

Potsdamer Baulandmodell - Synoptische Gegenüberstellung der Beschlussfassung 2017 und der Fortschreibung 2019

Änderungen gegenüber der Beschlussfassung 2017 sind rot markiert und unterstrichen.

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
1. Präambel	1. Präambel	
2. Anwendung	2. Anwendung	
<p>2.1. Vorhaben im Sinne der Richtlinie</p> <p>Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung (§§ 8 und 12 BauGB sowie nach §§ 13 und 13a BauGB) oder durch städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ermöglicht wird.</p> <p>Planungsbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie sind in der Regel die Grundstückseigentümer.</p>	<p>2.1. Vorhaben im Sinne der Richtlinie</p> <p>Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung (§§ 8 und 12 BauGB sowie nach §§ 13, <u>§ 13a und 13b BauGB</u>) oder durch städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 <u>Nr.</u> 2 und 3 BauGB ermöglicht wird.</p> <p>Planungsbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie sind in der Regel die Grundstückseigentümer.</p>	Durch Novelle des BauGB neu eingeführtes Verfahren nach §13 b BauGB aufgenommen.
<p>2.2. Vorhaben außerhalb der Richtlinie</p> <p>Die Richtlinie findet keine Anwendung</p> <p>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,</p>	<p>2.2. Vorhaben außerhalb der Richtlinie</p> <p>Die Richtlinie findet keine Anwendung</p> <p>a) <u>auf</u> 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 <u>notwendig ist, um die Beeinträchtigung</u> öffentlicher Belange <u>auszuräumen</u>,</p>	Formulierung präzisiert.

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
<p>b) bei Bebauungsplanverfahren, die keine über den Bestand hinausgehenden Baurechte begründen, keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vornehmen oder für Vorhaben in Gebieten mit bereits rechtsgültigen Bebauungsplänen,</p> <p>c) bei Vorhaben innerhalb von Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren oder Entwicklungsbereichen,</p> <p>d) bei Bebauungsplänen oder Teilen von Bebauungsplänen, in deren Geltungsbereich ein Umlegungsverfahren nach BauGB durchgeführt wird.</p>	<p>b) <u>auf Vorhaben, die auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigungsfähig sind,</u></p> <p>c) <u>auf Vorhaben, für die durch verbindliche Bauleitplanung</u> keine über den Bestand hinausgehenden Baurechte begründet <u>oder</u> keine Änderung der Art der baulichen Nutzung <u>vorgenommen werden,</u></p> <p>d) <u>auf</u> Vorhaben in Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren oder in Entwicklungsbereichen,</p> <p>e) <u>auf Vorhaben in</u> Bebauungsplänen oder Teilen von Bebauungsplänen, in deren Geltungsbereich ein Umlegungsverfahren nach BauGB durchgeführt wird.</p>	<p>Aus altem Unterpunkt b) als eigenständiger Fall herausgelöst.</p> <p>Formulierung präzisiert.</p> <p>Formulierung präzisiert.</p> <p>Formulierung präzisiert.</p>
<p>2.3. Die Richtlinienanwendung im Bebauungsplanverfahren</p> <p>Die Richtlinienanwendung wird in einem zeitlich koordinierten Verfahren in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.</p>	<p>2.3. Die Richtlinienanwendung im Bebauungsplanverfahren</p> <p>Die Richtlinienanwendung wird in einem zeitlich koordinierten Verfahren in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.</p>	<p>Keine Änderung.</p>
<p>3. Bestimmungen der Richtlinie</p>	<p>3. <u>Verpflichtungen im Sinne</u> der Richtlinie</p>	<p>Formulierung präzisiert.</p>
<p>3.1. Planungskosten</p> <p>Bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, ist grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich die Übernahme der externen Kosten für Planung und etwaige Gutachten sowie die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren.</p>	<p>3.1. Planungs<u>bedingte</u> Kosten</p> <p>Bei Bauleitplanverfahren, die <u>hauptsächlich</u> im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, ist grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich die Übernahme der externen Kosten für Planung und etwaige Gutachten sowie die Erstattung der verwaltungsinternen <u>nicht-hoheitlichen</u> Kosten des Verfahrens zu vereinbaren.</p>	<p>Formulierung präzisiert.</p>

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
	3.2 Öffentliche <u>Erschließungs- und</u> Grünanlagen	<p>Hierher verschoben aus alter Nummer 4, kombiniert mit Öffentlichen Grünanlagen.</p> <p>Diese Anpassung dient dem Zweck, alle anzurechnenden Kosten in einem Kapitel zu bündeln. Eine inhaltliche Änderung findet nicht statt, bereits zuvor waren vertraglich vereinbarte Erschließungsaufwendungen im Zuge der Angemessenheitsprüfung entsprechend zu berücksichtigen.</p>
<p>Ehemals 4.1 Erschließungsverträge, s.u.</p> <p><i>Im Rahmen von Erschließungsverträgen (§ 11 BauGB) ist die für die Stadt unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung dazu erforderlicher Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen umzusetzen.</i></p>	<p>3.2.1 Öffentliche Erschließungsanlagen</p> <p>Im Rahmen <u>des städtebaulichen Vertrags oder eines eigenständigen Erschließungsvertrags</u> (§ 11 BauGB) ist für die <u>Landeshauptstadt</u> die unentgeltliche Herstellung von <u>öffentlichen</u> Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung dazu erforderlicher Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen umzusetzen.</p>	<p>Formulierung präzisiert (verschiedene mögliche Vertragskonstellationen berücksichtigt, Fokus auf öffentliche Anlagen).</p>
<p>Ehemals 4.2. Erschließungskonzept, s.u.</p> <p><i>Parallel zum städtebaulichen Konzept muss das Erschließungskonzept mit detaillierter Darstellung des Erschließungsaufwands erstellt werden, welcher durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam auf Plausibilität überprüft wird und in die Angemessenheitsprüfung des städtebaulichen Vertrags (siehe 5) einfließt. Entsprechende zeitliche Vorläufe sind zu beachten.</i></p>	<p>3.2.2 Erschließungskonzept</p> <p>Parallel zum städtebaulichen Konzept muss das Erschließungskonzept mit detaillierter Darstellung des Erschließungsaufwands erstellt werden, welcher durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam auf Plausibilität überprüft wird und in die Angemessenheitsprüfung des städtebaulichen Vertrags (siehe <u>Nr.</u> 4.1) einfließt. Entsprechende zeitliche Vorläufe sind zu beachten.</p>	<p>Keine Änderung.</p>
<p>3.2. Öffentliche Grünanlagen</p> <p>Wenn sich der Bedarf konkret aus der Entwicklung des Gebietes ableitet, ist im städtebaulichen Vertrag die</p>	<p>3.2.3 Öffentliche Grünanlagen</p> <p>Wenn sich der Bedarf konkret aus der Entwicklung des Gebietes ableitet, <u>sind</u> im städtebaulichen Vertrag die</p>	<p>Formulierung präzisiert, Layout überarbeitet.</p>

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
<p>Übertragung der Kosten für die Erstellung von öffentlichen Grünanlagen und darin enthaltenen öffentlichen Spielplätzen und gegebenenfalls zusätzlich die Übertragung der Flächen an die Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.</p>	<p>Übertragung der</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Kosten für die <u>Herstellung</u> von öffentlichen Grünanlagen <u>sowie die Kosten einer dreijährigen Entwicklungspflege der Pflanzungen</u>, b) <u>die Kosten für</u> darin enthaltene öffentliche Spielplätze und c) gegebenenfalls zusätzlich die <u>unentgeltliche</u> Übertragung der Flächen an die Landeshauptstadt Potsdam <u>mit den Planungsbegünstigten</u> zu vereinbaren. 	
<p>3.3. Umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen</p> <p>Die umweltbezogenen Verpflichtungen (insbesondere Arten- und Biotopschutz, Eingriffsregelung, Waldumwandlung), die entsprechend des Bebauungsplans mit Umweltbericht und zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Plans notwendig sind, werden nach den Bestimmungen des § 1a BauGB und den einschlägigen fachrechtlichen Umweltvorschriften realisiert.</p> <p>Die Kosten tragen die Planungsbegünstigten.</p>	<p>3.3. Umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen</p> <p>Die <u>Kosten der für die Vollzugsfähigkeit des Plans notwendigen</u> umweltbezogenen <u>Kompensationsmaßnahmen</u> (insbesondere Arten- und Biotopschutz, Eingriffsregelung, Waldumwandlung) <u>sind</u> entsprechend der <u>fachrechtlichen</u> Bestimmungen <u>auf die Planungsbegünstigten zu übertragen</u>.</p>	<p>Formulierung gekürzt und präzisiert.</p>
<p>3.4. Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur</p>	<p>3.4. Kostenbeteiligung <u>an der</u> Herstellung sozialer Infrastruktur</p>	
<p>3.4.1. Voraussetzungen</p> <p>Die Übertragung der Investitionskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen ist nur bei Vorhaben gemäß 2.1 dieser Richtlinie anzuwenden, die Wohnungsbau ermöglichen.</p>	<p>3.4.1. Voraussetzungen</p> <p>Die Übertragung der Investitionskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen ist nur bei Vorhaben gemäß <u>Nr.</u> 2.1 dieser Richtlinie anzuwenden, <u>für</u> die <u>zusätzlicher</u> Wohnungsbau ermöglicht <u>wird</u>.</p>	<p>Formulierung präzisiert.</p>

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
<p>3.4.2. Definition der Kosten</p> <p>Die Richtlinie sieht die Übertragung der vom Vorhaben bedingten Kosten für die Errichtung oder die Erweiterung von sozialen Infrastruktureinrichtungen auf die Planungsbegünstigten vor. Nicht Gegenstand der Richtlinie sind Folgekosten wie Betriebskosten oder Personalkosten.</p> <p>Soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne dieser Richtlinie sind Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) und Grundschulen.</p>	<p>3.4.2. Definition der Kosten</p> <p>Die Richtlinie sieht die Übertragung der vom Vorhaben bedingten Kosten für die Errichtung oder die Erweiterung von sozialen Infrastruktureinrichtungen auf die Planungsbegünstigten vor. Nicht Gegenstand der Richtlinie sind Folgekosten wie Betriebskosten oder Personalkosten.</p> <p>Soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne dieser Richtlinie sind Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) und Grundschulen.</p>	Keine Änderung.
<p>3.4.3. Berechnung des Platzbedarfs durch die Baulandentwicklung</p> <p>Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens</p>	<p>3.4.3. Berechnung des Platzbedarfs durch die Baulandentwicklung</p> <p>Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens.</p>	Keine Änderung.
<p>3.4.4. Ermittlung des Bedarfs an neu zu errichtenden Plätzen (Kapazitätsabgleich)</p> <p>Zur Ermittlung des Bedarfs an neu zu errichtenden Plätzen sind die vorhandenen freien Plätze im Planungsraum und die prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungsraum zu berücksichtigen. Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen in angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, wenn sie in zumutbarer Entfernung liegen und absehbar freie Platzkapazitäten bieten.</p>	<p>3.4.4. Ermittlung des Bedarfs an neu <u>herzustellenden</u> Plätzen (Kapazitätsabgleich)</p> <p><u>Bei der</u> Ermittlung des Bedarfs an neu <u>herzustellenden</u> Plätzen sind die vorhandenen freien <u>Platzkapazitäten</u> im Planungsraum und die prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungsraum zu berücksichtigen. Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen in angrenzenden Planungsräumen sind in diese Betrachtung einzubeziehen, wenn sie in <u>angemessener</u> Entfernung liegen und absehbar freie Platzkapazitäten bieten.</p>	Formulierung präzisiert und an Überschrift angepasst.

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
<p>3.4.5. Höhe der Kostenbeteiligung</p> <p>Die Planungsbegünstigten können die zusätzlich benötigten Plätze durch Errichtung einer Kindertagesbetreuungseinrichtung in fachlicher Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam selbst schaffen oder die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze durch Dritte oder die Landeshauptstadt Potsdam tragen („Spitzabrechnung“).</p> <p>Für zusätzlich benötigte Plätze in Grundschulen tragen die Planungsbegünstigten die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze, die Errichtung erfolgt durch die Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p>Alternativ zur Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten für die zusätzlich nötigen Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen können die Herstellungskosten der notwendigen sozialen Infrastruktur durch Zahlung eines pauschalen Finanzierungsbeitrags je herzustellenden Platz gemäß 3.4.4 abgelöst werden.</p>	<p>3.4.5. Höhe der Kostenbeteiligung</p> <p>Die Planungsbegünstigten können die zusätzlich benötigten Plätze durch Errichtung einer Kindertagesbetreuungseinrichtung in fachlicher Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam selbst schaffen oder die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze durch Dritte oder die Landeshauptstadt Potsdam tragen („Spitzabrechnung“).</p> <p>Für zusätzlich benötigte Plätze in Grundschulen tragen die Planungsbegünstigten die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze, die Errichtung erfolgt durch die Landeshauptstadt Potsdam.</p> <p>Alternativ zur Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten für die zusätzlich nötigen Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen können die Herstellungskosten der notwendigen sozialen Infrastruktur durch Zahlung eines pauschal<i>ierten</i> Finanzierungsbeitrags je herzustellendem Platz gemäß <u>Nr.</u> 3.4.4 abgelöst werden.</p>	<p>Keine Änderung.</p> <p>Keine Änderung.</p> <p>Formulierung präzisiert.</p>
<p>3.4.6. Zeitpunkt der Zahlung</p> <p>Bei Herstellung der zusätzlich benötigten Plätze durch die Planungsbegünstigten sind die Bedingungen für die Herstellungsverpflichtung im städtebaulichen Vertrag zu definieren.</p> <p>Bei Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten sind im städtebaulichen Vertrag die Bedingungen festzulegen, nach deren Eintreten die Zahlungsverpflichtung besteht.</p>	<p>3.4.6. Zeitpunkt der Zahlung</p> <p>Bei Herstellung der zusätzlich benötigten Plätze durch die Planungsbegünstigten <u>ist der Zeitpunkt der Fertigstellung im städtebaulichen Vertrag zu definieren</u>, bei Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten <u>der Zahlungszeitpunkt</u>.</p> <p>Bei der Wahl des pauschal<i>ierten</i> Finanzierungsbeitrages ist die Zahlung durch die Planungsbegünstigten vor Bauantragsstellung <u>bzw. Satzungsbeschluss, in be-</u></p>	<p>Anpassung an die zwischenzeitlich entwickelten Mustertextbausteine für städtebauliche Verträge und an praktische Anwendungserfahrung.</p>

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
<p>Bei der Wahl des pauschalen Finanzierungsbeitrages ist die Zahlung durch die Planungsbegünstigten vor Bauantragsstellung, spätestens jedoch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu leisten.</p>	<p><u>gründeten Einzelfällen jedoch spätestens vor Bekanntmachung</u> des Bebauungsplanes zu leisten.</p>	
<p>3.4.7. Ausnahmeregelungen</p> <p>In folgenden Fällen sind Abweichungen von der in 3.4.1 bis 3.4.5 beschriebenen Kostenbeteiligung vorgesehen:</p> <p>a) Wenn bei Bauleitplanverfahren ein sehr geringer Platzbedarf für die soziale Infrastruktur ermittelt wird, kann zur Verfahrensvereinfachung von der Kostenübertragung für die soziale Infrastruktur abgesehen werden. Die Bedarfe mehrerer Bebauungspläne in einem räumlichen Zusammenhang sind zu summieren.</p> <p>b) Es bleibt bei der Ermittlung des Platzbedarfes unberücksichtigt, wenn Planungsbegünstigte deutlich von der durchschnittlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnungszuschnitte planen, z.B. Senioren- oder Studierendenwohnungen, soweit diese nicht dauerhaft rechtlich gesichert werden. Eine solche Sicherung muss durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan z.B. als Sondergebiet, in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder durch Eintragung zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam in das Baulastenverzeichnis erfolgen.</p> <p>Nur wenn im Einklang mit den Planungszie-</p>	<p>3.4.7. Ausnahmeregelungen</p> <p>In folgenden Fällen sind Abweichungen von der in Nr. 3.4.1 bis 3.4.5 beschriebenen Kostenbeteiligung vorgesehen:</p> <p>a) <u>Sehr geringe Platzbedarfe</u>: Wenn bei Bauleitplanverfahren ein sehr geringer Platzbedarf für die soziale Infrastruktur ermittelt wird, kann zur Verfahrensvereinfachung von der Kostenübertragung für die soziale Infrastruktur abgesehen werden. Die Bedarfe mehrerer Bebauungspläne im räumlichen Zusammenhang sind <u>gemeinsam zu betrachten</u>.</p> <p>b) <u>Abweichende Wohnungsgrößen</u>: Es bleibt bei der Ermittlung des Platzbedarfes unberücksichtigt, wenn Planungsbegünstigte deutlich von <u>den Annahmen nach Nr. 3.4.3 abweichende Wohnungen</u> planen, z.B. für Senioren oder Studierende, soweit dies nicht dauerhaft rechtlich gesichert wird. Eine solche Sicherung muss durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan <u>und</u> durch <u>Sicherung</u> zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam <u>im Grundbuch</u> erfolgen.</p> <p>Nur wenn im Einklang mit den Planungszie-</p>	<p>Formulierung präzisiert.</p> <p>Formulierung präzisiert, insbesondere hinsichtlich der Sicherung im Grundbuch.</p>

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
<p>len der Landeshauptstadt der spezifische Nutzungszweck dauerhaft gesichert wird, ist eine Abweichung von der standardisierten Ermittlung des Platzbedarfes möglich.</p>	<p>len der Landeshauptstadt der spezifische Nutzungszweck dauerhaft gesichert wird, ist eine Abweichung von der standardisierten Ermittlung des Platzbedarfes möglich.</p>	
<p>3.5. Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau</p>	<p>3.5. Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau</p>	
<p>3.5.1. Voraussetzungen</p> <p>Die Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau ist nur bei solchen Vorhaben anzuwenden, die gemäß 2.1 dieser Richtlinie zusätzlichen Wohnungsbau ermöglichen.</p>	<p>3.5.1. Voraussetzungen</p> <p>Die Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau ist nur bei Vorhaben gemäß Nr. 2.1 dieser Richtlinie <u>anzuwenden</u>, für die zusätzlicher Wohnungsbau ermöglicht <u>wird</u>.</p>	<p>Formulierung stilistisch an 3.4.1 angepasst.</p>
<p>3.5.2. Regelfall: Errichtung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen</p> <p>Mindestens 20% der möglichen Wohnfläche (Geschossfläche abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) im Bebauungsplangebiet sind mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten, um die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu verbessern.</p> <p>Die Bindungen sollen den Regelungen zur Förderung des Mietwohnungs-neubaus des Landes Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung entsprechen.</p> <p>Die Bedingung, ab der spätestens die Verpflichtung zur Realisierung von Mietpreis- und Belegungsbindungen eintritt, wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>	<p>3.5.2. <u>Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau</u></p> <p><u>Eine Zielquote von 30% der neu ermöglichten Wohnfläche (Geschossfläche nach BauNVO abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) im Vorhaben ist entsprechend den Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung zu errichten, um die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu verbessern. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.</u></p> <p><u>Der späteste Realisierungszeitpunkt wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.</u></p>	<p>Umsetzung der beschlossenen Zielquote von 30%, Anpassung der Definition der Quote an vergleichbare SVV-Beschlüsse.</p> <p>Notwendige Ergänzung wegen inhaltlicher Trennung von gefordertem und gebundenem Wohnraum, s.o.</p> <p>Anpassung an die zwischenzeitlich entwickelte Mustertextbausteine für städtebauliche Verträge und an praktische Anwendungserfahrung.</p>

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
	<p><u>3.5.3. Bindungen im preisgedämpften Wohnungsbau</u></p> <p><u>Die Landeshauptstadt Potsdam kann die nach Nr. 3.5.2 zu vereinbarenden Mietpreis- und Belegungsbindungen anteilig oder vollständig im preisgedämpften Mietpreissegment anstelle nach den Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg mit den Planungsbegünstigten vereinbaren.</u></p>	<p>Neu eingefügt. Stärkere Betonung der prinzipiell bereits in der bestehenden Richtlinienfassung möglichen preisgedämpften Bindungen. Flexibilisierung erlaubt im Einzelfall bedarfsgerechtere Umsetzung der Wohnungspolitischen Ziele.</p>
<p>3.5.3. Ausnahmeregelung: Mittelbare Bindungen im Bestand</p> <p>In begründeten Ausnahmefällen kann die Landeshauptstadt Potsdam den Planungsbegünstigten alternativ die Ablösung der Verpflichtung zur Errichtung von gebundenen Wohnungen im Plangebiet durch eine Zahlung an die Landeshauptstadt Potsdam ermöglichen.</p> <p>Die Mittel sind von der Landeshauptstadt Potsdam zweckgebunden zur Sicherung oder Schaffung von Bindungen im Bestand zu verwenden. Die Höhe der Ablösung muss dem wirtschaftlichen Nachteil entsprechen, der den Planungsbegünstigten durch die Realisierung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Vorhaben nach 3.5.2 entstünde.</p> <p>Alternativ zur Zahlung der Mittel an die Landeshauptstadt Potsdam sind auch direkte vertragliche Vereinbarungen zwischen Planungsbegünstigten und Anbietern von mittelbaren Bindungen möglich, wenn diese von der Landeshauptstadt Potsdam nach Prüfung fachlich bestätigt werden.</p> <p>Vorausgabungszeiträume der zweckgebundenen Zahlungen regelt der städtebauliche Vertrag.</p>	<p>3.5.4. Ausnahmeregelung: Mittelbare Bindungen im Bestand</p> <p>In begründeten Ausnahmefällen kann die Landeshauptstadt Potsdam den Planungsbegünstigten die Ablösung der Verpflichtung zur Errichtung von gebundenen Wohnungen im <u>Vorhaben</u> durch eine Zahlung an die Landeshauptstadt Potsdam ermöglichen.</p> <p>Die Mittel sind von der Landeshauptstadt Potsdam zweckgebunden zur Sicherung <u>von bestehenden Bindungen</u> oder Schaffung von <u>neuen</u> Bindungen zu verwenden. Die Höhe der Ablösung muss dem wirtschaftlichen Nachteil entsprechen, der den Planungsbegünstigten durch die Realisierung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Vorhaben nach <u>Nr.</u> 3.5.2 entstünde.</p> <p>Alternativ zur Zahlung der Mittel an die Landeshauptstadt Potsdam sind auch direkte vertragliche Vereinbarungen zwischen Planungsbegünstigten und Anbietern von mittelbaren Bindungen möglich, wenn diese von der Landeshauptstadt Potsdam nach Prüfung fachlich bestätigt werden.</p> <p>Vorausgabungszeiträume <u>und Verwendungsort</u> der zweckgebundenen Zahlungen regelt der städtebauliche</p>	<p>Formulierung präzisiert; Anpassung an die zwischenzeitlich entwickelte Mustertextbausteine für städtebauliche Verträge und an praktische Anwendungserfahrung.</p>

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
	Vertrag.	
3.5.4. Zeitpunkt der Zahlung Sollte eine Zahlung nach 3.5.3 vereinbart werden, so ist die zweckgebundene Zahlung durch die Planungsbegünstigten vor Bauantragsstellung, spätestens jedoch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu leisten.	3.5.4. Zeitpunkt der Zahlung Sollte eine Zahlung nach <u>Nr. 3.5.4</u> vereinbart werden, so ist die zweckgebundene Zahlung durch die Planungsbegünstigten vor Bauantragsstellung <u>bzw. Satzungsbeschluss, in begründeten Einzelfällen</u> jedoch spätestens vor <u>Bekanntmachung</u> des Bebauungsplanes zu leisten.	Anpassung an die zwischenzeitlich entwickelte Mustertextbausteine für städtebauliche Verträge und an praktische Anwendungserfahrung.
4. Erschließung	-	Verschoben nach 3.2, siehe oben
4.1 Erschließungsverträge Im Rahmen von Erschließungsverträgen (§ 11 BauGB) ist die für die Stadt unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung dazu erforderlicher Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen umzusetzen.	-	Verschoben nach 3.2.1, siehe oben.
4.2. Erschließungskonzept Parallel zum städtebaulichen Konzept muss das Erschließungskonzept mit detaillierter Darstellung des Erschließungsaufwands erstellt werden, welcher durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam auf Plausibilität überprüft wird und in die Angemessenheitsprüfung des städtebaulichen Vertrags (siehe 5) einfließt. Entsprechende zeitliche Vorläufe sind zu beachten.	-	Verschoben nach 3.2.2, siehe oben.
-	<u>3.6. Ausnahmeregel: Bagatellgrenze</u> <u>Wird für ein Vorhaben nach Nr. 2.1 zusätzlicher Wohnungsbau im Umfang von weniger als einer Wohnung entsprechend der Berechnung nach Nr. 3.4.3 ermöglicht,</u>	Neu eingefügt zur Vermeidung von unabsichtlichen Härtefällen und zur Verbesserung der Vollzugsfähigkeit von Planverfah-

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
	<p><u>können die Planungsbegünstigten im Ermessen der Landeshauptstadt von den Verpflichtungen nach den Nummern 3.4 und 3.5 befreit werden.</u></p>	<p>ren in überwiegend öffentlichem Interesse. Siehe auch Präsentation der Abendveranstaltung vom 27.09.2019.</p>
<p>5. Einhaltung der Angemessenheit</p>	<p>5. <u>Angemessenheit</u></p>	<p>Formulierung angepasst.</p>
<p>5.1. Definition „Angemessenheit“</p> <p>Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung werden alle wirtschaftlichen Belastungen berücksichtigt, die durch die unter 3 aufgeführten Regelungen entstehen sowie gegebenenfalls notwendige Leistungen wie weitere Grundstücksübertragungen (z.B. für Kindertagesbetreuungseinrichtungen).</p> <p>Mindestens ein Drittel der durch die Planung erzielten Bodenwertsteigerung soll als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten verbleiben.</p> <p>Der Zuwachs errechnet sich aus dem Vergleich des Grundstückswertes vor der Planung (Anfangswert) und dem Wert nach Abschluss der Planung abzüglich des Erschließungsaufwands (Endwert).</p>	<p>4.1. Angemessenheits<u>prüfung</u></p> <p>Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung werden alle <u>zwischen der Landeshauptstadt und den Planungsbegünstigten vereinbarten Leistungen</u> berücksichtigt, die <u>sich aus den</u> unter <u>Nr. 3</u> aufgeführten <u>Bestimmungen</u> sowie <u>weiteren vertraglichen Regelungen ergeben</u>.</p> <p><u>Als Maßstab für die Überprüfung der Angemessenheit der vereinbarten Leistungen nach § 11 Abs. 2 BauGB wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung herangezogen.</u></p>	<p>Formulierung präzisiert; inhaltliche Aufweitung hinsichtlich der Berücksichtigung weiterer vertraglich vereinbarter Leistungen.</p> <p>Neu eingefügter Verweis auf Planungsbedingte Wertsteigerung; Definition „Wertsteigerung“ und Anfangs-/Endwert ausgeklammert in eigenständige Nummer 4.2.</p> <p>Investitionsanreiz in eigenständige Nummer 4.3 ausgeklammert.</p>
<p>5.2. Wertermittlung zur Bestimmung der planungsbedingten Wertsteigerung</p> <p>Anfangswert und Endwert werden durch die Landeshauptstadt Potsdam ermittelt, evtl. dafür anfallende Kosten können auf die Planungsbegünstigten übertragen werden.</p>	<p>4.2. <u>Ermittlung</u> der planungsbedingten <u>Bodenwertsteigerung</u></p> <p><u>Die planungsbedingte Bodenwertsteigerung errechnet sich aus dem Vergleich des Grundstückswertes vor der Planung (Anfangswert) und dem Wert nach Abschluss der Planung abzüglich des Erschließungsaufwands (Endwert).</u></p>	<p>Aus Nr. 4.1 hier eingefügt, Formulierung präzisiert (v.a. für eine einheitliche Verwendung von Begrifflichkeiten).</p>

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
<p>Der Anfangswert wird in einer Zustimmungserklärung (siehe Anlage A) vor Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens festgelegt und von den Planungsbegünstigten bestätigt.</p>	<p>Anfangswert und Endwert werden durch die Landeshauptstadt Potsdam ermittelt, evtl. dafür anfallende Kosten können auf die Planungsbegünstigten übertragen werden.</p> <p><u>Die Anfangsqualitäten und vorläufigen Anfangswerte werden in einer Zustimmungserklärung (siehe Anlage A) vor Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens festgelegt und von den Planungsbegünstigten bestätigt.</u></p> <p><u>Die verbindliche Ermittlung von Anfangs- und Endwerten erfolgt zum Zeitpunkt der Verhandlung des städtebaulichen Vertrags.</u></p>	<p>Keine Änderung.</p> <p>Formulierung präzisiert, folgt aus der Verschiebung des Wertermittlungsstichtages auf den Zeitpunkt der Vertragsverhandlung.</p> <p>Neu eingefügt, folgt aus der Verschiebung des Wertermittlungsstichtages auf den Zeitpunkt der Vertragsverhandlung.</p>
	<p><u>4.3. Investitionsanreiz</u></p> <p><u>Mindestens ein Drittel der durch die Planung erzielten Bodenwertsteigerung soll als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten verbleiben.</u></p>	<p>Aus Nr. 4.1 hier eingefügt.</p>
<p>5.3. Priorisierung der Richtlinieninhalte bei Überschreiten der Angemessenheit</p> <p>Sollte die Summe der aus der Richtlinienanwendung entstehenden wirtschaftlichen Belastungen die Höhe von zwei Dritteln der planungsbedingten Wertsteigerung überschreiten, wird die wirtschaftliche Belastung auf ebendieses Maß reduziert.</p> <p>Dabei werden die Richtlinieninhalte wie folgt priorisiert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Kosten für Planung (3.1), öffentliche Grünanlagen (3.2) und umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen (3.3) sind stets 	<p>4.4. Priorisierung der Richtlinieninhalte bei Überschreiten der Angemessenheit</p> <p>Sollte die Summe der aus der Richtlinienanwendung entstehenden wirtschaftlichen Belastungen die Höhe von zwei Dritteln der planungsbedingten Wertsteigerung überschreiten, wird die wirtschaftliche Belastung auf ebendieses Maß reduziert.</p> <p>Dabei werden die Richtlinieninhalte wie folgt priorisiert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die <u>Übernahme der planungsbedingten Kosten (Nr. 3.1), Aufwendungen für öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen (Nr. 3.2)</u> 	<p>Keine Änderung.</p> <p>Formulierung präzisiert.</p>

Richtlinientext – Beschlussfassung 2017	Richtlinientext – Fortschreibung 2019	Veränderungen
<p>in vollem Umfang zu entrichten.</p> <p>2) Die Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur (3.4) ist in dem Umfang zu entrichten, der im Rahmen von zwei Dritteln der planungsbedingten Wertsteigerung nach Abzug der Kosten unter 1) verbleibt.</p> <p>3) Die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums (3.5) ist in dem Umfang umzusetzen, der im Rahmen von zwei Dritteln der planungsbedingten Wertsteigerung nach Abzug der Kosten unter 1) und 2) verbleibt.</p> <p>In begründeten Fällen kann eine abweichende Gewichtung der Richtlinieninhalte erfolgen, wenn dieses von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam bestätigt wird.</p> <p>Dies gilt insbesondere für vertraglich vereinbarte Leistungen der Planungsbegünstigten über 1) bis 3) hinaus.</p>	<p>und für umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen (Nr. 3.3) <u>ist</u> stets in vollem Umfang zu <u>sichern</u>.</p> <p>2) Die Kostenbeteiligung <u>an der</u> Herstellung sozialer Infrastruktur (Nr. 3.4) ist in dem Umfang zu entrichten, der im Rahmen von zwei Dritteln der planungsbedingten Wertsteigerung nach Abzug der Kosten unter 1) verbleibt.</p> <p>3) Die <u>Verpflichtung zum</u> mietpreis- und belegungsgebundenen <u>Wohnungsbau</u> (Nr. 3.5) ist in dem Umfang umzusetzen, der im Rahmen von zwei Dritteln der planungsbedingten Wertsteigerung nach Abzug der Kosten unter 1) und 2) verbleibt.</p> <p>In begründeten Fällen kann eine abweichende Gewichtung der Richtlinieninhalte erfolgen, wenn dieses von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam bestätigt wird.</p> <p>Dies gilt insbesondere für vertraglich vereinbarte Leistungen der Planungsbegünstigten über 1) bis 3) hinaus.</p>	<p>Formulierung präzisiert.</p> <p>Keine Änderung.</p>