



### SACH- UND RECHTSLAGE:

Die Zulassung der Bebauung im Rahmen der Bauleitplanung bewirkt Eingriffe in den Naturhaushalt, für die gemäß § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) Ausgleiche voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen sind.

Der Ausgleich obliegt grundsätzlich dem Vorhabenträger bzw. Bauherren. Da der Ausgleich regelmäßig nicht direkt auf den Eingriffsgrundstücken möglich ist, sieht § 135 a BauGB vor, dass die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Eingriffsverursacher den Ausgleich durchführt. Für diesen stellvertretend durchgeführten Ausgleich ist die Gemeinde zur Refinanzierung im Wege der Erhebung von Kostenerstattungen verpflichtet (§ 135 a Abs. 3 BauGB). Um dieser gesetzlichen Forderung nachzukommen ist der Erlass einer Kostenerstattungssatzung erforderlich.

Diese Satzung befindet sich in der Entwurfsfassung anbei. Der beigefügte Entwurf basiert auf der Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände. Er regelt die nach § 135 c BauGB regelbaren Tatbestände.

Anders als z.B. bei Anliegerbeiträgen findet ein vollständiger Kostenausgleich der von der Gemeinde für die Ausgleichsmaßnahmen aufgewendeten Kosten statt. Die durch öffentliche Anlagen (z.B. Erschließungsanlagen) bewirkten Eingriffe sind Teil des Erschließungsaufwandes und werden somit im Wege der Beitragserhebung abgedeckt.

Wesentliche Voraussetzung zur Erhebung der Kostenerstattungsbeträge ist die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu Eingriffs-/Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes. Erst die dadurch bewirkte rechtlich verbindliche Verknüpfung lässt den Erstattungsanspruch für die auf Kosten der Gemeinde durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen entstehen.

Erstattungsfähig sind sämtliche Kosten zur Realisierung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Dazu zählen u.a. auch Kosten des Grunderwerbs, bzw. für die Bereitstellung von Flächen durch die Gemeinde, sowie der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Wie bei Anliegerbeiträgen sind die Forderung von Vorausleistungen sowie die Ablösung des Erstattungsbetrages möglich.

Die Ermittlung dieser konkreten („tatsächlichen“) Kosten ist jedoch fallweise nicht eindeutig durchführbar, da die Ausgleichsmaßnahmen auch schon in der Vergangenheit bzw. im weiteren zeitlichen Vorfeld zu der jeweiligen Bauleitplanung durchgeführt worden sein könnten. Für diesen Fall lässt der Gesetzgeber die Ermittlung eines Einheitssatzes entsprechend § 130 BauGB zu (§ 135 c Nr. 3., 2. Alternative).

Als Einheitssatz wird hier für diesen Fall die ökologische Wertigkeit (ÖW) vorgeschlagen. Diese wird bei der Planaufstellung einer solchen Bauleitplanung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag untersucht und in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz dargestellt. Die Bilanz ermittelt so die Dimension des nach § 1a (3) BauGB vorgeschriebenen ökologischen Ausgleichs. Sie weist die jeweiligen ÖW in einem Punktwert aus.

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes nach dem Eingriff kann durch Ausgleiche direkt auf dem Eingriffsgrundstück dem vorherigen Wert wieder angenähert werden.

Für den Ausgleich eines dann noch bestehenden rechnerischen Defizites gestatten es die Regelungen des § 9 (1a) BauGB, auf anderen, geeigneten Flächen Maßnahmen zum Ausgleich dieses Defizits umzusetzen.

Die Maßnahmen zum Ausgleich dieses Defizites sind dann maßgeblich für die Kostenerstattungen der hier behandelten Satzung.

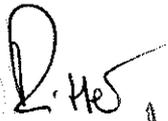
Als Bewertung einer ÖW und damit des Einheitssatzes legt der Satzungsentwurf 1,00 € fest.

Für den Erlass der Satzung ist nach § 41(1) lit. f) GO der Rat zuständig.

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:**

Keine unmittelbaren.

Die Satzung liefert die Rechtsgrundlage für die Realisierung der Erstattung teils erheblicher, durch Ausgleichsmaßnahmen entstandener Kosten.

  
(Ritter) 

Mitzeichnung Kämmerer:

  
(Boden)

Anlage:  
Satzungsentwurf

## **ENTWURF**

### **Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB**

#### **§ 1**

#### **Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen**

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung erhoben.

#### **§ 2**

#### **Umfang der erstattungsfähigen Kosten**

(1) Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichsmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind.

(2) Die Durchführungskosten umfassen die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen,
2. die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Dazu gehört auch der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(3) Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies gilt entsprechend für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

#### **§ 3**

#### **Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten**

(1) Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Sind die tatsächlichen Kosten einer Ausgleichsmaßnahme nicht bekannt oder nicht ermittelbar, werden die erstattungsfähigen Kosten nach einem Einheitssatz ermittelt. Der Einheitssatz wird entsprechend der Regelungen in § 130 BauGB nach dem Erfahrungssatz für die Kosten des Grunderwerbs bzw. für die Bereitstellung von Flächen durch die Gemeinde abzüglich evtl. erzielter Erträge (für Holzverkauf pp.), für den Bodenwert sowie der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Flächen auf 1,00 € je Punkt der Ökologischen Wertigkeit des notwendigen Ausgleichs festgesetzt.

#### **§ 4**

#### **Verteilung der erstattungsfähigen Kosten**

Die nach §§ 2, 3 erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrundegelegt. Für sonstige selbständige versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

#### **§ 5**

#### **Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages**

Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

#### **§ 6**

#### **Anforderung von Vorauszahlung**

Die Gemeinde kann für Grundstücke, für die eine Kostenerstattungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages anfordern, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

#### **§ 7**

#### **Ablösung**

Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemißt sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages.

#### **§ 8**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.