

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2017-06-07

Dezernat: Eigenbetrieb Zentrales
Gebäudemanagement
Bearbeiter/in: Funk, Marion
Telefon: 545 - 1627

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

öffentlich

01049/2017

Beratung und Beschlussfassung

Hauptausschuss
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Zippendorf
Hauptausschuss

Betreff

Dauerhafter Nutzungsverzicht auf ca. 6 ha Waldfläche in Zippendorf zur Errichtung eines Ökokontos gemäß § 12 Abs. 5 NatSchAG-MV

Beschlussvorschlag

Dem dauerhaften Nutzungsverzicht an einer ca. 6 ha großen Stadtwaldfläche in Zippendorf zur Errichtung eines Ökokontos gemäß § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V (Naturschutz-ausführungsgesetz) wird zugestimmt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Das Naturschutzgesetz verlangt für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft die Vornahme von Ausgleichsmaßnahmen (§§ 18 – 21 Bundesnaturschutzgesetz). Entsprechend der entstehenden Beeinträchtigungen muss an anderer Stelle eine Aufwertung im Sinne der Natur erfolgen.

Das Ökokonto schafft Erleichterung für Investoren, die mit Vorteilen für Natur und Landschaft verbunden werden können. Zukünftig müssen Investoren nicht erst in einem zeitraubenden Verfahren nach Kompensationsmaßnahmen suchen, sondern können schon durchgeführte und von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannte Maßnahmen aus einem Ökokonto erwerben. Die Ökokontierung schafft eine erhebliche Qualitätsverbesserung der Kompensationsmaßnahmen, weil sie die Konzentration auf wenige umfangreiche und dafür höherwertige Maßnahmen ermöglicht.

Ein Ökokonto beinhaltet die tatsächlich zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche und die dafür vorgesehenen Maßnahmen. Es dient zur Verrechnung von vorab durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen bei der nachträglichen Zuordnung von Eingriffen. Die Vermarktung, Zuordnung und Refinanzierung der Ökopunkte erfolgt im Nachhinein.

Für Ausgleichspflichtige und für eigene städtische Maßnahmen soll für eine Teilfläche des Stadtwaldes in Zippendorf ein dauerhafter Nutzungsverzicht mit dem Ziel einer ökologischen Aufwertung der Fläche erfolgen. Die Fläche bleibt sich damit selbst überlassen, es erfolgt keine Bewirtschaftung und kein Holzeinschlag. Die Ermittlung des Bestandswertes dieser Fläche erfolgte durch die Landesforstanstalt Malchin. Die Berechnung der Ökopunkte erfolgte durch die Landesforst in Zusammenarbeit mit dem Forstamt Gädebehn. Sie wurde durch die Untere Naturschutzbehörde am 30.01.2014 bestätigt.

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.

Für den dauerhaften Nutzungsverzicht der Waldfläche als Kompensationsmaßnahme muss der jeweilige Eingriffsverursacher der Landeshauptstadt einen Ausgleich zahlen.

Der Wert der Ökopunkte setzt sich zusammen aus:

- den Kosten der Maßnahmenumsetzung
(Der Maßnahmewert wurde durch die Untere Naturschutzbehörde festgestellt. Die Ausgleichsmaßnahme findet als sogenannte Nullnutzung – keine Bewirtschaftung und Holzentnahmen – statt. Ein Erlös ist daher beim Maßnahmewert nicht zu berücksichtigen.
- laufenden Kosten für die Flächenunterhaltung inklusive Fixkosten
Das Gebiet ist bereits so geschnitten, dass die Verkehrssicherungsbereiche nicht mehr Bestandteil der Ökokontofläche sind.
- Mindererträgen durch die deutliche extensivere zukünftige Flächennutzung
Der fehlende Holzertrag kann gegen die in diesem Bereich nicht notwendige Verkehrssicherung aufgerechnet werden.
- Wertverlust der Fläche in Höhe von 90 % des normalen Wertes. Im Anlagevermögen der Landeshauptstadt Schwerin ist diese Fläche mit 1 Euro/m² bilanziert.
- Risikokosten für zusätzliche Maßnahmen, um den Zielzustand eines Ökokontos zu erreichen.
Der Zielzustand wird durch künftig nicht mehr durchgeführte Waldbewirtschaftung erreicht. Maßnahmen in der Fläche finden nach heutigem Kenntnisstand nicht statt, es sei denn, dass dort Nisthilfen (Standorte aus weiteren Ausgleichs-Einzelmaßnahmen) und Infotafeln zur Vermittlung/Aufklärung zu den Zielen angebracht werden.

Die Landesforst M-V, Forstamt Gädebehn hat in ihrer gutachterlichen Stellungnahme vom 26.08.2013, insgesamt, 74.000 € als Wert für den dauerhaften Nutzungsverzicht für die betroffene Fläche ermittelt.

Auf Grund des Biotopswertes ergeben sich 120.000 Flächenäquivalentpunkte (Ökopunkte).

Grundstücksbeschreibung

Gemarkung	Zippendorf
Flur	1
Flurstück	85/7
Inventarnummer	20001609
Größe in m ²	75.406 m ²
Belastete Fläche	60.000 m ²
Nutzung	Grünland, Wald
Bilanzwert	75.406 Euro

Das Grundstück liegt im Stadtteil Zippendorf. Es besteht vorwiegend aus Wald, welcher nicht bewirtschaftet werden kann. Bilanziert ist er als Naturschutzwald.

Planerische Ausweisung

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin ist die betroffene Fläche als Fläche für Wald ausgewiesen.

Bewertung

Für die zu belastende Fläche ergibt sich ein Wert für den Bestand (Aufwuchs) von 74.000 Euro.

Der Wert des Grundstücks beträgt 1,00 Euro/m². Für die Belastung mit einem dauernden Nutzungsverzicht werden üblicherweise 90 % des Grundstückswertes angesetzt. Somit ergeben sich pro m² 0,90 Euro, bei 6,0 ha sind das 54.000 Euro.

Die Summe aus Grundstücks- und Bestandswert ergibt 128.000 Euro, bei 6,0 ha beträgt demnach der Wertverlust für den dauernden Nutzungsverzicht 2,13 Euro/m².

Entsprechend des allgemeinen Wertes im Land Mecklenburg-Vorpommern sollte für einen Ökopunkt vom Ausgleichspflichtigen 2,20 Euro verlangt werden, bei städtischen Maßnahmen ist der jeweilige Betrag aus den Baukosten über eine interne Verrechnung aufzubringen.

0,90 Euro pro Flächenäquivalent sind auf Erträge aus dem Anlagevermögen zu buchen, der weitere Betrag in Höhe von 1,30 pro Flächenäquivalent auf Erträge – ist später zu benennen - (Maßnahme) gut zuschreiben. Bei 60.000 m² ergibt sich eine Einnahme in Höhe von insgesamt 132.000 Euro.

Im Land Mecklenburg-Vorpommern werden Ökopunkte zwischen 2,00 Euro und 4 Euro gehandelt, wobei in küstennahen Bereichen die höchsten Werte erreicht werden.

2. Notwendigkeit

Bereitstellung von Ausgleichsflächen

3. Alternativen

Ausweisung von anderen Ausgleichsflächen

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

keine

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Schnelle Reaktionsmöglichkeit bei Ansiedlungen oder eigenen Baumaßnahmen. Perspektivisch ist auch eine Bevorratung möglich.

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

In Höhe des ermittelten Wertes werden die Buchwerte für die betroffenen Flurstücke und das Waldvermögen reduziert und korrespondierend als Vorrat im Umlaufvermögen eingebucht. Der Vorrat kann dann wie oben beschrieben bei Bedarf veräußert bzw. für eigene Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Im konkreten Fall werden der Flurstückswert um 54.000 Euro und der betroffene Waldanteil um 78.000 Euro reduziert. Der Gesamtwert wird als Vorrat „Ökopunkte“ mit dem

korrespondierenden Gesamtwert von 132.000 Euro im Umlaufvermögen eingebucht.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant.

☒ ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

☐ nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben: keine zusätzlichen Ausgaben

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten: entfällt

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes
(inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen): keine

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e): keine

Anlagen:

Lageplan

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister