

# Beschlussauszug

---

ordentliche Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung,  
Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neverin vom  
04.09.2024 (VO-35-BO-22-541-3)

## **Top 5      Bebauungsplan Nr. 11 "Altersgerechtes Wohnen" der Gemeinde Neverin**

### **Beschluss über die Festlegung der Kompensationsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsfolgen**

Entsprechend der Beschlussvorlage hat die Gemeinde zwei Möglichkeiten der Kompensation, entweder den Kauf von Ökopunkten oder die Realkompensation auf eigenen Grundstücken.

Über die Vor- und Nachteile diskutieren die Ausschussmitglieder umfassend.

Als ein geeignetes Flurstück zur Realkompensation wird das angrenzende Flurstück im Gemeindeeigentum 128/42 benannt. Für die Umwandlung von Acker in Mähwiese mit einem zweimal jährlichen Mährhythmus werden Kosten von 1.000 Euro pro Jahr geschätzt. Insofern kann auch die Realkompensation im Laufe der Zeit kostenintensiv sein. Hinzu käme, dass die Ackerfläche zunächst in eine mähfähige Fläche umgewandelt werden muss, ca. 2.000 qm. Auch dafür fallen Kosten an. Nach etwa 20 Jahren, übersteigen die Kosten der Realkompensation die des Kaufs von Ökopunkten, sodass langfristig betrachtet, der Kauf von Ökopunkten höchstwahrscheinlich kostengünstiger ist.

Alternative Flächen zur Realkompensation sieht der Ausschuss derzeit nicht. Ein Zukauf von neuen Ackerflächen mit einer notwendigen Fläche von 2.000 qm ist bisher nicht geprüft worden. Der Ausschuss sieht bei einem Flächenpreis von 10 Euro pro qm Acker finanziell darin allerdings keinen Vorteil, sodass diese Möglichkeit nicht weiterverfolgt werden sollte.

Für den Kauf von Ökopunkten liegt ein Angebot über 24 TEuro vor. Herr Klose ergänzt, dass die finanziellen Mittel in der Gemeinde für den Kauf von Ökopunkten im Jahr 2025 kurzfristig vorhanden sein sollten.

Sollte die Gemeinde den B-Plan nicht selbst umsetzen, wären diese Kosten in den Verkaufspreis für das Grundstück einzupreisen.

Unabhängig einer finanziellen Entscheidung rät der Ausschuss dazu, das Flurstück 128/42 für spätere Projekte, anderweitige Kompensationsmaßnahmen bzw. die möglicherweise Erweiterung des B-Plans unangetastet zu lassen und nicht für die Realkompensation zu nutzen.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Kompensation durch den Kauf von Ökopunkten durchzuführen.

5 JA-Stimmen

0 NEIN-Stimmen

0 Enthaltungen

Vor dem Satzungsbeschluss muss die Gemeinde zwingend eine Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan festlegen. Durch das Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 11 „Altersgerechtes Wohnen“ entsteht ein Kompensationsbedarf von 7.462,80 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenumfang. Dieser Kompensationsbedarf von 7.462,80 m<sup>2</sup> kann entweder durch geeignete Maßnahmen real kompensiert werden. Möglich ist aber auch die Verwendung des Ökokontos „Naturwald Schöne Aussicht bei Usadel“.

Beide Maßnahmemöglichkeiten bieten Vorteile und Nachteile, welche hier der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung erläutert werden sollen:

- A) Der Vorteil für eine Realkompensation besteht darin, dass das Kompensationsdefizit tatsächlich und real geschlossen wird. Der Nachteil besteht darin, dass die Gemeinde für die Fläche auf welcher die Maßnahme erfolgen soll, Eigentümerin sein muss oder aber eine Verfügungsberechtigung in Form eines Nutzungsvertrages und einer dinglichen Sicherung innehalten muss. Des Weiteren muss die Gemeinde bei der Vornahme der Realkompensation, sofern denn wirklich mögliche Flächen zur Verfügung stehen, bedenken und einplanen, dass nicht nur Realkompensation finanziert werden muss, sondern anschließend auch die Pflegearbeiten. Ebenfalls wird für die Realkompensation eine weitere umweltrechtliche Fachplanung erforderlich. Die Kosten für die Fachplanung sind noch nicht bekannt. Des Weiteren muss die Gemeinde für die Planung und die Ausführung einen entsprechenden Kapitalstock nachweisen bzw. vorhalten und die geplante Realkompensation von der unteren Naturschutzbehörde bewilligen lassen.

Sofern sich die Gemeinde für eine Realkompensation entscheidet wären folgende Maßnahmen möglich:

1. Feldgehölzpflanzung auf Acker mit einer Fläche von 2.985,12 m<sup>2</sup> - Fläche muss benannt werden und Gemeinde muss Zugriffsberechtigung nachweisen.

Oder

2. Mähwiesenentwicklung aus Acker mit einer Fläche von 1.865,70 m<sup>2</sup> - Fläche muss benannt werden und Gemeinde muss Zugriffsberechtigung nachweisen.

- B) Alternativ dazu ist der Kauf von Ökopunkten bei der Landesforstanstalt möglich. Die Gemeinde muss hier weder Eigentümerin der Flächen sein auf welchen die Ökopunkte eingesetzt werden, muss auch die Anpflanzungen nicht bezahlen und auch nicht die Pflegemaßnahmen. Bei dem Kauf von Ökopunkten kann die Gemeinde jedoch nicht Einfluss auf die tatsächliche Kompensation nehmen. Was unter Umständen als Nachteil zu werten ist. Bei Entscheidung der Kompensation über Ökopunkte werden 7.463 Punkte benötigt. Die Kosten belaufen sich auf 2,70 Euro Netto pro Ökopunkt. Bei einer Kompensation mit dem Kauf von Ökopunkten wird mit einem Kostenfaktor  $2,70 \text{ Euro Netto} \times 7.463 = 20.150,10 \text{ Euro Netto}$  zzgl. 19 Prozent MWSt., gesamt also 23.978,62 Euro Brutto zu rechnen sein.

**Mitwirkungsverbot**

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

---

Neverin, den 3. Dezember 2024

Ines Frenzel  
Gemeinde Neverin

---