

**Ergänzungsantrag zu TO 12a) der 54. VV des Planungsverbandes Westmecklenburg zur gutachterlichen Konzeption für eine Neudefinition der Eigenentwicklung werden folgende Ergänzungen aufgenommen :**

- a) Den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion werden pauschal Freikontingente von 2021 bis 2030 für 5 Wohneinheiten pro angefangenen 1.000 Einwohnern (Stand 2013) eingeräumt.
- b) Gemeinden eines Amtes oder auch Gemeinden in direkter Nachbarschaft können einvernehmlich Siedlungsentwicklung koordinieren und somit gemeinsam abgestimmte Standorte gemeindeübergreifend entwickeln.
- c) Gemeinden, angrenzend an die Landesgrenze erhalten die gleichen rechnerischen Rahmenbedingungen wie die Gemeinden der Stadtumlandräume Wismar und Schwerin.

**Begründung**

Zu a)

Die Konzeption findet grundsätzlich unsere Zustimmung, insbesondere die Ergänzung um qualitative Bewertungskriterien bei der Beurteilung zukünftiger Planungen zu Siedlungsentwicklungen im ländlichen Raum. Zudem wird mit dem Konzept den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung sinnvoll Rechnung getragen.

Die aus den Berechnungsmodellen resultierenden Ergebnisse sind jedoch für die Gemeinden im ländlichen Raum teilweise unhaltbar. Beispielhaft sei das Amt Grevesmühlen-Land aufgelistet, welche Planungskapazitäten für die jeweiligen Gemeinden unter Anwendung des Konzeptes für das Jahrzehnt 2021-2030 zur Verfügung stehen würden. Dabei wurde bereits von den Standorten ausgegangen, die lt. Konzept die höchsten Bewertungspunkte erhalten würden:

Bernstorf; 330 Einwohner, 0 WEs  
Stepenitztal: 1.728 Einwohner, 6 WEs  
Plüschow: 498 Einwohner, 0 WEs  
Roggenstorf: 437 Einwohner, 0 WEs  
Warnow: 628 Einwohner, 0 WEs  
Upahl: 1.066 Einwohner, 6 WEs  
Rüting: 542 Einwohner, 3 WEs  
Testorf-Steinfurt, 639 Einwohner, 0 WEs  
Gägelow: 2.490 Einwohner, 17 WEs

Oder anders ausgedrückt . In einem Gebiet mit ca. 9.000 Einwohner soll bis 2030 zusätzliches Bauland für 25 Wohneinheiten stehen dürfen. Dies entspricht ungefähr dem aktuellen jährlichen Bauvolumen pro Jahr im gleichen Gebiet.

Es wird behauptet, dass die zukünftige Regelung rechnerisch deutlich mehr Wohnungsbau im ländlichen Bereich zuließe als die bisherige sog. 3%-Regelung. Dies ist rein rechnerisch wohl richtig, zu beachten ist aber, dass die bisherige Siedlungsentwicklung maßgeblich durch Lückenbebauungen und/oder Ergänzungssatzungen oder Bebauungsplänen aus den 90er Jahren umgesetzt wurde, ohne dass diese bisher unter die sog. 3 %-Regelung fielen. In dem überwiegenden Teil der betreffenden Kommunen ist das Gros der daraus ermöglichten Flächenreserven ausgeschöpft und erst jetzt würde überhaupt die begrenzende Regelung zur Siedlungsentwicklung greifen.

Seite 2

Die vorgeschlagene, vereinfachende Regelung soll den Gemeinden ein verbindliches Planungskontingent einräumen, das den gebotenen Spielraum für Siedlungsentwicklungen ermöglicht, jedoch auch begrenzenden Charakter aufweist, wie die Landesplanung es vorsieht und die vorliegenden Konzeption konkreter ausführt. Den einzelnen Gemeinden bleibt ein Handlungsspielraum, ohne die notwendige Projekte der Ortsentwicklung wie z.B. Konversion von ehem. LPG-Standorten oder Neugestaltungen von Ortsmitten nur schwer umsetzbar wären. Und vielleicht ist gerade diejenige Ortschaft, die am schönsten ist und wo sich Familien ansiedeln würden, erheblich besser zu entwickeln als der Hauptort mit Kindergarten. Daher möge das Freikontingent auch die Standortbewertung außer Acht lassen und die Gemeinden dürfen selbst verantwortungsvoll -wie bisher- weitestgehend eigenständig entscheiden können, wie sie ihre Ortsentwicklung weiter führen.

Es ergeben sich bei Anwendung dieser Vereinfachung beispielhaft für die Gemeinden des Amtes Grevesmühlen-Land folgende Freikontingente für den Zeitraum 2021 bis 2030 ..:

Bernstorf; 330 Einwohner, 5 statt 0 WEs  
Stepenitztal: 1.728 Einwohner, 10 statt 6 WEs  
Plüschow: 498 Einwohner, 5 statt 0 WEs  
Roggenstorf: 437 Einwohner, 5 statt 0 WEs  
Warnow: 628 Einwohner, 5 statt 0 WEs  
Upahl: 1.066 Einwohner, 10 statt 6 WEs  
Rüting: 542 Einwohner, 5 statt 3 WEs  
Testorf-Steinfort, 639 Einwohner, 5 statt 0 WEs  
Gägelow: 2.490 Einwohner, 15 statt 17 WEs

Möchte eine Gemeinde von 2021 bis 2030 mehr Bauplätze als diese Freikontingente entwickeln, so sind die Berechnungen gemäß gutachterlicher Konzeption durchzuführen und das Freikontingent dabei anzurechnen. Von den o.g. Gemeinden käme also nur für Gägelow in Betracht, dass dies zusätzliche Kapazitäten ergebe. Die Gemeinden, Planer, Ämter und insbesondere auch das Amt für Raumordnung werden also deutlich entlastet, da bis zum Erreichen der Freikontingente pro Gemeinde (je nach Einwohnerzahl) keine weitergehende Prüfung, Nachweisführung o.ä. erforderlich wird.

Zu b)

Die einvernehmliche, gemeinsame Entwicklung von Standorten in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit bester Lagegunst ist sinnvoll, und z.B. in der Konzeption für die Stadt-Umlandräume als Möglichkeit unter Ziffer 4.6 u.a. eingeräumt. Damit kann z.B. auf Amtsebene oder auch bilateral zwischen benachbarten Gemeinden, demokratisch über öffentlich-rechtliche Verträge geregelt, Kontingente verschoben werden.

Die mögliche Anzahl an neuen Wohneinheiten, auf das Gesamtareal des Amtes oder der betreffenden Nachbargemeinden bezogen, bleibt rechnerisch gleich. Insofern ist sie mit den Zielen der Raumordnung verträglich.

Diese Regelung wird ein Ausnahmefall bleiben, da in dieser Konstellation immer ein Teil der Gemeinden verbindlichen Verzicht erklären müsste. Es ermöglicht aber über Gemeindegrenzen hinweg sinnvolle Stärkungen von Orten mit besonders guter Infrastruktur, konkret den Erhalt von Kindergartenplätzen, Schulen usw..

Verschiebungen von Kontingenten aus dem ländlichen Bereich eines Amtes in den Stadt-Umland-Raum sollen ausgeschlossen sein.

Zu c)

Die Gemeinden an der Landesgrenze haben besondere Voraussetzungen für deren Siedlungsentwicklung, nämlich den nahen Zuzug aus dem benachbarten Bundesland sowie eine vergleichsweise hohe Kaufkraft deren Bevölkerung. Dies führte in der Vergangenheit bereits zu erfreulichen Entwicklungen der betreffenden Gemeinden in bezug auf Einwohnerzahlen, Steuerkraft, öffentliche Infrastruktur usw.. Mit einer Regelung entsprechend der Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Wismar und Schwerin wäre Rechnung getragen, dass die ländlichen Orte an der Landesgrenze weiteren Spielraum für ihre Ortsentwicklung haben.

Da die Übernahme der Kontingente eines Stadt-Umland-Raumes weiterhin einen begrenzenden Faktor für die Siedlungsentwicklung mit sich bringt, ist davon auszugehen, dass dies eine faire Auslegung und Konkretisierung der Ziele der Landesentwicklung gegenüber den Nachbarregionen darstellt.

Einreicher:

Frau Kerstin Weiss

Frau Iris Brincker

Frau Christiane Berg

Herr Jürgen Ditz

Herr Dietmar Hocke

Herr Lars Prahler