

Gemeinde Zernien

Beschlussvorlage (öffentlich) (31/0185/2020)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 11.05.2020
Sachbearbeitung:	Frau Demmer , FD Liegenschaften

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Verwaltungsausschuss des Rates der Gemeinde Zernien	20.05.2020	Vorberatung	
Rat der Gemeinde Zernien	20.05.2020	Entscheidung	

Bauplätze Am Fischteich/Haselbrink

Beschlussvorschlag:

Der Verkaufspreis für die Grundstücke im Baugebiet „Am Fischteich“ bleibt bei 13,00 €/m². Die Käufer werden über die Folgekosten für die Waldumwandlung im Rahmen der Kaufverhandlungen bzw. im Kaufvertrag informiert.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Zernien ist im Besitz von Grundstücken mit einer Fläche von insgesamt rd. 4.100 m² im Baugebiet „Am Fischteich“.

Für das Grundstück in der Gemarkung Zernien, Flur 1, Flurstück 20/23 sowie ein Teil des Flurstückes 20/24 wurde ein Bauantrag eingereicht. Hierbei wurde festgestellt, dass es sich bei dem Baumbestand um „Wald“ im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes handelt.

Der Bebauungsplan trat am 01.07.1986 in Kraft. Der § 8 NWaldLG aus dem Jahr 2001 wurde im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Dies hat zur Folge, dass der Bebauungsplan die Waldumwandlung nicht mit abgearbeitet hat und dies nun bei der Bebauung der Grundstücke erfolgen muss. Die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung im Sinne des § 8 NWaldLG ist zu beantragen und kann in die Baugenehmigung integriert werden. Beim Waldrecht ist der tatsächlich vorhandene Bewuchs des Grundstückes vor der Rodung zu beachten. Der planungsrechtliche Status der Fläche ist dabei unerheblich. Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ist gemäß § 8 Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldLG) bei der unteren Waldbehörde eine Waldumwandlungsgenehmigung zu beantragen.

Voraussetzung zur Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung ist gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 NWaldLG entweder eine standortgerechte Ersatzaufforstung im Flächenverhältnis 1:1 an anderer Stelle erforderlich oder es kann bei der unteren Waldbehörde eine Walderhaltungsabgabe entrichtet werden, wenn eine Ersatzaufforstung nachweislich nicht möglich ist. Die Waldumwandlung ist für die gesamte Grundstückfläche zu leisten. Der Walderhaltungsabgabewert beläuft sich derzeit auf 5,53 €/m².

Derzeit werden die Grundstücke für 13 €/m² angeboten, der effektive Grundstückspreis läge damit bei 18,53 €/m².

Der Bodenrichtwert für Zernien liegt bei 20 €.

Die Waldumwandlung wird in der Zukunft auch die Grundstücke Flur 1, Flurstück 20/19, 20/20, 20/26, 20/25 betreffen. Es ist zu entscheiden, ob der Grundstückspreis angepasst werden soll, oder die Gemeinde für alle Bauplätze zusammen die Waldumwandlung beantragt und die Ersatzaufforstung durchführt. Hierfür zu nutzende Flächen stehen der Gemeinde derzeit allerdings nicht zur Verfügung.

Aus Sicht der Verwaltung bieten sich folgende Möglichkeiten an:

- a) Der Verkaufspreis bleibt bei 13,00 €/m². Die Käufer werden über die Folgekosten im Rahmen der Kaufverhandlungen bzw. im Kaufvertrag informiert. Der Gemeinde entstehen dadurch keine Kosten für die Ersatzaufforstung, es gehen keine Flächen verloren (die erst angekauft werden müssten) und ein effektiver Kaufpreis von rund 18 € liegt deutlich unter dem BRW. Vorteil dabei wäre, dass die Waldumwandlung/Ersatzabgabe immer nur zum Zeitpunkt der Baugenehmigung anfällt. Es müssten also keine Vorratsaufforstungen durchgeführt werden.
Für ein Grundstück von 1.000m² würden für die Käufer also 5.530 € für die Waldumwandlung hinzukommen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 838m² - 1123m².
- b) Der Verkaufspreis wird reduziert, um die spätere Belastung der Käufer aus der „Waldumwandlung“ (teilweise) zu kompensieren. Der niedrigste zulässige Wert wäre 8,81 €/m². Die Käufer werden über die Folgekosten im Rahmen der Kaufverhandlungen bzw. im Kaufvertrag informiert

- c) Die Gemeinde beantragt für die ihr noch gehörenden Bauplätze, soweit erforderlich, die Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG. Hierfür wäre nach § 8 (4) NWaldLG eine Ersatzaufforstung vorzunehmen. Hierzu wären Flächen anzukaufen. Ob die Kosten einer Ersatzmaßnahme dann (teilweise) auf den Quadratmeterpreis umgelegt werden, müsste dann auch entschieden werden. Aufgrund der trockenen Witterungsjahre wäre eine Bewässerung erforderlich, die Pflanzung birgt Risiken.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- a) Keine
- b) Bei größtmöglicher Reduzierung um 4,19€/m² bei insgesamt 4.100 m²= 17.179 €
- c) Noch nicht bezifferbar, bei 2,5€/m² Grundstückskosten = 10.250 € + ca. 10.000 € Pflanzung und Entwicklungspflege = 20.250 €

Anlagen:

- Lageplan