

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0553/16

Titel

Titel der Drucksache:

Festlegung aus der öffentlichen Sitzung FLRV vom 23.03.2016 - TOP 5.1. Ankauf von Grundstücken in der Gemarkung Töttelstädt (Drucksache 0115/16)

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

***Welche Kosten (Einnahmen/Ausgaben) für die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes GIS532 "Kühnhäuser Straße-Süd" fallen an?
Wurden Alternativflächen geprüft?***

Das Ausgleichsflächenkonzept entstammt dem rechtswirksamen Bebauungsplan GIS 532 "Kühnhäuser Straße - Süd" aus dem Jahr 2005 und war in diesem bereits festgesetzt. Dies betrifft auch die Flurstücke, für welche das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll (siehe auch Stellungnahme zur DS 0115/16).

Kosten der Maßnahmen

Für die Ausgleichsmaßnahmen in Töttelstädt entstehen für den Ankauf der Grundstücke die unten aufgeführten Kosten. Für die konkreten Maßnahmen können die Kosten erst bei der Umsetzung ermittelt werden. Die Kosten für den Erwerb und die Umsetzung der Maßnahmen werden durch die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB komplett auf die Eingriffsgrundstücke umgelegt.

Die Abteilung Liegenschaften führt mit den privaten Eigentümern die Ankaufsverhandlungen zu neun Grundstücken in der Gemarkung Töttelstädt, Flur 6. Bisher konnten zwei Verträge (Ausübung Vorkaufsrecht nach BauGB) notariell beurkundet werden, die Eigentumsumschreibung ist noch nicht erfolgt.

Übersicht Anschaffungskosten

Grundstücke (9)	Kaufpreis lt. Vertrag	Verkehrswert lt. Gutachten	bisher Nebenkosten* lt. Vertrag
1.	23.841,96 Euro	23.100,00 Euro	651,59 Euro
2.		12.900,00 Euro	
3.		4.330,00 Euro	
4.		6.610,00 Euro	
5.		6.630,00 Euro	
6.	4.358,40 Euro	4.360,00 Euro	836,80 Euro
7.		5.340,00 Euro	
8.		13.200,00 Euro	
9.		14.900,00 Euro	

*) = Anschaffungsnebenkosten; enthalten Gutachterkosten, Notargebühren, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten, Vermessungskosten, Provisionen, sonstige Kosten und werden geplant mit 15 % des Kaufpreises; Bei einem Gesamtankaufswert von 92.110,36 Euro ist mit Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 13.816,55 Euro also rund 14.000 Euro zu rechnen. Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der jährlichen Haushaltsplanung.

Prüfung von Alternativflächen

Für die notwendigen externen Ausgleichsflächen für den B-Plan GIS 532 "Südlich Kühnhäuser Straße" wurden Flächen ausgewählt, welche im naturräumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen und sich in naturschutzfachlich relevanten Gebieten befinden.

Vorrangig sollen die Ausgleichsmaßnahmen daher auf Flächen des Netzes NATURA-2000 oder in Landschaftsschutzgebieten umgesetzt werden. In der Umgebung des B-Planes GIS 532 stehen hierfür grundsätzlich die drei FFH-Gebiete "Luisenhal", "Schwansee" und "Trockenrasen nordwestlich Erfurt", das EG-Vogelschutzgebiet "Ackerhügelland westlich Erfurt mit Fahner Höhe" sowie das LSG "Fahner Höhe" zur Verfügung. In den drei genannten FFH-Gebieten ist es nicht möglich, den erheblichen Ausgleichsbedarf abzudecken, da sich alle drei Gebiete bereits weitgehend in einem ökologisch wertvollen Zustand befinden.

Demnach sind dort nur noch sehr eingeschränkt und in kleinerem Umfang Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar. Daher wurden Flächen innerhalb des EG-Vogelschutzgebietes "Ackerhügelland westlich Erfurt mit Fahner Höhe" bzw. im LSG "Fahner Höhe" geprüft, die wegen des naturräumlichen Zusammenhangs insbesondere in den Gemarkungen Tiefthal und Töttelstedt liegen sollten. Auch war darauf zu achten, dass sich die Flächen unmittelbar an bereits bestehende ökologisch wertvolle Gebiete anschließen, um die landwirtschaftliche Bodennutzung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Auf diese Weise kamen Flächen in die engere Wahl, die sich unmittelbar dem bewaldeten Höhenzug der Fahner Höhe anschließen. Zusätzlich war darauf zu achten, dass das ökologische Aufwertungspotential der Flächen möglichst hoch sein sollte um den Gesamt-Flächenbedarf zu minimieren. Die letztlich ausgewählten Acker-Flurstücke werden/wurden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit der geplanten Grünlandansaat und umfangreichen Obstbaumpflanzungen kann dort das Landschaftsbild sowie die ökologische Qualität deutlich verbessert werden. Mit der gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsart ist zudem eine landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung auch weiterhin gewährleistet.

Anlagen

gez. Börsch

Unterschrift Amtsleiter 61

08.04.2016

Datum