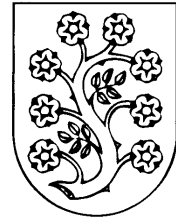


Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 107/2007

öffentlich

Bau- und Umweltausschuss
Gemeindevertretung

Vorberatung
Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen	Ja	Vermögens/Verwaltungshaushalt	VW HH
Haushaltsmittel zur Verfügung	Nein	Abwicklung über Haushaltsstelle	

Antrag der SPD-Fraktion, dass in Zukunft grundsätzlich keine Ausgleichsflächen auf Privatgrundstücken innerhalb eines Baugebietes zu realisieren und darzustellen sind

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 7. Februar 2006 wurde der beigefügte Antrag beraten und eine Entscheidung vertagt, da nach Auffassung der CDU-Fraktion entscheidungsrelevante Sachverhalte darzustellen sind.

Anhand des Baugebietes „An der Sandgrube“ in Tüddern wurde beispielhaft errechnet, welche finanziellen Auswirkungen dadurch entstehen, indem die Ausgleichsflächen nicht, wie bisher teilweise üblich, auf Privatflächen innerhalb des Baugebietes festgesetzt werden.

Dies führt zu folgendem Ergebnis:

1. Betrachtung aus finanzieller Sicht

Die gesamte im Baugebiet festgesetzte Grünfläche auf Privatflächen beläuft sich 3.025 qm. Hierbei handelt es sich um Flächen, die ausschließlich auf solchen Baugrundstücken festgesetzt sind, die am Rande des Baugebietes liegen, zu

75 % unmittelbar an den Außenbereich angrenzen. Sofern diese Grünflächen nicht auf später privateigenen Flächen festgesetzt werden, gibt es zwei andere Formen des Ausgleiches:

1.1 innerhalb des Baugebietes auf öffentlichen Flächen,

1.2 auf derzeitigen Ackerflächen außerhalb des Baugebietes.

Diese beiden Varianten haben folgende finanziellen Auswirkungen:

1.1 Flächenausgleich innerhalb des Baugebietes auf öffentlichen Flächen

Bei der bereits angeführten Fläche von 3.025 qm und einem unteren Verkaufspreis von 100,00 € gehen Einnahmen aus Minderflächenverkauf von **302.500,00 €** verloren.

Hinzu kommen Wegekosten von derzeit 0,50 €/Jahr/qm/Pflegegang, was auf 20 Jahre einen Pflegeaufwand von 144.000,00 € ausmacht. Hierbei nicht berücksichtigt sind Lohn- und Preissteigerungen. Insgesamt entstünden gegenüber der bisherigen Verfahrensweise somit Mehrkosten/Mindereinnahmen bei Gemeinde/Vorhabenträger von **446.500,00 €**,

was bei einer Verkaufsfläche im Falle des Baugebietes „An der Sandgrube“ von rund 40.000 qm letztlich eine Verteuerung der Bauflächen um 10,00 € zur Folge hätte.

1.2 Flächenausgleich auf Ackerflächen außerhalb des Baugebietes

Bei einer zusätzlichen Ausgleichsfläche von 3.025 qm, einem Ankaufspreis von 3,50 €/qm und Kosten des Aufwuchses von rund 10,00 €/qm entstünden zusätzliche Kosten von rund **40.000,00 €**,

was zu einer Verteuerung der Baugrundstücke von 1,00 €/qm führen würde.

2. Betrachtung aus Planungssicht/Flächenverfügbarkeit

2.1 Flächenausgleich innerhalb des Baugebietes auf öffentlichen Flächen

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass öffentliche Flächen in der Regel einen erhöhten Pflegeaufwand erfordern, insbesondere dann, wenn sie in komprimierter Form unmittelbar an der Wohnbebauung angrenzend ausgewiesen werden. Derartige Flächen werden gerne und vermehrt zur Entsorgung von Grünabfällen etc. in Anspruch genommen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es wegen der harmonischen Einfügung des Baugebietes in die Landschaft für äußerst sinnvoll gehalten wird, Baugebiete zur freien Landschaft mit artgerechten Gehölzen einzugrünen. Die im Bauplanungsverfahren zu beteiligende Untere Landschaftsbehörde hat auf derartige Eingrünungen die Gemeinde immer gedrängt.

2.2 Flächenausgleich auf derzeitigen Ackerflächen außerhalb des Baugebietes

Auch bedingt durch den immer noch bestehenden Flächenbedarf zum Bau der B 56n besteht noch ein Defizit an Ackerflächen. Dies hat auch dazu geführt, dass in den letzten Jahren der Richtwert für Ackerflächen gestiegen ist (zum Beispiel in der Gemarkung Havert von 4,50 DM im Jahr 2000 auf 3,10 € im Jahr 2006). Vor diesem Hintergrund ist es immer problematisch, teilweise langjährig bestehende Pachtverhältnisse zu kündigen, um bisherige Ackerflächen zukünftig als Ausgleichsflächen zur Verfügung zu haben.

Die im beigefügten Antragsschreiben der SPD-Fraktion angeführte Begründung, dass es für nicht sinnvoll erachtet werden kann, dass Grünflächen, welche als Ausgleichsflächen berechnet wurden, mit 2 Meter hohen Mauern eingezäunt werden und deshalb auf diese Ausgleichsflächen in der Berechnung verzichtet werden soll, kann nicht dazu führen, dass auf diese Ausgleichsflächen dann gänzlich verzichtet wird. Folgt man jedoch dieser Argumentation, erscheint es wesentlich sinnvoller, in zukünftigen Bebauungsplänen textliche Festsetzungen aufzunehmen, wonach Einfriedigungen an den äußeren Grenzen des Bebauungsplanes nicht in der Form von geschlossenen Mauern ausgeführt werden dürfen.

Beschlussvorschlag:

Über den Antrag der SPD-Fraktion ist unter Beachtung der im Sachverhalt dargelegten Gesichtspunkte zu entscheiden.