

## **Beschlussvorlage für die Sitzung des Gemeinderates am 06. Februar 2024**

Beschlussvorlage Nr.	02-14/2024
Anlagen	3
Amt	Bauabteilung

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat	Öffentliche Beschlussfassung	06.02.2024

### **Beratung und Beschlussfassung über die 1. Änderung des öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zum Bauvorhaben Grundschule Naustadt, zwischen der Gemeinde Klipphausen und dem Landratsamt Meißen zur Änderung des Maßnahmeninhaltes**

#### **Beratungsgegenstand:**

Entsprechend der inhaltlichen Aufstellung des Bebauungsplans „Schulzentrum Scharfenberg“ für den Neubau der Grundschule Naustadt unterwarf sich die Gemeinde Klipphausen, mit Schreiben vom 03.11.2004, den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies beinhaltet unter anderem die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme zur Renaturierung des Erlichtgrundbaches in Scharfenberg. Mit Erteilung der Baugenehmigung am 20.12.2004 wurde in den sonstigen Nebenbestimmung 6., festgesetzt, dass diese, innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung auszuführen sind. Die Abnahme des fertiggestellten Vorhabens erfolgte am 05.09.2005. Somit hätte der Abschluss der Kompensationsmaßnahmen bis zum 04.03.2006 erfolgen sollen. Entsprechend § 4 c BauGB obliegt die Überwachung der Umsetzung von Bauleitplanungen der satzungsgebenden Kommune. Unabhängig von der Verpflichtung der Gemeinde nach § 4c BauGB ist die Renaturierungsmaßnahme Bestandteil sowohl der benannten Baugenehmigungen vom 20.12.2004, als auch der Erweiterungsgenehmigung vom 24.09.2013, in der die Umsetzung der Maßnahme bis zum 30.06.2015 gefordert wurde. Fortfolgend ist diese Forderung im Abnahmebescheid vom 02.08.2017 enthalten. Beide Genehmigungsbescheide sind bestandskräftig und vollziehbar. Von der Vollstreckung der Maßnahme sah die Bauaufsichtsbehörde wegen der Glaubhaftmachung der Gemeinde über die Bereitstellung der Haushaltsmittel in den Jahren 2021, 2022 und 2023 für Planung und Herstellung der Maßnahme bis Ende 2023 ab. Aufgrund von vielfältigsten Faktoren wurde die noch offene Kompensationsmaßnahme „Renaturierung Erlichtgrundbach“ über eine Länge von 300 m bislang nicht umgesetzt. Mit Stand der Vertragsunterzeichnung 08.09.2022/23.09.2022 ist festzuhalten, dass die Gemeinde bereits ein Planungsbüro mit den Leistungsphasen 1 - 4 entsprechend der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure beauftragt hat. Seitdem wurden Erkundungsmaßnahmen, Planungsleistungen und Abstimmungen mit Behörden durchgeführt. Im Rahmen der Maßnahmenplanung und der zugehörigen Kostenschätzung ergibt sich eine Bau- und Planungskostensteigerung von 320.000,00 € auf 667.207,30 €. Der Kompensationswert wird im Verhältnis zu den Investitionskosten, unverhältnismäßig hoch, überschritten. Die erhöhten Kosten können im Haushalt der Gemeinde, unter Beachtung eines verantwortungsvollen Umgangs mit öffentlichen Finanzmitteln nicht mehr abgebildet werden.

Die Gemeinde hat unter Beachtung der geltenden Regelwerke für die Ausgleichsbilanzierung eine alternative Maßnahme, die „Anlage einer Streuobstwiese auf Intensivgrünland“ entwickelt und über ein Planungsbüro den entsprechenden Nachweis zur Eignung als Ersatz für die Renaturierung

Erlichtgrundbach erstellen lassen. Zudem wurden Vorabstimmungen mit Behörden über die Eignung und Anerkennungsfähigkeit, mit positivem Ergebnis durchgeführt. Zum Austausch der Maßnahme macht sich eine 1. Vertragsänderung (siehe Anlage) notwendig.

Die Maßnahme Renaturierung Erlichtgrundbach wird zurückgestellt und bei entsprechender Eignung unter Beachtung von einer Förderfähigkeit als Kompensation für andere Vorhaben verwendet.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat Klipphausen beschließt die in der Anlage beigefügte 1. Änderung des öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zum Bauvorhaben Grundschule Naustadt.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt redaktionelle Änderungen des öffentlich-rechtlichen Vertrags vorzunehmen.

**Beschluss Nr.: 02-14/2024**

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder des GR: 22

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Klipphausen,

Mirko Knöfel  
Bürgermeister

- Siegel -

<u>Veröffentlichung:</u>
Amtsblatt

<u>Verteiler:</u>
Gemeinderäte
Gemeindeverwaltung
Rechtsaufsichtsbehörde
Amtsblatt

# 1. Änderung Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zum Bauvorhaben Grundschule Naustadt

Zwischen dem Landkreis Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen,  
vertreten durch den Landrat Ralf Hänsel,  
-nachfolgend Landkreis genannt-

und der Gemeinde Klipphausen, Talstraße 3, 01665 Klipphausen  
vertreten durch den Bürgermeister Mirko Knöfel  
-nachfolgend Gemeinde genannt-

Die Vertragsparteien schließen auf Grund des §1 SächsVwVfZg vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 142), dass durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist in Verbindung mit § 54 VwVfG, *folgende Änderung des öffentlich-rechtlichen Vertrags vom 23.09.2022.*

## Begründung der Änderung

Im Rahmen der Maßnahmenplanung und der zugehörigen Kostenschätzung ergibt sich eine Bau- und Planungskostensteigerung von 320.000,00 € auf 667.207,30 €. Der Kompensationswert wird im Verhältnis zu den Investitionskosten, unverhältnismäßig hoch, überschritten. Die erhöhten Kosten können im Haushalt der Gemeinde, unter Beachtung eines verantwortungsvollen Umgangs mit öffentlichen Finanzmitteln nicht mehr abgebildet werden.

Die Gemeinde hat unter Beachtung der geltenden Regelwerke für die Ausgleichsbilanzierung eine alternative Maßnahme, die „Anlage einer Streuobstwiese auf Intensivgrünland“ entwickelt und über ein Planungsbüro den entsprechenden Nachweis zur Eignung als Ersatz für die Renaturierung Erlichtgrundbach erstellen lassen. Die Maßnahme Renaturierung Erlichtgrundbach wird zurückgestellt und bei entsprechender Eignung als Kompensation für andere Vorhaben verwendet. Zum Austausch der Maßnahme macht sich eine 1. Vertragsänderung notwendig.

**Der Vertrag wird in folgenden Paragraphen geändert. Die neuen Formulierungen ersetzen die im öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 23.09.2022 vereinbarten Regelungen im entsprechenden Paragraphen.**

**Alle weiteren Vertragsvereinbarungen, insbesondere § 4 Vertragslaufzeit/ Durchführungszeitraum, Maßnahmenabschluss bis 31.12.2024 bleiben unberührt.**

## § 3 Pflichten der Gemeinde

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Maßnahme „Anlage einer Streuobstwiese auf Intensivgrünland“ unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Personal – und Finanzressourcen, im unter § 4 festgeschriebenen Zeitraum, durchzuführen. Grundlage hierfür ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Planungsbüro Schubert GmbH Co KG Radeberg vom 23.05.2023 in der Anlage. Die Maßnahme wird auf den Flurstücken 88 und 89 der Gemarkung Ullendorf ausgeführt. Die Gemeinde ist Eigentümer der Flächen und setzt hier Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Oberschulstandort Gemeinde Klipphausen OT Ullendorf" um. Im Haushalt der Gemeinde werden die benötigten Finanzmittel, entsprechend eingestellt. Die Maßnahmenplanung und Durchführung soll unter Berücksichtigung der kommunalen Verwaltungsprozesse so gut wie möglich beschleunigt werden. Bis 31.12.2024 hat die Gemeinde dem Landkreis den Maßnahmenabschluss mitzuteilen.

Meißen, den

Klipphausen, den

Landrat Ralf Hänsel  
Landkreis Meißen

Bürgermeister Mirko Knöfel  
Gemeinde Klipphausen

Anlagen:

- 1 Überrechnung Kompensationsbedarf nach Sächsischer Handlungsempfehlung
- 2 Anlage Streuobstwiese auf Intensivgrünland

Überrechnung Kompensationsbedarf nach Sächsischer Handlungsempfehlung  
(Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

1	2	3	4		9	12
	Code	Biotoptyp	Bewertung nach GOP (Anlage 1)	Biotoptwert nach Handlungs- empfehlung	Fläche [m <sup>2</sup> ] nach GOP (Anlage 2)	Werteinheiten: Fläche x Biotoptwert
Vor Eingriff	95	Vollversiegelung: Bebauung alt, Straßen alt, Kindergarten Spielfläche Beton	sehr gering, unbedeutend	0	3.430	0
	9523	durchlässige Beläge	gering	2	6.032	12.064
	81	Ackerflächen	mäßig	5	1.250	6.250
	942	Sportplatz	mäßig	5	4.186	20.930
	413	Wiese Stellfläche	mittel	10	1.350	13.500
	410	Wiese KGA und zw. KGA und Sportplatz, extensiv, mäßig artenreich	hoch	25	3.920	98.000
	949	Kindergarten-Freiland	hoch bis mittel	15	2.564	38.460
	62, 64, 65	Gehölzbestände	hoch	23	1.702	39.146
	944	Kleingartenanlage	mittel	10	12.795	127.950
		<b>Gesamt</b>			<b>37.229</b>	<b>356.300</b>
Nach Eingriff	95	Bebauung alt, Bebauung neu, Straße neu, Straßen alt, Kindergarten Spielfläche Beton	sehr gering, unbedeutend	0	8.817	0
	9523	durchlässige Beläge	gering	2	8.811	17.622
	81	Ackerflächen (neu)	mäßig	5	308	1.540
	942	Sportplatz (Erhalt)	mäßig	5	4.186	20.930
	949	Kindergarten-Freiland (Erhalt)	hoch bis mittel	15	2.564	38.460
	949	öff. Grünflächen mit Ziergehölzen, sonst. Grünflächen (neu)	mittel bis hoch	5	6.955	34.775
	62, 64, 65	Gehölzbestände (Erhalt)	hoch	23	1.505	34.615
	62, 64, 65	Gehölzbestände (neu)	hoch	21	700	14.700
	944	Kleingartenanlage (Erhalt)	mittel	10	3.383	33.830
		<b>Gesamt</b>			<b>37.229</b>	<b>196.472</b>
Kompensations- bedarf		Differenz: Werteinheiten vor Eingriff - Werteinheiten nach Eingriff				<b>159.828</b>
Die Bilanzierung erfolgte auf Grundlage des Grünordnungsplanes Stand 07.06.2004 zum B-Plan "Schulzentrum Scharfenberg" der Gemeinde Klipphausen.						

**Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogene Kompensation**

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE <sub>Mind.</sub> (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [m²]	WE <sub>Kompensation Bio</sub> (Sp. 36 x 37)	WE Kompensationsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE <sub>Über/Def.</sub> (Sp. 38-30)
					413 67	A: Grünland, intensiv Z: Streuobstwiese	10	22	12	13.319	159.828	
<b>Summe WE Minderung</b>			<b>62.178</b>			<b>Summe</b>				<b>13.319</b>	<b>159.828</b>	