

Sitzungsvorlage Nr. 0822/2015



| | | | |
|----------------------------|--|---------------|---------------|
| Federführendes Amt: | Bauamt | | |
| Behandlung | Gremium | Termin | Status |
| Vorberatung | Ausschuss für Verwaltung, Finanzen, Kultur und Sport | 05.05.2015 | öffentlich |
| Entscheidung | Gemeinderat | 19.05.2015 | öffentlich |

Aufstellen einer Kostenerstattungssatzung aufgrund § 135 c des Baugesetzbuches

Beschlussvorschlag

Die in der Anlage beigefügte Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – c Baugesetzbuch wird beschlossen.

Sachverhalt

Mit dem Aufstellen von Bebauungsplänen werden zum Teil neue Bauflächen ausgewiesen, die Eingriffe in die Natur oder das Landschaftsbild darstellen. Um einen ökologischen Ausgleich zu schaffen, müssen aufgrund gesetzlicher Vorgaben Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Solche Maßnahmen sind zum Beispiel die Begrünung nicht überbaubarer Flächen, die Anpflanzung von Obsthochstämmen oder die Renaturierung eines Gewässers, die zu einer ökologischen Aufwertung von Flächen führen.

Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen von den Grundstückseigentümern refinanziert werden. Im Rahmen der Allgemeinen Finanzprüfung für die Jahre 2007-2011 wurde auch die Gemeinde Rudersberg aufgefordert, die Refinanzierung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen zu regeln.

Rechtslage

Die Rechtsgrundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen bilden §§ 135 a – c BauGB. Zur Durchführung von im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich auf dem eigenen Grundstück ist der Vorhabenträger (Bauherr) nach § 135 a Abs. 1 BauGB verpflichtet. Somit hat derjenige die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme durchzuführen, der den Eingriff verursacht (Verursacherprinzip).

Der Ausgleich kann auch durch Festsetzung im Bebauungsplan an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs (auf anderen Grundstücken) durchgeführt werden, was aufgrund der heutzutage eher kleineren Buchgrundstücke sinnvoll ist. In diesem Fall führt die Gemeinde anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers oder der Eigentümer der Grundstücke die Ausgleichsmaßnahme – sog. Sammelausgleichsmaßnahmen - durch. Zusätzlich stellt die Gemeinde hierfür die benötigten Grundstücksflächen bereit (§ 135 a Abs. 2 BauGB).

Nach der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwands einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag erheben. Wie im Beitragsrecht handelt es sich bei dem Kostenerstattungsbetrag um eine einmalige Erhebung.

Voraussetzung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die an anderer Stelle als dem Eingriffsgrundstück durchgeführt werden, erfordern eine eindeutige Zuordnung zu einer Grundstücksfläche durch eine Festsetzung im Bebauungsplan (§ 135a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB). Dies ist Voraussetzung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen. Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

Erstattungsfähige Kosten

Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten und der Verteilungsmaßstab sind in der Satzung geregelt. Neben den Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen können auch Kosten der Gemeinde für die Bereitstellung und/oder den Erwerb der Grundstücke, die zur Durchführung der Maßnahmen benötigt werden, angerechnet werden.

In der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Kostenerstattungssatzung ist die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die jeweilige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme festgelegt. Die während dieser Pflegezeit entstehenden Kosten sind erstattungsfähig. Eine Unterhaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Anschluss an die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege kann durch die Kostenerstattungssatzung nicht geregelt werden.

Die Abrechnung wird in jedem Verfahren anhand der tatsächlich entstandenen Kosten erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Vergangenheit wurde die Refinanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen teilweise im Rahmen der Umlegung (z.B. Teichackerweg Süd) berücksichtigt. Allerdings wurde hier der Wert für die Bereitstellung von Gemeindeeigenen Flächen oder die Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nicht berücksichtigt. Dies wurde von der Gemeindeprüfungsanstalt im Rahmen der Allgemeinen Finanzprüfung bemängelt.

Um in künftigen Bebauungsplanverfahren (wie z.B. Wohnbaugebiet Jungholz oder Gewerbegebiet Fuchshau VI) eine rechtssichere Grundlage zur Refinanzierung zu schaffen, ist die Kostenerstattungssatzung zu beschließen.

Anlage/n:

Anlage 1 _ Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - c BauGB (Kostenerstattungssatzung)

Anlage 2 _ Anlage zu § 2 Abs. 3 der Kostenerstattungssatzung