MORO Lebendige Regionen Saalfeld-Rudolstadt

Aufbau eines regionalen Leerstandsmanagements

Herzlich willkommen!

5. Baulotsentreffen

Philipp Ruhstorfer & Franziska Gimbel

07.05.2021

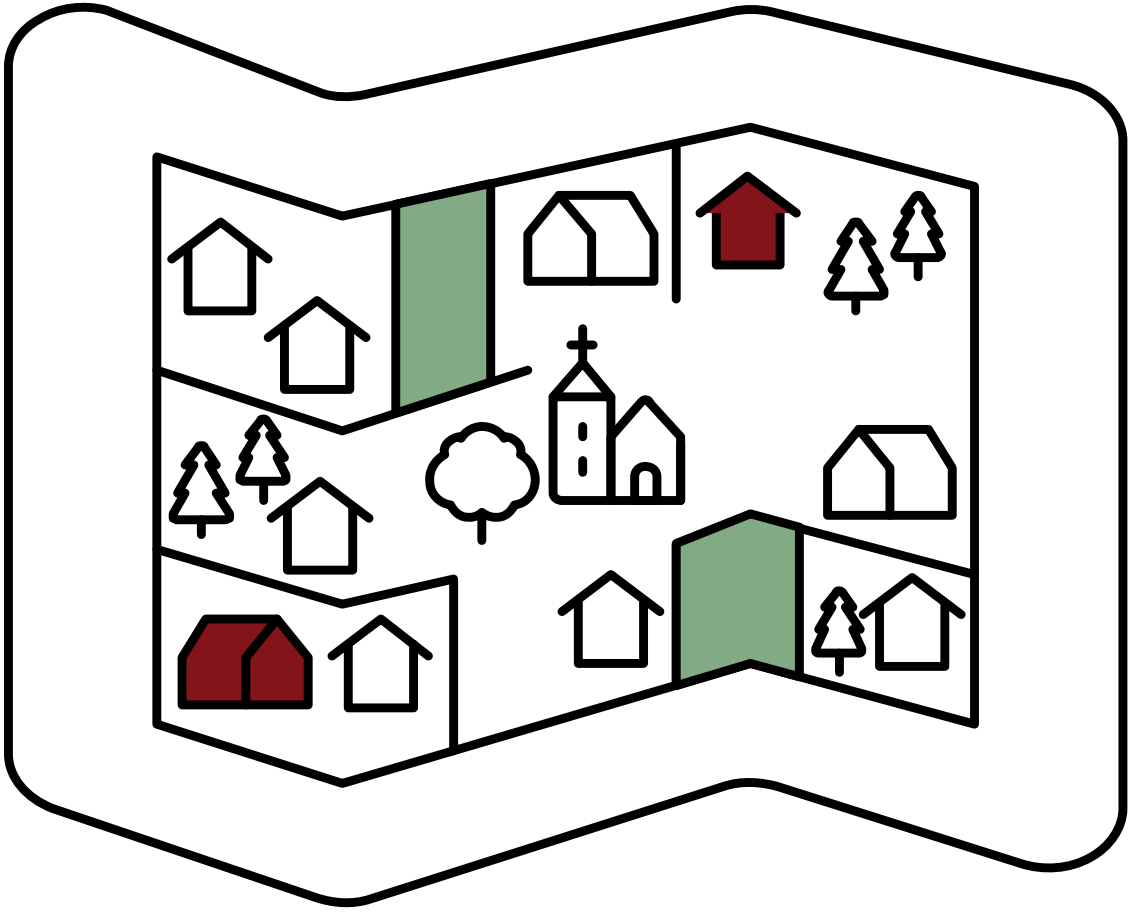
Baulotsentreffen

Tagesordnung

- Arbeitsstand Erhebung und Bewertung
- Baurechtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung
- Informationen zum Projektstand
  - Erstbauberatungen
  - Videoclip „Leerstandsmanagement und Innenentwicklung“
  - Immobilienplattform im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt
  - Austausch Exkursion durch Argumentationsbroschüre
- Sonstiges

Arbeitsstand Erhebung und Bewertung

Wie ist Ihr Stand?



> Wer hat Fortschritte gemacht?

> Wer benötigt Unterstützung?

Baulotsentreffen

Baurechtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung

- Bauen im Innenbereich - § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile"
  - Einfügungsgebot
- Festlegung und Erweiterung von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile
  - Innenbereichssatzungen (Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung)

Wie kann die Kommune durch die Nutzung baurechtlicher Möglichkeiten die Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale aktiv forcieren? Welche Fördermittel gibt es?

Baulotsentreffen

Baurechtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung

Bebauungsplan der Innenentwicklung/ beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

> für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung

> kleiner Bebauungsplan der Innenentwicklung bis < 20.000 qm Grundfläche, großer Bebauungsplan der Innenentwicklung von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm Grundfläche möglich

> Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB (u.a. keine Umweltprüfung notwendig)

Bsp.: große Flächen im Innenbereich, mehrere Flurstücke, Bebauung nicht ohne Weiteres möglich, geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig

Baulotsentreffen

Baurechtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung

Bodenordnung/ Bodenumlegung nach §§ 45ff. BauGB/ Flurneuordnung

> Ziel: Grundstücke eines Gebietes werden so geordnet, dass für eine bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete und erschlossene Baugrundstücke entstehen

> Grundlage: Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB)

> Vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff. BauGB für Tausch benachbarter oder in enger Nachbarschaft stehender Grundstücke und Grundstücksteile mit geringem Verwaltungsaufwand

> Flurbereinigungsverfahren verbinden zweckmäßige Neuordnung von ländlichem Grundbesitz mit Investitionen in die Infrastruktur im ländlichen Raum (Richtlinie ILE/Revit)

Bsp.: Fläche im Innenbereich mit ungünstigen Grundstücks-zuschnitten, Bebaubarkeit und Erschließung nicht gegeben

Baulotsentreffen

Baurechtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§136ff BauGB

> Behebung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet, welches durch Sanierungssatzung förmlich festgelegt wird

> anwendbar in Stadt und Land

> Vorteile für Eigentümer: erhöhte steuerliche Abschreibungen der Sanierungsmaßnahmen (erste 7 Jahre 9%, weitere 4 Jahre 7%)

> Vorteile für Kommune: Erhalt von Mitteln aus der Städtebauförderung (z.B. Kleinere Städte und Gemeinden, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Thüringer Landesprogramme)

Bsp.: strukturelle Probleme (Leerstand und Sanierungszustand) im Stadtkern, statt grundstücksbezogene Eingriffe gebietsbezogene Eingriffe angemessen

Baulotsentreffen

Baurechtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung

Dorferneuerung und Dorfentwicklung (Förderprogramm im Rahmen der Richtlinie ILE/Revit)

> Ziel: nachhaltige Dorfentwicklung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

> Grundlage: Gemeindliches Entwicklungskonzept

> Vorteile für Eigentümer: Förderung von Baumaßnahmen an der Außenhülle von Bestandsgebäuden, Vorteile für Kommune: Förderung von Bau- und Entwicklungsmaßnahmen

Bsp.: strukturelle Probleme (Leerstand und Sanierungszustand) im Ortskern eines oder mehrerer Dörfer, statt grundstücks-bezogene Eingriffe gebietsbezogene Eingriffe angemessen

Baulotsentreffen

Baurechtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung

Vorkaufsrecht nach §§ 24 und 25 BauGB

> zur Sicherung von Planungsziele, der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen und zur Steuerung der gemeindlichen Bodenpolitik in bestimmten Anwendungsfällen

> geeignetes Instrument zur Mobilisierung bestimmter innerstädtischer Baulandpotentiale unter der Voraussetzung des Erwerbs durch die Gemeinde oder zu Gunsten eines Dritten

Baulotsentreffen

Baurechtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung

Städtebauliche Gebote nach §§175ff BauGB

> Instrumente der Planverwirklichung, Zusammenarbeit von Kommune und Eigentümer zur Verwirklichung städtebaulicher Planungen bzw. bei Erfordernis durch städtebauliche Gründe, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit

> **Baugebot** nach § 176 BauGB zur Verwirklichung oder Anpassung an Festsetzungen eines B-Plans oder Schließung von Baulücken im unbeplanten Innenbereich durch den Eigentümer

> **Modernisierungs-und Instandsetzungsgebot** nach § 177 BauGB zur Beseitigung von inneren und äußeren Mängeln und Missständen an baulichen Anlagen durch Anpassung an neuzeitliche Standards durch Modernisierung und Instandsetzung durch den Eigentümer

> **Rückbau-und Entsiegelungsgebot** nach § 179 BauGB zur Beseitigung von baulichen Anlagen zur B-Planverwirklichung durch Kommune oder zur Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen

Baulotsentreffen

Baurechtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung

Wie gehe ich vor? Welches Instrument ist das richtige für meine Situation?

- Durchführung systematische Bestandsaufnahme und Bewertung
  - Erhebung und Bewertung auf Objektebene sowie auf Gebietsebene
- Aufbau kommunaler Arbeitsstrukturen und Routinen
  - Bereitstellung von Zeitkontingent, Baulotsennetzwerk
- Beratung, Förderung und Aktivierung der Eigentümerinnen und Eigentümer
  - Baulotsinnen und Baulotsen, Befragung und Angebote an Eigentümerinnen und Eigentümer

- Aufbau einer regionalen und kommunalen Gesamtstrategie
- Bereitstellung finanzieller Ressourcen

MORO Lebendige Regionen Saalfeld-Rudolstadt

Aufbau eines regionalen Leerstandsmanagements

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

5. Baulotsentreffen

07.05.2021