

## LEITLINIE ZUR BAULEITPLANUNG

Die Städte und Gemeinden der KAG Werra-Wartburgregion verpflichten sich, ihre Bauleitplanung für Wohnbebauungen informell regional abzustimmen, um so den gemeinsamen Weg einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu gehen. Die Selbstverpflichtung betrifft somit die Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sofern Wohnbauflächen oder Wohngebiete Inhalt der Planung sind. Hierzu wird folgende interkommunale Leitlinie angewandt.

### 1. Aktuelle Situation der Leerstände und Baulücken

Die Städte und Gemeinden der KAG Werra-Wartburgregion verpflichten sich eine aktuelle Flächenmanagementdatenbank vorzuhalten, um eine aktuelle Leerstandssituation in ihren Ortsteilen darstellen und nachweisen zu können. Die Aktualisierung soll jährlich an einem gemeinsamen Stichtag erfolgen.

### 2. Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit und Aktivierung

Die Städte und Gemeinden der KAG Werra-Wartburgregion verpflichten sich begleitende Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Bauen und Wohnen sowie insbesondere zur Aktivierung von leer stehenden Objekten und Baulücken durchzuführen. Hierzu sollen Eigentümer in regelmäßigen Abständen kontaktiert und ihre Einwilligung für weitere Maßnahmen eingeholt werden.

### 3. Ermittlung der Infrastrukturfolgekosten der Baugebietsausweisung

Vor Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes sollen die Infrastrukturfolgekosten der Baugebietsausweisung ermittelt und den kommunalen Entscheidungsgremien zur Kenntnis gegeben werden. Diese umfassen die Kosten der erstmaligen Herstellung von sozialen und technischen Infrastrukturen sowie die Kosten für Betrieb, Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung dieser Infrastrukturen. (Hierzu stehen kostenlose Folgekostenschätzer zur Verfügung.)

### 4. Informelle Abstimmung kommunaler Bauleitplanungen auf Ebene der Lenkungsgruppe der KAG Werra-Wartburgregion

Aufforderungen zur Stellungnahme zu einer Bauleitplanung als betroffene Nachbarkommune werden in die Lenkungsgruppe der KAG Werra-Wartburgregion eingebracht und durch diese bewertet. Die daraus resultierende Stellungnahme wird von allen als Nachbarkommune betroffenen Mitgliedern der KAG als deren gemeindliche Stellungnahme im Bauleitplanverfahren verwendet. Wird die betreffende Bauleitplanung von einer Mitgliedskommune der KAG aufgestellt, so ist diese Kommune von der Formulierung der Stellungnahme auszuschließen.

### 5. Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale in der Bauleitplanung „3% Klausel“

Ausgehend von der Feststellung, dass einer an die Gemeinden herangetragenen Wohnraumnachfrage entsprochen werden soll, sind tatsächlich verfügbare 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 Wohnraumbestand des Ortsteils berücksichtigt, die den erforderlichen Zeitaufwand für die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale abbilden. In dörflichen Siedlungsbereichen werden hierfür sowohl der Wohnraumbestand als auch die Potenziale in Baulücken und Leerständen auf Gebäudeebene erfasst (ein Wohngebäude entspricht einer Wohneinheit).

Übersteigen die vorhandenen Potenziale in Baulücken und Leerständen eines Ortsteils die 3% Klausel, so ist die Neuausweisung von Baugebieten nicht notwendig. Wird die 3% Klausel unterschritten, ist eine Neuausweisung entsprechend des geschätzten Bedarfes im betreffenden Ortsteil möglich.

**6. Begründung des Bedarfs**

Der Bedarf wird also in folgenden Schritten begründet:

1. Darstellung aktueller Nachfrage (z.B. durch anonymisierte Listen von Anfragen oder pos. Tendenz der Bevölkerungsentwicklung)
2. Bewertung des Anteils an Innenentwicklungspotenzialen bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand des Ortsteils (3%-Klausel)
3. Darstellung der Maßnahmen zur Aktivierung und nicht aktivierbarer Potenziale
4. Ermittlung der Höhe des maximalen Neubedarfs bezogen auf den Wohngebäudebestand des Ortsteils.

**7. Beschränkung der Neuausweisung auf Versorgungskerne**

Die Neuausweisung von Bauflächen oder Baugebieten wird auf Versorgungskerne (siehe MOVO) beschränkt. In allen anderen Ortsteilen bedarf die Neuausweisung neben dem Bedarfsnachweis einer Begründung, aus der hervorgeht, warum die Wohnraumnachfrage nur in diesem Ortsteil gedeckt werden kann.

**8. Festsetzung eines Baugebots in Bebauungsplänen**

In die textlichen Festsetzungen neu aufgestellter Bebauungspläne wird eine Frist für die Errichtung der Bebauung von 2-5 Jahren nach Erwerb des Grundstücks aufgenommen (Ausssprache des Baugebots nach Erwerb des Grundstücks). Hiermit soll das ungenutzte Vorhalten erschlossener Baugrundstücke für spätere Generationen oder zur Vergrößerung des Baugrundstücks verhindert werden. Die Kommune schafft damit die Voraussetzung für die Durchsetzung der geplanten Bebauung und kann von dieser zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Gebrauch machen, wenn eine entsprechende Notwendigkeit begründbar ist.

**9. Vertragliche Vereinbarung der Bauzeitfrist im Kaufvertrag**

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. In diesem Fall soll bei Nichteinhaltung der vertraglichen Vereinbarung die Rückübertragung des Baugrundstücks zu den ursprünglichen Kaufkonditionen an die Kommune erfolgen. Der Rückkaufsanspruch wird im Grundbuch vermerkt.

Kommune	Unterschrift Bürgermeister
Bad Salzungen	
Barchfeld-Immelnborn	
Gerstungen	
Krayenberggemeinde	
Leimbach	
Moorgrund	
Werra-Suhl-Tal	