veranschlagt wird, schafft Sicherheit für einen zeitnahen Beginn der Umsetzung.
- Eine feste Planungsgröße im Haushalt verschafft Verhandlungsmöglichkeiten mit Verkaufsinteressenten.
- Kaufverhandlungen können zeitnah aufgenommen werden, wenn Kaufabsichten seitens der Verwaltung für geeignete Grundstücke bestehen.

### Fazit und weiteres Vorgehen:

Vor dem Hintergrund des oben Dargestellten beabsichtigt die Gemeindeverwaltung:

- in der nächsten Beratungsfolge den Verhandlungsrahmen (max. Ankaufpreise) mit der Gemeindevertretung abstimmen. Hierzu wird eine Beispielrechnung aufgestellt werden, die unter Berücksichtigung verschiedener Kaufpreise sowie erzielbarer Bereitstellungspreise für hergestellte Ausgleichsmaßnahmen (unter Berücksichtigung des Rückflusses von 30% des Verkehrswertes an die Gemeinde, s.o.) die Einschätzung eines angemessenen max. Ankaufspreises zulässt.
- auf der Basis des Beschlusses A-012/2017 der Gemeindevertretung zunächst 300.000 € in den Nachtrags-HH 2018 einzustellen und diese Summe anhand des Bedarfs und der finanziellen Möglichkeiten bei der Aufstellung des HH 2019 zu überprüfen und fortzuschreiben bzw. nach Bedarf und Möglichkeiten weiter aufzustocken;
- die Bewertung der aktuell zum Kauf angebotenen Flächen durch die Flächenagentur in der Bearbeitung vorzuziehen;
- mit Unterstützung der Flächenagentur zeitnah Kontakt mit den Eigentümern der zum Kauf angebotenen Flächen aufzunehmen.

Ergänzend soll auf folgende zwei Punkte hingewiesen werden:

- Ein Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen hat immer schutzgutbezogen zu erfolgen. Trotz des KFP Wustermark ist es deshalb auch künftig nicht ausgeschlossen, dass sehr spezielle Ausgleichs- bzw. Ersatzerfordernisse nicht im Gemeindegebiet umgesetzt werden können. Allerdings ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein solcher Fall auftritt, mit einem vielfältigen KFP Wustermark gering.
- In einem konkreten Fall haben sich private Eigentümer vor dem Hintergrund der Aktivitäten der Gemeinde auch schon direkt an die Flächenagentur gewandt und beabsichtigen, noch in 2018 auf dem eigenen Grundstück eine Streuobstwiese anzulegen und als vorgezogene A+E-Maßnahme über die Flächenagentur zu „vermarkten“. Auf den benachbarten Flächen könnte diese konkrete Maßnahme sehr sinnvoll ergänzt werden, so dass die Gemeindeverwaltung die entsprechenden Eigentümer mit Unterstützung der Flächenagentur ansprechen wird.

Az.:  
31.01.2018