

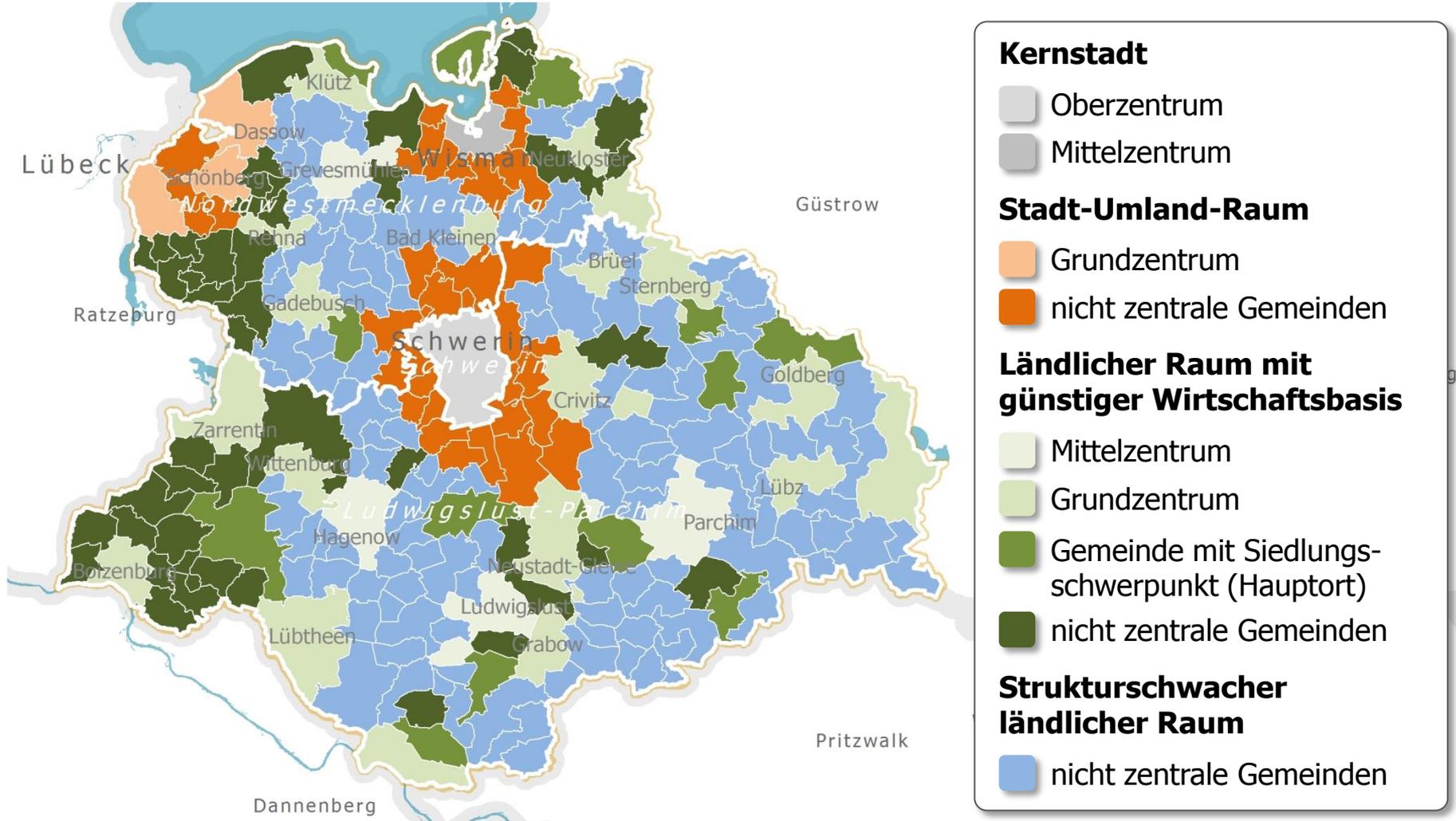
Konzept für eine Neudefinition der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg für den Zeitraum 2021-2030

**Vorstellung im Rahmen der Verbandsversammlung
der Planungsregion Westmecklenburg am 16.3.2016 in Schwerin**

Siedlungsstruktur in der Planungsregion Westmecklenburg

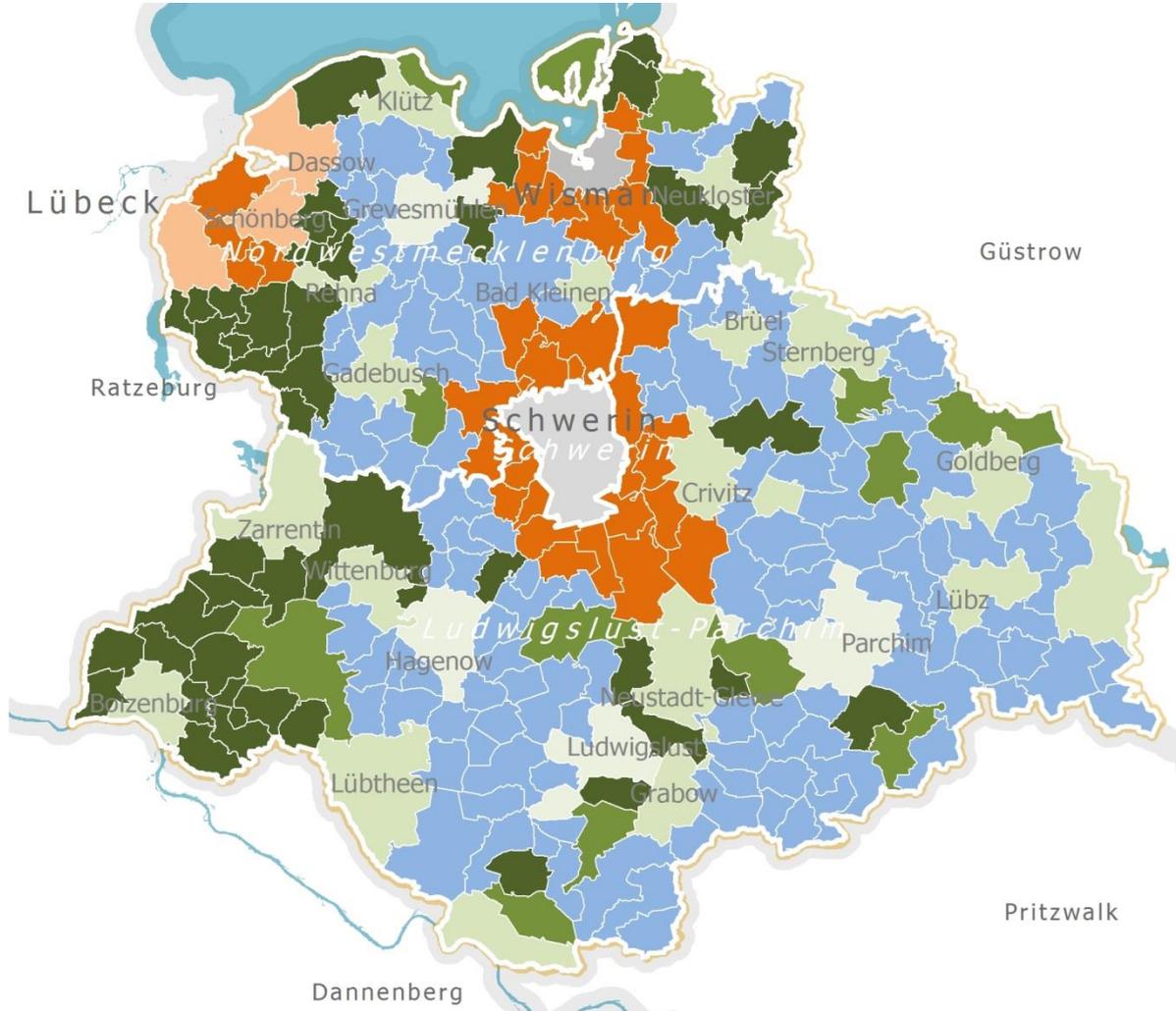
Gemeindetypen

nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg



Gemeindetypen

nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg



Kernstadt

- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Stadt-Umland-Raum

- Grundzentrum
- nicht zentrale Gemeinden

Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis

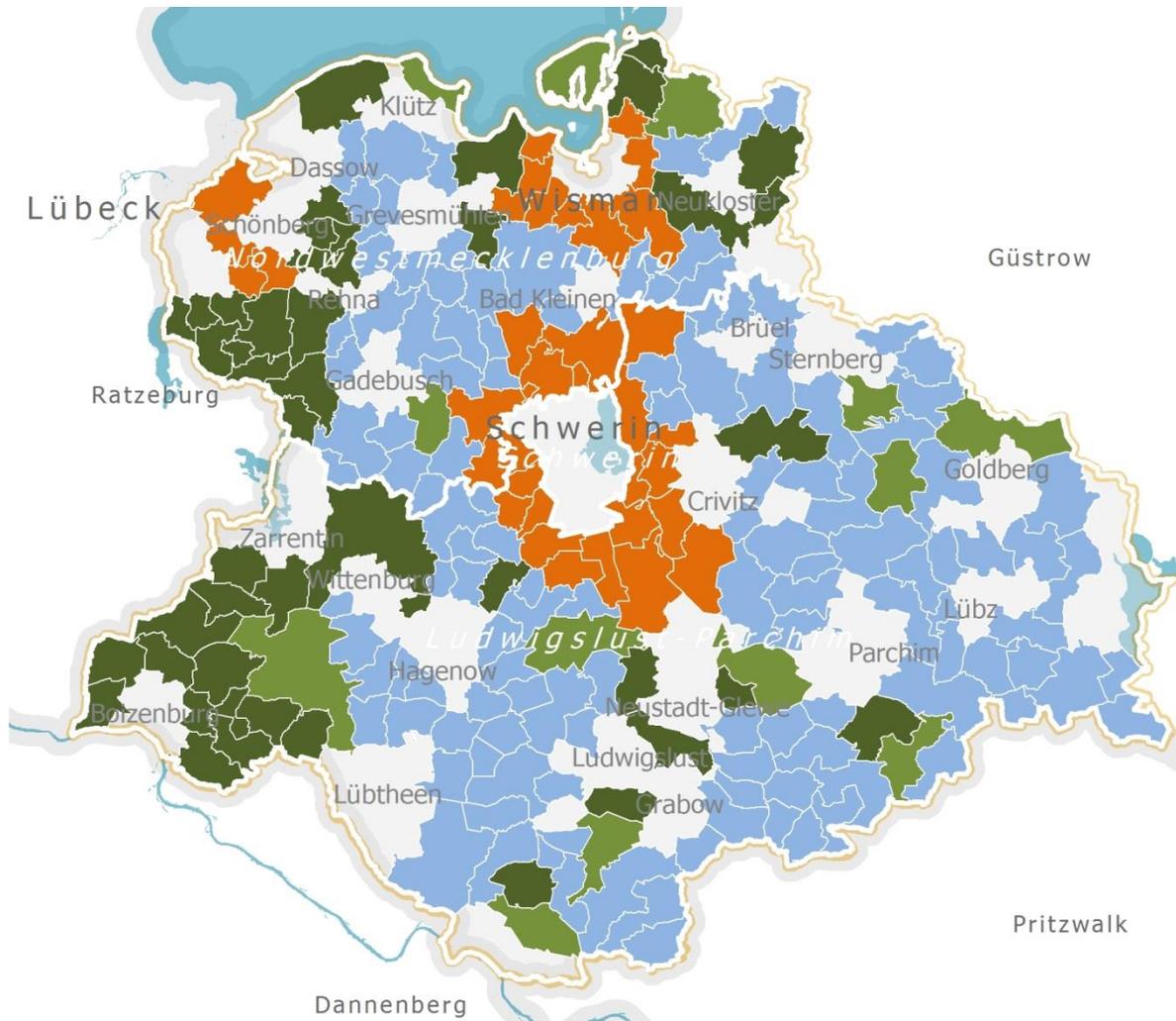
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- Gemeinde mit Siedlungsschwerpunkt (Hauptort)
- nicht zentrale Gemeinden

Strukturschwacher ländlicher Raum

- nicht zentrale Gemeinden

Gemeindetypen mit Eigenentwicklung

nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg



Kernstadt

- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Stadt-Umland-Raum

- Grundzentrum

■ nicht zentrale Gemeinden

Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis

- Mittelzentrum
- Grundzentrum

■ Gemeinde mit Siedlungsschwerpunkt (Hauptort)

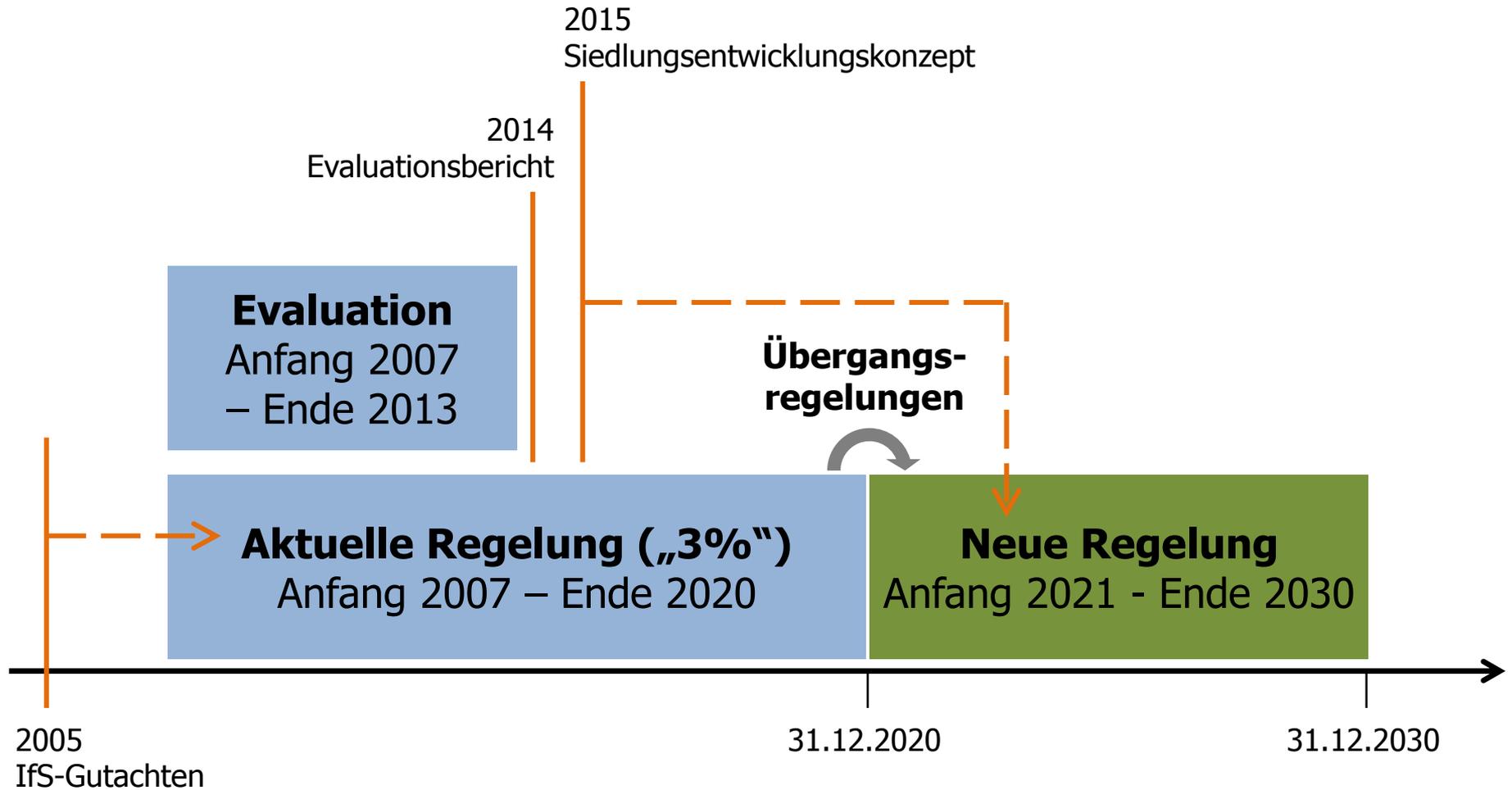
■ nicht zentrale Gemeinden

Strukturschwacher ländlicher Raum

■ nicht zentrale Gemeinden

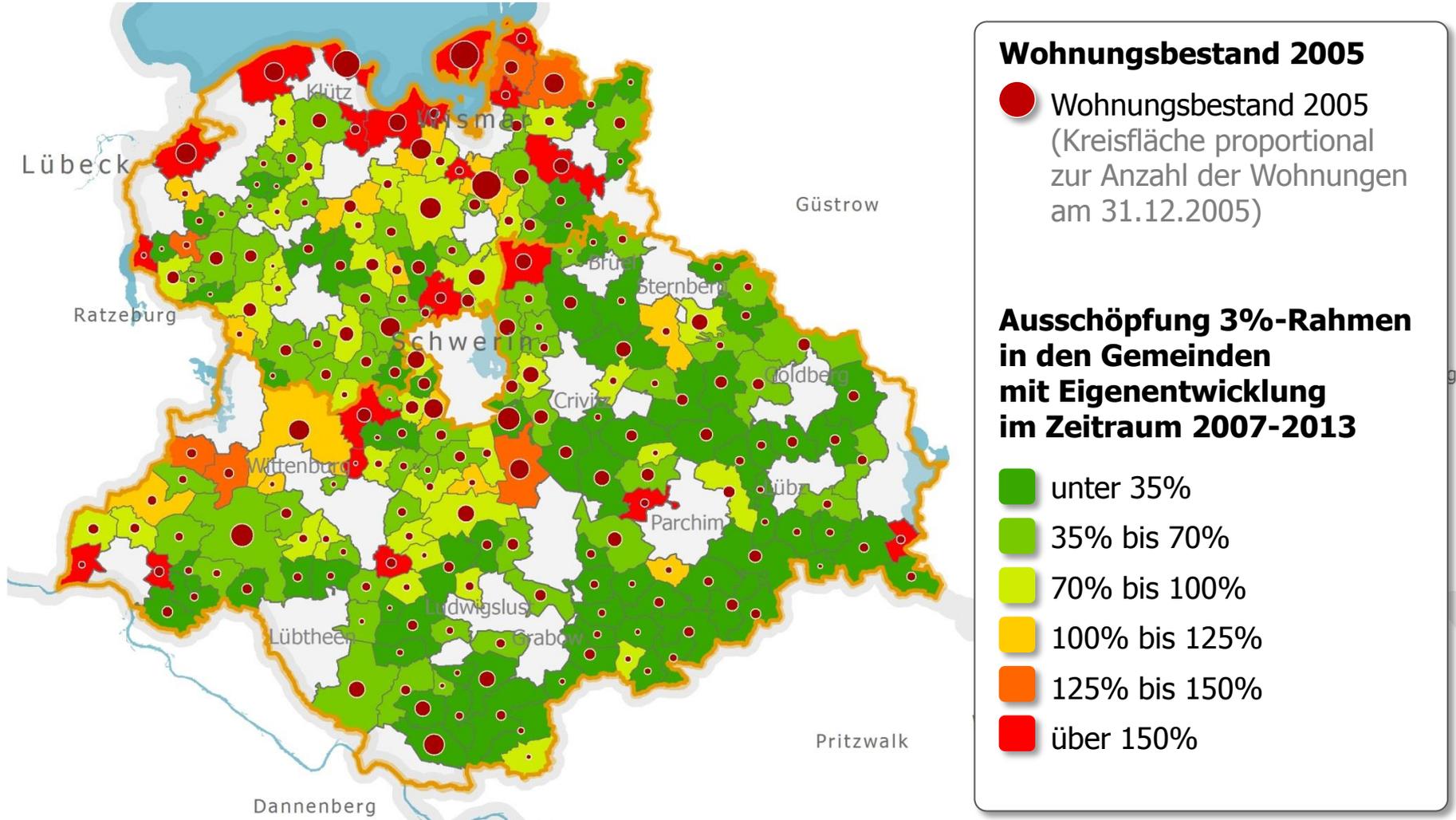
Wohnbauliche Siedlungsentwicklung 2007-2013

Zeiträume



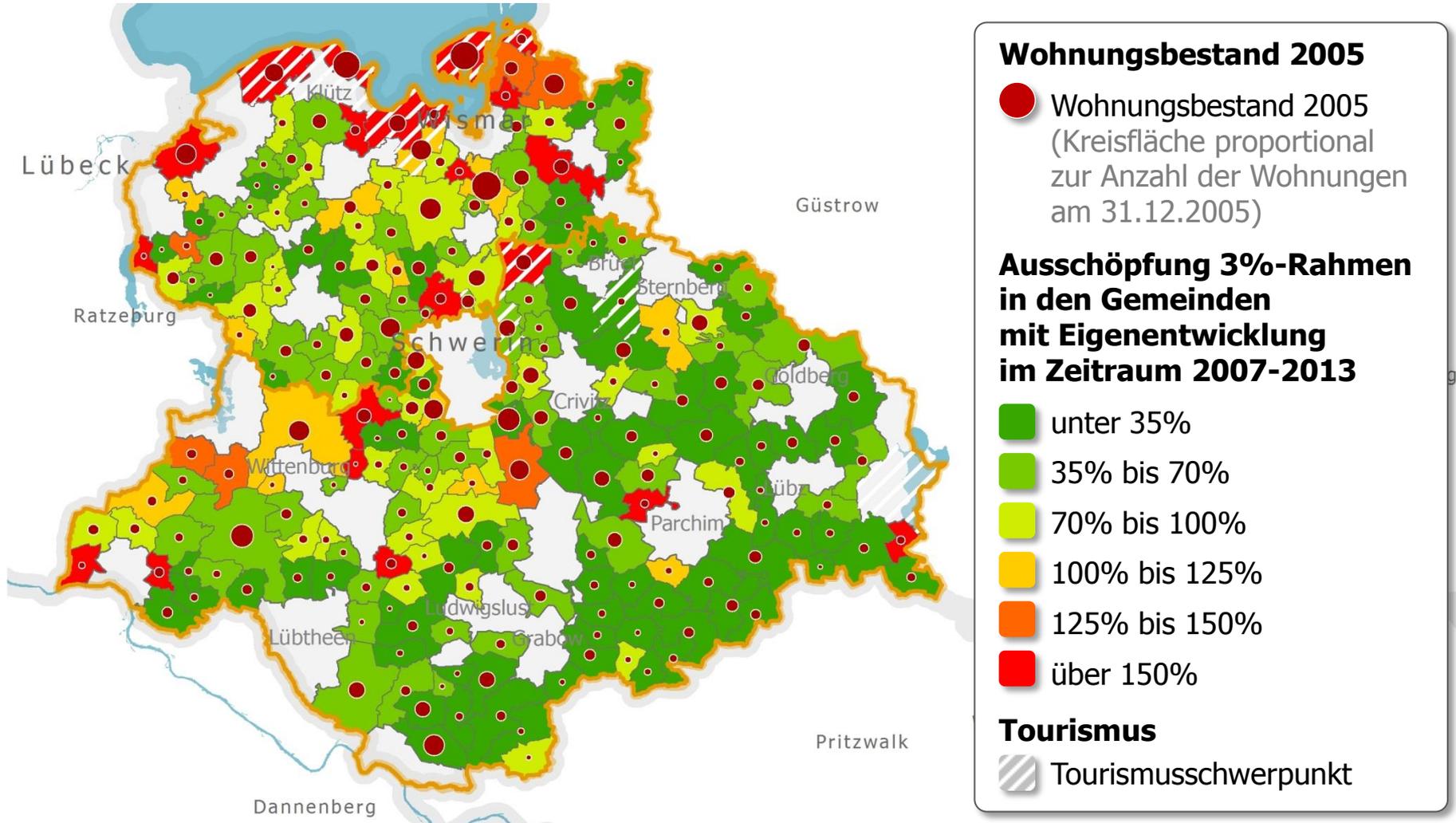
Ausschöpfung des 3%-Rahmens für Eigenentwicklung

Baufertigstellungen 2007-2013 geteilt durch 3% des Wohnungsbestands 2005



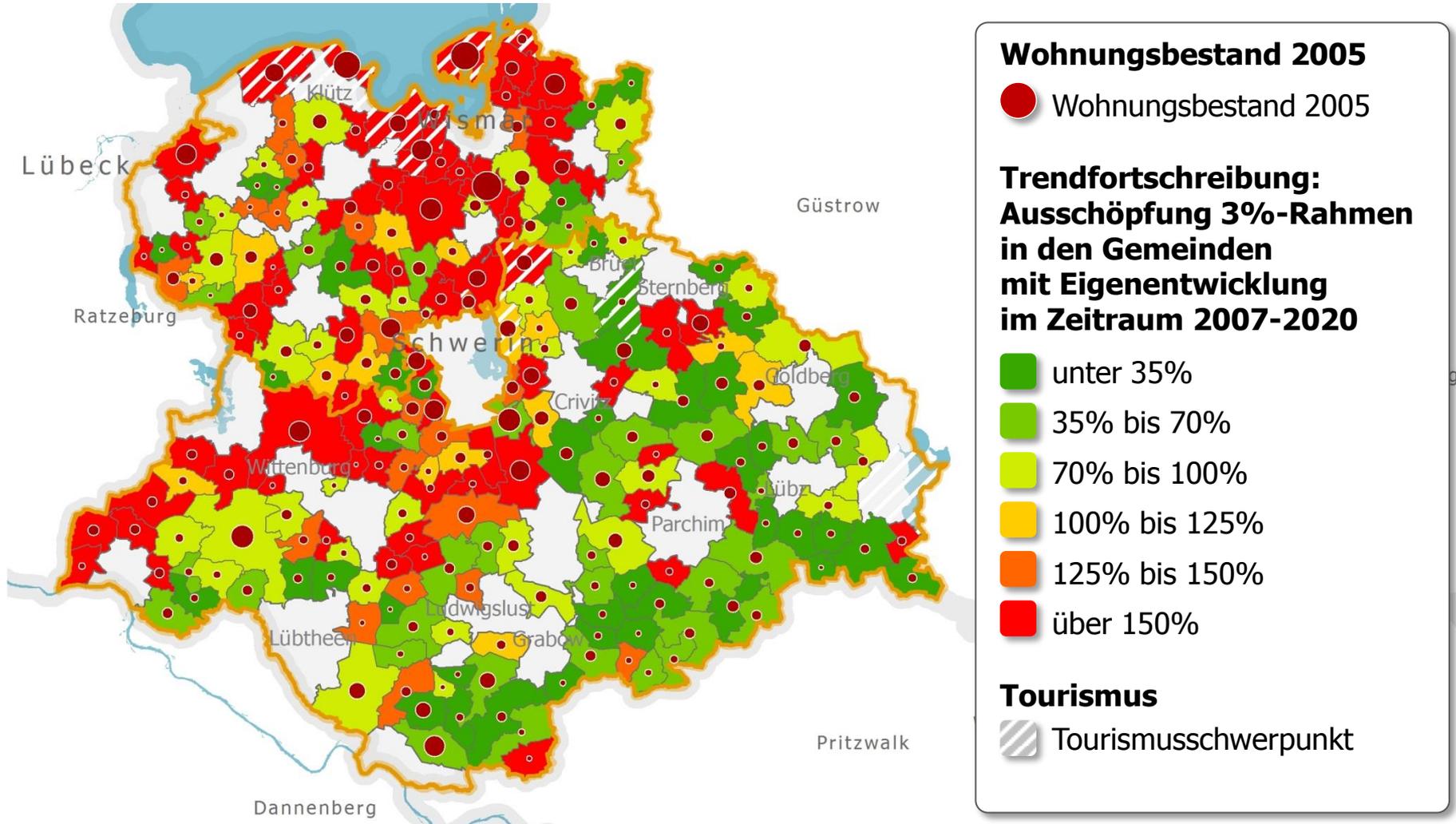
Ausschöpfung des 3%-Rahmens für Eigenentwicklung

Baufertigstellungen 2007-2013 geteilt durch 3% des Wohnungsbestands 2005



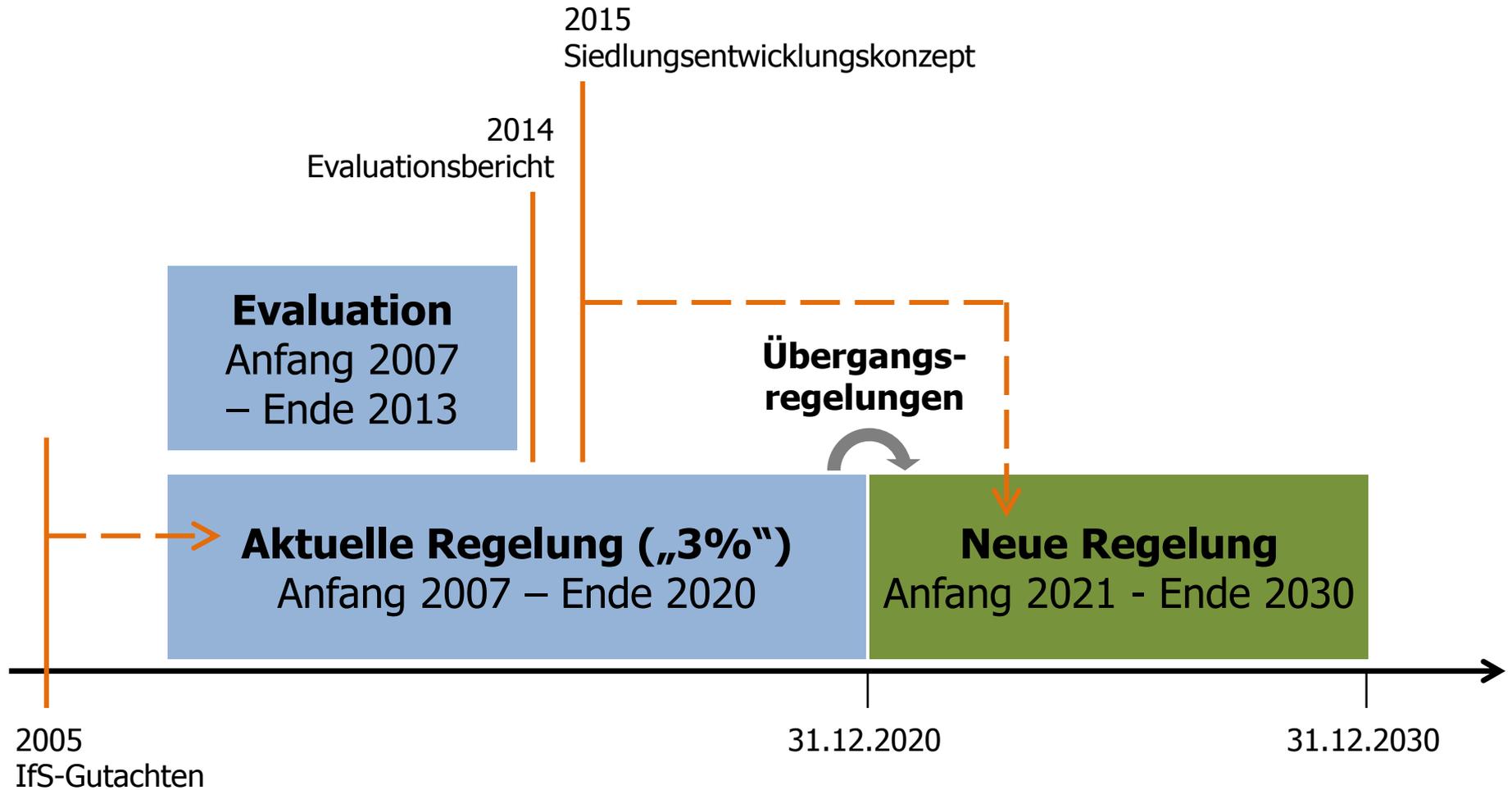
Ausschöpfung des 3%-Rahmens bis 2020 (nur Trendfortschreibung)

2 x Baufertigstellungen 2007-2013 geteilt durch 3% des W.-Bestandes 2005



Siedlungsentwicklungskonzept 2021-2030

Zeiträume



Zielsetzungen des Siedlungsentwicklungskonzepts

| Aspekt | Zielsetzung |
|------------------------------------|---|
| Zentralörtlichkeit | <p>Die Siedlungsentwicklung soll sich auch in Zukunft auf die zentralen Orte konzentrieren.</p> <p>In den nicht zentralen Orten soll weiterhin die Eigenentwicklung im Mittelpunkt stehen.</p> |
| Infrastruktur- ausstattung | <p>Der Wohnungsneubau soll vor allem an infrastrukturell möglichst gut ausgestatteten Standorten stattfinden.</p> |
| Senioren- gerechter Wohnraum | <p>In den Gemeinden soll mehr seniorenrechter Wohnraum entstehen, da sich in der gesamten Region zusätzliche Bedarfe für die jeweils eigene, älter werdende Bevölkerung der Gemeinden abzeichnen.</p> <p>Der seniorenrechte Wohnungsneubau soll möglichst wohnortnah, aber nur an geeigneten, d.h. infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten stattfinden.</p> |

| Aspekt | Zielsetzung |
|-----------------------|--|
| Ferien- wohnungen | Der Tourismus soll in den entsprechenden Schwerpunkträumen nach RREP gefördert werden. Konflikte zwischen Ferienwohnungen und Dauerwohnen sollen vermieden werden. |
| Flächen- verbrauch | 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 | |

Kurzportrait des entwickelten Konzepts

Eigenschaften des entwickelten Konzepts für den Zeitraum 2021-2030

- Deutliche Lenkungswirkung in Richtung der Zentralen Orte
- Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für nicht zentrale Gemeinden, die auf Innenentwicklung, Flächenmanagement und infrastrukturell gute Standorte setzen
- Gerechterer Maßstab und genauere Gliederung des Entwicklungsrahmens
- Anwendung bei der raumordnerischen Beurteilung kommunaler Planungen weitestgehend unverändert
- Überschaubarer Aufwand für die Kommunen – Nachweise nur im Bedarfsfall
- Klare Abgrenzung: Ferienwohnungen, Wohnungen mit Betreuungsleistungen und Ersatzneubauten werden nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet
- Übergangsregelungen erlauben unter bestimmten Voraussetzungen eine Nutzung des Entwicklungsrahmens vor 2021
- Einvernehmliche Abweichungen vom Konzept in den Stadt-Umland-Räumen möglich

Konzeptbausteine

Umfang des Entwicklungsrahmens 2021-2030 für Gemeinden mit Eigenentwicklung

Entwicklungsrahmen 2021-2030 (gemessen in Wohneinheiten = WE) für Gemeinden mit Eigenentwicklung

| | | |
|-------------|--|---|
| Teilmenge A | an beliebigen Standorten | 5 WE pro 1.000 Einw. |
| Teilmenge B | an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten | 5 WE pro 1.000 Einw. 7 WE pro 1.000 Einw. im SUR |
| Teilmenge C | an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten + bauliche Kriterien für seniorengerechtes Wohnen | 2,5 WE pro 1.000 Einw. |

Einw. = Einwohner (Erstwohnsitze) zum 31.12.2018

SUR = Stadt-Umland Raum

Wann ist ein Standort „infrastrukturell gut ausgestattet“ und kann die Teilmengen B und C nutzen?

| | 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 allgemeinbildenden 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 |

Beispiel: Ein Standort hat $2 + 3 + 2 + 1 + 2 + 1 = 11$ Infrastruktur-Punkte

Wie viele Infrastruktur-Punkte braucht ein Standort, um als „infrastrukturrell gut ausgestattet“ zu gelten (= Teilmengen B und C nutzen zu können)?

| | Mindestpunktzahl |
|---|------------------|
| Gemeinden in Stadt-Umland-Räumen (gemäß RREP 3.1.2) | 14 |
| Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis | |
| Gemeinden ohne Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis | 8 |
| Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum | |

Beispiel: Ein Standort hat $2 + 3 + 2 + 1 + 2 + 1 = 11$ Infrastruktur-Punkte

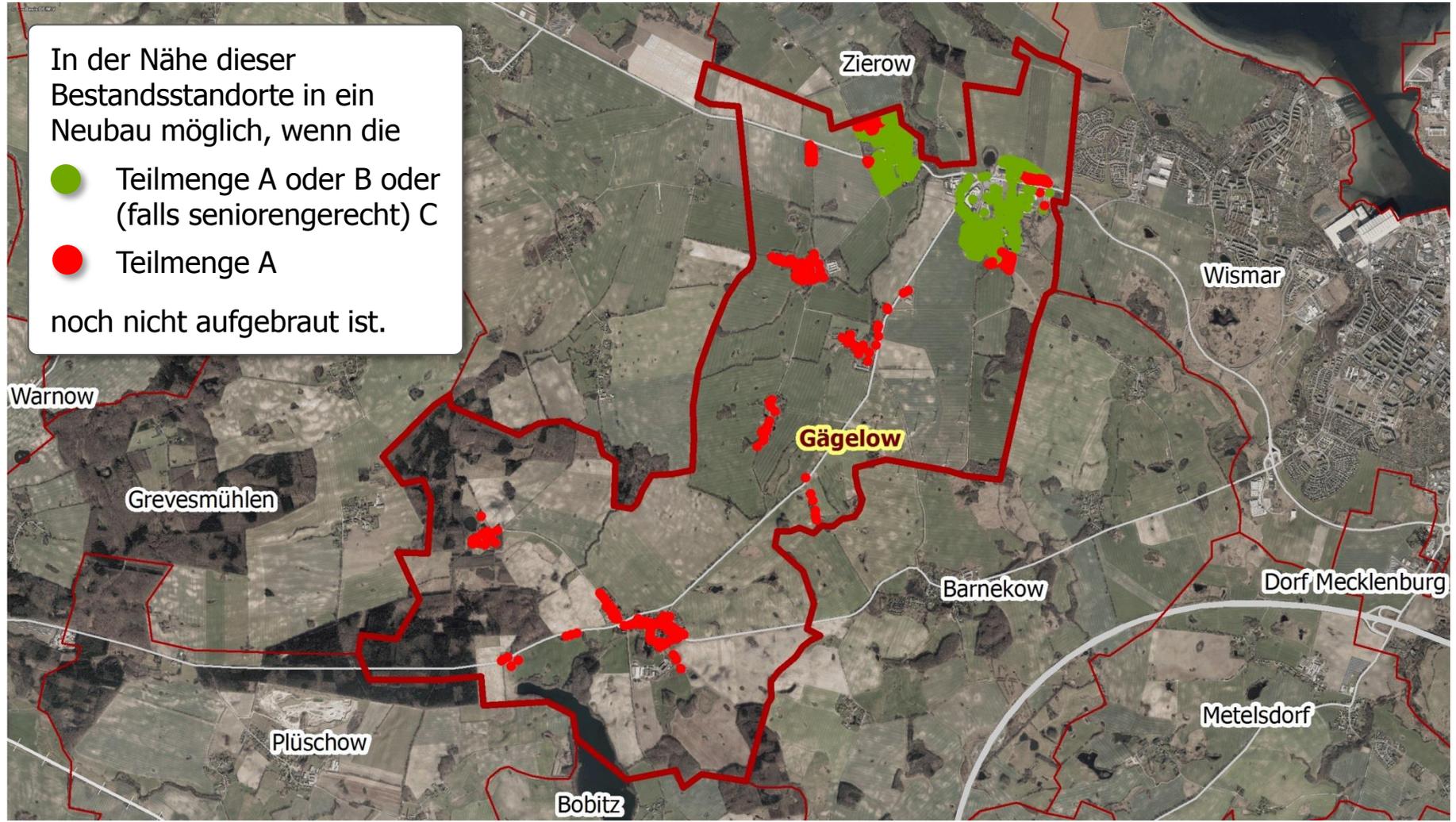
Hintergrund-Information: Woher kommen die Schwellenwerte für die Punkte-Vergabe?

| | 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 allgemeinbildenden 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 |
| Prozent heutiger Adressen, die die jeweilige Punktzahl erreichen | 20 % | 40 % | 60 % | 80 % | 100% |

Hintergrund-Information: Woher kommen die Schwellenwerte für die Mindestpunktzahl?

| | Mindest- punktzahl |
|--|-----------------------|
| Gemeinden in SUR (gemäß RREP 3.1.2) Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis | 14 |
| Gemeinden ohne Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum | 8 |
| Prozent heutiger Adressen, die die jeweilige Punktzahl erreichen | 40 % |

Beispiel: Gemeinde Gägelow (Kreis Nordwestmecklenburg) Bestandsstandorte mit „guter“ Infrastrukturausstattung (grün)



Beispiel: Gemeinde Insel Poel (Kreis Nordwestmecklenburg) Bestandsstandorte mit „guter“ Infrastrukturausstattung (grün)

In der Nähe dieser Bestandsstandorte in ein Neubau möglich, wenn die

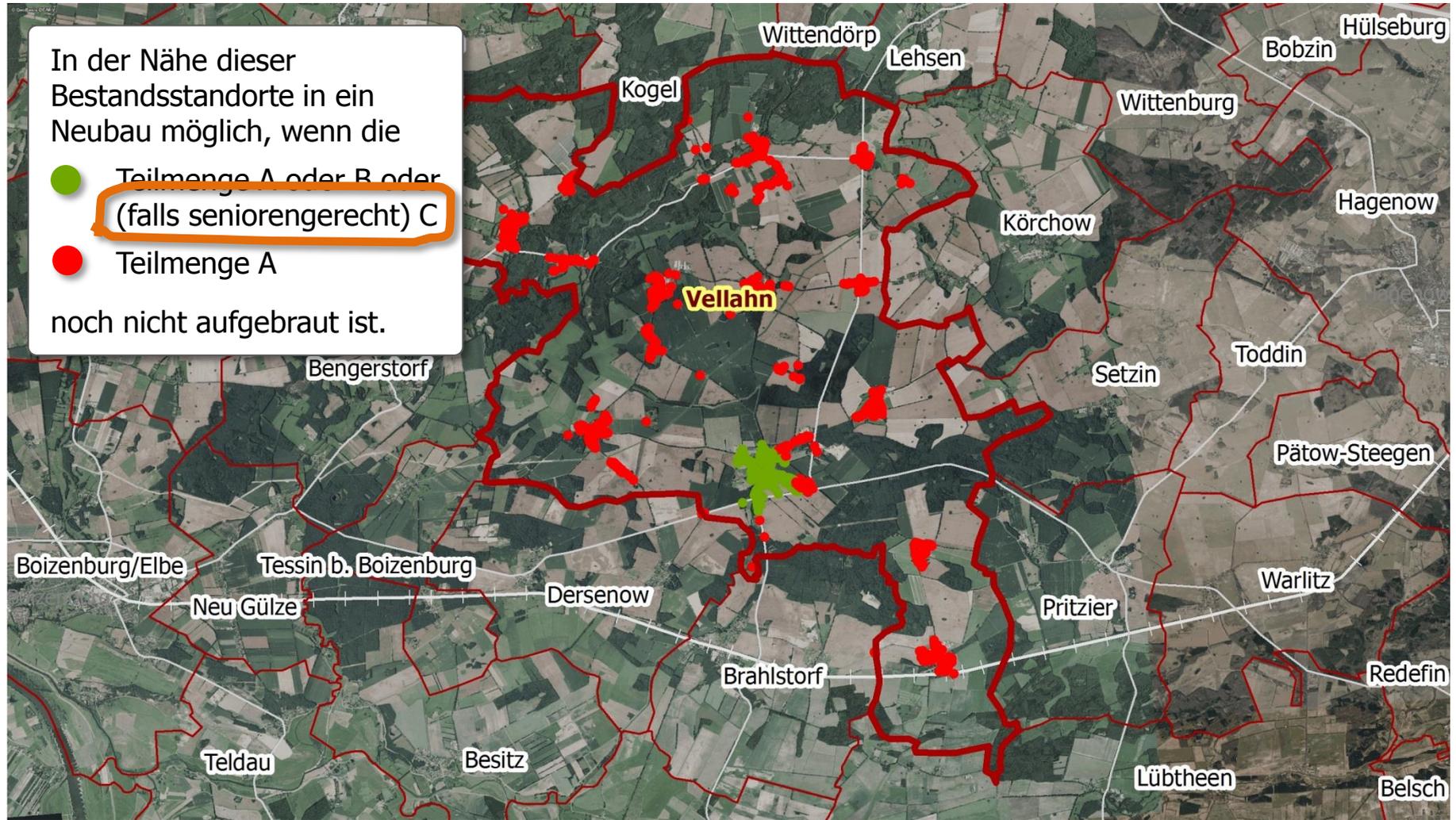
- Teilmenge A oder B oder (falls seniorenrecht) C
- Teilmenge A

noch nicht aufgebraut ist.



Beispiel: Gemeinde Vellahn (Kreis Ludwigslust-Parchim)

Bestandsstandorte mit „guter“ Infrastrukturausstattung (grün)



Wann ist ein Neubau im Sinne der Teilmenge C „seniorengerecht“ ?

Anforderungen an die im Konzept gewählten Kriterien

- Mindestqualitäten für ein seniorengerechtes Wohnen sicherstellen
- mit vertretbarem Aufwand nachweisbar
- anhand der Baufertigstellung prüfbar

Kriterien

- Stufenlose und schwellenlose Erreichbarkeit der Wohnung
- Stufenlose und schwellenlose Wohnung
- Für Rollstühle ausreichende Türbreiten (mindestens 90 cm)
- Ausreichende Bewegungsmöglichkeiten für Rollstühle und Rollatoren:
 - Wendekreise mit mindestens 150 cm
 - Bewegungsflächen mit mindestens 120 cm Breite

Entwicklungsrahmen 2021-2030 (gemessen in Wohneinheiten = WE) für Gemeinden mit Eigenentwicklung

| | | |
|-------------|--|---|
| Teilmenge A | an beliebigen Standorten | 5 WE pro 1.000 Einw. |
| Teilmenge B | an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten | 5 WE pro 1.000 Einw. 7 WE pro 1.000 Einw. im SUR |
| Teilmenge C | an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten + bauliche Kriterien für seniorengerechtes Wohnen | 2,5 WE pro 1.000 Einw. |

Einw. = Einwohner (Erstwohnsitze) zum 31.12.2018

SUR = Stadt-Umland Raum

*Beispiel: Gemeinde Gägelow**Stadt-Umland-Bereich Wismar, ca. 2.520 Einwohner*

| | | | |
|-------------|--|---|-------|
| Teilmenge A | an beliebigen Standorten | 5 WE pro 1.000 Einw. | 13 WE |
| Teilmenge B | an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten | 5 WE pro 1.000 Einw. 7 WE pro 1.000 Einw. im SUR | 18 WE |
| Teilmenge C | an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten + bauliche Kriterien für seniorenrechtliches Wohnen | 2,5 WE pro 1.000 Einw. | 6 WE |

Zum Vergleich: „3%“ für 2021-2030 wäre 25 WE. $\Sigma = 37 \text{ WE}$

Einw. = Einwohner (Erstwohnsitze) zum 31.12.2018

SUR = Stadt-Umland Raum

Raumordnerische Beurteilung von Planungsvorhaben in Gemeinden mit Eigenentwicklung

Die raumordnerische Beurteilung konkreter Planungsvorhaben erfolgt durch die Bilanzierung der folgender Informationen

1. Wie groß ist der **Entwicklungsrahmen** der Gemeinde gemäß aktuell gültiger Konkretisierung des Zieles 4.1 (3) des RREP?
2. Welcher Teil dieses Entwicklungsrahmens wurde bereits durch **Baufertigstellungen**, die nicht anderen explizit ausgenommenen Nutzungen zuzuordnen sind, baulich realisiert?
3. Für wie viele weitere Wohnungsneubauten stehen bereits **Bauplätze mit bestehenden Baurecht** zur Verfügung, sei es
 - auf rechtskräftigen Bebauungsplänen nach §30 BauGB (Bebauungsplan) oder §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) oder
 - auf Flächen nach §34 (Innenbereich)?

→ Dies entsprechend der bereits heute gängigen Praxis.

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?

Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?

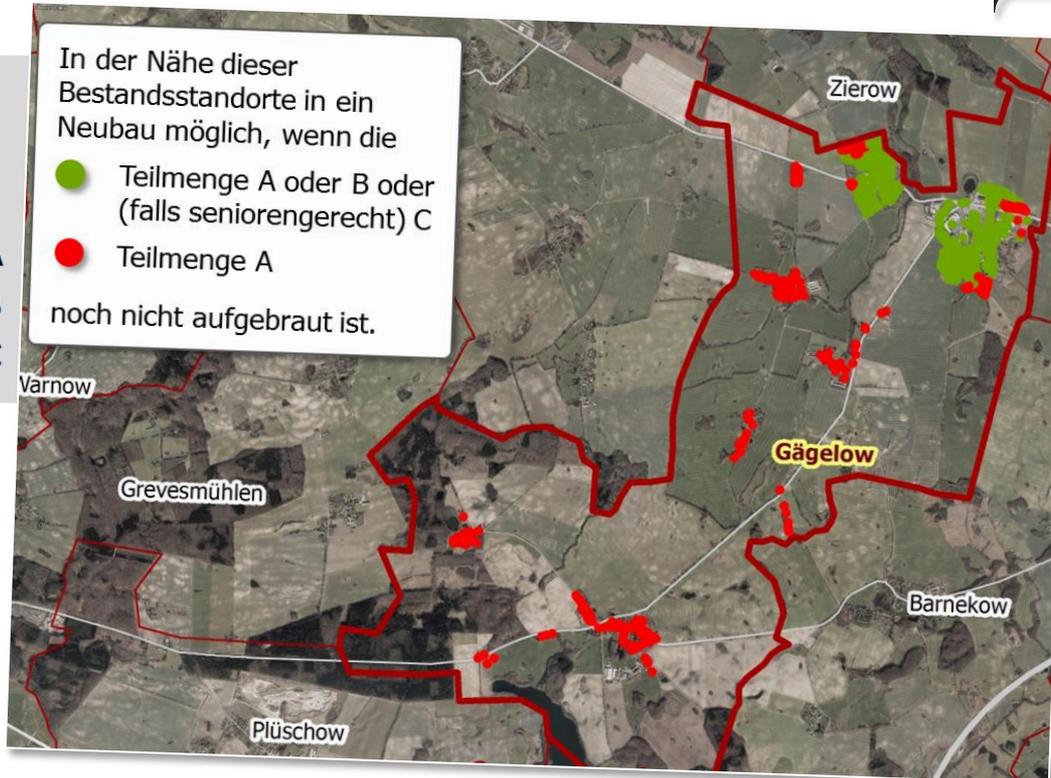
Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

| | Entwicklungsrahmen | | Baufertigstellungen seit 1.1.21 | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34-Flächen | = | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
|-------------|--------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---|--|------|------|
| Teilmenge A | 13 | - | 5 | 1 | 11 | = | -4 | zu B | zu C |
| Teilmenge B | 18 | - | 4 | 3 | 0 | = | 11 | 7 | zu C |
| Teilmenge C | 6 | - | 5 | 0 | | = | 1 | 1 | 8 |

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

Teilmenge A
Teilmenge B
Teilmenge C



Somit für Neuausweisungen verbleibend:

| | | |
|----|------|------|
| -4 | zu B | zu C |
| 11 | 7 | zu C |
| 1 | 1 | 8 |

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?

Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

| | Entwicklungsrahmen | - | Baufertigstellungen seit 1.1.21 | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34-Flächen | = | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
|-------------|--------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---|--|------|------|
| Teilmenge A | 13 | - | 5 | 1 | 11 | = | -4 | zu B | zu C |
| Teilmenge B | 18 | - | 4 | 3 | 0 | = | 11 | 7 | zu C |
| Teilmenge C | 6 | - | 5 | 0 | | = | 1 | 1 | 8 |

Halbanrechnung
Innenentwicklung



Anreize zur Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung:

Halbanrechnung von Baufertigstellungen auf Standorten der Innenentwicklung,
d. h. auf Flächen:

- nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB
- innerhalb bestehender Klarstellungssatzungen nach §34 (4) Nr. 1 BauGB
- innerhalb von Bebauungsplänen nach §13a BauGB

Halbanrechnung (= „Belohnung“) immer dann, wenn:

- die betreffende §34-Baufläche tatsächlich bebaut und als Baufertigstellung in der Statistik erfasst wurde
- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB zur raumordnerischen Beurteilung vorgelegt wird

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?

Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

| | Entwicklungsrahmen | | Baufertigstellungen seit 1.1.21 | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34-Flächen | = | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
|-------------|--------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---|--|------|------|
| Teilmenge A | 13 | - | 5 | 1 | 11 | = | -4 | zu B | zu C |
| Teilmenge B | 18 | - | 4 | 3 | 0 | = | 11 | 7 | zu C |
| Teilmenge C | 6 | - | 5 | 0 | | = | 1 | 1 | 8 |

**Halbanrechnung
Innenentwicklung**

Nachweis der Gemeinde:
4 WE aus A und 2 WE aus B waren Innenentwicklung

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?

Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

| | Entwicklungsrahmen | | Baufertigstellungen seit 1.1.21 | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34-Flächen | = | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
|-------------|--------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---|--|------|------|
| Teilmenge A | 13 | - | 3 | 1 | 11 | = | -2 | zu B | zu C |
| Teilmenge B | 18 | - | 3 | 3 | 0 | = | 12 | 10 | zu C |
| Teilmenge C | 6 | - | 5 | 0 | | = | 1 | 1 | 11 |

**Halbanrechnung
Innenentwicklung**

**Rücknahme von
Baurechten („Karteileichen“)**



Anreize zur Rücknahme von Baurechten („Karteileichen“):

Empfehlung zur Aufhebung nicht mehr bedarfsgerechter Bebauungspläne, die älter als sieben Jahre sind (i. d. R. keine Entschädigungsansprüche). Dadurch:

- Erhöhung des verbleibenden Entwicklungsrahmens, d. h. mehr Raum für zukunftsfähige Entwicklungen
- Steuerung der Entwicklung in Innenbereiche und infrastrukturell gut ausgestattete Lagen, d. h. auf
 - raumordnerisch geeignete Standorte
 - aus Nutzersicht attraktive Standorte

→ bereits heute punktuell Planungspraxis in Westmecklenburg

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?

Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

| | Entwicklungsrahmen | | Baufertigstellungen seit 1.1.21 | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34-Flächen | = | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
|-------------|--------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---|--|------|------|
| Teilmenge A | 13 | - | 3 | 1 | 11 | = | -2 | zu B | zu C |
| Teilmenge B | 18 | - | 3 | 3 | 0 | = | 12 | 10 | zu C |
| Teilmenge C | 6 | - | 5 | 0 | | = | 1 | 1 | 11 |

**Halbanrechnung
Innenentwicklung**

**Rücknahme von
Baurechten („Karteileichen“)**

**Einstieg in ein kommunales Flächen-
management über ein Baulandkataster**



Flächenmanagement: Vorhandenes Baulandpotenzial nach § 34 BauGB Baulandkataster

Zielsetzungen eines kommunalen Flächenmanagements

- In Zeiten von Wachstum, vorhandener Nachfrage und Flächenknappheit:
Verbesserung der Angebotssituation bei gleichzeitiger Verminderung der Flächenneuanspruchnahme und der damit einhergehenden Folgekosten
 - In Zeiten von sinkenden Bevölkerungszahlen, sinkender Nachfrage und Flächenüberangebot:
Steuerung der noch vorhandenen Neubautätigkeiten an „gewünschte“ Standorten, d.h. die Innenbereiche und die infrastrukturell gut ausgestatteten Standorte.
- ➔ **Ein Baulandkataster ist ein gängiges Grundlageninstrument des Flächenmanagements – auch in Gemeinden in Westmecklenburg**

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?

Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

| | Entwicklungsrahmen | | Baufertigstellungen seit 1.1.21 | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34-Flächen | = | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
|-------------|--------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---|--|------|------|
| Teilmenge A | 13 | - | 3 | 1 | 11 | = | -2 | zu B | zu C |
| Teilmenge B | 18 | - | 3 | 3 | 0 | = | 12 | 10 | zu C |
| Teilmenge C | 6 | - | 5 | 0 | | = | 1 | 1 | 11 |

**Halbanrechnung
Innenentwicklung**

**Rücknahme von
Baurechten („Karteileichen“)**

**Einstieg in ein kommunales Flächen-
management über ein Baulandkataster**



Anreize zur Erstellung eines Baulücken-/ Brachflächenkatasters:

Die Einführung eines Baulandkatasters erhöht ggf. den verbleibenden Entwicklungsrahmen, schmälert ihn aber garantiert nicht („Minimalwertanwendung“). Denn:

Bei Kommunen, die über kein Baulandkataster zur exakten Ermittlung des verbleibenden Baulandpotenzials in Satzungen und auf §34-Flächen verfügen, wird von einem (eher niedrig angesetzten) Pauschalpotenzial in Anlehnung u.a. an eine aktuelle Studie des BBSR ausgegangen:

- 1,0 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018 in den SUR
- 1,3 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018 in allen anderen Eigenentwicklungsgemeinden

*Beispiel: Gemeinde Gägelow
Wohnungsbestand: ca. 1.140 WE (2024)
1,0% davon = 11 WE §34-Potenzial (pauschal)*

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?

Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

| | Entwicklungsrahmen | | Baufertigstellungen seit 1.1.21 | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34-Flächen | = | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
|-------------|--------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---|--|------|------|
| Teilmenge A | 13 | - | 3 | 1 | 11 | = | -2 | zu B | zu C |
| Teilmenge B | 18 | - | 3 | 3 | 0 | = | 12 | 10 | zu C |
| Teilmenge C | 6 | - | 5 | 0 | | = | 1 | 1 | 11 |

**Halbanrechnung
Innenentwicklung**

**Rücknahme von
Baurechten („Karteileichen“)**

**Einstieg in ein kommunales Flächen-
management über ein Baulandkataster**

Mindestanforderungen an ein Baulandkataster:

Erfassung von Baulücken und Brachflächen, nicht älter als 3 Jahre

Auch hier Verknüpfung quantitativer und qualitativer Aspekte, d.h. Beantwortung folgender Fragen:

- Ist dort eine Wohnbaunutzung planungsrechtlich möglich?
 - Ist die Fläche nach Lage, Größe und Topographie für eine Wohnbaunutzung geeignet?
 - Ist für die Fläche eine Verfügbarkeit für Wohnbaunutzung in den nächsten 5 Jahren zu erwarten?
- ➔ Nur wenn alle drei Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, wird die Fläche als §34-Potenzial im Sinne des Konzeptes angesehen, d.h. berücksichtigt werden auch Eignung und Verfügbarkeit der Flächen!

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?

Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

| | Entwicklungsrahmen | | Baufertigstellungen seit 1.1.21 | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34-Flächen | = | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
|-------------|--------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---|--|------|------|
| Teilmenge A | 13 | - | 3 | 1 | 11 | = | -2 | zu B | zu C |
| Teilmenge B | 18 | - | 3 | 3 | 0 | = | 12 | 10 | zu C |
| Teilmenge C | 6 | - | 5 | 0 | | | 1 | 11 | |

Baulandkataster der Gemeinde:
 Reales §34-Potenzial:
 3 WE in A
 4 WE in B

**Halbanrechnung
 Innenentwicklung**

Rücknahme von Baurechten („Karteileichen“)

Einstieg in ein kommunales Flächenmanagement über ein Baulandkataster

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?

Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

| | Entwicklungsrahmen | | Baufertigstellungen seit 1.1.21 | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34-Flächen | = | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
|-------------|--------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---|--|------|------|
| Teilmenge A | 13 | - | 3 | 1 | 3 | = | 6 | zu B | zu C |
| Teilmenge B | 18 | - | 3 | 3 | 4 | = | 8 | 14 | zu C |
| Teilmenge C | 6 | - | 5 | 0 | | = | 1 | 1 | 15 |

**Halbanrechnung
Innenentwicklung**

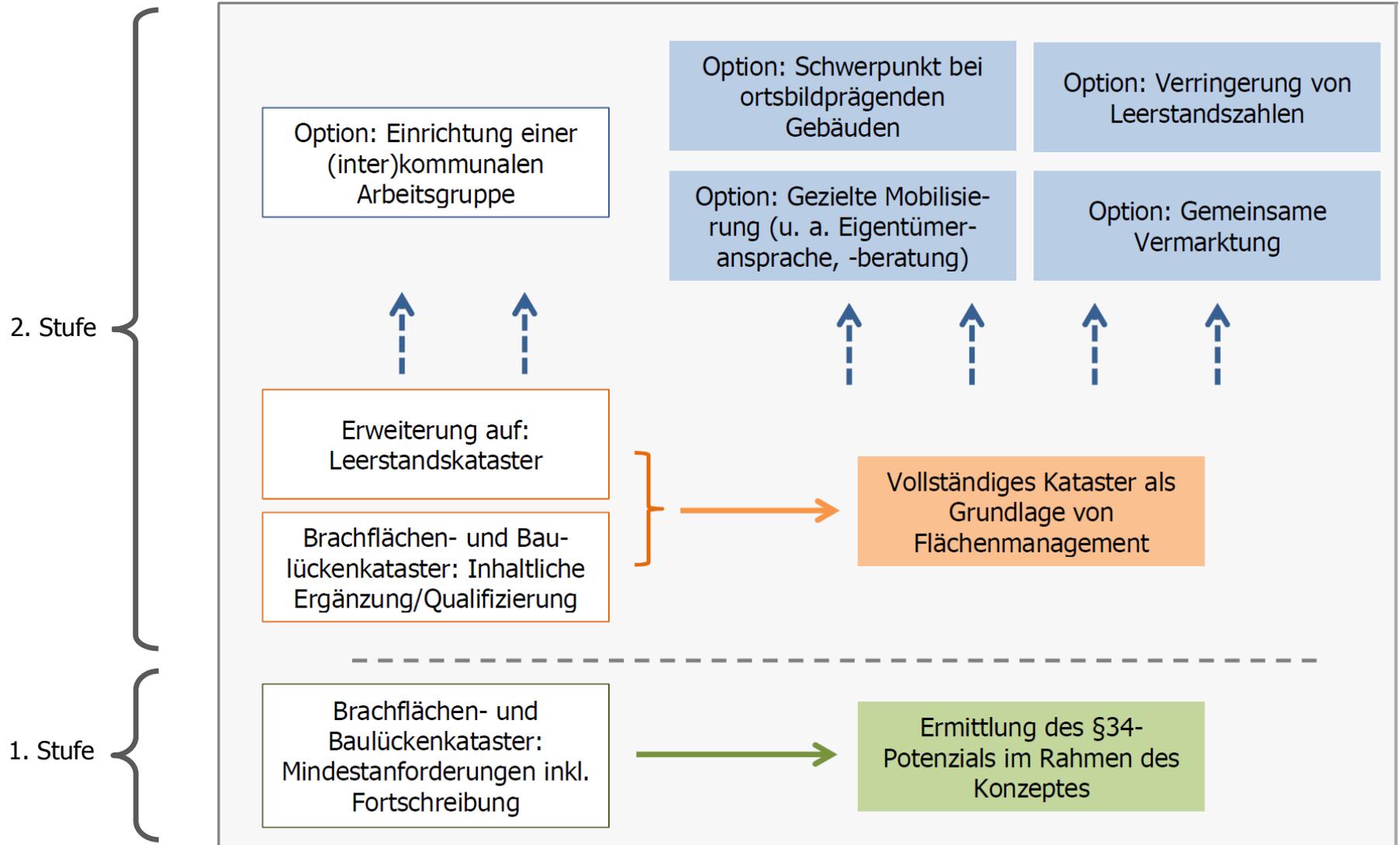


Rücknahme von Baurechten („Karteileichen“)



Einstieg in ein kommunales Flächenmanagement über ein Baulandkataster





Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

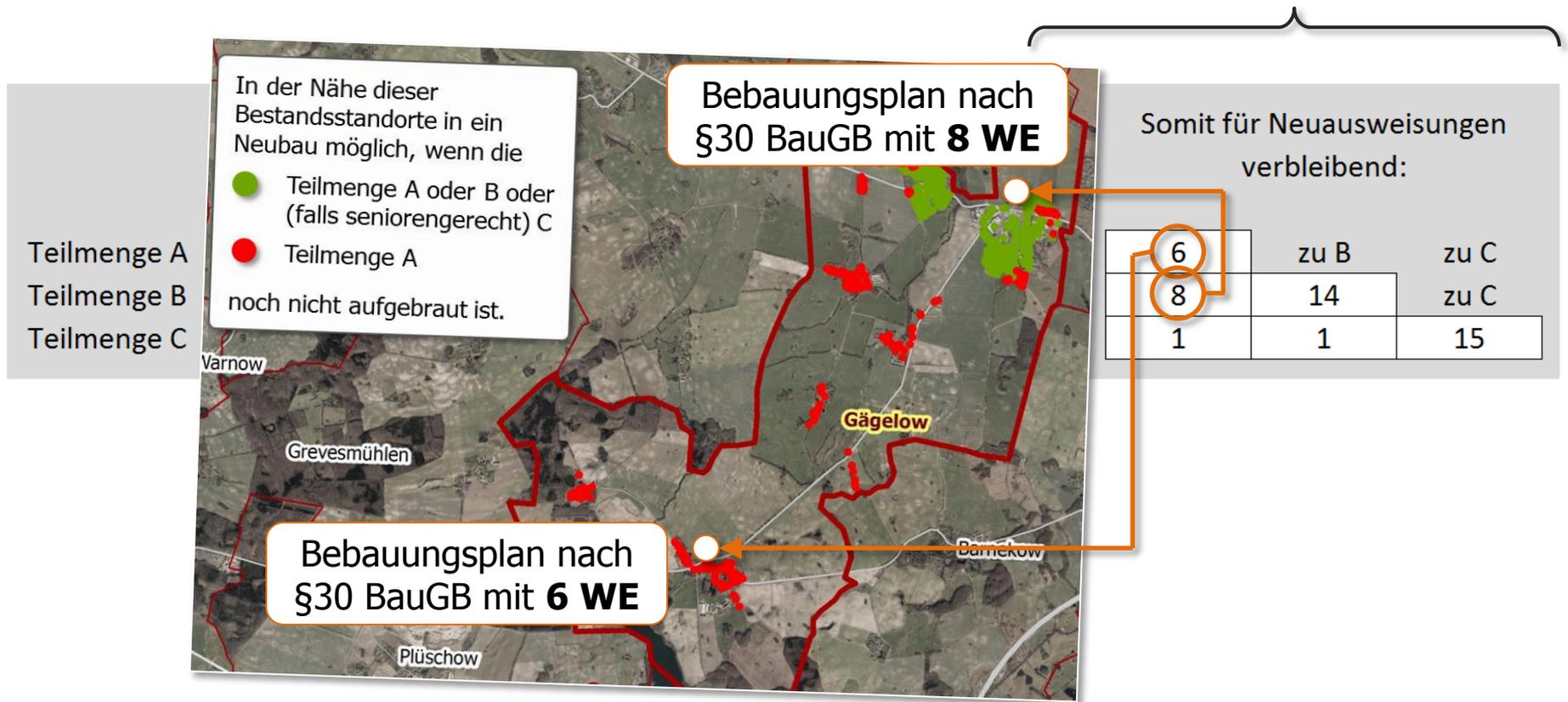
Wie viel verbleibt somit
für zusätzliche
Flächenausweisungen?

| | Entwicklungs- rahmen | - | Baufertig- stellungen seit 1.1.21 | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34- Flächen | = | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
|-------------|-------------------------|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|---|---|------|------|
| Teilmenge A | 13 | - | 3 | 1 | 3 | = | 6 | zu B | zu C |
| Teilmenge B | 18 | - | 3 | 3 | 4 | = | 8 | 14 | zu C |
| Teilmenge C | 6 | - | 5 | 0 | | = | 1 | 1 | 15 |

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Entwicklungsmöglichkeiten
Variante 1

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

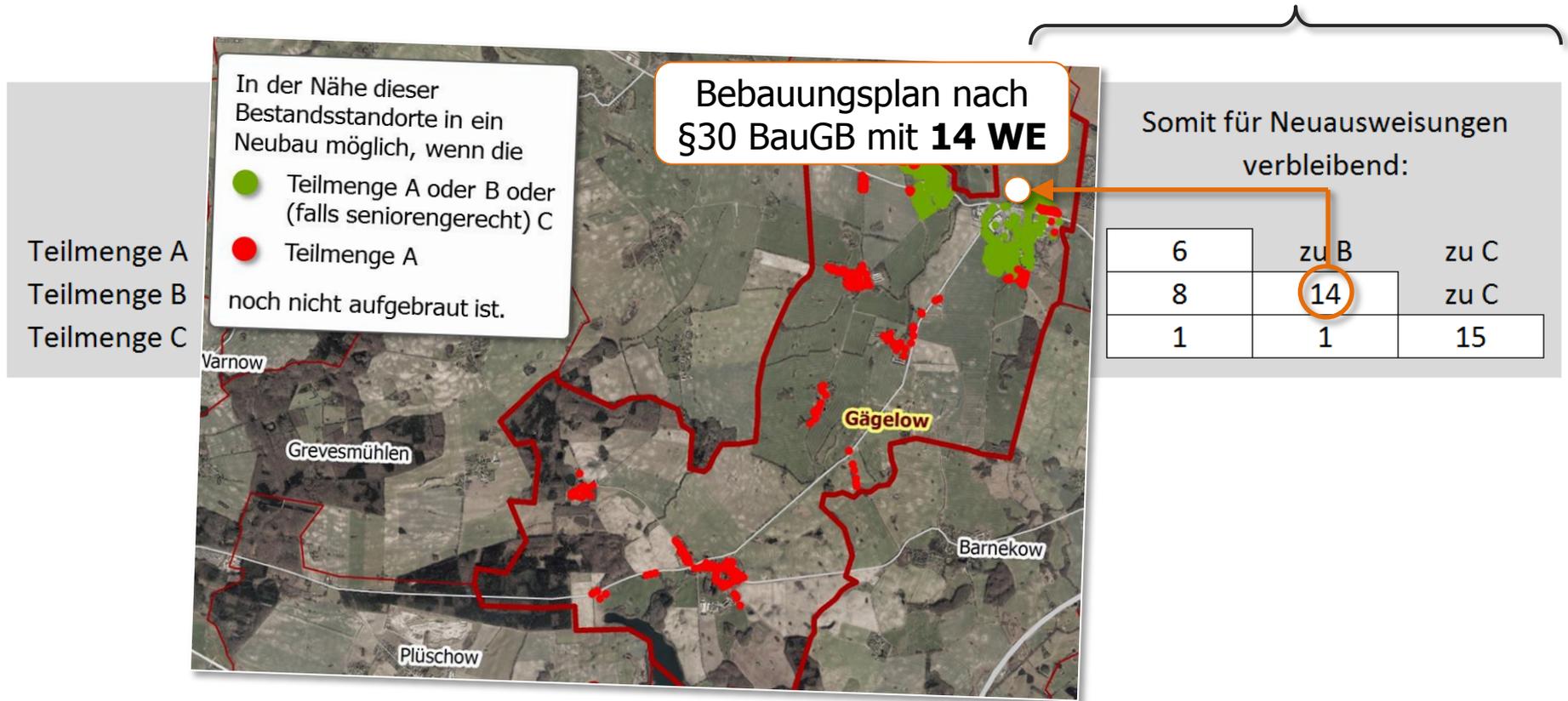


Alle Entwicklungsstandorte sind rein fiktiv und dienen nur der Veranschaulichung.

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Entwicklungsmöglichkeiten
Variante 2

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

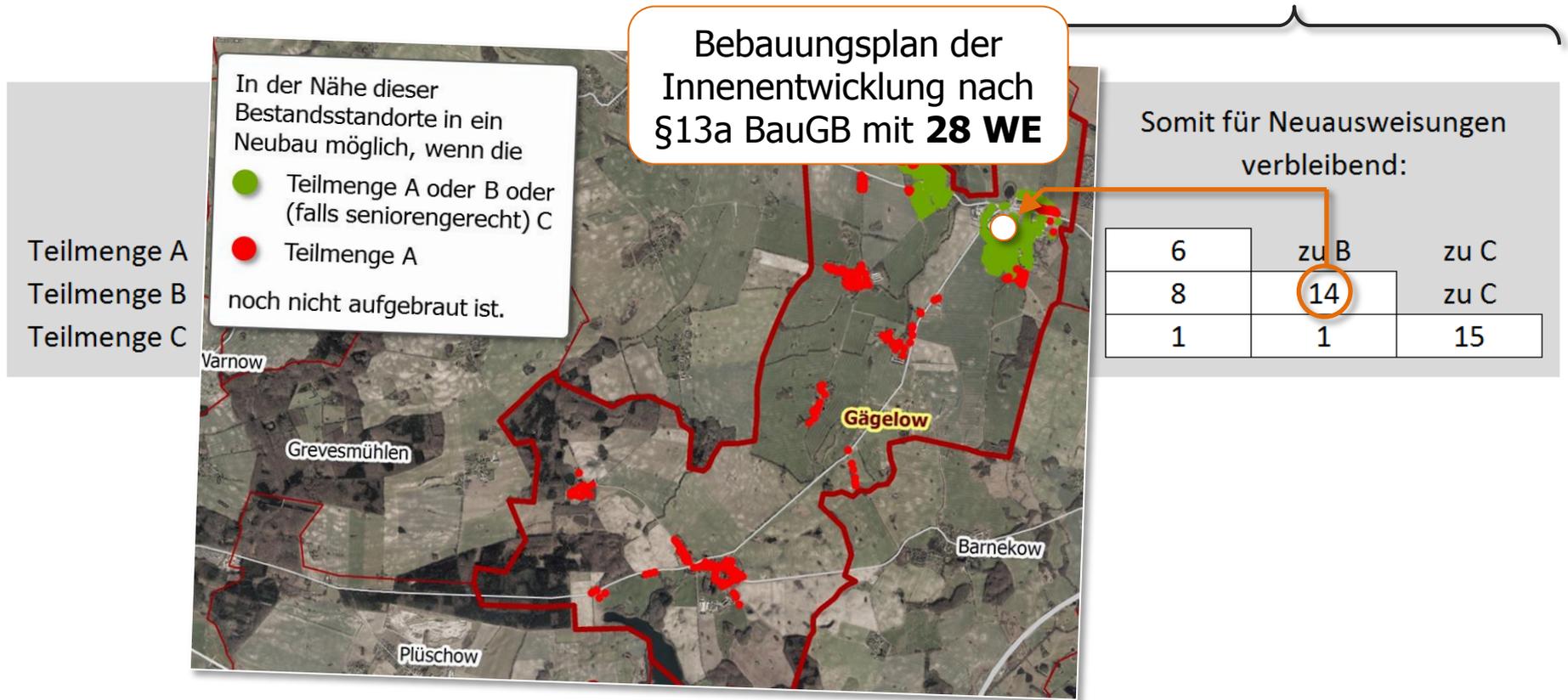


Alle Entwicklungsstandorte sind rein fiktiv und dienen nur der Veranschaulichung.

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Entwicklungsmöglichkeiten
Variante 3

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?



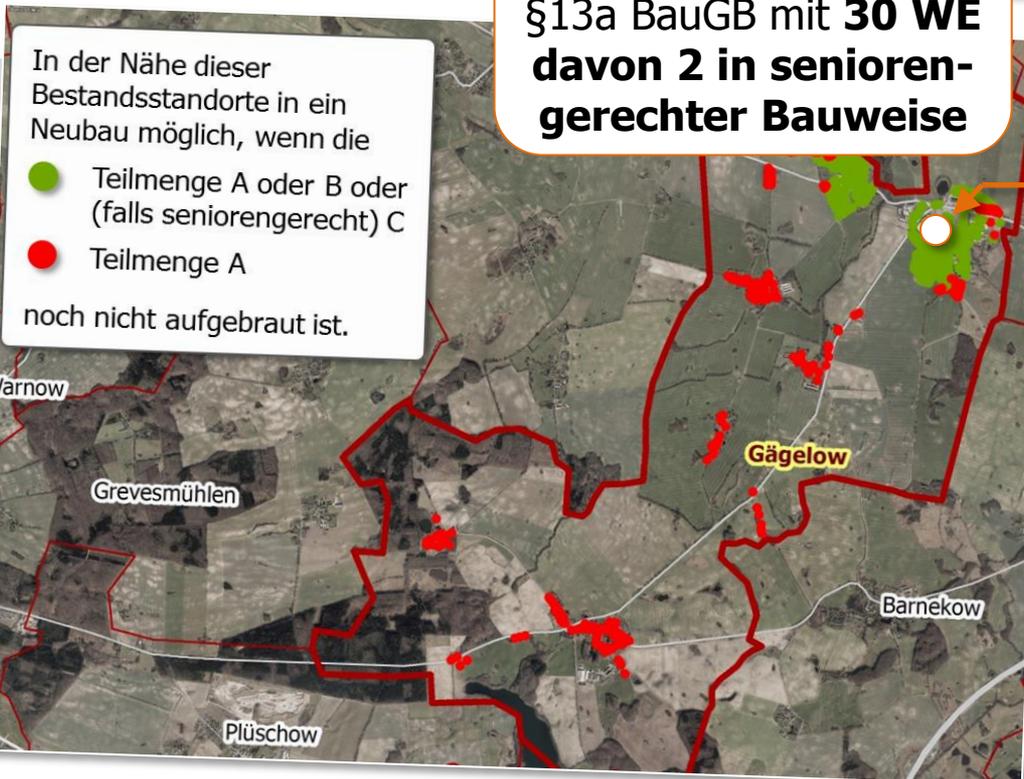
Alle Entwicklungsstandorte sind rein fiktiv und dienen nur der Veranschaulichung.

Beispiel: Gemeinde Gägelow will 2024 ein Projekt realisieren

Entwicklungsmöglichkeiten
Variante 4

Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB mit **30 WE** davon **2 in senioren-gerechter Bauweise**



In der Nähe dieser Bestandsstandorte in ein Neubau möglich, wenn die

- Teilmenge A oder B oder (falls seniorenrecht) C
- Teilmenge A

noch nicht aufgebraut ist.

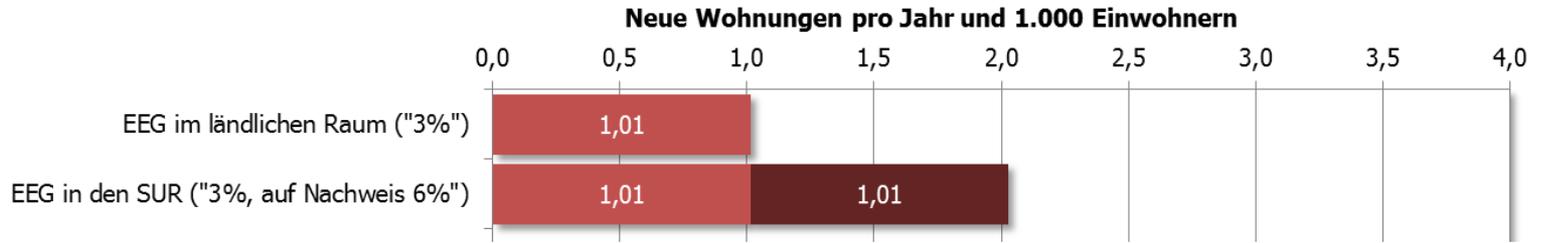
Teilmenge A
Teilmenge B
Teilmenge C

Somit für Neuausweisungen verbleibend:

| | | |
|---|------|------|
| 6 | zu B | zu C |
| 8 | 14 | zu C |
| 1 | 1 | 15 |

Ist der vorgeschlagene Entwicklungsrahmen für die Gemeinden „groß“ oder „klein“?

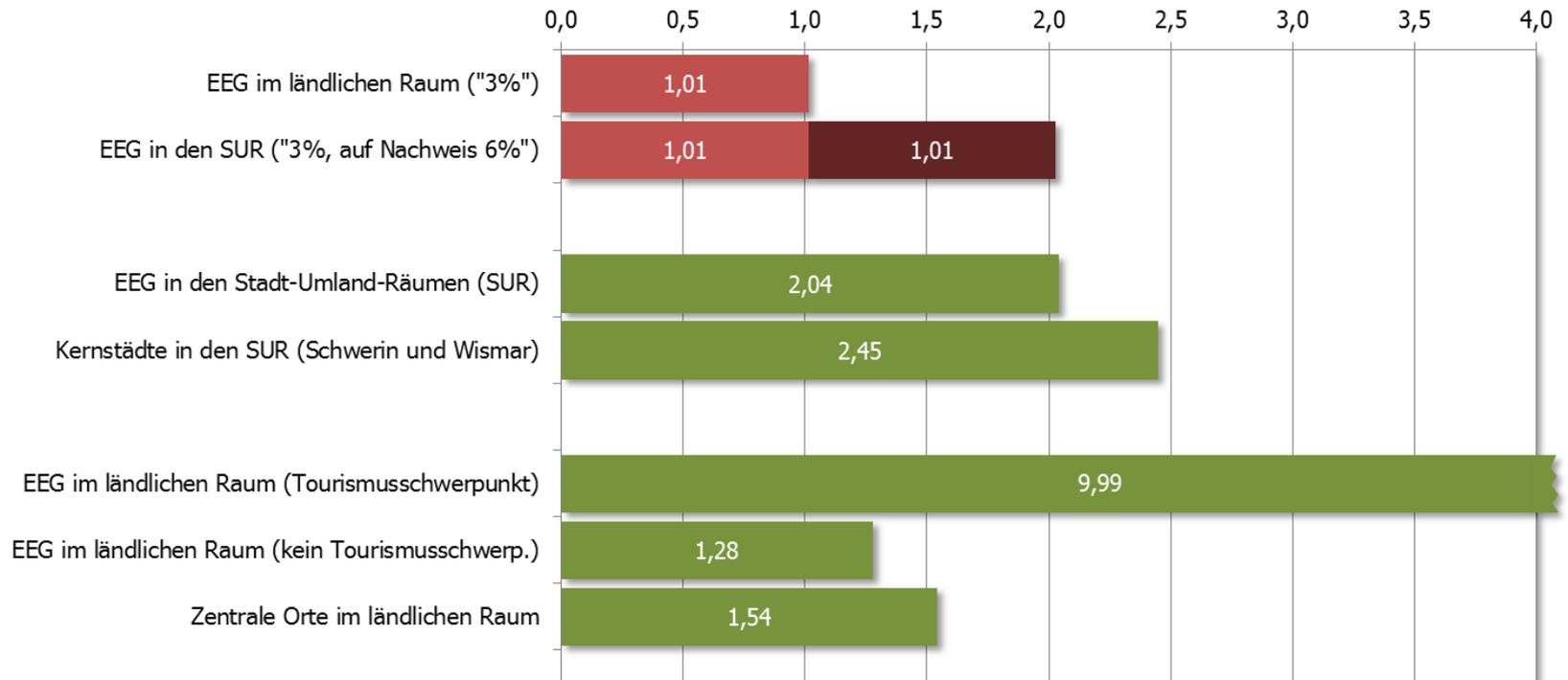
Aktuelle
Regelung
bis Ende
2020



Aktuelle
Regelung
bis Ende
2020

Reale
Sied-
lungs-
entwic-
kung
zwischen
2007
und 2013
(Bau-
fertig-
stel-
lungen)

Neue Wohnungen pro Jahr und 1.000 Einwohnern

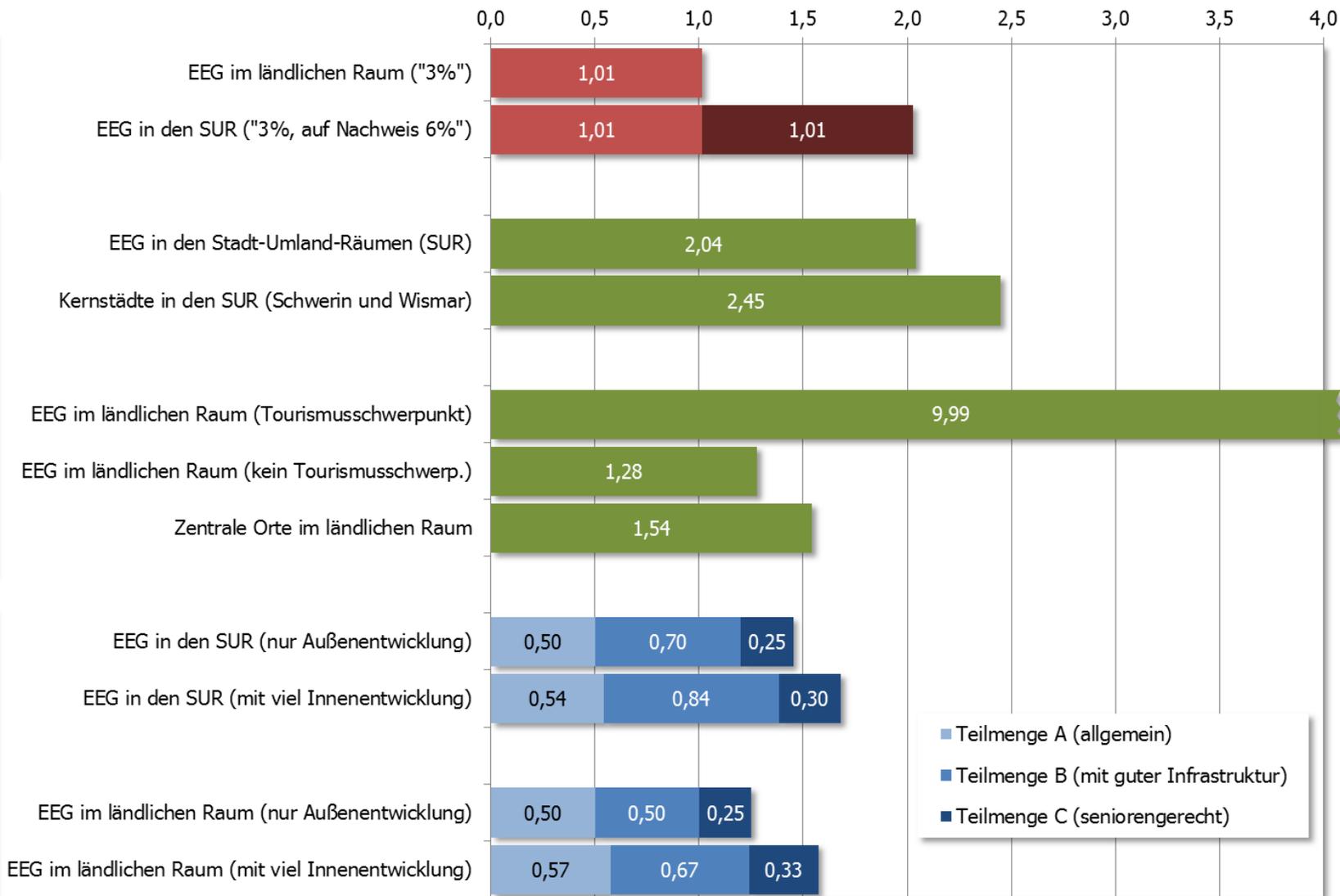


Aktuelle
Regelung
bis Ende
2020

Reale
Sied-
lungs-
entwik-
lung
zwischen
2007
und 2013
(Bau-
fertig-
stel-
lungen)

Konzept
für den
Zeitraum
2021
bis 2030

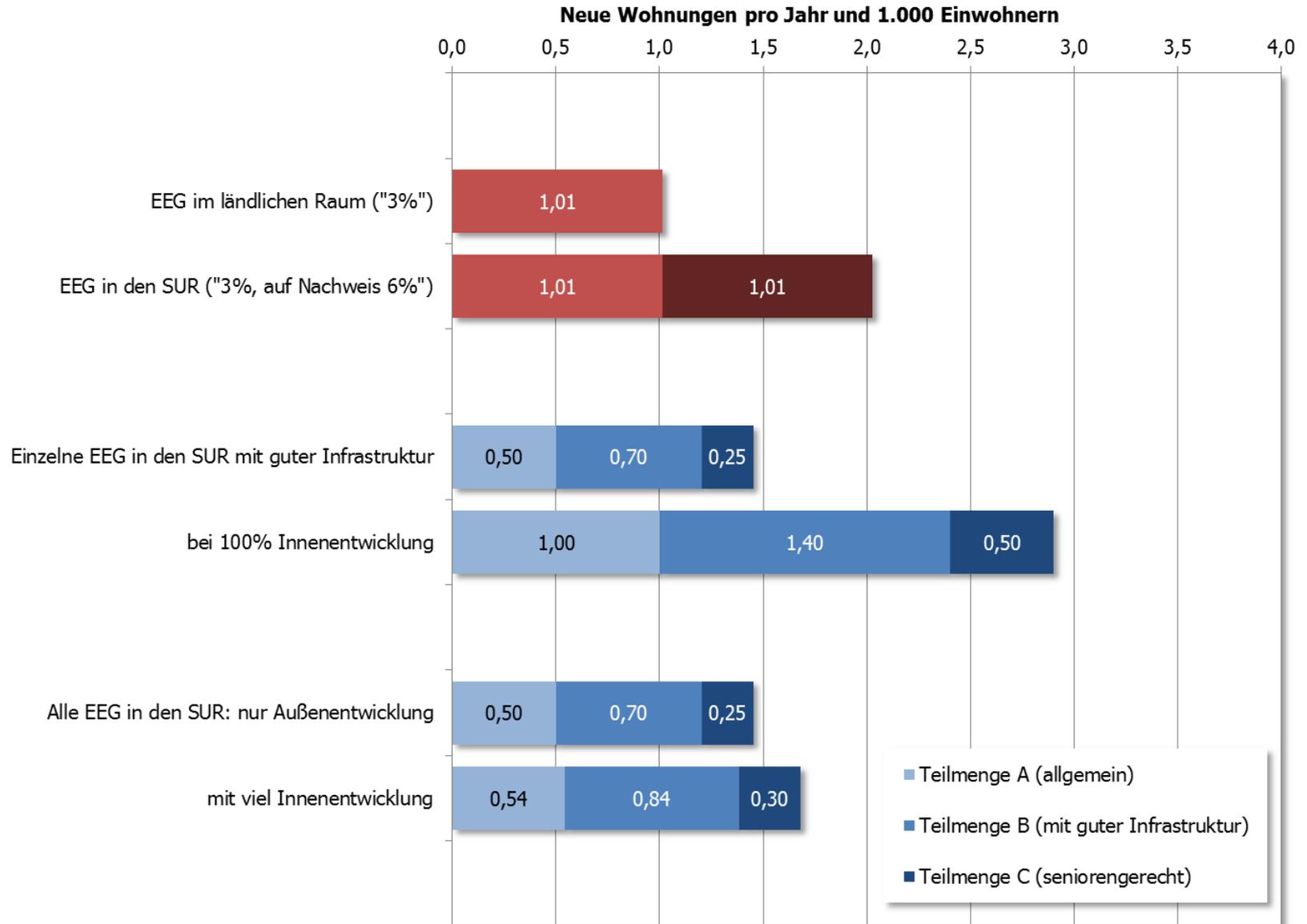
Neue Wohnungen pro Jahr und 1.000 Einwohnern



Aktuelle
Regelung
bis Ende
2020

Sicht-
weise der
**Einzel-
kom-
munen**
("Mein
Entwick-
lungs-
rahmen")

Sicht-
weise
RREP
("Ent-
wicklung
außerhalb
der
zentralen
Orte")



Hilfsmittel für die Anwendung

Excel-Tabelle zur Vereinfachung der Rechenvorgänge

Veranschaulichung der Konzeptanwendung: Eigenentwicklung nach 2020

Eingabe nur in die weißen Zellen / Auswahlfelder möglich.

| Gemeinde | | Anzuwendende Kennwerte | | Bilanzierung | | | | | | |
|---------------------|---------|---|------------------|--|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|------|------|
| Name: | Gägelow | Entwicklungsrahmen | | Entwicklungsrahmen | Baufertigstellung **) | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34-Flächen | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
| Einwohner *) | 2.525 | Teilmenge A | 5 WE / 1000 Ew | Teilmenge A | 2 | 2 | 9 | 0 | zu B | zu C |
| Stadt-Uml-Raum? | ja | Teilmenge B | 7 WE / 1000 Ew | Teilmenge B | 3 | 1 | 2 | 12 | 12 | zu C |
| WE-Bestand *) | 1.149 | Teilmenge C | 2,5 WE / 1000 Ew | Teilmenge C | 1 | 0 | | 5 | 5 | 17 |
| Kataster liegt vor? | ja | Pauschalannahme §34-Potenzial | | zum Vergleich: 25 nach alter 3%-Regelung; zum Vergleich mit neuer Regel bezogen auf 10 Jahre | | | | | | |
| falls ja: | | §34-Potenzial = 1,0% des WE-Bestands | | | | | | | | |
| §34-Potenzial A | 11 | entspricht 11 WE | | | | | | | | |
| §34-Potenzial B | 3 | §34-Potenzial in der Bilanzierung | | | | | | | | |
| Summe | 14 | Das Potenzial laut Kataster übersteigt den Pauschalwert. Es wird daher nur mit den folgenden Werten in die Bilanzierung übernommen: | | | | | | | | |
| Projekt | | | | Umsetzbarkeit des Projekts | | | | | | |
| WE | 10 | | | Lage | Baurecht | Bauform | Umsetzbare Größe des Projekts | | | |
| | | | | beliebig (A) | §30 (B-Plan) | beliebig | 0 von 10 WE = | | 0% | |
| | | | | Infrastrukturell gut ausgestattet (B und C) | §13 a (B-Plan Innenentw.) | | 0 von 10 WE = | | 0% | |
| | | | | | §30 (B-Plan) | senioren-gerecht | 10 von 10 WE = | | 100% | |
| | | | | | §13 a (B-Plan Innenentw.) | | 10 von 10 WE = | | 100% | |
| | | | | | §30 (B-Plan) | | 10 von 10 WE = | | 100% | |
| | | | | | §13 a (B-Plan Innenentw.) | | 10 von 10 WE = | | 100% | |

*) Datenstand: 31.12.2013, bei Konzeptanwendung zu ersetzen durch Daten zum 31.12.2018

**) Baufertigstellungen im Innenbereich können mit 0,5 pro Wohneinheit angesetzt werden.

Jeder Nachweis aus dem Konzept ist auf einer DIN-A4-Seite zu erbringen

Infrastrukturelle Lagegunst eines Standortes (Baufertigstellung, Baulandpotenzials oder Projekt)

Nachweis der seniorengerechten Bauweise im Sinne der Teilmenge C

Bewertung potenzieller Bauflächen im Rahmen eines Baulandkatasters

Zuordnung eines Standorts nach der Infrastrukturerreichbarkeit zu den Teilmengen A oder B/C
 Kommune _____ lfd. Nr. _____

Gesamtergebnis:
 Der Standort der Baufertigstellung _____ (Nummer oder Adresse)
 des Planungsvorhabens _____ (Nummer oder Name)
 des freien Bauplatzes _____ (Adresse oder Bezeichnung)
 der Baulücke / Brache _____ (Flurstück oder Adresse)
 ist der Teilmenge A der Teilmenge B (ggf. C) = gute Infrastruktur zuzuordnen.

Herleitung und Einzelbewertungen:

1. Lagepunkte (Entfernung zu Infrastrukturen)
 Wie weit ist die nächste Haus- oder Facharztpraxis entfernt? Antwort: _____ Meter Luftlinie
 bis 500 m (4 Punkte) bis 1.100 m (3 Punkte) bis 2.800 m (2 Punkte) bis 5.600 m (1 Punkt) über 5.600 m (0 Punkte)
 Wie weit ist die nächste Kindertagesstätte entfernt? Antwort: _____ Meter Luftlinie
 bis 500 m (4 Punkte) bis 900 m (3 Punkte) bis 1.800 m (2 Punkte) bis 3.700 m (1 Punkt) über 3.700 m (0 Punkte)
 Wie weit ist der nächste Nahversorger (Lebensmittelladen) entfernt? Antwort: _____ Meter Luftlinie
 bis 400 m (4 Punkte) bis 900 m (3 Punkte) bis 2.600 m (2 Punkte) bis 5.700 m (1 Punkt) über 5.700 m (0 Punkte)
 Wie weit ist die nächste stationäre Pflegeeinrichtung entfernt? Antwort: _____ Meter Luftlinie
 bis 500 m (4 Punkte) bis 1.300 m (3 Punkte) bis 3.400 m (2 Punkte) bis 6.400 m (1 Punkt) über 6.400 m (0 Punkte)
 Wie weit ist die nächste Grund- oder weiterführende Schule entfernt? Antwort: _____ Meter Luftlinie
 bis 600 m (4 Punkte) bis 1.400 m (3 Punkte) bis 3.300 m (2 Punkte) bis 6.100 m (1 Punkt) über 6.100 m (0 Punkte)
 Wenn Sie für einen Dienstag in der Schulzeit die Anzahl aller Bus- und Bahnabfahrten an allen Haltestellen im Umkreis um 1.200 m um den Standort zusammenzählen, auf wie viele Abfahrten kommen Sie? (Abfahrten der gleichen Linie an unterschiedlichen Haltestellen zählen mehrfach.) Antwort: _____ Abfahrten
 300 und mehr (4 Punkte) 100 und mehr (3 Punkte) 40 und mehr (2 Punkte) 15 und mehr (1 Punkt) unter 15 Abf. (0 Punkte)

2. Mindestpunktzahl für eine Zuordnung zur Teilmenge B/C
 Nach RREP eine Gemeinde im Stadt-/Umland-Raum → Mindestpunktzahl = 14 Punkte
 ist die eine Gemeinde mit Siedlungsschwerpunkt → Mindestpunktzahl = 14 Punkte
 Gemeinde weder noch → Mindestpunktzahl = 8 Punkte

3. Vergleich und Zuordnung des Standortes zur Teilmenge A oder B/C
 Summe Lagepunkt (aus 1): _____ } d.h., der Standort erreicht die Mindestpunktzahl nicht → A
 Mindestpunktzahl (aus 2): _____ } erreicht die Mindestpunktzahl → B/C

Erhebungsbogen Seniorengerechtes Wohnen
 Kommune _____ Datum: _____
 Straße _____ Haus-Nr.: _____ Anzahl WE: _____

Gesamtergebnis:
 _____ Wohnung/en auf dem o.g. Grundstück wird/werden als **seniorengerecht** eingestuft
 Die Wohnungen werden der Teilmenge C zugeordnet.
 _____ Wohnung/en auf dem o.g. Grundstück wird/werden als **nicht seniorengerecht** eingestuft
 Die Wohnungen verbleiben in der Teilmenge _____.

Herleitung und Einzelbewertungen:

1. Nachweis der Lagegunst des Grundstücks:
 Der Nachweis der Lagegunst hat: vorgelegen mit Datum vom: _____
 nicht vorgelegen

Der Nachweis der Lagegunst liegt vor: ja nein

2. Mindestanforderungen an Seniorengerechtes Wohnen (Wohnung 1):
 Stufen- und schwellenlose Zuwegung: ja nein
 Stufen- und schwellenlose Gestaltung der Wohnung: ja nein
 Türbreiten von mind. 90 cm: ja nein
 Wendekreise von mind. 150 cm: ja nein
 Bewegungsflächen von mind. 120 cm: ja nein
 Wohnung 1 erfüllt die Mindestanforderungen an seniorengerechtes Wohnen: ja nein

2. Mindestanforderungen an Seniorengerechtes Wohnen (Wohnung 2):
 Stufen- und schwellenlose Zuwegung: ja nein
 Stufen- und schwellenlose Gestaltung der Wohnung: ja nein
 Türbreiten von mind. 90 cm: ja nein
 Wendekreise von mind. 150 cm: ja nein
 Bewegungsflächen von mind. 120 cm: ja nein
 Wohnung 2 erfüllt die Mindestanforderungen an seniorengerechtes Wohnen: ja nein

Erhebungsbogen Baulücken und Brachflächen
 Kommune _____ lfd. Nr. _____
 Erhebung vom _____

Gesamtergebnis:
 Die Fläche in der Flur _____ Flurst.nr. _____ wird mit Stand vom _____ als
 potenziell bebaubar **nicht potenziell bebaubar**
 in das Baulandkataster aufgenommen.

Herleitung und Einzelbewertungen:

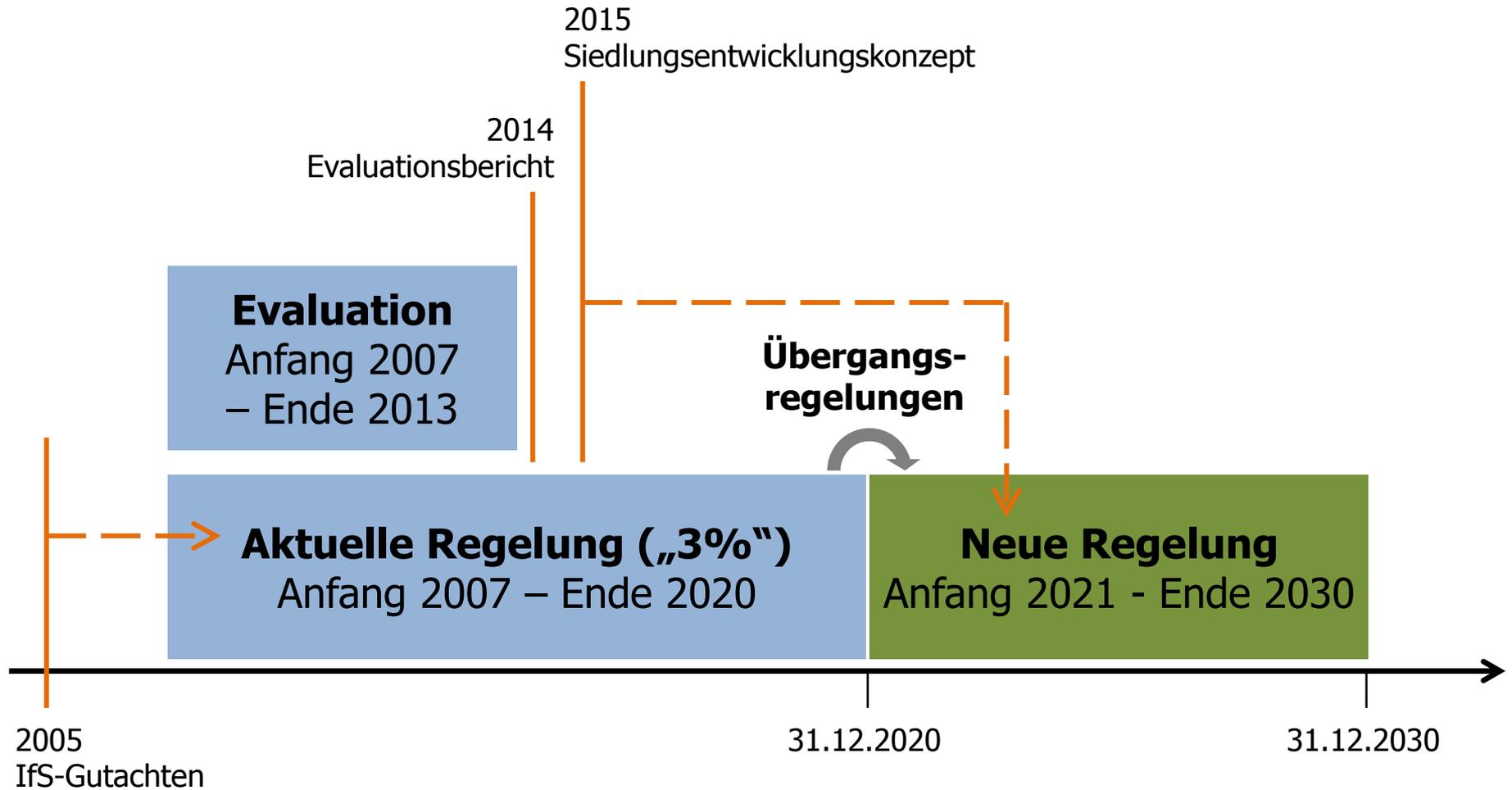
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:
 Die Fläche ist zu beurteilen nach: § 34 (1) § 34 (4) Nr. _____ Satzung _____
 Die Fläche ist: erschlossen nicht erschlossen
 Wohnbaunutzung planungsrechtlich möglich: ja nein

2. Eignung für Wohnnutzung:
 Straße _____ Haus-Nr.: _____ Größe: _____ qm
 Breite/Tiefe für Wohnnutzung geeignet: ja nein
 Derzeitige Nutzung der Fläche: _____
 Besonderheiten der Umfeldnutzung: _____
 Besonderheiten der Topographie: _____
 Nach Lage, Größe, Topographie für Wohnbaunutzung geeignet: ja nein

3. Verfügbarkeit:
 Eigentümer/in der Fläche ist: Kommune privat sonstige _____
 Gespräch mit dem/der Eigentümer/in: ja nein
 In den nächsten 5 Jahren wird: eine Wohnbebauung durch den/die Eigentümer/in angestrebt eine Verkaufsbereitschaft signalisiert keine Veränderung des aktuellen Zustands angestrebt
 Verfügbarkeit für Wohnnutzung in den nächsten 5 Jahren erwartbar: ja nein

Übergangsregelungen von der aktuellen Regelung (2007-2020) zur neuen Regelung (2021-2030)

Zeiträume



Übergangsregelungen

Möglichkeiten zum „Vorziehen“ des Entwicklungsrahmen

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 im Innenbereich) 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.

Übergangsregelungen

Übertragung des nicht verbrauchten Entwicklungsrahmens 2007-2020

Gemeinden, die ihren Entwicklungsrahmen 2007-2020 nicht ausgeschöpft haben, können die verbleibende Menge in den neuen Zeitraum übertragen. Sie wird der Teilmenge A zugerechnet.

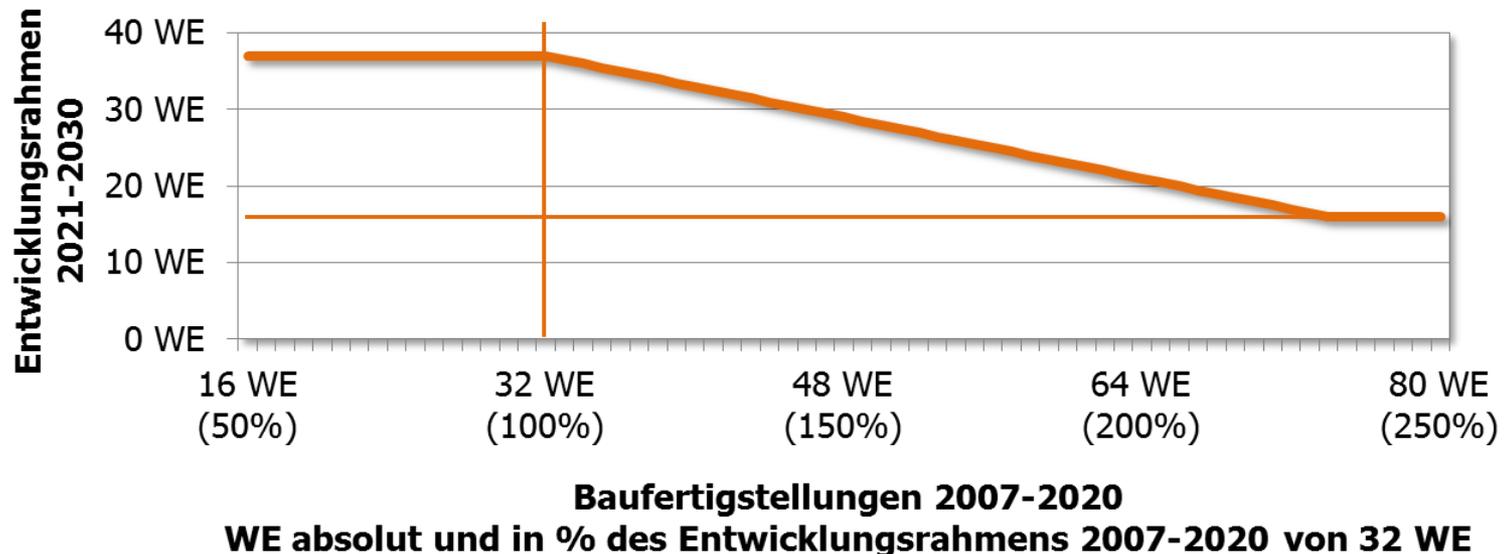
Übergangsregelungen

Umgang mit Gemeinden, in denen im Zeitraum 2007-2020 mehr als 3% neu gebaut wurde

Bei Gemeinden, in denen 2007-2020 mehr Baufertigstellungen realisiert wurden als nach 3%-Entwicklungsrahmen vorgesehen, wird der Entwicklungsrahmen 2021-2030 um je 0,5 WE pro 2007-2020 zusätzlich fertig gestellter WE reduziert.

Die Reduzierung wird auf max. 50% des Entwicklungsrahmens 2021-2030 begrenzt.

*Beispiel:
Gemeinde
Gägelow*



Zeiträume

