

## **Richtlinie der Gemeinde Dossenheim für**

- den Abschluss städtebaulicher Verträge mit Dritten zur Erhöhung oder Neuschaffung von Baurecht**
- den Verkauf gemeindlicher Wohnbaugrundstücke**

Vom 28.02.2023

Anzuwenden ab.....**01.03.2023**

### **Präambel**

Gerade durch die Untersuchung der DSK Heidelberg dargestellt fehlt es in den kommenden Jahren im Gemeindegebiet an Wohnraum. Durch steigende Immobilienpreise und Mietpreise besteht zunehmend Bedarf an gefördertem und somit bezahlbarem Wohnraum in Dossenheim.

Von den preisbegünstigten Wohnungen sollen Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen profitieren. Diesen Haushalten soll weiterhin der Zugang zu preiswertem Mietwohnraum ermöglicht werden. Mit dieser Richtlinie werden private Investoren und Dritte an der Schaffung von preisgünstigem und gefördertem Wohnraum beteiligt bzw. dazu verpflichtet und zwar bei der Neuschaffung von Baurecht und dem Verkauf gemeindlicher Wohnbaugrundstücke. Sie ist in den entsprechenden Verträgen umzusetzen.

### **1. Anwendungsbereich**

Die Gemeinde Dossenheim gibt sich die nachfolgenden verbindlichen Richtlinien - für den Abschluss städtebaulicher Verträge i.S.d. § 11 BauGB im Zusammenhang mit der Aufstellung/Änderung/Aufhebung von Bebauungsplänen durch die zusätzliches oder neues Baurecht für Wohnungsbau geschaffen wird und die auf Antrag und Interesse eines (oder mehrerer) Investoren/Bauherren, im Folgenden Planungsbegünstigte genannt, erlassen werden. Baumaßnahmen mit bereits bestehendem Baurecht auf privatem Grund sind hiervon nicht betroffen. Die Richtlinie gilt ebenso für den Verkauf gemeindlicher Grundstücke für eine Wohnbebauung.

Dabei stellen die unter 3. aufgeführten besonderen Anforderungen den Mindestinhalt dar. Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein, § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB.

#### Vorhaben außerhalb der Richtlinie

Die Richtlinie findet keine Anwendung

- a) bei Vorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind, also durch eine Genehmigung nach §§ 34 und 35 BauGB, soweit nicht der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zur Ausräumung beeinträchtigter öffentlicher Belange notwendig ist,

- b) bei Bebauungsplanverfahren, die keine über den Bestand hinausgehenden Baurechte begründen oder für Vorhaben in Gebieten mit bereits rechtsgültigen Bebauungsplänen oder wenn und soweit im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie Genehmigungsansprüche nach § 33 BauGB bestehen; die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und ggf. Erschließungskosten bleibt unberührt,
- c) bei Bebauungsplanverfahren, bei denen das Erfordernis der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans insbesondere zur Beseitigung städtebaulicher Missstände insbesondere bei heterogener Struktur der Grundstückseigentümer wesentlich das wirtschaftliche Interesse der Planungsbegünstigten überwiegt und dies mit dem Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung oder Änderung des Bauleitplans (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) oder im Nachgang bei weiteren Verfahrensschritten vom Gemeinderat beschlossen wird; die Pflicht zur Übernahme der Planungs- und ggf. Erschließungskosten bleibt unberührt,
- d) bei Vorhaben innerhalb von Sanierungsgebieten (§§ 136ff BauGB) in umfassenden Verfahren oder Entwicklungsbereichen (§§ 165ff BauGB),
- e) bei Bebauungsplänen oder Teilen von Bebauungsplänen, in deren Geltungsbereich ein Umlegungsverfahren nach BauGB durchgeführt wird.

## **2. Kostenübernahme und Flächenüberlassung durch den Planungsbegünstigten**

### **a) Planungsleistungen**

Die Planungsbegünstigten übernehmen die Kosten

- der gemeindlichen Planung einschl. aller erforderlichen Pläne und Gutachten (einschl. Energiekonzept) für hiermit beauftragte Dritte und
- für nicht-hoheitliche Leistungen der Verwaltung und für Rechtberatung, die in kausalem Zusammenhang mit dem Projekt stehen.

Die Modalitäten der Auftragsvergabe werden vertraglich geregelt.

### **b) Erschließungsanlagen**

Die Planungsbegünstigten tragen die Kosten für die ggf. notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen einschl. Grünflächen oder ihre Ertüchtigung für die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Anlagen und Nutzungen (Abbiegespur, Kreisverkehr usw.) und für die zeitgleiche Verlegung von Leerrohren für die Breitbandverkabelung. Außerdem überlassen die Planungsbegünstigten der Gemeinde die Erschließungsflächen einschl. der öffentlichen Grünflächen unentgeltlich. Erschließungsanlagen können Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung oder einer Ablösevereinbarung sein.

### **c) Gemeinbedarfsflächen**

Die Planungsbegünstigten überlassen der Gemeinde die gebietsbezogenen Gemeinbedarfsflächen.

### **d) Ausgleichsflächen und –maßnahmen**

Die Planungsbegünstigten überlassen der Gemeinde die zum Ausgleich für Eingriffe nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach BNatSchG) erforderlichen Flächen oder, wenn sie keine solchen haben, erstatten der Gemeinde den Kaufpreis oder Verkehrswert der von

der Gemeinde bereitgestellten Ausgleichsflächen und im Zweifel den höheren von beiden. Die Gemeinde entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Herstellungs- und Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten für 20 Jahre.

### **3. Besondere Anforderungen**

- a) Geförderter und preisgünstiger Wohnungsbau  
Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für mehr als 600m<sup>2</sup> Geschossfläche und/oder mindestens sechs Wohneinheiten neu entsteht, ist innerhalb von drei Jahren nach Baurecht auf mind. 20 % der neu geschaffenen Wohngeschosßfläche preisgünstiger Mietwohnungsbau zu erstellen.

Preisgünstiger Wohnungsbau setzt voraus, dass –

(1.) für den Wohnraum ab Abschluss des ersten Mietvertrags eine Mietpreisbindung für mindestens 20 Jahre mit einer Anfangsmiete von 15 % unter der vergleichbaren Miete nach ortsüblicher Vergleichsmiete gilt, -

(2.) die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm bei der Erstvermietung ausschließlich an Haushalte, die max. 25 % über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen, erfolgt.

Obige Anforderungen gelten beim Verkauf eines gemeindlichen Grundstücks für die hierauf entstehende Geschossfläche. Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde zulassen, dass die o.g. Verpflichtung auf anderen Grundstücken auf der Gemarkung Dossenheim erfüllt wird. Die Entscheidung über die städtebauliche Geeignetheit dieses Grundstücks verbleibt bei der Gemeinde. Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe vorzusehen.

- b) Mindestanteil für Wohnen und Mischung von Wohnungsgrößen  
Zur Vermeidung einseitiger Strukturen kann einzelfallbezogen bei der Vergabe gemeindlicher Grundstücke das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe durch die Gemeinde festgelegt werden.
- c) Schlüsselgrundstücke  
Bauflächen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (sog. Städtebauliche Schlüsselgrundstücke) sind bei entsprechendem Bedarf für bestimmte erforderliche Funktionen wie z.B. Nahversorgung (Ladengeschäfte), Dienstleistungen oder sozialen Infrastrukturen zu reservieren.
- d) Gestaltqualität  
Bei Projekten von städtebaulicher Relevanz werden zur Förderung der städtebaulichen Qualität geeignete Qualifizierungsverfahren gefordert. Geeignete Verfahren können z.B. sein: Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Erstellung eines Freilächengestaltungsplans oder Beurteilung durch einen Gestaltungsbeirat

e) **Bauverpflichtung**

Im städtebaulichen Vertrag ist eine Bestimmung zur Bauverpflichtung mit Terminierung aufzunehmen.

f) **Zielkonflikte**

Bei Zielkonflikten innerhalb der unter 3 genannten „besonderen Anforderungen“ kann von einzelnen Anforderungen auch abgewichen werden.