

- ENTWURF -

INTERKOMMUNALEN VEREINBARUNG ZUR BAULEITPLANUNG DER INITIATIVE RODACHTAL

Präambel

Die Städte und Gemeinden der Initiative Rodachtal verpflichten sich ihre Bauleitplanung für Wohnbebauungen informell regional abzustimmen, um so den gemeinsamen Weg einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu gehen. Hierzu wird folgende interkommunale Vereinbarung geschlossen.

1. Aktuelle Situation der Leerstände und Baulücken

Die Städte und Gemeinden der Initiative Rodachtal verpflichten sich eine aktuelle Flächenmanagementdatenbank vorzuhalten, um eine aktuelle Leerstandssituation in ihren Städten und Gemeinden darstellen zu können.

2. Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit und Aktivierung

Die Städte und Gemeinden der Initiative Rodachtal verpflichten sich begleitende Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Bauen und Wohnen sowie insbesondere zur Aktivierung von leer stehenden Objekten und Baulücken Maßnahmen aus den Bereichen Bauleitplanung, Kommunikation, Motivation und Prozess durchzuführen.

3. Informelle Abstimmung der gemeindlichen Bauleitplanung auf Ebene des Vorstands der Initiative Rodachtal

Die Initiative Rodachtal wird am Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohnbebauungen beteiligt. Die Stellungnahme erfolgt durch den Vorstand der Initiative Rodachtal *(betroffene Kommunen, die einen Bebauungsplan aufstellen sind bei der Stellungnahme auszuschließen)*.

4. Ermittlung der Infrastrukturfolgekosten der Baugebietsausweisung und Veröffentlichung

Vor Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes sind die Infrastrukturfolgekosten der Baugebietsausweisung zu ermitteln und zu veröffentlichen. Diese umfassen die Kosten der erstmaligen Herstellung von sozialen und technischen Infrastrukturen sowie die Kosten für Betrieb, Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung dieser Infrastrukturen. (Hierzu steht der kostenlose Folgekostenschätzer des LFU Bayern –auch für thüringische Gemeinden- zur Verfügung.)

5. Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale in der Bauleitplanung „3% Hürde“

Ausgehend von der Feststellung, dass einer an die Gemeinden herangetragenen Wohnraumnachfrage entsprochen werden soll, sind ausreichend Wohnraum- bzw. Baulandpotenziale in den Ortsteilen der Gemeinden anzubieten. Die Bewertung des Wohnraum- bzw. Baulandpotenzials erfolgt auf Ebene der Ortsteile, da die Nachfrage überwiegend bezogen auf den Ortsteil entsteht und auch auf dieser Ebene gelenkt werden soll. Zur Deckung der Nachfrage werden in erster Linie Innenentwicklungspotenziale aktiviert. Erst wenn diese erschöpft sind oder nicht aktiviert werden konnten, kann die Neuausweisung von Baugebieten zur Deckung von Wohnraumnachfrage herangezogen werden. Bei der Bewertung des Bestands an Innenentwicklungspotenzialen werden 3% Fluktuationsreserve vom Gesamtwohnungsbestand des Ortsteils berücksichtigt, die den erforderlichen Zeitaufwand für die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale abbilden. Übersteigen die vorhandenen Potenziale in Baulücken und Leerständen eines Ortsteils die 3% Hürde, so ist die Neuausweisung von Baugebieten nicht notwendig. Wird die 3% Hürde unterschritten, ist eine Neuausweisung in angemessener Weise im betreffenden Ortsteil möglich.

Der Bedarf wird also in drei Schritten begründet:

1. Darstellung aktueller Nachfrage (z.B. durch anonymisierte Listen von Anfragen)
2. Bewertung des Anteils an Innenentwicklungspotenzialen bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand des Ortsteils
3. Ermittlung der Höhe des maximalen Neubedarfs bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand des Ortsteils

6. Beschränkung der Neuausweisung auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion bzw. Eigenentwicklung entsprechend Rahmenkonzept zur Siedlungsentwicklung

Die Neuausweisung von Baugebieten wird auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion beschränkt. In Ortsteilen mit Eigenentwicklung ist eine ggf. erforderliche Neuausweisung in Höhe der Auflockerungsquote von 0,3% des Gesamtwohnungsbestandes möglich. (vgl. hierzu Karte 10 Rahmenkonzept Siedlungsentwicklung)

7. Festsetzung einer Frist für die Errichtung der Bebauung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans

In die textlichen Festsetzungen neu aufgestellter Bebauungspläne wird eine Frist für die Errichtung der Bebauung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans von 2-5 Jahren nach Erwerb des Grundstücks aufgenommen (Aussprache des Baugebots nach Erwerb des Grundstücks). Hiermit soll das ungenutzte Vorhalten erschlossener Baugrundstücke für spätere Generationen verhindert werden.

Alternativ nehmen Gemeinden, die selbst Eigentümer der zu entwickelnden Fläche sind, die Frist von 2-5 Jahren für die Baufertigstellung als Klausel in den Kaufvertrag auf. Bei Nichteinhaltung der vertraglichen Vereinbarung erfolgt die Rückübertragung des Baugrundstücks zu den

ursprünglichen Kaufkonditionen an die Gemeinde. Der Rückkaufsanspruch wird im Grundbuch vermerkt.