

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 145-23

Amt: Stadtbauamt	Datum: 09.08.2023
Verfasser: Schramm, Michaela	AZ: 60.5

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	19.09.2023	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung über den Erlass einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach Baugesetzbuch (Kostenerstattungssatzung)

Sachverhalt:

Im Rahmen der allgemeinen Finanzprüfung für die Jahre 2015-2018 wurde die Stadt Engen von der GPA aufgefordert, die rechtlichen Voraussetzungen für die Refinanzierung von Ausgaben für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Baugebieten zu schaffen und eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a bis 135 c Baugesetzbuch zu erlassen.

Hintergrund:

Durch die Erschließung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung sind Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft unvermeidbar. Diese Beeinträchtigungen stellen Eingriffe dar und müssen nach dem Baugesetzbuch und dem Naturschutzgesetz ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

Für jeden Bebauungsplan werden in einem Umweltbericht die entsprechenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt nach der Ökokontoverordnung bewertet und den jeweiligen zu erbringenden Ausgleich in Ökopunkte ermittelt. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach dem Baugesetzbuch ist der Eingriffsverursacher zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet. Dies ist zum einen der Grundstückseigentümer oder Bauherr. Jedoch kann die Gemeinde anstelle der Verursacher handeln.

Nach dem Baugesetzbuch können die Maßnahmen zum Ausgleich auf unterschiedlicher Weise erfolgen:

- auf dem Baugrundstück selbst

Hier ist der Grundstückseigentümer bzw. der Vorhabenträger verantwortlich für die Umsetzung und trägt die Kosten (Beispiel: Pflanzverpflichtung von Bäumen auf dem Grundstück oder privaten Parkplätzen)

- auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereichs des Eingriffs-Bebauungsplans oder aber auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder außerhalb des Gemeindegebiets

Hier wird die Ausgleichsmaßnahme durch die Gemeinde „anstelle der Vorhabenträger und Eigentümer und auf eigene Kosten“ durchgeführt. Hier besteht ein Erstattungsanspruch gegenüber dem Verursacher. (Beispiel: Anpflanzen von Baumreihen, Hecken oder Feldgehölzen, Anlage von artenreichem Grünland, etc.)

Führt die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen durch, so hat sie einen

Kostenerstattungsanspruch gegenüber den Vorhabenträger oder den Grundstückseigentümer. Jedoch nicht gegenüber dem Erbbauberechtigten. Damit die Gemeinde ihre Kosten geltend machen kann, muss eine Kostenerstattungsatzung erlassen werden.

Die Gemeinde kann die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen erst geltend machen, wenn die Grundstücke baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Für die Kostenerstattung bleibt es unerheblich, ob der Eingriff tatsächlich stattfindet oder unterbleibt. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen hergestellt sein bzw. das Ökokonto muss einen entsprechenden Kontostand ausweisen.

Zu den erstattungsfähigen Aufwendungen zählen der Grunderwerb, die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen (einschließlich der Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) sowie ggf. Kosten der Finanzierung.

Die Kosten für die zukünftigen Pflegemaßnahmen der Ausgleichsmaßnahme und auch die vom eigenen Personal erbrachten Werk- und Dienstleistungen sowie Verwaltungsleistungen zählen nicht zum erstattungsfähigen Aufwand.

Die Festlegung der Zeiträume für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und die enthaltenen Angaben zu Pflanzqualitäten orientieren sich an den Mustersatzungen der Landesverbände. In den jeweiligen Bebauungsplänen kann davon abgewichen werden und andere Regelungen getroffen werden. Dies kann u.U. dann der Fall sein, wenn für die angestrebte Ausgleichsmaßnahme ein längerer Entwicklungszeitraum oder Pflanzen in einer anderen Qualität benötigt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§135a bis 135 c BauGB.

Anlagen:

- Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen
- Satzung von Kostenerstattungsbeträgen