

Umsetzung der Hinweise und Festlegungen aus der Facharbeitsgruppe und aus dem Planungsbeirat – Aktualisierung des Entwurfes der Kapitel 4.1 und 4.2 (Stand: 30.05.2022)

In den nachfolgenden Tabellen sind die Hinweise und Festlegungen aus der Facharbeitsgruppe Siedlungsentwicklung (am 01.02.2022) und dem Planungsbeirat Siedlungsentwicklung (am 16.03.2022) sowie deren Umsetzung in den aktualisierten Entwurf der Kapitel 4.1 und 4.2 dokumentiert. Programmsätze und Begründungsteile, zu denen es seitens der Arbeitsgruppen und Planungsbeiratsmitglieder keine Anmerkungen gab, werden nicht gesondert aufgeführt.

**Entwurf des Kapitels 4.1:**

PS / Begründung	Text Kap. 4.1/4.2 (07.01.2022)	Facharbeitsgruppe (01.02.2022)	Planungsbeirat (16.03.2022)
<p><b>4.1 (3)</b> nachhaltige Siedlungsentwicklung</p>	<p>Die Siedlungsentwicklung soll unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Energie, Ressourcen und Fläche vollzogen werden. Um die Neuversiegelung zu verringern, soll in der ganzen Region ein flächensparendes Bauen angestrebt werden.</p>	<p>Prüfung Konkretisierungserfordernis hinsichtlich der Anwendung des PS 4.5 (2) <b>(Z)</b> LEP M-V i.V.m. Abb. 22 LEP sowie &lt; 5 ha <b>Festlegung 1:</b> Frau Blankenburg (WM) prüft Umgang</p> <p><b>Umsetzungsstand:</b> <b>siehe Mail von T. Blankenburg am 07.03.2022</b> („Im neuen LEP wird der Programmsatz konkretisiert (auch in Bezug auf Flächen &lt;5 ha [...]). Es besteht kein Handlungsbedarf für die RREP, da das Thema abschließend im LEP geregelt wird.“) -&gt; <b>kein Änderungserfordernis</b></p>	
<p>Begründungstext</p>			
<p><b>4.1 (4)</b> Vermeidung von Zersiedlung</p>	<p>Die Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden, die Siedlungstätigkeiten sind zu konzentrieren. Exponierte Landschaftsteile sind freizuhalten.</p>		

Umsetzung der Hinweise und Festlegungen aus der Facharbeitsgruppe und aus dem Planungsbeirat – Aktualisierung des Entwurfes der Kapitel 4.1 und 4.2 (Stand: 30.05.2022)

	Die Entstehung von Siedlungsbändern ist zu vermeiden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie deren Verfestigung und Erweiterung ist entgegenzuwirken. (Z)		
Begründungstext		Konkretisierung im Begründungsteil bzgl. „Verfestigung“: gemeint ist eine „Verfestigung“ bzw. Erweiterung im Sinne FNP/B-Plan; nicht gemeint im Sinne einer Außenbereichssatzung, Gemeinden müssen planungsrechtlich Innenbereiche schaffen  <b>Umsetzungsstand: Ergänzung im Begründungsteil zu 4.1 (3)-(6)</b>	
<b>4.1 (7)</b> Klimaanpassung	Um den siedlungsbezogenen Herausforderungen des Klimawandels in Form von Starkregenereignissen, Stürmen, Überschwemmungen und Überflutungen, Hitze und Dürre zu begegnen, sollen durch die Kommunen geeignete formelle und informelle Anpassungsstrategien umgesetzt werden.		Thema Überschwemmung / Überflutung: Fachdaten einbeziehen? Beikarte? Zielqualität? Kann RPV über Festlegung der Fachplanung hinausgehen? Regelungserfordernis angesichts der Maßstäblichkeit? <b>Festlegung 3:</b> Die GS prüft die Anregungen hinsichtlich einer möglichen Ergänzung im Begründungsteil.  <b>Umsetzungsstand: Ergänzung bzw. Konkretisierung bzgl.</b>

Umsetzung der Hinweise und Festlegungen aus der Facharbeitsgruppe und aus dem Planungsbeirat – Aktualisierung des Entwurfes der Kapitel 4.1 und 4.2 (Stand: 30.05.2022)

			<b>BROP HW im Begründungsteil zu PS 4.1 (7)</b>
Begründungstext			
<b>4.1 (10)</b> integrierte Orts- entwicklungsstrategie	(10) Die Kommunen sollen im Hinblick auf ihre künftige städtebauliche Entwicklung eine längerfristige und integrierte strategische Planung durchführen. Dabei können ortspezifische Maßnahmen zur Nachverdichtung und zum Rückbau sowie flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen aufgenommen werden. Darauf aufbauend soll ein kommunales Flächenmanagement eingeführt und eine strategische Bodenbevorratung vorgenommen werden.		Konkretisieren, in welcher Art und Weise die Gemeinden unterstützt werden können; <b>Festlegung 4:</b> Die GS prüft die Anregungen hinsichtlich einer möglichen Ergänzung im Begründungsteil.  <b>Umsetzungsstand: Ergänzung bzw. Konkretisierung im Begründungsteil zu PS 4.1 (10)</b>
Begründungstext			
<b>4.1 (11)</b> interkommunale Kooperation	Benachbarte Gemeinden sollen sich hinsichtlich ihrer Siedlungsentwicklung abstimmen und Möglichkeiten der interkommunalen Kooperation ausloten. Dabei soll die Erstellung gemeinsamer Flächennutzungspläne geprüft werden.	ggf. noch stärker den räumlichen Bezug herstellen (z.B. Nah- oder Amtsbereich, benachbarte Gemeinden)  <b>Umsetzungsstand: Ergänzung im Begründungsteil zu PS 4.1 (11)</b>	
Begründungstext			
<b>Allgemeine Hinweise</b>			<b>Festlegung 1:</b> Die GS prüft, inwieweit eine Konkretisierung im Begründungsteil der Kapitelentwürfe 4.1/4.2 hinsichtlich der negativen

Umsetzung der Hinweise und Festlegungen aus der Facharbeitsgruppe und aus dem Planungsbeirat – Aktualisierung des Entwurfes der Kapitel 4.1 und 4.2 (Stand: 30.05.2022)

			<p>Auswirkungen auf die ZO vorgenommen werden kann.</p> <p><b>Umsetzungsstand:</b> Ergänzung im Begründungsteil zu PS 4.1 (2)</p>
--	--	--	---

**Entwurf des Kapitels 4.2:**

PS / Begründung	Text Kap. 4.1/4.2 (07.01.2022)	Facharbeitsgruppe (01.02.2022)	Planungsbeirat (16.03.2022)
4.2 (1) Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte	Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (Z)	„flächensparende Bauweise“: entweder näher erläutern / konkretisieren oder streichen  <b>Umsetzungsstand:</b> Streichung im PS 4.2 (1) und Ergänzung im Begründungsteil zu PS 4.1 (3)-(6)	
Begründungstext			
4.2 (2) quantitative Wohnbauflächenentwicklung in den Zentralen Orten	Die Zentralen Orte haben in geeigneter Art und Weise auf die Bereitstellung eines quantitativ bedarfsgerechten wohnbaulichen Angebotes hinzuwirken. Die Zentralen Orte haben auch Wohnbauflächenangebote für die über den Eigenbedarf hinaus gehende Nachfrage zu schaffen. (Z)	Wie sollen die Nachweisführung und der konkrete Vollzug erfolgen. Wie sollen ZO, in denen aktuell kaum eine Entwicklung stattfindet, in die Lage versetzt werden, künftig Wohnraum über den Eigenbedarf hinaus anzubieten?  <b>Umsetzungsstand:</b> Ergänzung im Begründungsteil zu PS 4.2 (2)	<b>Festlegung 2:</b> Die GS prüft den Hinweis der Stadt Schwerin auf die scheinbar fehlende Ermächtigungsgrundlage.  <b>Umsetzungsstand:</b> Der Stellungnehmer befürchtet eine stärkere Reglementierung der zentralen Orte im Hinblick auf ihre Siedlungsentwicklung. Dafür gäbe es keine Ermächtigungsgrundlage. Antwort: Eine stärkere Reglementierung der Zentralen

Umsetzung der Hinweise und Festlegungen aus der Facharbeitsgruppe und aus dem Planungsbeirat – Aktualisierung des Entwurfes der Kapitel 4.1 und 4.2 (Stand: 30.05.2022)

			<p><b>Orte im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ist nicht vorgesehen. Stattdessen sollen die Zentralen Orte künftig auch in quantitativer Hinsicht mehr Wohnbauflächen bereitstellen. Dies steht dem LEP nicht entgegen.</b></p>
Begründungstext			
<p><b>4.2 (3)</b> nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung in den Zentralen Orten</p>	<p>Die Zentralen Orte sollen in geeigneter Art und Weise ein vielfältiges wohnbauliches Angebot schaffen. Dabei sollen die Nachfragen verschiedener Ziel- und Nutzergruppen adäquat berücksichtigt werden. In den Zentralen Orten sollen insbesondere bezahlbare Wohnraumangebote für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen vorhalten bzw. entwickelt werden.</p>		<p>Den ausschließlichen Bezug auf die ZO abschwächen <b>Festlegung 5:</b> Der PS wird umformuliert und beginnt wie folgt: „Insbesondere sollen die Zentralen Orte...“.</p> <p><b>Umsetzungsstand:</b> <b>Aktualisierung im PS 4.2 (3)</b></p>
Begründungstext			
<p><b>4.2 (5)</b> Wohnungsbau außerhalb der Zentralen Orte</p>	<p>In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu beschränken. (Z) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung sowie zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 500 Einwohner möglich. Dabei werden</p>	<p>Die Regelung über den Flächenansatz ist für eine Flexibilisierung geeignet. Definition bzw. Klarstellung „Innenentwicklung“:          → § 34 BauGB: ja          → § 13 b BauGB: nein          → § 13 a BauGB: keine einhellige Meinung  <b>Festlegung 2:</b> Die GS wird sich gesondert mit ausgewählten Mitgliedern der AG SE (z.B. Fr.</p>	<p><b>Festlegung 6:</b> Die PB-Mitglieder stimmen dem Flächen-Ansatz sowie dem Ansatz zu, Innenentwicklungspotenziale nicht anzurechnen. Der Begriff „Eigenbedarf“ soll geändert werden.</p> <p><b>Umsetzungsstand:</b> <b>Aktualisierung im PS 4.2 (5) und dazugehörigem Begründungsteil (neu:</b></p>

Umsetzung der Hinweise und Festlegungen aus der Facharbeitsgruppe und aus dem Planungsbeirat – Aktualisierung des Entwurfes der Kapitel 4.1 und 4.2 (Stand: 30.05.2022)

	Wohnbauflächen auf den Eigenentwicklungsrahmen angerechnet, die in Bebauungsplänen vor dem 31.08.2011 festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen und bebaut worden sind.	Gielow, Herr Schmidt, Frau Knippenberg) zur Formulierung des PS/Begründung verständigen (insb. zur Frage, was mit „Innenentwicklung“ für die Raumordnung gemeint ist).  <b>Umsetzungsstand:</b> <b>Unter-AG fand am 11.02.2022 statt;</b> <b>Aktualisierung und Konkretisierung von PS 4.2 (5) und dazugehörigem Begründungsteil (u.a. neu: Abbildung 1)</b>	<b>„kommunaler Entwicklungsrahmen“)</b>
Begründungstext		1.) deutlicher herausstellen, dass Brutto-Fläche eines Planes gemeint ist 2.) deutlicher herausstellen, dass Nachverdichtung nicht angerechnet wird 3.) Klarstellung Innenentwicklung (s.o.)  <b>Umsetzungsstand:</b> <b>Aktualisierung und Konkretisierung von PS 4.2 (5) und dazugehörigem Begründungsteil (u.a. neu: Abbildung 1)</b>	
<b>4.2 (6)</b> Ausnahmen von der Eigenbedarfsregelung	In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist eine Wohnbauflächenentwicklung über den Eigenbedarf hinaus ausnahmsweise zulässig, wenn	1.) Wie soll Nachweis erfolgen, dass ZO nicht gefährdet sind? 2.) „lagebezogen“ als Ausnahmetatbestand wird teilweise kritisch gesehen, um	<b>Festlegung 7:</b> Der Ansatz der bilateralen Kontingentverschiebung wird im PS 4.2 (6) ergänzt.

Umsetzung der Hinweise und Festlegungen aus der Facharbeitsgruppe und aus dem Planungsbeirat – Aktualisierung des Entwurfes der Kapitel 4.1 und 4.2 (Stand: 30.05.2022)

	<p>- die Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist, in einem Tourismusschwerpunktraum liegt, ein überdurchschnittliches Einpendleraufkommen aufweist und / oder infrastrukturell bzw. lagebezogen prädestiniert ist sowie</p> <p>- nachgewiesen ist, dass die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde keine Gefährdung der zentralörtlichen Funktionen im jeweils nahbereichsbezogenen Grundzentrum darstellt. (Z)</p> <p>Diesen Gemeinden steht eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,5 Hektar / 500 Einwohner zu.</p>	<p>welche Standorte handelt es sich dabei</p> <p>3.) weiterer Ausnahmetatbestand: Austausch von Kontingenten (vgl. Sonderregelung im SUR SN)</p> <p><b>Umsetzungsstand:</b> zu 1.) Streichung der Nachweispflicht im PS 4.2 (6) und im dazugehörigen Begründungsteil zu 2.) keine Streichung; vgl. konkrete Kriterien im Begründungsteil zu 4.2 (6) zu 3.) Ergänzung im PS 4.2 (6) und im dazugehörigen Begründungsteil</p>	<p><b>Umsetzungsstand:</b> Ergänzung im PS 4.2 (6) und im dazugehörigen Begründungsteil</p>
Begründungstext			
<p><b>4.2 (7)</b> Wohnbauentwicklungskonzepte für Stadt-Umland-Räume</p>	<p>In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar kann vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes und von der jeweiligen Gemeinde durch Unterzeichnung in Kraft gesetztes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raumes. (Z) Die wohnbauliche Entwicklung soll dabei vorrangig auf Umlandgemeinden mit einer besonderen infrastrukturellen Ausstattung gelenkt werden.</p>	<p>1.) „Schwerin“ und „Wismar“ streichen (falls durch das neue LEP der SUR Lübeck wieder eingeführt wird); Gemeinden im SUR Lübeck nicht schlechterstellen</p> <p><b>Umsetzungsstand:</b> Festlegung des Vorstandes am 25.05.2022, dass keine Streichung der Städtenamen „Wismar“ und „Schwerin“ im PS 4.2 (7) und im dazugehörigen Begründungsteil erfolgt</p>	
Begründungstext			

Umsetzung der Hinweise und Festlegungen aus der Facharbeitsgruppe und aus dem Planungsbeirat – Aktualisierung des Entwurfes der Kapitel 4.1 und 4.2 (Stand: 30.05.2022)

<p><b>4.2 (8)</b> Stärkung des Dauerwohnens in den Tourismusschwerpunkträumen</p>	<p>Durch die Anwendung geeigneter Instrumente ist das Dauerwohnen in den Gemeinden der Tourismusschwerpunkträume zu stärken. Dabei ist einer weiteren Umwandlung von Dauerwohnen in Ferien- bzw. Zweitwohnen entgegenzuwirken und auf die zusätzliche Schaffung bezahlbaren Dauerwohnens hinzuwirken. (Z)</p>	<p>1.) „Sichern“ und stärken: a) Ergänzung in Marginalie b) Umformulierung des ersten Satzes: „Durch die Anwendung geeigneter Instrumente ist das <u>bezahlbare</u> Dauerwohnen in den Gemeinden der Tourismusschwerpunkträume <u>zu sichern</u> und zu stärken. 2.) Streichung des letzten Halbsatzes im 2. Satz. Letztes Wort: „entgegenzuwirken.“</p> <p><b>Umsetzungsstand: Aktualisierung im PS 4.2 (8) und im dazugehörigen Begründungsteil</b></p>	
<p>Begründungstext</p>			
<p><b>4.2 (10)</b> stationäre und teilstationäre Pflege</p>	<p>Standorte für stationäre und teilstationäre Pflegeeinrichtungen sind die Zentralen Orte und die Siedlungsschwerpunkte. (Z) Ferner können auch die infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden in den Stadt-Umland-Räumen Schwerin und Wismar Standorte für stationäre und teilstationäre Pflegeeinrichtungen sein. Voraussetzung dafür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept.</p>	<p>„Schwerin“ und „Wismar“ streichen (falls durch das neue LEP der SUR Lübeck wieder eingeführt wird)</p> <p><b>Umsetzungsstand: Festlegung des Vorstandes am 25.05.2022, dass keine Streichung der Städtenamen „Wismar“ und „Schwerin“ im PS 4.2 (10) erfolgt</b></p>	
<p>Begründungstext</p>			
<p><b>4.2 (11)</b> altengerechtes Wohnen</p>	<p>In allen Gemeinden sollen für die ortsansässige Bevölkerung altengerechte Wohnraumangebote</p>		<p>Nutzung der Begrifflichkeit „barrierearm/barrierefrei“ prüfen</p>

Umsetzung der Hinweise und Festlegungen aus der Facharbeitsgruppe und aus dem Planungsbeirat – Aktualisierung des Entwurfes der Kapitel 4.1 und 4.2 (Stand: 30.05.2022)

	<p>geschaffen werden. Diese sollen vornehmlich in den zentralen Ortslagen der Gemeindehauptorte realisiert werden.</p>		<p><b>Festlegung 8:</b> Die GS prüft den Formulierungsvorschlag hinsichtlich einer möglichen Ergänzung im PS 4.1 (11) und der dazugehörigen Begründung.</p> <p><u>Umsetzungsstand:</u>  <b>Ergebnis der Prüfung:</b>          Begrifflichkeit wird nicht geändert, da es sonst der Grundintention des PS (Generationenwechsel im Bestand) zuwiderlaufen würde. Barrierefrei/-arm können (und sollten) auch junge Familien bauen. Aber hier geht es darum, ein Angebot zu schaffen, was sich explizit an ältere Menschen richtet (dieses Wohnsegment ist in nicht-zentralen Orten kaum vorhanden).</p>
Begründungstext			
<b>Allgemeine Hinweise</b>			