

**ERSTER TEIL: KOSTENERSTATTUNGSBETRÄGE FÜR
NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMABNAHMEN
DER GEMEINDE**

	Rdnr.	Seite
§ 1 Gegenstand der Kostenerstattungsbeiträge	1	1
I. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Bundesnaturschutzgesetz	2	2
1. Festsetzungen in der Bauleitplanung	2	2
2. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	7	5
3. Maßnahmen zum Ausgleich	10	7
4. Festsetzungen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs	13	9
5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle	19	13
II. Verantwortlichkeit für die Durchführung festgesetzter Maßnahmen zum Ausgleich	20	14
1. Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers	20	14
2. Durchführung durch die Gemeinde	22	15
§ 2 Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge	1	20
I. Kostenerstattungsbeiträge zur Deckung des gemeindlichen Aufwands	1	20
1. Erhebungspflicht der Gemeinde	2	20
2. Erstattungspflichtige	4	22
3. Entstehungszeitpunkt des Kostenerstattungsanspruchs; Betrag als öffentliche Last	8	25
II. Verteilungsmaßstäbe für die Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge	12	28
1. Allgemeines	12	28
2. Überbaubare Grundstücksfläche	17	31
3. Zulässige Grundfläche	19	32

	Rdnr.	Seite
4. Zu erwartende Versiegelung	21	34
5. Schwere des zu erwartenden Eingriffs	22	34
6. Kombinationsmöglichkeit der Verteilungsmaßstäbe	23	35
§ 3 Satzungsrechtliche Grundlage zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen	1	37
I. Geltung der landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge	2	37
II. Pflicht zur satzungsrechtlichen Regelung	7	40
III. Mindestinhalt der Satzung	12	42
1. Umfang der Kostenerstattung	13	43
2. Art der Kostenermittlung	17	46
3. Verteilungsmaßstab	18	47
4. Fälligkeit	20	48
IV. Sonstiger Satzungsinhalt	21	49
1. Grundsätze für die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen	21	49
2. Voraussetzungen für die Anforderung von Vorauszahlungen	23	50
3. Ablösungsvereinbarung	26	53
4. Ratenzahlung, Verrentung, Stundung, Erlass	27	54

ZWEITER TEIL: AUSGLEICHSBETRÄGE ZUR FINANZIERUNG STÄDTEBAULICHER SANIERUNGSMÄßNAHMEN

§ 4 Gegenstand und Voraussetzungen des Ausgleichsbetrags	1	57
I. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	2	57
1. Städtebauliche Missstände, § 136 Abs. 2 und 3 BauGB	3	58
2. Ziel der Sanierungsmaßnahmen, § 136 Abs. 4 BauGB	6	60
3. Förmliches und vereinfachtes Sanierungsverfahren	9	62
a) Förmliche Festlegung	9	62
b) Sanierungssatzung	12	64
c) Vereinfachtes Sanierungsverfahren	16	66
II. Voraussetzungen für die Erhebung des Ausgleichsbetrags	20	69
1. Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet; Erlass einer Sanierungssatzung	20	69

	Rdnr.	Seite
2. Pflicht zur Erhebung des Ausgleichsbetrags	21	70
3. Wegfall des Ausgleichsbetrags bei Sanierungsumlegung, § 155 Abs. 2 BauGB	22	71
III. Ausschluss weiterer Abgabepflichten im Sanierungsgebiet	25	73
1. Erschließungsbeiträge, § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB	26	74
2. Kostenerstattungsbeiträge, § 154 Abs. 1 Satz 4 BauGB	31	77
IV. Überleitungsregelungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	34	79
1. Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge (§ 156 Abs. 1 BauGB)	34	79
2. Umlegungsverfahren, § 156 Abs. 2 BauGB	35	80
3. Enteignungsverfahren, § 156 Abs. 3 BauGB	36	81
§ 5 Ausgleichsbetragspflichtiger	1	83
I. Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet	2	83
1. Grundstücksbegriff	2	83
2. Eigentümerstellung	4	84
II. Mehrzahl von Eigentümern	7	86
1. Miteigentümer	7	86
2. Wohnungs- und Teileigentümer	8	87
§ 6 Berechnung und Höhe des Ausgleichsbetrags	1	89
I. Sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwerts, § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB	1	89
1. Begriff der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung	2	90
a) Anfangswert	3	90
b) Endwert	4	91
2. Verfahren zur Wertermittlung	6	93
a) Allgemeine Grundsätze	6	93
b) Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung	10	96
c) Andere Wertermittlungsverfahren	13	98
3. Ermittlung des Ausgleichsbetrags bei Verfahrenswechsel	17	100
II. Berechnung nach dem Erschließungsaufwand, § 154 Abs. 2a BauGB	18	101
1. Allgemeines	18	101

	Rdnr.	Seite
2. Voraussetzungen	20	103
a) Zum Begriff der Erschließungsanlagen	20	103
b) Erweiterung oder Verbesserung	22	105
c) Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand und Bodenwerterhöhung	24	106
3. Ermittlung der Höhe des Aufwands	27	108
4. Festlegung durch Satzung	32	111
III. Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag; Erstattung von Kosten des Eigentümers	36	113
1. Berücksichtigung der Vorteile und Werterhöhungen in anderen Verfahren, § 155 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	38	114
2. Eigene Aufwendungen des Eigentümers, § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	41	116
3. Bodenwerterhöhung als Teil des Grundstückskaufpreises, § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	45	118
4. Erstattung von Kosten des Eigentümers, § 155 Abs. 6 BauGB	48	120
§ 7 Entstehen der Ausgleichspflicht (§ 154 Abs. 3 BauGB)	1	122
I. Abschluss der Sanierung, §§ 162, 163 BauGB	1	122
1. Aufhebung der Sanierungssatzung	2	122
2. Abschluss der Sanierung für einzelne Grundstücke	5	125
II. Abweichender Entrichtungszeitpunkt	9	127
1. Vorzeitige Festsetzung, § 154 Abs. 3 Satz 3 BauGB	10	127
2. Ablösung vor Abschluss der Sanierung, § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB	15	129
3. Anforderung von Vorauszahlungen, § 154 Abs. 6 BauGB	21	133
§ 8 Erhebungsverfahren	1	137
I. Verwaltungsverfahren, § 154 Abs. 4 BauGB	1	137
1. Erhebung durch Bescheid	2	137
2. Anhörung des Ausgleichsbetragspflichtigen	5	139
3. Ausgleichsbetrag keine öffentliche Last	11	141
II. Gewährung eines Tilgungsdarlehens, § 154 Abs. 5 BauGB	12	142
1. Voraussetzungen	13	142
2. Verzinsung und Tilgungsrate	16	143

	Rdnr.	Seite
3. Grundbuchrechtliche Sicherung	21	146
III. Absehen von der Festsetzung, § 155 Abs. 3 und 4 BauGB	22	147
1. Geringfügigkeit, § 155 Abs. 3 BauGB	23	147
2. Härtefallregelung, § 155 Abs. 4 BauGB	29	150
IV. Entsprechende Anwendung landesrechtlicher Vorschriften	32	152
1. Allgemeines	32	152
2. Stundung, Erlass	33	153
3. Säumniszuschläge, Aussetzungs- und Erstattungs-zinsen	36	155
4. Niederschlagung	39	157
5. Verjährung	40	157
§ 9 Ausgleichsbetrag und Entwicklungsmaßnahme	1	159
I. Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme	2	159
1. Städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Ortsteilen und anderen Teilen des Gemeindegebiets, § 165 Abs. 1 und 2 BauGB	2	159
2. Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs, § 165 Abs. 3 BauGB	6	161
3. Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs durch Satzung, § 165 Abs. 4 bis 9 BauGB	12	164
II. Entsprechende Anwendung der §§ 154 bis 156 BauGB (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	14	165
1. Ausgleichsbetragspflichtiger	15	165
2. Berechnung und Höhe des Ausgleichsbetrags	17	167
3. Keine Anwendung von § 154 Abs. 2a BauGB	19	168

DRITTER TEIL: INVESTITIONSABGABE ZUR FINANZIERUNG PRIVATER INITIATIVEN IN DER STADTENTWICKLUNG

§ 10 Private Initiativen zur Stadtentwicklung: § 171f BauGB als bundesrechtliche Kompetenz- und Rahmenvorschrift	1	171
I. Regelungssystematik des § 171f BauGB	4	173
1. § 171f BauGB als Kompetenznorm	4	173
2. § 171f BauGB als Rahmengesetzgebung	6	175

	Rdnr.	Seite
II. Bundesrechtliche Vorgaben für das Landesrecht	7	175
1. Standortbezogene Maßnahmen in privater Verantwortung	7	175
2. Städtebauliche Ziele der Gemeinde	10	178
3. Konzept des privaten Aufgabenträgers	13	180
4. Maßnahmenfinanzierung und Kostenverteilung	14	181
§ 11 Landesrechtliche Regelungen über die Festlegung von Maßnahmengebieten	1	183
I. Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften in NRW	1	183
1. Bestimmung des Gegenstands der gesetzlichen Regelung	2	183
2. Immobilien- und Standortgemeinschaft	5	185
3. Erlass der gemeindlichen Satzung; Geltungsdauer	9	187
II. Gesetzliche Regelungen in anderen Bundesländern	19	194
1. Hamburg	20	195
2. Bremen	25	198
3. Hessen	28	199
4. Schleswig-Holstein	30	200
5. Saarland	32	201
6. Sachsen	34	202
7. Berlin	41	204
8. Baden-Württemberg	45	206
§ 12 Investitionsabgabe als Finanzierungsinstrument privater Initiativen in der Stadtentwicklung	1	209
I. Rechtsnatur der Investitionsabgabe	2	210
1. Sonderabgabe	3	211
2. Beitrag; beitragsähnliche Sonderabgabe sui generis	5	213
II. Abgabenrechtliche Regelungen in den Landesgesetzen	8	214
1. Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften in NRW	8	214
a) Mindestinhalt der gemeindlichen Abgabensatzung	9	215
b) Kreis der Abgabepflichtigen	11	216
c) Härtefallregelung	13	218

	Rdnr.	Seite
d) Verteilungsmaßstäbe	14	218
e) Kostenpauschale zugunsten der Gemeinde	20	222
f) Mittelverwendung	21	223
2. Abgabenrechtliche Regelungen in den anderen Bundesländern	22	224
a) Kreis der Abgabepflichtigen	23	224
b) Verteilungsmaßstäbe	25	228
c) Kostenpauschale zugunsten der Verwaltung/Gemeinde	30	232
d) Mittelverwendung	31	232
III. Inhaltliche Ausgestaltung der Satzung zur Erhebung der Investitionsabgabe	32	233
1. Mindestinhalt der Satzung	33	234
a) Zur Rechtslage in Nordrhein-Westfalen	33	234
b) Zur Rechtslage in den anderen Bundesländern	40	238
2. Sonstige Satzungsregelungen	45	240

VIERTER TEIL: KOMMENTIERTE SATZUNGSMUSTER

§ 13 Kommentiertes Satzungsmuster zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB	243
I. Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB	243
II. Kommentierung	1 249
§ 14 Kommentiertes Satzungsmuster über die Durchführung standortbezogener Maßnahmen in privater Verantwortung und die Erhebung einer Abgabe nach § 171f BauGB in Verbindung mit dem jeweiligen Landesrecht	260
I. Mustersatzung einer Gemeinde über die Durchführung standortbezogener Maßnahmen in privater Verantwortung und die Erhebung von Abgaben nach § 171f BauGB in Verbindung mit dem jeweiligen Landesrecht	260
II. Kommentierung	1 264

I.	Baden-Württemberg Gesetz zur Stärkung der Quartiersentwicklung durch Privatinitiative (GQP)	275
II.	Berlin Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz – BIG)	284
III.	Bremen Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren	295
IV.	Hamburg	304
	1. Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED)	304
	2. Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen (GSW)	312
V.	Hessen Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren (INGE)	321
VI.	Nordrhein-Westfalen Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)	328
VII.	Saarland Gesetz Nr. 1630 zur Schaffung von Bündnissen für Investition und Dienstleistung (BIDG)	332
VIII.	Sachsen Gesetz zur Belebung innerstädtischer Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (Sächsisches BID-Gesetz – SächsBIDG)	343
IX.	Schleswig-Holstein Gesetz über die Einrichtung von Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen (PACT-Gesetz)	349
	Stichwortverzeichnis	353