

- 1. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (§§ 135 a - c BauGB); Sachstand**
- 2. Standardisierung in der Landschaftsplanung**

zu 1:

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Städte und Gemeinden, den Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Realisierung eines Bebauungsplans entsteht, zu ermitteln und auszugleichen. Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen können ähnlich wie die Erschließungsbeiträge über entsprechende Satzungen zur Kostenerstattung anteilig bei den Nutznießern des Baurechtes wieder vereinnahmt werden, und zwar einschließlich der Kosten für die Herstellungspflege, zu der ohne juristische Zweifel auch die Entwicklungspflege zählt.

Die „Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“ hat sich diesem Sachverhalt angenommen und schlägt in ihrer Erläuterung für eine Auswahl an Ausgleichsmaßnahmen Fristen zur Herstellung vor, die bei der Kostenbemessung der Erstattungsbeiträge einfließen sollen. Die im Jahre 1993 erstmalig vorgelegte Mustersatzung basierte auf dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 23. April 1993, das unter anderem in den §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes Regelungen zur Berücksichtigung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung, den so genannten Baurechtskompromiss enthielt. Diese Regelungen sind bereits durch das Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) zum 1. Januar 1998 weiterentwickelt und weitgehend in das BauGB integriert worden. Zudem wurde das Bundesnaturschutzgesetz im Jahre 2002 grundlegend novelliert und neu gefasst. Schon diese Rechtsentwicklung macht eine Überarbeitung der Mustersatzung erforderlich. Aber vor allem sind die in der angeschlossenen Erläuterung empfohlenen Fristen änderungsbedürftig. Sie entsprechen überwiegend nicht der tatsächlich fachlich erforderlichen längeren Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Hält man sich an diese überwiegend zu kurzen Fristen, so verbleibt zwangsläufig ein beachtlicher Anteil der eigentlich erstattungsfähigen Herstellungskosten bei den Städten und Gemeinden. Um die öffentlichen Ausgaben zu begrenzen, werden daher zunehmend Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen festgesetzt. Dies ist jedoch ökologisch häufig unbefriedigend, da langfristig nicht sichergestellt werden kann, dass die für die geplante Vegetationsentwicklung erforderliche fachgerechte Pflege auch tatsächlich durchgeführt wird. Teilweise ist schon die erstmalige Herstellung der privaten Ausgleichsmaßnahmen nicht durchsetzbar.

Ein besserer Weg scheint daher die Zugrundelegung bedarfsgerechter Fristen zu sein, die die Städte und Gemeinden in die Lage versetzen, sich ihre tatsächlichen Herstellungskosten für Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen vom Verursacher erstatten zu lassen. Der Arbeitskreis hatte sich dafür eingesetzt, dass die o.g. Mustersatzung entsprechend überarbeitet wird. Nach zunächst erfolgreicher Vorbereitung und Behandlung des Vorschlages in verschiedenen Gremien des Städtetags scheiterte die Verabschiedung einer neuen Mustersatzung aber an unterschiedlichen Auffassungen über die Notwendigkeit eines Anhangs mit vorgegebenen Pflegefristen bzw. über die zumutbare Obergrenze dieser Fristen.

Da Mustersatzungen ohnehin keinen verbindlichen Charakter haben, sondern nur als Empfehlung und Arbeitshilfe zu verstehen sind, können die Ergebnisse, die bei der Vorbereitung

zur Novellierung erzielt wurden, den Anwenderstädten auch ohne Beschluss durch die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände nutzen. So liegt zum einen jetzt ein Satzungsentwurf vor, der auf das aktuelle Planungsrecht abgestimmt wurde und zur Finanzierung der längerfristigen Entwicklungspflege auch den Weg der Kapitalisierung dieser Pflegekosten vorsieht; zum anderen existiert nun eine Zusammenstellung der fachlich empfohlenen Dauer der Entwicklungspflege für die häufigsten Ausgleichsmaßnahmen. Letztere sollte aber jeweils den örtlichen Situationen und Entwicklungszielen von Natur und Landschaft angepasst und entsprechend ergänzt werden.

Dabei ist es nun jeder Stadt und Gemeinde in Anerkennung ihrer Planungs- und Entscheidungshoheit freigestellt, kürzeren Herstellungsfristen den Vorzug zu geben, um einen vermeintlich investitionshemmenden Effekt auszuschließen. Um dem in der Eingriffs-/Ausgleichsregelung implizierten Verursacherprinzip Rechnung zu tragen und die öffentlichen Kassen der Städte und Gemeinden zu schonen, wird allerdings empfohlen, in Bebauungsplänen eine realistische und damit häufig längere Dauer der Entwicklungspflege für die angestrebten Ausgleichsmaßnahmen zu begründen und festzustellen. Auf dieser Grundlage können dann über eine entsprechende Kostenerstattungssatzung die tatsächlich anfallenden Herstellungskosten erhoben werden.

Die Kostenerstattungssatzung ist nicht anwendbar, wenn die Refinanzierung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags erfolgt. Sie kann jedoch als Orientierung für den Inhalt des Vertrages herangezogen werden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB durch städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann, dass sämtliche Aufwendungen, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, von dem Vorhabensträger oder dem begünstigten Grundstückseigentümer übernommen werden. Damit ergeben sich weitergehenden Möglichkeiten zu Kostenerstattung, die nicht ungenutzt bleiben sollten.

Den Städten und Gemeinden wird dringend empfohlen, die gesetzlichen Möglichkeiten zur Refinanzierung von in Bebauungsplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auszuschöpfen. Auch bei der Einrechnung einer längerfristigen Entwicklungspflege in die Herstellungskosten bewegen sich die Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen in der Regel im einstelligen Prozentbereich der Grunderwerbskosten, und damit für Investoren und Vorhabensträger durchaus zumutbar. Um die Abrechnung der Herstellungskosten für Ausgleichsmaßnahmen auch bei 10-, 20- oder 30-jähriger Entwicklungspflege zeitnah zur Fertigstellung des Bauvorhabens abrechnen zu können, wird hier die Ablösung (Kapitalisierung) des Kostenerstattungsbetrags besonders empfohlen. Sie stellt für die Verwaltung einen einfachen Weg der Kostenerstattung dar und bietet für den Beitragspflichtigen den Vorteil, dass er zu einem frühen Zeitpunkt schon rechtsverbindlich Klarheit über den von ihm zu entrichtenden Beitrag hat.

Mit dieser Empfehlung schließt der Arbeitskreis hiermit das Thema ab. Der oben erwähnte Satzungsentwurf einschließlich Begründung und die Zusammenstellung der Fristen stehen auf der Internetseite der GALK unter Arbeitskreis „Landschaftsplanung und Grünordnung“ zum Download bereit.

zu 2:

Der Bundesverbandes Beruflicher Naturschutz (BBN) hat unter Berücksichtigung der aktuellen Situation Entwicklung des europäischen und bundesdeutschen Naturschutzrechtes ein Grundsatzpapier zu Standardisierungsprozessen im Naturschutz erarbeitet. Gerade für die kommunalen Landschaftsplanung und Naturschutzpraxis sind abgestimmte Standards hilfreich. Sie werden zu einer deutlichen Entlastung im Einzelfall führen, Abstimmungsprozesse vereinfachen und unnötige Grundsatzdebatten vermeiden. Sie helfen Kosten zu sparen, schaffen Rechtssicherheit und vereinfachen und beschleunigen Planungsprozesse. Auch bei

gerichtlichen Überprüfungen sind sie sehr hilfreich. Die anstehende Föderalismusreform, bei der wichtig ist, dass die Kompetenz zur Standardsetzung auf der Bundesebene verbleibt, und die geplante Erarbeitung eines Umweltgesetzbuchs bieten die Chance, dass auf Bundesebene entsprechende Weichen gestellt werden.

Der BBN regt an, auf Bundesebene eine Clearingstelle zu schaffen, die die zentrale Steuerung von Standardisierungsprozessen wahrnimmt. Diese Stelle muss vor allem in die Lage versetzt werden, Standards auf höchstem fachlichem Niveau zu entwickeln wie dies vom DIN, VDI oder der FLL bekannt ist. Es geht in der Clearingstelle nicht in erster Linie um die Wahrnehmung des Standardisierungsvorgangs selbst, sondern um die Initiierung und Einleitung des Prozesses. Das Grundsatzpapier wird ab Juni in vollem Wortlaut auf die Internetseite der GALK unter Arbeitskreis „Landschaftsplanung und Grünordnung“ abrufbar sein.

Der Arbeitskreis unterstützt die Position des BBN und empfiehlt, dass auch seitens der GALK die Initiative zur Standardisierung unterstützt wird.

GALK AK Landschaftsplanung und Grünordnung

Helmut Kern
Stadt Karlsruhe - Gartenbauamt
Tel.: 0721-133 6700
Fax: 0721-133 6709
E-Mail: helmut.kern@gba.karlsruhe.de
