

Satzung
über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen
nach §§ 135 a - c des Baugesetzbuches
(Eingriffsausgleichsmaßnahmensatzung)

vom 13. Dezember 2011

Aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793), und der §§ 135 a und c des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13. Dezember 2011 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen

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

§ 2

Umfang der erstattungsfähigen Kosten

- (1) Erstattungsfähig ist der Aufwand für die Durchführung von allen Ausgleichsmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sind.
- (2) Nicht erstattungsfähig ist der Anteil des Aufwands, der auf die zugeordneten Erschließungsanlagen entfällt und über Erschließungsbeiträge abgerechnet wird. Dieser Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis der zu versiegelnden Fläche für die örtlichen Erschließungsanlagen zur möglichen Gesamtversiegelung im Zuordnungsgebiet. Im übrigen berechnet sich der jeweilige Flächenanteil nach § 4 dieser Satzung.
- (3) Der Aufwand für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen umfasst die Kosten für
 1. den Erwerb und die Freimachung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen,

2. die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Planung, der Herstellung der Fläche sowie der Pflege zur Fertigstellung, Entwicklung und Aufrechterhaltung des Zielzustandes für einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren.

(4) Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Durchführungsdauer ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem hierzu geschlossenen städtebaulichen Vertrag. Dies gilt entsprechend für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

§ 3

Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt. Dazu gehört auch der Wert der von der Stadt erbrachten Eigenleistungen im Sinne des § 2 Abs. 3, wie z.B. der Wert der aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung sowie planerischer und pflegerischer Eigenleistungen.

§ 4

Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

(1) Der nach § 2 und § 3 ermittelte erstattungsfähige Durchführungsaufwand wird 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.

(2) Bei privaten und öffentlichen Verkehrsflächen ist die versiegelbare Fläche maßgebend. Ist bei Verkehrsflächen der Versiegelungsgrad aus dem Bebauungsplan oder der Satzung nicht erkennbar, gilt die gesamte festgesetzte Verkehrsfläche als Maßstab. Für sonstige selbständige versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

§ 5

Anforderung von Vorauszahlungen

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

§ 6

Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags

Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

§ 7

Ablösung des Kostenerstattungsbetrags

Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erstattungsbetrags.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Grundsätze der Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c vom 17. Februar 1998 außer Kraft.

Öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt vom 27.01.2012.

**Richtlinien
über die Ablösung von Kostenerstattungsbeträgen
nach §§ 135 a - c des Baugesetzbuches**

Beschluss des Gemeinderats vom 13. Dezember 2011

1. Die Stadt Freiburg i. Br. kann mit Grundstückseigentümern, Erbbauberechtigten oder Wohnungseigentümern, für die künftig eine Kostenerstattungspflicht nach den Bestimmungen der Eingriffsausgleichsmaßnahmensatzung nach §§ 135 a - c BauGB entsteht, in den folgenden Fällen die Ablösung des Kostenerstattungsbetrags im ganzen vor dem Entstehen der Kostenerstattungspflicht vereinbaren:
 - a) wenn mehrere Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans einem oder mehreren Wohnbauunternehmen gehören,
 - b) bei Ansiedlung von Gewerbebetrieben,
 - c) bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB.
2. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Mit Zahlung des Ablösungsbetrags ist der Kostenerstattungsanspruch der Stadt abgegolten.
3. Zur Ablösung sind folgende Voraussetzungen notwendig:
 - a) das Grundstück muss in einem Gebiet liegen, für das ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 oder § 12 BauGB in Kraft getreten ist;
 - b) das Grundstück muss Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet sein;
 - c) das Grundstück muss baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.
4. Als Ablösungsbetrag wird der Betrag vereinbart, der nach der Satzung über die Grundsätze der Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - c BauGB in der jeweils gültigen Fassung als Kostenerstattungsbetrag voraussichtlich zu erheben wäre.
5. Grundlage für die Berechnung des Ablösungsbetrags ist der nach dem Kostenvoranschlag für das Grundstück ermittelte erstattungsfähige und auf das Grundstück nach Maßgabe der Satzung verteilte Aufwand.

6. Mit der Prüfung der Voraussetzungen und dem Abschluss von Vereinbarungen für die Ablösung des Kostenerstattungsbetrags wird das Stadtplanungsamt im Rahmen des Abschlusses städtebaulicher Verträge, im Übrigen das Garten- und Tiefbauamt beauftragt. Die Vereinbarungen bedürfen, soweit sie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurden, der Genehmigung des Bürgermeisteramts.