

# **Konzept für eine Neudefinition der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg für den Zeitraum 2021-2030**

## **Kurzfassung des Endberichtes**

**(an die Beschlüsse der 173. Sitzung des Vorstands angepasste Fassung)**

**im Auftrag  
des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg**

Hamburg, Bremen, 15. September 2015

Gertz Gutsche Rügenapp  
Stadtentwicklung und Mobilität GbR  
Dr.-Ing. Jens-Martin Gutsche  
Ruhrstraße 11  
22761 Hamburg

Tel: (040) 85 37 37 – 48

[gutsche@ggr-planung.de](mailto:gutsche@ggr-planung.de)  
[www.ggr-planung.de](http://www.ggr-planung.de)

pro loco  
Stadt und Region – Planung und Entwicklung  
Dr. Franziska Lehmann  
Am Neuen Markt 19  
28199 Bremen

Tel: (0421) 59 75 900

[lehmann@proloco-bremen.de](mailto:lehmann@proloco-bremen.de)  
[www.proloco-bremen.de](http://www.proloco-bremen.de)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und Kontext</b>	<b>3</b>
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Definition der Eigenentwicklung im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	3
1.3	Notwendige Neudefinition für die Zeit nach dem 31.12.2020	3
1.4	Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“	3
1.5	Vorliegende Evaluation der bisherigen Siedlungsentwicklung (2007-2013)	4
<b>2</b>	<b>Zielsetzungen für die Neudefinition</b>	<b>5</b>
2.1	Ziele	5
2.2	Begründung	6
<b>3</b>	<b>Vorgeschlagenes Konzept - Kurzübersicht</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Vorgeschlagenes Konzept - Detailregelungen</b>	<b>10</b>
4.1	Umfang der Neubautätigkeit in Gemeinden mit Eigenentwicklung	10
4.2	Raumordnerische Beurteilung von Planungsvorhaben in Gemeinden mit Eigenentwicklung	11
4.3	Vorhandenes Baulandpotenzial nach §34 BauGB / Baulandkataster	11
4.4	Regelung für Ferienwohnungen / Wohnungen mit Betreuungsleistungen	12
4.5	Übergangsregelungen	12
4.6	Abweichende Vereinbarungen in Stadt-Umland-Räumen	13

# 1 Aufgabenstellung und Kontext

## 1.1 Aufgabenstellung

Das vorliegende Gutachten stellt ein Konzept zur Definition der Eigenentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg für den Zeitraum 2021-2030 vor.

„Eigenentwicklung“ meint in diesem Zusammenhang den Umfang und die Struktur der raumordnerisch zulässigen wohnbaulichen Neubautätigkeit in Gemeinden, die kein zentraler Ort im Sinne des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Mecklenburg-Vorpommern bzw. des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg sind.

Das Konzept wurde im ersten Halbjahr 2015 vom Gutachterteam der Büros Gertz Gutsche Rügenapp und proloco im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg im Dialog mit der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“ des Regionalen Planungsverbandes erarbeitet.

Die hier vorliegende Kurzfassung stellt die Zielsetzungen und Kernpunkte des Konzeptes mit jeweils kurzen Begründungen vor. Eine detaillierte Darstellung der Bausteine des Konzeptes, ausführlichere Begründungen, Beispielanwendungen und den Entwicklungsrahmen (nach aktuellem Datenstand) sowie alle relevanten Kennwerte für die Konzeptanwendung für alle 220 Eigenentwicklungsgemeinden enthält der dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg ebenfalls vorliegende Endbericht.

## 1.2 Definition der Eigenentwicklung im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das RREP 2011 des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg formuliert im Abschnitt 4.1 (Siedlungsstruktur) unter dem Programmsatz (3) das folgende Ziel für die Wohnbauflächenentwicklung:

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (Z)“

In der dazugehörigen Begründung („zu 4.1 (3)“, Seite 57) heißt es u.a.:

„Das im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin erarbeitete Gutachten zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs kommt zu dem Ergebnis, dass unter diesen Gesichtspunkten der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 mit ca. 3% des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen ist. Eine Wohnungsbestandsentwicklung bis zu 6% kann bei gesonderter Nachweisführung den Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar sowie den ländlichen Siedlungsschwerpunkten zugestanden werden. Bestehende Baurechte bleiben davon unberührt. Sollte eine Gemeinde einen höheren Eigenbedarf plausibel nachweisen können, kann eine Bauflächenentwicklung abweichend von dem Basiswert von 3% durchaus möglich sein.“

## 1.3 Notwendige Neudefinition für die Zeit nach dem 31.12.2020

Wie aus der vorstehend zitierten Begründung der aktuell gültigen Regelung erkennbar, bezieht sich diese auf einen Zeitraum bis zum Jahr 2020. Hintergrund ist das ebenfalls in der Begründung zitierte Gutachten des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin (IFS) aus dem Jahr 2006. Dieses trifft die in die vorstehende Begründung übernommenen Aussagen für den Zeitraum 2007-2020.

Für die Zeit ab dem 1.1.2021 liegt somit keine anwendbare Konkretisierung des vorstehend zitierten Zieles 4.1 (3) des RREP mehr vor.

Aufgabe des vorliegenden Gutachtens ist es daher, eine Konzeption für ein neues Berechnungsverfahren zur Quantifizierung der Eigenentwicklung im Sinne des Zieles 4.1 (3) des RREP Westmecklenburg für den Zeitraum 1.1.2021 bis 31.12.2030 zu entwickeln.

## 1.4 Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“

Das in dieser Kurzfassung und dem umfangreicheren Endbericht dargestellte und begründete Konzept zur Neudefinition der Eigenentwicklung im Zeitraum 2021-2030 wurde vom Gutachterteam im Dialog mit der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“ des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg erarbeitet. Mit-

glieder der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“ waren Vertreterinnen und Vertreter der Landkreis, Städte und Ämter der Region Westmecklenburg sowie des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesplanung und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg.

Die Konzeptentwicklung fand so weit wie möglich im Konsens zwischen den Teilnehmenden der Arbeitsgruppe sowie dem Gutachterteam statt. Die divergierenden Interessen insbesondere zwischen der Stadt Schwerin und den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums Schwerin führten in einigen Punkten zu abweichenden Einschätzungen einzelner Teilnehmender.

Das vorliegende Gutachten dokumentiert den Konzeptvorschlag des Gutachterteams. In den Konzeptvorschlag sind die Auswertung des Evaluationsberichts (Abschnitt 1.5), die Diskussion mit den Mitgliedern der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“ sowie eine Abwägung der zu einzelnen Punkten divergierenden Einschätzungen und Interessen der dort vertretenen Städte und Ämter eingeflossen. Auf Einschätzungen einzelner Teilnehmer/innen, die von dem vorgelegten Konzeptvorschlag in bestimmten Punkten abweichen, wird bei den ausführlicheren Darstellungen im Endbericht explizit hingewiesen.

Insgesamt sehen die Gutachter/innen das vorgelegte Konzept als

- einen gelungenen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Interessen der zentralen Orte und der Eigenentwicklungsgemeinden, insbesondere in den Stadt-Umland-Räumen sowie als
- eine umsetzbare Konkretisierung der Programmsätze im RREP (Abschnitt 4.1) sowie der von der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“ zu Beginn des Dialogprozesses formulierten Zielsetzungen für die Neudefinition der Eigenentwicklung (Kapitel 1).

### **1.5 Vorliegende Evaluation der bisherigen Siedlungsentwicklung (2007-2013)**

Der Konzeptentwicklung ging die Erarbeitung eines Evaluationsberichtes zur realen wohnbaulichen Entwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg (insbesondere in den nicht zentralen Orten) für den zurückliegenden Zeitraum 2007-2013 voraus. Dieser Betrachtungszeitraum der Evaluation entspricht der ersten Hälfte des Gültigkeitszeitraums der aktuellen und

oben zitierten Definition der Eigenentwicklung bis 2020 („3%-Regelung“).

Die Evaluation der Siedlungsentwicklung im Zeitraum 2007-2013 wurde in einem eigenständigen Bericht dokumentiert. Grob zusammengefasst lassen sich die folgenden Punkte festhalten:

- Die 3%-Marke der aktuellen Regelung liegt in einer Größenordnung, von der bei konsequenter Anwendung eine Lenkungswirkung der Siedlungsentwicklung in Richtung der zentralen Orte zu erwarten ist. Bis zum Jahr 2020 wird die Wohnbautätigkeit in der Planungsregion insgesamt voraussichtlich etwa 5% des Wohnungsbestandes 2005 entsprechen.
- Bei 18% der Eigenentwicklungsgemeinden lag bereits 2013, d.h. nach der Hälfte des Gültigkeitszeitraums, der Umfang der Neubautätigkeit im Wohnungsbereich oberhalb des Entwicklungsrahmens für den Zeitraum 2007-2020. Besonders auffällig sind dabei touristisch geprägte Orte, bei denen sich vor allem die Entwicklung von Ferienwohnungen bemerkbar macht. Eine Überschreitung des Entwicklungsrahmens findet sich zudem schwerpunktmäßig in den Stadt-Umland-Räumen Schwerin, Wismar und Lübeck sowie entlang der Autobahnen.
- Bei einer Trendfortschreibung der bisherigen Neubautätigkeit würden bis Ende 2020 relativ viele Gemeinden die 3%-Marke – z.T. sogar deutlich – überschreiten. Neben der Neudefinition der Eigenentwicklung für die Zeit nach 2020 im Rahmen dieses Gutachtens kommt somit auch dem praktischen Vollzug der bisherigen Regelung bis zum Jahr 2020 zentrale Bedeutung für die Lenkung der Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg zu.
- Die meisten Gemeinden verfügen über ein erhebliches Baulandpotenzial, d.h. Flächen mit bestehendem Baurecht für Wohnungsbau in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen, Satzungen oder Geltungsbereichen des §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Diese Potenziale können einen großen Teil des Eigenbedarfs decken. Die Aktivierung dieser Flächen gestaltet sich zum Teil jedoch aufwändiger als die Ausweisung neuer Bauflächen am Ortsrand.

## 2 Zielsetzungen für die Neudefinition

### 2.1 Ziele

Der Konzeptentwicklung ging eine Verständigung zwischen dem Gutachterteam und der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“ über die mit der Neudefinition der Eigenentwicklung ab 2021 zu verknüpfenden Ziele einher.

Die Zieldiskussion begann bereits im Zuge der gemeinsamen Auswertung der Ergebnisse des Evaluationsberichts zur bisherigen Siedlungsentwicklung 2007-2013 (Abschnitt 1.5) im Rahmen der AG-Sitzung vom 17.12.2014 und fand ihre Konkretisierung in der ersten Sitzung der Konzeptphase am 19.2.2015. Dabei wurden Ziele zu den Aspekten

- Zentralörtlichkeit
- Infrastrukturausstattung
- Seniorengerechter Wohnraum
- Ferienwohnungen
- Flächenverbrauch
- Folgekosten
- Ortsbild

formuliert, die in Tabelle 1 zusammengestellt sind. Zusammenfassend zeigen diese den Wunsch, die aktuell rein quantitative Regelung („3%“) mit qualitativen Aspekten der Siedlungsentwicklung wie infrastruktureller Lagegunst, Innenentwicklung und seniorengerechtem Wohnen zu verknüpfen.

Aspekt	Zielsetzung
Zentralörtlichkeit	Die Siedlungsentwicklung soll sich auch in Zukunft auf die zentralen Orte konzentrieren.  In den nicht zentralen Orten soll weiterhin die Eigenentwicklung im Mittelpunkt stehen.
Infrastrukturausstattung	Der Wohnungsneubau soll vor allem an infrastrukturell möglichst gut ausgestatteten Standorten stattfinden.
Seniorengerechter Wohnraum	In den Gemeinden soll mehr seniorengerechter Wohnraum entstehen, da sich in der gesamten Region zusätzliche Bedarfe für die jeweils eigene, älter werdende Bevölkerung der Gemeinden abzeichnen.  Der seniorengerechte Wohnungsneubau soll möglichst wohnortnah, aber nur an geeigneten, d.h. infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten stattfinden.
Ferienwohnungen	Der Tourismus soll in den entsprechenden Schwerpunkträumen nach RREP gefördert werden. Konflikte zwischen Ferienwohnungen und Dauerwohnen sollen vermieden werden.
Flächenverbrauch	Der Innenentwicklung soll ein deutlicher Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben werden. Dazu sollen die Kommunen animiert werden, die vorhandenen Baulandpotenziale im Innenbereich so gut wie möglich zu aktivieren.
Folgekosten	
Ortsbild	

Tabelle 1 Zielsetzungen der Arbeitsgruppe zur Neudefinition der Eigenentwicklung

## 2.2 Begründung

Die zu den sieben Aspekten formulierten Ziele begründen sich aus den folgenden Zusammenhängen.

### **Zentralörtlichkeit**

Das im Programmsatz 4.1 (3) formulierte Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung in den zentralen Orten zu konzentrieren und sich in den nicht zentralen Orten auf die Eigenentwicklung zu beschränken, wird auch für den Zeitraum 2021-2030 bestätigt.

Auf diese Weise sollen die regionalen Entwicklungsimpulse gebündelt, Infrastrukturen ausgelastet und so eine möglichst gute Versorgung der gesamten Region mit Infrastruktur und Arbeitsplätzen sichergestellt werden.

Zudem entspricht die Konzentration auf die Zentralen Orte der aktuellen Marktnachfrage, bei der sich bundesweit eine im Vergleich zu früheren Jahrzehnten wieder stärkere Orientierung der Haushalte in Richtung der Zentralen Orte zeigt.

### **Infrastrukturausstattung**

Die geringe Siedlungsdichte der Region, die demografische Entwicklung sowie die wirtschaftlich-fiskalischen Rahmenbedingungen erzwingen eine Konzentration auf die bestehenden Infrastrukturen.

Der Wohnungsneubau soll daher vor allem die vorhandenen Infrastrukturen durch eine Zusatznachfrage im nahräumlichen Umfeld absichern, anstatt Bedarfe an anderer Stelle bzw. zusätzliche Transportbedarfe auszulösen.

Diese Zielsetzung entspricht auch dem Programmsatz 4.1 (7) des RREP Westmecklenburg.

### **Seniorengerechter Wohnraum**

Wie in ganz Deutschland ist auch in der Planungsregion Westmecklenburg ein deutlicher Anstieg der Zahl der Einwohner/innen im Seniorenalter festzustellen. Hieraus ergibt sich ein erheblicher Zusatzbedarf an seniorengerechtem Wohnraum. Dieser zeichnet sich durch eher kleine Wohnungen und Grundstücke, möglichst barrierefreie Bauweisen sowie gute nahräumliche Infrastrukturausstattung aus.

Aus den altersstrukturellen Verschiebungen innerhalb der lokalen Bevölkerung werden sich

in Zukunft wesentliche Anteile des wohnbaulichen Eigenbedarfs ergeben. Dies gilt in besonderer Weise auch für die Umlandbereiche von Schwerin und Wismar (vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose zur Regionalstrategie Daseinsvorsorge der Planungsregion Westmecklenburg). Es erscheint daher sinnvoll, im Rahmen des Konzepts (Kapitel 1) Regelungen zu finden, die diesen Bedarf an zusätzlichem seniorengerechten Wohnraum so weit wie möglich aus der Konkurrenzsituation mit der allgemeinen Neubautätigkeit (z.B. für junge Familien) herausnimmt.

Wie bereits angesprochen bildet eine gute nahräumliche Infrastrukturausstattung ein zentrales Merkmal seniorengerechten Wohnraums. Vor diesem Hintergrund sind nicht alle Gemeinden und Ortsteile in gleicher Weise für den Neubau seniorengerechten Wohnraums geeignet.

### **Ferienwohnungen**

Der Tourismus ist von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Planungsregion Westmecklenburg. Entsprechend weist das RREP Tourismusschwerpunkte aus. Diese konzentrieren sich vor allem – aber nicht ausschließlich – entlang der Ostseeküste.

Insbesondere für diese Tourismusschwerpunkte ist eine ausreichende Bereitstellung von Ferienwohnungen notwendig. Diese Neubautätigkeit ist der Wirtschaftsentwicklung zuzurechnen und steht nicht im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Eigenentwicklung. Diese Abgrenzung soll mit dem Konzept ab 2021 eindeutig definiert werden.

Aus Gemeinden mit vielen Ferienwohnungen häufen sich in den letzten Jahren Beschwerden von Dauerwohner/innen (ortsansässige Bevölkerung) über Lärm- und Geruchsbelästigungen aus Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Vor diesem Hintergrund soll für die Zukunft auf eine stärkere räumliche Trennung von „Dauerwohnen“ und „Ferienwohnen“ hingearbeitet werden. Hierzu bietet sich u.a. die Ausweisung von „Sondergebieten Erholung“ nach BauNVO für den Neubau von Ferienwohnungen an.

### **Flächenverbrauch**

Die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme ist ein bundesweites Ziel, das durch eine Vielzahl von Maßnahmen und Zielsetzungen auf Ebene der Länder, Regionen und

Kommunen bestätigt wird. Eine entsprechende Formulierung findet sich auch im Programmsatz 4.1 (5) des RREP Westmecklenburg.

Da durch eine konsequente Innenentwicklung Flächenneuanspruchnahmen weitestgehend vermieden werden können, sollen die Gemeinden im Rahmen des Konzeptes zur Aktivierung der vorhandenen Baulandpotenziale im Innenbereich animiert werden.

### ***Folgekosten***

In engem Zusammenhang mit der Frage des Flächenverbrauchs steht auch der Aspekt der Folgekosten. Vor dem Hintergrund der kommunalen Finanzsituation sollte jede Möglichkeit genutzt werden, strukturell wirkende Folgekosteneffekte zu vermeiden. Diese ergeben sich insbesondere durch die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich, da hierbei in aller Regel zusätzliche technische Erschließungsinfrastrukturen errichtet werden müssen, deren Betrieb und Erhalt später durch die Kommunalhaushalte sowie die Tarifkosten der Bürger/innen zu finanzieren sind.

Ziel muss daher die Deckung des Neubaubedarfs in den Gemeinden mit einem möglichst geringen zusätzlichen Infrastrukturbedarf sein. Dazu eignet sich die Ausnutzung bereits erschlossener Flächen in bestehenden Plangebieten sowie von Baulandpotenzialen im Innenbereich. Der Mehraufwand der Aktivierung dieser Potenziale wird durch die vermiedenen Infrastrukturfolgekosten deutlich überkompensiert.

### ***Ortsbild***

Positive wie negative Ortsbilder haben Rückwirkungen auf die Gesamtentwicklung einer Kommune. Angesichts der insgesamt begrenzten Entwicklungspotenziale ist es für das Erscheinungsbild der einzelnen Gemeinden sowie der gesamten Planungsregion wichtig, die verfügbaren öffentlichen Finanzmittel und privaten Nachfragepotenziale vor allem in den Ortskernen zu konzentrieren.

Andernfalls droht ein Nebeneinander von verfallenden Ortskernen und abgekoppelten Neubausiedlungen. Ein solches Nebeneinander erzeugt nicht nur ein negatives Ortsbild, sondern führt auch zu erheblichen Folgekosten.

Auch vor diesem Hintergrund ist der Innenentwicklung ein eindeutiger Vorrang gegenüber der Außenentwicklung zu gewähren. Über die quantitative Dimension (Reduzierung des Flächenverbrauchs, Folgekosten) hinaus gewinnt

die Innenentwicklung eine qualitative Dimension (Ortsbild und Belebtheit der Ortskerne). Um diese Innenentwicklung zu erreichen und die dafür notwendigen Flächenpotenziale im Innenbereich zu aktivieren sollen die Gemeinden mit dem Konzept (Kapitel 1) im eigenen Interesse zu einem kommunalen Flächenmanagement motiviert werden.

### 3 Vorgeschlagenes Konzept – Kurzübersicht

Das vorgeschlagene Konzept zur Neudefinition der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg im Zeitraum 2021-2030 lässt sich anhand der folgenden Punkte umreißen.

Eine genaue Ausformulierung der vorgeschlagenen Regelungen findet sich im nachfolgenden Kapitel 1. Die **orangenen Ziffern** am Ende jedes der nachfolgenden Absätze verweisen auf die Nummern der entsprechenden Detailregelungen in Kapitel 1.

#### ***Deutliche Lenkungswirkung in Richtung der zentralen Orte***

Das Konzept beschränkt weiterhin die Siedlungstätigkeit in den nicht zentralen Orten (Eigenentwicklungsgemeinden) auf ein Maß, das deutlich unterhalb der voraussichtlichen Neubautätigkeit über die Gesamtheit aller Gemeinden der Planungsregion liegt. Es entspricht dadurch dem im Programmsatz 4.1 (3) des RREP Westmecklenburg formulierten Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren und in den nicht zentralen Orten auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. → 1

#### ***Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für nicht zentrale Gemeinden, die auf Innenentwicklung, Flächenmanagement und infrastrukturell gute Standorte setzen***

Mit Blick auf die große Zahl von Gemeinden, deren reale Siedlungsentwicklung den aktuellen Entwicklungsrahmen („3%-Regel“) bis zum Ende der Gültigkeitsdauer (2020) voraussichtlich übersteigen wird (bzw. diesen zum Teil schon Ende 2013 überstiegen hatte), wird der Entwicklungsrahmen in der Gesamtsumme der vorgeschlagenen Regelungen etwas ausgeweitet. Gemeinden in den Stadt-Umland-Räumen wird dabei zusätzlich ein etwas größerer Entwicklungsrahmen zugestanden als den Eigenentwicklungsgemeinden im ländlichen Raum. → 1

Diese Ausweitung ist jedoch – entsprechend den im vorstehenden Kapitel 1 definierten Zielsetzungen der Arbeitsgruppe – an Bedingungen (qualitative Kriterien) geknüpft. Dazu

zählen eine infrastrukturelle Lagegunst, die Schaffung seniorengerechten Wohnraums, die Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung sowie der Einstieg in ein kommunales Flächenmanagement. → 2, 3 und 6-12

Dabei setzt das Konzept starke Anreize für die Gemeinden trotz des z.T. etwas höheren Aufwandes Baulandpotenziale im Innenbereich zu aktivieren. So werden z.B. im Innenbereich realisierte Baufertigstellungen nur zur Hälfte auf den Entwicklungsrahmen angerechnet. Zudem werden Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a BauGB sowohl in der Anrechnung wie auch bei den Übergangsregelungen bevorzugt. Im Sinne der Programmsätze 4.1 (2) und (3) des RREP enthält das Konzept darüber hinaus Anreize für die Kommunen, ein kommunales Flächenmanagement einzuführen. Dieses ermöglicht ihnen in mehrfacher Form eine effizientere Ausnutzung ihres Entwicklungsrahmens. → 7 bis 10 sowie 13 und 16

#### ***Gerechterer Maßstab und genauere Gliederung des Entwicklungsrahmens***

Der Entwicklungsrahmen für die nicht zentralen Gemeinden wird nicht mehr am Wohnungsbestand, sondern an der Einwohnerzahl orientiert. Dadurch wird eine gerechtere Zuteilung erreicht. So erhöhen z.B. in der Wohnungsbestandsstatistik erfasste Ferienwohnungen und Leerstände nicht mehr den zugeteilten Entwicklungsrahmen einer Gemeinde. → 1

Ein zentrales Element des Konzepts ist die Unterteilung des Entwicklungsrahmens in drei Teilmengen A, B und C. Während die Teilmenge A für beliebige Neubauvorhaben verwendet werden kann, stehen die Teilmengen B und C nur für Flächenausweisung an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten zur Verfügung. Die Teilmenge C ist für die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum reserviert. → 2

#### ***Anwendung bei der raumordnerischen Beurteilung kommunaler Planungen weitestgehend unverändert***

Wie bisher wird im Zuge der raumordnerischen Beurteilung durch das Amt für Raumordnung geprüft, ob ein konkretes Planungsvorhaben einer Gemeinde zum Zeitpunkt der Planung in



den Entwicklungsrahmen passt. Dazu werden die zu diesem Zeitpunkt bereits seit dem 1.1.2021 fertig gestellten Wohnungen (nach amtlicher Baufertigstellungsstatistik) sowie die noch vorhandenen Baulandpotenziale in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie im Innenbereich nach §34 BauGB vom Entwicklungsrahmen 2021-2030 abgezogen. Die verbleibende Menge wird mit der Zahl der geplanten Wohneinheiten in der Neuausweisung verglichen.

Dieses Vorgehen entspricht nicht nur der bisherigen Praxis, sondern auch dem in Programmabsatz 4.1 (2) des RREP formulierten Ziel, erschlossene Standortreserven zu nutzen und Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage nur dann auszuweisen, wenn innerörtliche Baulandreserven nachweislich ausgeschöpft sind. → 4 und 5

### **Überschaubarer Aufwand für die Kommunen – Nachweise nur im Bedarfsfall**

Für die Anwendung der im Konzept vorgeschlagenen Regelungen entsteht im Standardfall der Anwendung kein Mehraufwand für die Kommunen und das Amt für Raumordnung im Vergleich zur Anwendung der aktuellen Regelung. → 4 und 11

Erst wenn die im Konzept enthaltenen Möglichkeiten zur effizienteren Ausnutzung des Entwicklungsrahmens (Teilmengen B und C, verminderte Anrechnung von Baufertigstellung im Innenbereich, Bevorzugung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung) vor dem Hintergrund einer konkreten Planungsabsicht aus Sicht der Gemeinde genutzt werden sollen, sind von dieser entsprechende Nachweise zu erbringen (Lagegünstigkeit von Baufertigstellungen und Planung, seniorengerechte Bauweisen, Flächenpotenziale). Zu diesem Zeitpunkt kann von einem entsprechenden Eigeninteresse der Gemeinde ausgegangen werden.

Das Konzept legt den genauen Inhalt der dabei zu erbringenden Nachweise fest und enthält

bereits einfach gehaltene Vordrucke für die Umsetzung. → 6 bis 11

### **Klare Abgrenzung: Ferienwohnungen, Wohnungen mit Betreuungsleistungen sowie Ersatzneubauten werden nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet**

Ferienwohnungen in Sondergebieten Erholung (§10 BauNVO), Wohnungen mit fest an das Gebäude gebundenen Betreuungsleistungen bzw. in stationären Pflegeheimen sowie Ersatzneubauten werden nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet. → 14

### **Übergangsregelungen erlauben unter bestimmten Voraussetzungen eine Nutzung des Entwicklungsrahmens vor 2021**

Ein gewisser Anteil des Entwicklungsrahmens 2021-2030 kann von den Gemeinden auch bereits für Vorhaben vor 2021 genutzt werden, sofern sie ihren Entwicklungsrahmen 2007-2020 noch nicht vollständig ausgeschöpft haben. Ist der Entwicklungsrahmen 2007-2020 bereits erschöpft, ist ein Vorziehen nur für Bebauungspläne der Innenentwicklung möglich. Verbleibende Potenziale aus dem Entwicklungsrahmen 2007-2020 können in den Zeitraum 2021-2030 übertragen werden. Überauschöpfungen im Zeitraum 2007-2020 führen zu einer Reduzierung des Entwicklungsrahmens 2021-2030. → 15 und 16

### **Einvernehmliche Abweichungen vom Konzept in den Stadt-Umland-Räumen möglich**

Im Rahmen von Stadt-Umland-Konzepten zur wohnbaulichen Entwicklung können Kernstadt und Umlandgemeinden eines Stadt-Umland-Raumes von diesem Konzept abweichende Regelungen vereinbaren. → 17

## 4 Vorgeschlagenes Konzept – Detailregelungen

Das Gutachterteam GGR/pro loco empfiehlt nach Diskussion mit der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“ Umfang und Struktur der Eigenentwicklung in den Gemeinden, deren Siedlungsentwicklung gemäß RREP auf die Eigenentwicklung beschränkt ist, ab dem 1.1.2021 wie folgt neu zu definieren.

Eine Begründung der nachstehenden Regelungen findet sich in Kapitel (17) des Endberichtes. Die **blauen Ziffern** am Ende jedes Absatzes verweisen dabei auf den jeweils relevanten Abschnitt des Endberichtes (Langfassung).

### 4.1 Umfang der Neubautätigkeit in Gemeinden mit Eigenentwicklung

- (1) Die wohnbauliche Neubautätigkeit in Eigenentwicklungsgemeinden soll im Zeitraum 1.1.2021 bis 31.12.2030 einen Umfang nicht übersteigen, der sich aus den drei folgenden Teilmengen zusammensetzt:
- 5 WE pro 1.000 Einwohner (Erstwohnsitze zum 31.12.2018) an beliebigen Standorten (Teilmenge A)
  - 5 WE (in den Stadt-Umland-Räumen Schwerin, Wismar und Lübeck gemäß RREP 3.1.2: 7 WE) pro 1.000 Einw.

(Erstwohnsitze zum 31.12.2018) an Standorten mit guter Infrastrukturausstattung (Teilmenge B).

- 2,5 WE pro 1.000 Einwohner (Erstwohnsitze zum 31.12.2018) an Standorten mit guter Infrastrukturausstattung sowie mit seniorengerechter Bauweise (Teilmenge C)

→ 5.1

- (2) Ein Neubaustandort hat dann eine gute Infrastrukturausstattung im Sinne des Absatzes 1, wenn er gemäß der nachstehenden Tabelle die folgende Anzahl an Lagepunkten erzielt:

- in Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin, Wismar und Lübeck gemäß RREP 3.1.2 sowie in Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis: mindestens 14 Lagepunkte
- in Gemeinden ohne Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis sowie in Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum: mindestens 8 Lagepunkte

→ 5.2

	4 Punkte	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Entfernung zum nächsten Haus- oder Facharzt	bis 500m	bis 1.100m	bis 2.800m	bis 5.600m	über 5.600m
Entfernung zur nächsten Kindertagesstätte	bis 500m	bis 900m	bis 1.800m	bis 3.700m	über 3.700m
Entfernung zum nächsten Nahversorger	bis 400m	bis 900m	bis 2.600m	bis 5.700m	über 5.700m
Entfernung zur nächsten Pflegeeinrichtung	bis 500m	bis 1.300m	bis 3.400m	bis 6.400m	über 6.400m
Entfernung zur nächsten Schule	bis 600m	bis 1.400m	bis 3.300m	bis 6.100m	über 6.100m
Tägliche ÖPNV-Abfahrten im Umkreis von 1.500m	300 Abf. oder mehr	100 Abf. oder mehr	40 Abf. oder mehr	15 Abf. oder mehr	unter 15 Abfahrten

- (3) Ein Wohnungsneubau gilt dann als „seniorengerecht“ im Sinne der Teilmenge C aus Absatz 1, wenn er folgende Kriterien erfüllt:

- stufen- und schwellenlose Zuwegung
- stufen- und schwellenlose Gestaltung innerhalb der Wohnung
- für Rollstühle ausreichende Türbreiten (90 cm)
- ausreichende Wendekreise und Bewegungsflächen für Rollstühle und Rollatoren
  - Wendekreise mind. 150 cm
  - Bewegungsflächen ohne Richtungsänderung mind. 120 cm breit

Ausdrücklich nicht der Teilmenge C nach Absatz 1 zuzurechnen sind Wohnungen in Einfamilienhäusern mit Ausnahme eingeschossiger Bungalows, sofern diese die vorstehenden baulichen Kriterien erfüllen und nicht mehr als 100 qm Garten haben.

→ 5.3

#### 4.2 Raumordnerische Beurteilung von Planungsvorhaben in Gemeinden mit Eigenentwicklung

- (4) Planungsvorhaben der Gemeinden zur Schaffung neuen Baurechts (z.B. Bebauungspläne oder Satzungen) sind mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung vereinbar, wenn zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens der noch verbleibende Entwicklungsrahmen (= die Anzahl der WE nach folgender Rechnung) größer oder gleich der Anzahl der WE ist, für die zusätzliches Baurecht geschaffen werden soll:
- Entwicklungsrahmen gemäß Absatz 1
  - abzüglich der bereits nach amtlicher Baufertigstellungsstatistik seit dem 1.1.2021 fertig gestellten Wohnungen
  - abzüglich der potenziell bebaubaren Bauflächen mit bereits bestehendem Baurecht gemäß §34 (Innenbereich), §13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) oder §30 (Bebauungsplan)
- 5.4
- (5) Die vorstehende Rechnung wird nach den drei in Absatz 1 genannten Teilmengen A, B und C differenziert durchgeführt. Ein verbleibender Entwicklungs-

rahmen A kann auch für Vorhaben der Typen B und C, ein verbleibender Entwicklungsrahmen B auch für Vorhaben vom Typ C verwendet werden. Eine Übertragung in umgekehrter Richtung (z.B. eine Nutzung des verbleibenden Entwicklungsrahmens C für Vorhaben vom Typ A oder B) ist nicht möglich.

Wird der verbleibende Entwicklungsrahmen in der Teilmenge A gemäß der Berechnungsvorschrift aus Absatz 4 negativ, so muss er auf die verbleibende Teilmenge B angerechnet werden. In gleicher Weise muss ein negativer verbleibender Entwicklungsrahmen in der Teilmenge B auf die verbleibende Teilmenge C angerechnet werden.

Für die Umsetzung steht eine leicht verständliche Exceltabelle zur Verfügung, die das Amt für Raumordnung auch den Kommunen zur Verfügung stellt.

→ 5.1

- (6) Baufertigstellungen und noch freie Bauflächen mit bestehendem Baurecht werden im Normalfall der Teilmenge A zugeordnet. Weist eine Gemeinde (z.B. auf Basis der Fertigstellungsmeldungen) nach, dass Teile der Baufertigstellungen seit dem 1.1.2021 bzw. der zum Zeitpunkt der Berechnung potenziell bebaubaren Bauflächen aufgrund von Lageeigenschaften bzw. realisierter oder planungsrechtlich vorgeschriebener Bauweise den Kriterien der Teilmengen B und C entsprechen, so werden diese Anteile entsprechend B oder C zugeordnet.
- 5.3 und 5.5
- (7) Baufertigstellungen auf Flächen nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB (= Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), innerhalb bestehender Satzungen nach §34 (4) BauGB (= Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen) sowie innerhalb von Bebauungsplänen nach §13a BauGB (= Bebauungsplan der Innenentwicklung) werden in der Berechnung nach Absatz 4 nur halb gezählt.
- 5.6
- (8) Bei Planungsvorhaben der Gemeinden nach §13a BauGB (= Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird nur die halbe Anzahl der Wohneinheiten des Planungs-

vorhabens dem verbleibenden Entwicklungsrahmen gegenübergestellt.

→ 5.6

- (9) Eine Gemeinde kann ihren verbleibenden Entwicklungsrahmen gemäß der Berechnung in Absatz 4 erweitern, wenn Sie Baurechte aus früheren Planungen, die nicht zur Umsetzung gelangt und aus planerischer Sicht heute auch nicht mehr wünschenswert sind, zurücknimmt. Hierzu bietet das Baugesetzbuch entsprechende Möglichkeiten. Zurückgenommene Baurechte verringern i.d.R. den Abzug nach Absatz 4 für Bauflächen mit bestehendem Baurecht nach §30 BauGB (Bebauungsplan).

→ 5.9

#### 4.3 Vorhandenes Baulandpotenzial nach §34 BauGB / Baulandkataster

- (10) Für die Bestimmung potenziell bebaubarer Bauflächen in der Gemeinde mit bereits bestehendem Baurecht gemäß §34 BauGB (Innenbereich) nutzen die Gemeinden ein Baulandkataster, das nicht älter als 3 Jahre ist und aus dem erkennbar ist
- welche freien Flächen nach Luftbild oder topografischer Karte unter §34 BauGB fallen
  - welche Flächen davon aktuell noch nicht bebaut sind
  - welche Flächen davon eine ausreichende Größe für eine ortsübliche Bebauung haben und keine topografischen sowie bau-, planungs- oder fachrechtlichen Gründe gegen eine Bebauung sprechen
  - welche Flächen davon in kommunalem Besitz sind oder innerhalb der kommenden fünf Jahre eine Verkaufsbereitschaft der Besitzer/innen erzielt werden könnte.

→ 5.7

- (11) Wenn einer Gemeinde keine Daten aus einem Kataster nach Absatz 10 vorliegen, wird pauschal von einem Potenzial auf Flächen nach §34 BauGB von 1,3% (in den Stadt-Umland-Räumen Schwerin, Wismar und Lübeck gemäß RREP 3.1.2: 1,0%) des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018 ausgegangen („Pauschal-

wert“). Der Pauschalwert wird der Teilmenge A zugerechnet.

Übersteigt das reale Potenzial auf Flächen nach §34 BauGB aus einem vorliegenden Kataster nach Absatz 10 den vorstehenden Pauschalwert, so wird in der Rechnung nach Absatz 4 nur ein Potenzial in der Höhe des Pauschalwertes angesetzt. Die Aufteilung des Pauschalwertes auf die Teilmengen A und B erfolgt in diesem Fall zu den Anteilen der realen Potenziale laut vorliegendem Kataster.

→ 5.8

- (12) Auf §34-Potenziale ist – unabhängig davon, ob diese aus einem Kataster nach Absatz 10 oder einem Pauschalwert nach Absatz 11 abgeleitet wurden – die Halbzählung der Absätze 7 und 8 nicht anwendbar. Diese gilt nur für aktivierte Innenentwicklungspotenziale in Form von Baufertigstellungen (Absatz 7) oder Überplanungen nach §13a BauGB (Absatz 8).

→ 5.6

- (13) Jede Gemeinde hat das Recht, auf eigenen Wunsch auch unabhängig von konkreten Planungsvorhaben den aktuellen Stand ihres Kataster mit den Erkenntnissen und Einschätzungen des Amtes für Raumordnung abzugleichen und von letzterem eine verbindliche Aussage zu den darin enthaltenen planerischen Einschätzungen bezüglich der vorhandenen und aktivierbaren Baulandpotenziale nach §34 BauGB im Sinne des vorstehenden Absatzes 10 zu erhalten.

→ 5.7

#### 4.4 Regelung für Ferienwohnungen, Wohnungen mit Betreuungsleistungen sowie Ersatzneubauten

- (14) Nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet werden Ferienwohnungen in Sondergebieten Erholung nach §10 BauNVO sowie Wohnungen mit fest an das Gebäude gebundenen Betreuungsleistungen wie z.B. stationäre Pflegeheime oder Einrichtungen für psychisch erkrankte Menschen, Menschen mit Behinderung, Obdachlose oder Jugendliche mit Betreuungsbedarfen.

Ebenfalls nicht angerechnet werden Ersatzneubauten, die eine entsprechende

Anzahl an Wohneinheiten in abgerissenen Altbauten ersetzen.  
Den Nachweis über entsprechende Plangrundlagen erbringt in allen drei Fällen die Gemeinde.

→ 5.10

#### 4.5 Übergangsregelungen

- (15) Gemeinden, die ihren Entwicklungsrahmen 2007-2020 nicht ausgeschöpft haben, können die verbleibende Menge in den neuen Zeitraum übertragen. Sie wird der Teilmenge A zugerechnet. Bei Gemeinden, in denen die Zahl der Baufertigstellungen 2007-2020 (ohne Ferienwohnungen und Einrichtungen nach Absatz 14) den Entwicklungsrahmen 2007-2020 („3%“) übersteigt, wird der Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2021-2030 um 0,5 WE pro im Zeitraum 2007 bis 2020 über den 3%-Rahmen hinaus fertig gestellte WE reduziert. Die Reduzierung beträgt maximal die Hälfte des Entwicklungsrahmens 2021-2030 ohne diese Regelung. Der Abzug wird auf die Teilmengen A, B und C im Verhältnis deren Ausgangsgröße vorgenommen.

→ 5.11

- (16) Gemeinden können bis zu 30% ihres Entwicklungsrahmens 2021-2030 in die Zeit vor dem 1.1.2021 vorziehen, um damit Planungen auf Basis des §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) umzusetzen. Gemeinden, die ihren Entwicklungsrahmen 2007-2020 noch nicht ausgeschöpft haben, können diese 30% auch für andere Formen der Schaffung neuen Baurechts, z.B. nach §30 BauGB (Bebauungsplan) nutzen. Ist der Entwicklungsrahmen 2021-2030 kleiner als 10 WE, so können jeweils bis zu 50% vorgezogen werden.

→ 5.11

#### 4.6 Abweichende Vereinbarungen in Stadt-Umland-Räumen

- (17) Im Rahmen von Stadt-Umland-Konzepten können Kernstadt und Umlandgemeinden einvernehmlich von diesem Konzept abweichende Regelungen vereinbaren (vgl. LEP Entwurf 2015, Kap. 4.2 (3)).

→ 5.12