

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt		Ö			
Verwaltungsausschuss		N			
Rat		Ö			

Betreff: Kostenerstattungssatzung (§§ 135 a - 135 c BauGB)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bramsche beschließt die in der Anlage beigefügte Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB.

Sachverhalt / Begründung:

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen hat der Verursacher durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Daran knüpft § 135 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an und bestimmt, dass Maßnahmen zum Ausgleich vom Vorhabenträger durchzuführen sind.

Verursacher bzw. Vorhabenträger ist in der Regel der Bauherr im bauordnungsrechtlichen Sinne.

In der Lebenswirklichkeit ist es jedoch grundsätzlich nicht möglich, dass etwa der Bauherr eines Wohnhauses mit Garage die durch dieses Vorhaben entstehende Beeinträchtigung auf seinem Grundstück ausgleicht. Selbst ein teilweiser Ausgleich auf den Baugrundstücken ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan nur schwer umzusetzen, da die Bauherren sich ungern vorschreiben lassen, wie sie ihre Gärten gestalten sollen und zudem eine Kontrolle der Umsetzung und dauerhaften Aufrechterhaltung der festgesetzten Maßnahmen praktisch unmöglich ist.

Deshalb sehen die Bebauungspläne regelmäßig vor, dass der Ausgleich an anderer Stelle (in Bramsche meistens auf dem Gelände der Stiftung Hof Hasemann) erfolgt. Das hat nach § 135 a Abs. 2 BauGB zur Folge, dass die Stadt die Ausgleichsmaßnahmen anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers durchführen soll.

Die anliegende Satzung regelt, wie sich die Stadt die ihr insofern entstehenden Kosten von den Vorhabenträgern erstatten lässt.

Die Satzung ist nahezu identisch mit der am 07.12.1995 vom Rat beschlossenen

Kostenerstattungssatzung, die sich allerdings noch auf die damalige Ermächtigungsgrundlage § 8 a BNatSchG bezog. Diese Ermächtigungsgrundlage ist zwischenzeitlich weggefallen; an ihre Stelle sind die §§ 135 a – 135 c BauGB getreten.

Auch wenn die meisten Gemeinden eine Kostenerstattungssatzung haben werden, so kommt es doch ausgesprochen selten dazu, dass aufgrund der Satzung wirklich entsprechende Heranziehungsbescheide erlassen werden. Vorrangig versuchen die Gemeinden, diese Kosten über Erschließungsverträge auf den Erschließungsträger abzuwälzen oder die Kosten beim Verkauf der Baugrundstücke über einen entsprechend höheren Kaufpreis zu refinanzieren.

Demzufolge erging auch in Bramsche aufgrund der Satzung nach § 8 a BNatSchG nicht ein einziger Heranziehungsbescheid.

Die Refinanzierung über den Grundstückskaufpreis führt jedoch dort zu Problemen, wo die Stadt nicht alle Baugrundstücke selbst vermarkten kann. Um eine vollständige Refinanzierung der Kosten über den Grundstückskaufpreis zu erreichen, muss sie die Kosten nur auf die Grundstücke umlegen, über die sie verfügt. Grundstücke, die von Dritten vermarktet werden, bleiben von den Kosten verschont.

Dieses hat zweierlei negative Effekte. Einerseits werden die Grundstücke, die von der Stadt angeboten werden, unverhältnismäßig hoch belastet und somit teurer. Andererseits orientieren sich die Preise der Grundstücke, die von Dritten verkauft werden, an dem Preis, den die Stadt verlangt. Insofern führt diese Vorgehensweise zu einer nicht gewollten generellen Erhöhung des Preisniveaus, wobei die privaten Verkäufer doppelt profitieren, weil deren Grundstücke nicht an den Kosten der für sie durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen beteiligt werden und zudem noch zu einem unverhältnismäßig hohen Preis verkauft werden können.

Exakt diese Situation hätten wir im Baugebiet Hemke III. Die Stadt plant daher, die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nicht über den Kaufpreis zu refinanzieren, sondern nach den Bestimmungen der anliegenden Satzung auf alle neuen Baugrundstücke zu verteilen. Das soll vorrangig über den Abschluss von Ablöseverträgen (kombiniert mit der Ablöse der Erschließungsbeiträge) geschehen. In den Fällen, in denen die Erstattungspflichtigen keine Ablösung wünschen, müssen und sollen dann jedoch auch Heranziehungsbescheide ergehen.

Sowohl die Ablöseverträge als auch die Heranziehungsbescheide setzen dabei eine wirksame Satzung voraus.

Anlagenverzeichnis:

Satzung 2013