

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		Datum 08.11.2004
Dezernat I	Amt Amt 31	

**INFORMATION**

**I0357/04**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	11.01.2005	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.02.2005	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.02.2005	öffentlich
Stadtrat	10.03.2005	öffentlich

Thema: Ausgleichsflächenmanagement - Bilanz und Weiterentwicklung

**-1. Einführung**

Anknüpfend an die bereits vorliegende Stellungnahme 0170/04 wird nunmehr eine Bilanz des Ausgleichsflächenmanagements mit seinen Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt. In dieser Bilanz sind die Ausgleichsmaßnahmen, die bisher realisiert wurden und die B-Pläne, denen diese Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind, aufgeführt. Weiterhin enthält die Bilanz eine Aussage zu den Kosten der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen.

**2. Bislang realisierte Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden bislang realisiert:

- Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme auf einer ca. 30.000 m<sup>2</sup> großen Pilotfläche am Salbker See I
- 4.500 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese bei der Vikarienmühle. Ackerrainbegrünungen an der Drei-  
brückenstraße, am Feldweg Greifenwerder (Randau-Calenberge), an der Ottweiler Straße  
und östlich der Agrarstraße
- Bepflanzung im Bereich der Deponie Hängelsberge auf eine Länge von 110 Metern mit  
Bäumen und Sträuchern in einem 5 Meter breiten Streifen
- Renaturierung einer ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Brachfläche in Olvenstedt
- Begrünung des Jugendtreffpunktes Alt Benneckenbeck
- Randstreifenbegrünung und Feldgehölzpflanzung am Hohendodeleber Weg
- Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme auf dem Sülzeanger Beyendorf
- Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme „Am 2. Wiesenberg“
- Ergänzung einer Streuobstwiese im Bereich der Deponie Hängelsberge und Anlage einer  
linearen Streuobstwiese am Sandgrubenweg
- Umgestaltung des Kellers der ehemaligen Gaststätte „Am Vogelgesang“ zu einem Fleder-  
mausquartier

Von diesen Maßnahmen wurden die Randstreifenbegrünung und Feldhölzpflanzung am Hohendodeleber Weg sowie die Ergänzung einer Streuobstwiese im Bereich der Deponie Hängelsberge und die Anlage einer linearen Streuobstwiese am Sandgrubenring zum ganz überwiegenden Teil auf Drittmittel (ABM) und nur zum kleinen Teil aus Eigenmittel der Landeshauptstadt Magdeburg finanziert. Im neuen § 20 Abs. 4 NatSchG LSA hat der Gesetzgeber deutlich gemacht, dass im Falle einer Drittmittelfinanzierung die Anrechnung von Ausgleichsmaßnahmen nur noch in dem Verhältnis erfolgen kann, in welchem die Beteiligten die Kosten zu tragen haben.

Das Aufwertungspotenzial, dass durch die Realisierung der vorgenannten Maßnahmen mit Eigenmittel der Stadt realisiert wurde, ist so marginal, dass es bei der nachfolgenden Betrachtung außer Acht gelassen wurde.

### 3. Erzieltes Aufwertungspotenzial und Kosten der Maßnahmen

Aus der folgenden Tabelle ist das mit den einzelnen Maßnahmen erzielte Aufwertungspotenzial sowie die Kosten der Maßnahmen ersichtlich. Die Kosten unterteilen sich in Maßnahmekosten (M) und den Kosten für Grund und Boden (GS). Die Maßnahmekosten beinhalten die Kosten für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme einschließlich etwaiger Kosten für Planungen, die durch externe Planungsbüros erbracht wurden. Weiterhin zählen zu den Kosten der Ausgleichsmaßnahme die Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Kosten für Grund und Boden beinhalten die Kosten für den Grunderwerb. Falls es sich um kommunale Flächen handelt, wird der Orientierungswert zugrunde gelegt.

Das Aufwertungspotenzial wird nach Wertpunkten nach dem Magdeburger Modell bemessen.

<b>Maßnahme</b>	<b>Ausgleichspotenzial in Wertpunkten (WP)</b>	<b>Kosten in € je Maßnahme (M) je Grundstück (GS)</b>
Pilotfläche Salbker See I	30.000	(M) 119.676,71 (GS) 107.371,29
Vikarienmühle	2.240	(M) 12.596,03 (GS) 4.000,00
Feldweg Greifenwerder	1.646	(M) 25.909,00 (GS) 350,00
Feldweg östl. d. Agrarstraße	1.270	(M) 20.568,32 (GS) 75,00
Feldweg Dreibrückenstraße	1.932	(M) 26.540,23 (GS) 190,00
Olvenstedter Grund	3.522	(M) 22.521,93 (GS) 74.000,00
Sülzeau Beyendorf	7.408	(M) 11.952,23 (GS) 16.169,37
Am 2. Wiesenberg	26.529	(M) 40.017,04 (GS) 27.508,85
<b>Insgesamt</b>	<b>74.547</b>	<b>514.446,00</b>
	<b>davon</b>	<b>(M) 284.781,49</b> <b>(GS) 229.664,51</b>

Durchschnittskosten je Biotopwertpunkt:  $514.446 : 74.547 = 6,9$

Damit entspricht ein Wertpunkt ca. 7,- €

Insgesamt wurden 12 Maßnahmen durchgeführt (einschließlich der drittmittel-finanzierten), die 21 B-Plänen zugeordnet wurden. Hierbei wurde ca. 77.000 WP Aufwertungspotential erzielt. Ca. 490.000 WP wurden bereits zugeordnet.

#### 4. Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Die von der Stadt Magdeburg in Vorleistung erbrachten Ausgleichsmaßnahmen werden bei den Verursachern des Eingriffs refinanziert, sobald die Maßnahme einem bestimmten B-Plan zugeordnet wurde. Die Refinanzierung der Kosten ist in der Regel in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert. In den übrigen Fällen erhebt die Stadt Magdeburg bei den Verursachern auf der Grundlage der Ausgleichs- und Gebührensatzung einen Kostenrückerstattungsbetrag.

Insgesamt konnten bei den Eingriffsverursachern bislang 200.487,78 € refinanziert werden. Hiervon entfallen auf das Jahr 2001 23487,78 €, auf 2002 29.981,39 € auf 2003 269,- € und auf 2004 146.294,61 €. Es zeigt sich, dass der Zeitraum zwischen Mittelbereitstellung und Mittelrückfluss oft beträchtlich ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bereits in einer Frühphase der Planung Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden. In der Vergangenheit kam es des Öfteren dazu, dass sich die Umsetzung der B-Pläne verzögert hat. Das wiederum führte dazu, dass eine Refinanzierung weder vertraglich noch durch Bescheid erfolgen konnte, denn hierzu ist eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen erforderlich.

#### 5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den B-Plänen

Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden den B-Plänen mit planexternen Ausgleichsdefizit wie folgt ganz oder teilweise zugeordnet:

#### Ausgleichsmaßnahme Pilotfläche Salbker See: Aufwertungspotenzial 30.000 Wertpunkte

<i>B-Plan</i>	<i>Planextern aus- zugleichendes Defizit in Wertpunkten</i>
Nr. 431-1 „Am Hopfengarten/Ottersleber Chaussee	8.110
Nr. 431-1: „Hopfengarten/Gustav-Rickert-Straße“	1.748
Nr. 431-2: „Lindenhof/Carnotstraße“	1.000
Nr. 122-1 A „Schöppensteg“	3.081
Nr. 354-5.1 „Nahversorgungszentrum Ottersleber Chaussee	996
Nr. 354-1 B „Frankfelde Ost/Teilbereich B	1.084

Nr. 354-1 B „Frankefelde Ost/Teilbereich C	447
Nr. 354-6 „Halberstädter Hof“	195
Nr. 428-1 „Salbker Chaussee“	487
Nr. 237-2 „Zentraler Platz“	(anteilig) 3.940
Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum“	(anteilig) 610
Nr. 354-7 „Albrecht-Thaer-Straße“	1.910
Nr. 133-1.1 „Lübecker Str. 122“	307
Nr. 303-2 „Große Diesdorfer Straße/Schroteanger“	(anteilig) 322
Nr. 162-1 „Holzweg“	723
Nr. 354-1 „Straßenbau Brenneckestraße“	783
Nr. 407-3 „Wissenschaftszentrum Brenneckestraße“	3.251
Saldo	1.006

**Streuobstwiese Vikarienmühle: Aufwertungspotenzial 2.254 Wertpunkte**

<i>B-Plan</i>	<i>Planextern auszugleichendes Defizit in Wertpunkten</i>
Nr. 365-1 „Hohendodeleber Weg“	1.040
Nr. 341-1 „Straßenbau Brenneckestraße“	1.214

**Wegerandbepflanzung Greifenwerder: Aufwertungspotenzial 1646 Wertpunkte**

<i>B-Plan</i>	<i>Planextern auszugleichendes Defizit in Wertpunkten</i>
Nr. 237-2 „Zentraler Platz“	1.646

**Wegerandbepflanzung Feldweg östlich der Agrarstraße: Aufwertungspotenzial 1.270 Wertpunkte**

<i>B-Plan</i>	<i>Planextern auszugleichendes Defizit in Wertpunkten</i>
Nr. 407-3 „Wissenschaftszentrum Brennecke- straße“	1.270

**Wegerandbepflanzung Ottweiler Straße: Aufwertungspotenzial 1.741 Wertpunkte**

<i>B-Plan</i>	<i>Planextern auszugleichendes Defizit in Wertpunkten</i>
Nr. 407-3 „Wissenschaftszentrum Brennecke- straße	1.741

**Wegerandbepflanzung Dreibrückenstraße: Aufwertungspotenzial 2.245 Wertpunkte**

<i>B-Plan</i>	<i>Planextern auszugleichendes Defizit in Wertpunkten</i>
Nr. 407-3 „Wissenschaftszentrum Brennecke- straße	589
Nr. 242-1 „Elbebahnhof/Südliches Stadtzentrum	611
Nr. 303-2 „Große Diesdorfer Str./Schroteanger	322
Nr. 162-1 „Holzweg“	723

**Freiflächengestaltung Olvenstedter Grund: Aufwertungspotenzial 3.522 Wertpunkte**

<i>B-Plan</i>	<i>Planextern auszugleichendes Defizit in Wertpunkten</i>
Nr. 354-7 „Albrecht-Thaer-Straße“	1.910
Saldo	1.612

**Ausgleichsmaßnahme Sülzeau Beyendorf: Aufwertungspotenzial 7.408 Wertpunkte**

<i>B-Plan</i>	<i>Planextern auszugleichendes Defizit in Wertpunkten</i>
Nr. 431-2 „Otternweg/Am Hopfengarten	321
Nr. 237-2 „Zentraler Platz	788
Nr. 267-3 „Leuschner Straße“	596
Nr. 431-1 „Am Hopfengarten/	298
Nr. 354-1 „Straßenbau Brenneckestraße	783
Nr. 158-1A „Am Krähenberg“	2.196
Nr. 253-6 „Friedrich-Ebert-Straße	937
Sanierung Außenanlagen MDR	381
Nr. 302-2 „Vogelbreite/Harsdorfer Str.	1.108

## Ausgleichsmaßnahme „Am 2. Wiesenberg: Aufwertungspotenzial“ 26.529 Wertpunkte

Nr. 302-2 „Vogelbreite/Harsdorfer Str.	1.372
Saldo	25.157

Bei der Ausgleichsmaßnahme „Fledermausquartier Vogelgesang“ kann das Aufwertungspotenzial nicht anhand des Magdeburger Modells ermittelt werden, sondern muss im Rahmen einer verbalen Argumentation dargestellt werden.

Zur Zeit ergibt sich auf dem Öko-Konto ein Guthaben von knapp 27.800 Wertpunkten, wobei diejenigen Maßnahmen, deren Aufwertungspotenzial noch nicht ermittelt wurde, noch nicht berücksichtigt worden sind.

Zum Ausgleich für das planexterne Defizit des B-Planes Nr. 103-2e „Rothenseer Verbindungskanal“ soll auf der den sanierten Altlastenflächen der Flur 205 „Rothenseer Teerseen“ eine umfangreiche Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden. Nach der bereits vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird das Ausgleichsvolumen für diese Maßnahme mit 28.029 WP beziffert. Dieses Ausgleichsvolumen wurde allerdings in der vorliegenden Berechnung nicht berücksichtigt, da der städtebauliche Vertrag mit der Hafen GmbH noch nicht abgeschlossen wurde.

## 6. Bewertung und weitere Perspektiven

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich das Ausgleichsflächenmanagement in seiner bisherigen Form bewährt hat. Durch die Einrichtung eines „Öko-Kontos“ konnten Verzögerungen bei der Umsetzung von B-Plänen mit planexternen Defizit vermieden werden und Ausgleichsmaßnahmen kostengünstig umgesetzt werden. Ungeachtet des derzeitigen Guthabens wird die Vorhaltung derzeit verpachteter Flächen von uns als prioritär angesehen, um auch Vorhaben mit einem hohen Ausgleichsdefizit umgehend die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zuzuordnen zu können.

a) Im letzten Jahr wurde eine **Bewertung** der kommunal **verpachteten Flurstücke** vorgenommen. In dieser Auflistung sind insgesamt 181 Flurstücke mit einer Pachtdauer von einem Jahr bis auf unbestimmte Zeit aufgeführt. Von den insgesamt 181 verpachteten Flurstücken sind nach dieser ersten vorläufigen Einschätzung

- 25 Flurstücke bzw. Teilflächen davon für den Ausgleichsflächenpool geeignet und können auch **kurzfristig** aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Als kurzfristig verfügbar werden Flurstücke mit einer Pachtdauer von einem bis zwei Jahren angesehen.
- Weitere 33 Flurstücke oder Teilflächen davon sind ebenfalls als Ausgleichsflächen geeignet und könnten mittel- bis langfristig sichergestellt werden.

Die o. g. 25 Flurstücke wurden hinsichtlich des Aufwertungspotenzials bewertet. Dabei wurde eine pessimistische Betrachtungsweise zugrunde gelegt. Danach wären Ausgleichsmaßnahmen lediglich auf Teilflächen von 18 kurzfristig verpachteten Flurstücken möglich. Diese Teilflächen würden sich auf knapp 40.000 m<sup>2</sup> summieren, auf denen Ausgleichsmaßnahmen mit einem Aufwertungsvolumen von **knapp 20.000 Wertpunkten** umgesetzt werden könnten. Dies bedeutet, dass das Gesamtaufwertungspotenzial der kommunal verpachteten Flurstücke, die kurzfristig

für das Ausgleichsflächenmanagement sichergestellt werden können, selbst unter Zugrundelegung einer pessimistischen Betrachtungsweise nach jetziger Einschätzung ausreicht um den künftigen Bedarf an Ausgleichsflächen zu decken. Der Kauf von privaten Grundstücken ist daher nur noch in Einzelfällen notwendig. Die Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft, die sich durch eine Inanspruchnahme landwirtschaftlichen Flächen für das Ausgleichsflächenmanagement zwangsläufig ergeben, sollten auf ein Minimum reduziert werden.

Es sollten daher **in erster Linie solche Flächen** aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und für das Ausgleichsflächenmanagement sichergestellt werden, die von den Landwirten **nur schwer zu bewirtschaften** sind. Dies bezieht sich hauptsächlich auf landwirtschaftliche Flächen,

- die standortbedingt von den Landwirten nur unter erschwerten Bedingungen zu bewirtschaften sind, aber ein hohes Aufwertungspotenzial aufweisen,
- die ohne Pachtvertrag landwirtschaftlich betrieben werden,
- die entgegen der im Pachtvertrag festgelegten Nutzungsform bewirtschaftet werden
- und die vom Flächenzuschnitt her zum Zweck einer großflächigen Bewirtschaftung für den Landwirt relativ wenig interessant sind.

b) **Weitere Möglichkeiten** das Ausgleichsflächenmanagement zukünftig umzusetzen wurden bereits in der Informationsvorlage 0169/02 benannt und sollen hier lediglich noch einmal kurz erwähnt werden.

Mit dem **Ackerrainprogramm** kann Konflikten in der Landwirtschaft begegnet werden. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden hierfür nicht oder kaum benötigt, da das Ackerrainprogramm auf kommunalen Feldwegen durchgeführt werden kann. Die Bepflanzung von Wegerandstreifen in der ausgeräumten Ackerlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen etc. ist eine biotopvernetzende Maßnahme mit hohem naturschutzfachlichen Wert. Das erzielbare Aufwertungspotenzial ist erheblich.

Ausgleichsmaßnahmen könnten in Einzelfällen ebenfalls im Rahmen des **Stadtumbauprogrammes Ost** umgesetzt werden.

Grundlegende Rekonstruktionen städtischer (**Grün-) Anlagen** könnten ebenfalls im Rahmen des Ausgleichsflächenmanagements durchgeführt werden, sofern sie zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung führen und sonst aus dem Vermögenshaushalt bestritten werden müssten. Laufende Pflegemaßnahmen sowie Pflegemaßnahmen mit lediglich konservierendem Charakter sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.

Für die mittelfristige Planung des Ausgleichsflächenmanagements ist es notwendig den zukünftigen Bedarf an Ausgleichsflächen ungefähr einschätzen zu können um diese rechtzeitig zu sichern. Die Stabsstelle Ausgleichsflächenmanagement sollte daher über geplante Bauvorhaben in der Stadt Magdeburg von Amt 61 informiert werden. Es wird daher angeregt, dass Amt 61 die Stabsstelle Ausgleichsflächenmanagement über entsprechende Planungen rechtzeitig in Kenntnis setzt.

c) Hinsichtlich des unter Punkt 4 dargestellten Problems muss es künftig darum gehen, den Zeitraum zwischen **Vorfinanzierung** und Refinanzierung der Maßnahmen möglichst gering zu halten. Die Ausgleichsmaßnahmen werden daher zukünftig erst dann hergestellt werden, wenn sie bestimmten B-Plänen zugeordnet werden können. Unabhängig davon kann die Planung der Ausgleichsmaßnahmen bereits vorher erfolgen. Weiterhin soll die Kommunikation zwischen den betroffenen Fachämtern so verbessert werden, dass die Stabsstelle Ausgleichsflächenmanage-

ment mit turnusmäßigen Berichten (z.B. monatlich) über den Stand der Umsetzung der sich in Bearbeitung befindlichen B-Pläne und mögliche Probleme informiert wird. Daraus folgt, dass für B-Pläne deren Umsetzung nicht mehr zu erwarten ist, ein Aufhebungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt wird. Nach erfolgter Aufhebung könnten die Ausgleichsmaßnahmen wieder in das Guthaben des Öko-Kontos eingestellt werden.

Holger Platz