**GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP**
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

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

**Endbericht**

**im Auftrag**
**des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg**

Hamburg, Bremen, 15. September 2015

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

Tel: (040) 85 37 37 – 48

gutsche@ggr-planung.de
www.ggr-planung.de

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

Tel: (0421) 59 75 900

lehmann@proloco-bremen.de
www.proloco-bremen.de

# Inhalt

**1 Aufgabenstellung und Kontext 5**
1.1 Aufgabenstellung 5
1.2 Definition der Eigenentwicklung im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 5
1.3 Notwendige Neudefinition für die Zeit nach dem 31.12.2020 5
1.4 Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung" 6
1.5 Vorliegende Evaluation der bisherigen Siedlungsentwicklung (2007-2013) 7

**2 Zielsetzungen für die Neudefinition 9**
2.1 Ziele 9
2.2 Begründung 10

**3 Vorgeschlagenes Konzept - Kurzübersicht 13**

**4 Vorgeschlagenes Konzept - Detailregelungen 16**
4.1 Umfang der Neubautätigkeit in Gemeinden mit Eigenentwicklung 16
4.2 Raumordnerische Beurteilung von Planungsvorhaben in Gemeinden mit Eigenentwicklung 17
4.3 Vorhandenes Baulandpotenzial nach §34 BauGB / Baulandkataster 18
4.4 Regelung für Ferienwohnungen, Wohnungen mit Betreuungsleistungen sowie Ersatzneubauten 19
4.5 Übergangsregelungen 19
4.6 Abweichende Vereinbarungen in Stadt-Umland-Räumen 20

**5 Begründung des Konzepts 21**
5.1 Dimensionierung und Strukturierung des Entwicklungsrahmens 21
5.2 Definition der „infrastrukturell gut ausgestatteten Standorte" für die Teilmengen B und C 29
5.3 Definition des seniorengerechten Wohnens für die Teilmenge C 37
5.4 Vorgehen bei der raumordnerischen Beurteilung von Planungsvorhaben in Gemeinden mit Eigenentwicklung 38
5.5 Nur anlassbezogene Nachweise durch die Gemeinde im eigenen Interesse 40
5.6 Anreize zur Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung 40
5.7 Integration des Flächenmanagements und Anreiz zur Erstellung von Baulücken- und Brachflächenkatastern 42
5.8 Pauschalannahme zum §34-Potenzial bei fehlendem Baulandkataster 43

5.9 Anreize zur Rücknahme von Baurechten 45
5.10 Keine Eigenentwicklung: Ferienwohnungen in Sondergebieten Erholung, Wohnungen mit Betreuungsleistungen sowie Ersatzneubauten 45
5.11 Übergangsregelungen 46
5.12 Möglichkeit für abweichende Vereinbarungen innerhalb der Stadt-Umland-Räume 48

**6 Testweise Anwendung des Konzeptes an drei Beispielgemeinden 49**
6.1 Zielsetzung und Auswahl der Beispielgemeinden 49
6.2 Arbeitsschritte der testweisen Anwendung 50
6.3 Ergebnisse 51

**7 Empfehlungen zum kommunalen Flächenmanagement 54**
7.1 Aufgaben und Ziele eines kommunalen Flächenmanagements 54
7.2 Beispiele für kommunales Flächenmanagement aus der Planungsregion Westmecklenburg und anderen Regionen 56
7.3 Empfehlungen für eine inhaltliche Struktur des kommunalen Flächenmanagements in Westmecklenburg 59
7.4 Mindestanforderungen an ein kommunales Flächenmanagement für die Ableitung des §34-Potenzials im Sinne der Neuregelung der Eigenentwicklung 61
7.5 Strategien des Flächenmanagements zum Umgang mit rechtskräftigen, aber nicht realisierten Bebauungsplänen nach §30 BauGB 63
7.6 Empfehlungen zur Aufgaben- und Rollenverteilung für Organisation und Umsetzung eines kommunalen Flächenmanagements in der Region 64

**8 Veranschaulichung der Anwendung und Vordrucke 67**
8.1 Ausgangssituation 67
8.2 Fall 1: Prüfung ohne Detailnachweise der Gemeinde 67
8.3 Fall 2: Nachweis der Gemeinde zur Lage der Baufertigstellungen und der freien Bauplätze in den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen 69
8.4 Fall 3: Nachweis der Gemeinde zum realen §34-Potenzial auf Basis eines Baulandkatasters 71
8.5 Vordruck: Bestimmung der infrastrukturellen Lagegunst des Standortes einer Baufertigstellung, eines Baulandpotenzials oder eines Planungsvorhabens 75
8.6 Vordruck: Nachweis der seniorengerechten Bauweise im Sinne der Teilmenge C 76
8.7 Vordruck: Bewertung potenzieller Bauflächen im Rahmen eines Baulandkatasters 77

**9 Anhang: Vorläufige Quantifizierung des Entwicklungsrahmens 2021-2030 für die Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg gemäß Konzept 78**

9.1 Landkreis Nordwestmecklenburg 78

9.2 Landkreis Ludwigslust-Parchim 82

# 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 Rümenapp und proloco im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg im Dialog mit der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung" des Regionalen Planungsverbandes erarbeitet.

## 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.[1] Dieses trifft die in die vorstehende Begründung übernommenen Aussagen für den Zeitraum 2007-2020.

[1] IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2006): Fortschreibung des Konzepts einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar – Teilbereich Wohnen. Endbericht. Gutachten im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg. Berlin. April 2006.

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 auf den nachfolgenden Seiten 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. Dazu wurden die Konzeptvorschläge des Gutachterteams im Rahmen von insgesamt vier Sitzungen[2] der Arbeitsgruppe diskutiert und auf Basis der Anmerkungen der Teilnehmenden weiterentwickelt.

Mitglieder der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung" waren:

- für den Landkreis Ludwigslust-Parchim: Herr Ralf Müller
- für den Landkreis Nordwestmecklenburg: Frau Heike Gielow (Vertreter: Herr Heiko Boje)
- für die Landeshauptstadt Schwerin: Herr Andreas Thiele (Vertreter: Herr Holger Oertel)
- für die Hansestadt Wismar: Frau Beate Prante
- für die Stadt Grevesmühlen: Herr Lars Prahler
- für die Stadt Ludwigslust: Frau Ulrike Ehrecke
- für das Amt Crivitz: Herr Frank Bierbrauer-Murken (Vertreterin: Frau Irina Pickmann)
- für das Amt Dömitz-Malliß: Frau Pia Ehbrecht
- für das Amt Klützer Winkel: Frau Maria Schultz
- für das Amt Lützow-Lübstorf: Frau Iris Brincker
- für das Amt Neustadt-Glewe: Frau Dörte Ecks (ab der Sitzung vom 24.4.2015)
- für das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung: Frau Irmtraud Kunkel sowie (ab der Sitzung vom 2.6.2015) Frau Tanja Blankenburg
- für das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg: Frau Dörte Ecks (bis zur Sitzung vom 19.2.2015), Frau Tanja Blankenburg (Sitzung vom 24.4.2015) sowie (ab der Sitzung vom 02.6.2015) Frau Alexandra Smigiel und Herr Henry Lewerentz und (bei der Sitzung vom 17.07.2015) Herr Sebastian Grunz

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.

[2] Die vier Sitzungen während der Phase der Konzepterarbeitung fanden an den folgenden Terminen in den Räumlichkeiten des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg in Schwerin statt: 19.2.2015, 24.4.2015, 2.6.2015, 17.7.2015. Zuvor war die Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung" auch an der Formulierung der Ausschreibung für das vorliegende Gutachten sowie der Erarbeitung des Evaluationsberichts zur bisherigen Siedlungsentwicklung (2007-2013) im zweiten Halbjahr 2014 (Abschnitt 1.5) im Rahmen von insgesamt drei Sitzungen beteiligt.

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 Gemeinden eingeflossen. Auf Einschätzungen einzelner Teilnehmer/innen, die von dem vorgelegten Konzeptvorschlag in bestimmten Punkten abweichen, wird im Rahmen des Gutachtens 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 2).

## 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[3] dokumentiert, dessen Ergebnisse an dieser Stelle nicht im Detail wiederholt werden.

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

[3] Gertz Gutsche Rümenapp (2014): Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg im Zeitraum 2007-2013 mit Blick auf das Ziel der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden. Studie im Auftrag des regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg. Hamburg. Dezember 2014.

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.
- Mit dem Evaluationsbericht liegen sehr detaillierte Daten zur Beurteilung der infrastrukturellen Lagegunst des Wohnungsbestandes sowie der Neubauprojekte vor.

# 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.<br>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.<br>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)[4] 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.[5] Es erscheint daher sinnvoll, im Rahmen des Konzeptes (Kapitel 4) 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.

---

[4] Vgl. das wörtliche Zitat dieses Programmsatzes in Abschnitt 1.2.

[5] Vgl. die entsprechenden Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose zur Regionalstrategie Daseinsvorsorge der Planungsregion Westmecklenburg in: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2014): Dem Wandel begegnen. Die Zukunft gestalten. Regionalstrategie Daseinsvorsorge. Schwerin. 2014. Abbildung 14 auf Seite 15.

### *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 Flächenneuinanspruchnahme 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 Flächenneuinanspruchnahmen 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.[6]

### *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.

[6] Vgl. hierzu auch die Ausführungen zum kommunalen Flächenmanagement in Kapitel 7.

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 4) 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 4. Die **orangen Ziffern** am Ende jedes der nachfolgenden Absätze verweisen auf die Nummern der entsprechenden Detailregelungen in Kapitel 4.

### *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 2 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 Programmsatz 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 (Lagegunst 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 gebunden 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. Überausschöpfungen 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/proloco 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 im nachfolgenden Kapitel 5. Die **blauen Ziffern** am Ende jedes Absatzes verweisen dabei auf den jeweils relevanten Abschnitt.

Eine beispielhafte Anwendung des Konzeptes ist in Kapitel 8 dieses Berichts zu finden.

In Kapitel 9 (Anhang) sind der Entwicklungsrahmen (nach aktuellem Datenstand) sowie alle relevanten Kennwerte für die Konzeptanwendung für alle 220 Eigenentwicklungsgemeinden in der Planungsregion Westmecklenburg aufgelistet.

## 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 Einwohner (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 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 |

(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 Entwicklungsrahmen 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 zugerechnet. 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) Nr. 1 BauGB (= Klarstellungssatzung) 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 Planungsvorhabens 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 („Pauschalwert"). 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**

# 5 Begründung des Konzepts

## 5.1 Dimensionierung und Strukturierung des Entwicklungsrahmens

### *„Entwicklungsrahmen" statt „Eigenbedarf"*

Eine raumordnerische Beschränkung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden findet sich in viele Ländern und Regionen Deutschlands. Dabei wird in aller Regel auf den „Eigenbedarf" der Gemeinden Bezug genommen.

Vergleicht man die dabei verwendeten Berechnungswege der Quantifizierung[7], so fällt u.a. auf, dass

- eine Vielzahl unterschiedlicher Berechnungsmaßstäbe existiert,[8]
- eine „Bedarfs"-Ermittlung im eigentlichen Sinne, d.h. eine Verknüpfung von Daten zur Altersstruktur der Einwohner, zur Nachfragewahrscheinlichkeit nach Wohnungsneubau, zu den aktuellen Wohnverhältnissen sowie zu Marktdaten über das aktuelle Wohnungsangebot in keinem der recherchierten Fälle durchgeführt wird und
- die Frage der Eigenentwicklung in einer Reihe von Regionen und Ländern mit anderen Zielen der Siedlungsentwicklung, insbesondere der Innenentwicklung und der Infrastrukturausstattung verknüpft wird.

Vor diesem Hintergrund wird im Folgenden statt von „Eigenbedarf" vom „Entwicklungsrahmen" für die nicht zentralen Gemeinden gesprochen.

Bei dessen angestrebter Neudefinition in der Planungsregion Westmecklenburg für den Zeitraum 2021 bis 2030 geht es vor allem darum, einen quantitativen Maßstab zu finden, der

- den Programmsätzen des RREP (Abschnitt 4.1 – Siedlungsentwicklung) entspricht, d.h.
  - die gewachsene Siedlungsstruktur erhält und weiterentwickelt – 4.1 (1)
  - der Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung gibt – 4.1 (2)
  - die Wohnbauflächenentwicklung bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert – 4.1 (3)
  - die Flächenneuinanspruchnahme möglichst gering hält – 4.1 (5)
  - vorhandene Infrastrukturen bei der Neuausweisung von Bauflächen möglichst effizient nutzt – 4.1 (7)
- den in Kapitel 2 definierten Zielen entspricht,
- bestehende Unklarheiten und Ungerechtigkeiten der bestehenden Regelung so weit wie möglich korrigiert,
- mit vertretbarem Aufwand anwendbar ist und

[7] Vgl. z.B. eine entsprechende Zusammenstellung in: BMVBS (Hrsg.): Regionalplanerische Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. BMVBS-Online-Publikation 20/2012. Tabelle 1: „Vergleich der Steuerungsmodelle der Eigenentwicklung" auf Seite 37.

[8] U.a. wird der Umfang der zulässigen Eigenentwicklung in Abhängigkeit des Wohnungsbestandes, der Einwohnerzahl, der Einwohnerentwicklung, der Haushaltsstruktur, der Altersstruktur, der Arbeitsplatzentwicklung, der Siedlungsfläche und der Infrastrukturausstattung quantifiziert bzw. mit diesen Kriterien verknüpft. Dabei wird die zulässige Eigenentwicklung als Zahl der maximal neu zu errichtenden Wohnungen, als maximaler Einwohnerzuwachs oder als maximale Flächenneuinanspruchnahme definiert.

- vor dem Hintergrund der z.T. unterschiedlichen Interessen der Zentralen Orte und der Eigenentwicklungsgemeinden Aussicht auf einen tragfähigen Kompromiss innerhalb des Planungsverbandes Westmecklenburg hat.

### *Vorgehen bei der Dimensionierung und Strukturierung des Entwicklungsrahmens*

Die aktuelle Regelung quantifiziert den Entwicklungsrahmen der Eigenentwicklungsgemeinden auf 3% des Wohnungsbestandes vom 31.12.2005. Dies entspricht etwa einer Wohnung pro Jahr und 1.000 Einwohner (Abbildung 1, erste Zeile).[9] In den Stadt-Umland-Räumen sowie den Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt kann dieser Rahmen auf Nachweis auf bis zu 6% (bzw. etwa 2 Wohnungen pro Jahr und 1.000 Einwohner) ausgeweitet werden. Da bisher aber kein Verfahren definiert wurde, wie dieser Nachweis zu erfolgen hat, hat die 6%-Regel bisher bei der raumordnerischen Beurteilung von kommunalen Planungsvorhaben keine Anwendung gefunden.

Gleichwohl lag die reale Siedlungsentwicklung (grüne Balken in Abbildung 1) in den nichtzentralen Orten, insbesondere in den Stadt-Umland-Räumen in der ersten Hälfte des Gültigkeitszeitraums der aktuellen Regelung (2007-2013) in einer Größenordnung, die (bei entsprechender Trendfortschreibung) fast genau den zuletzt genannten 6% entsprechen.

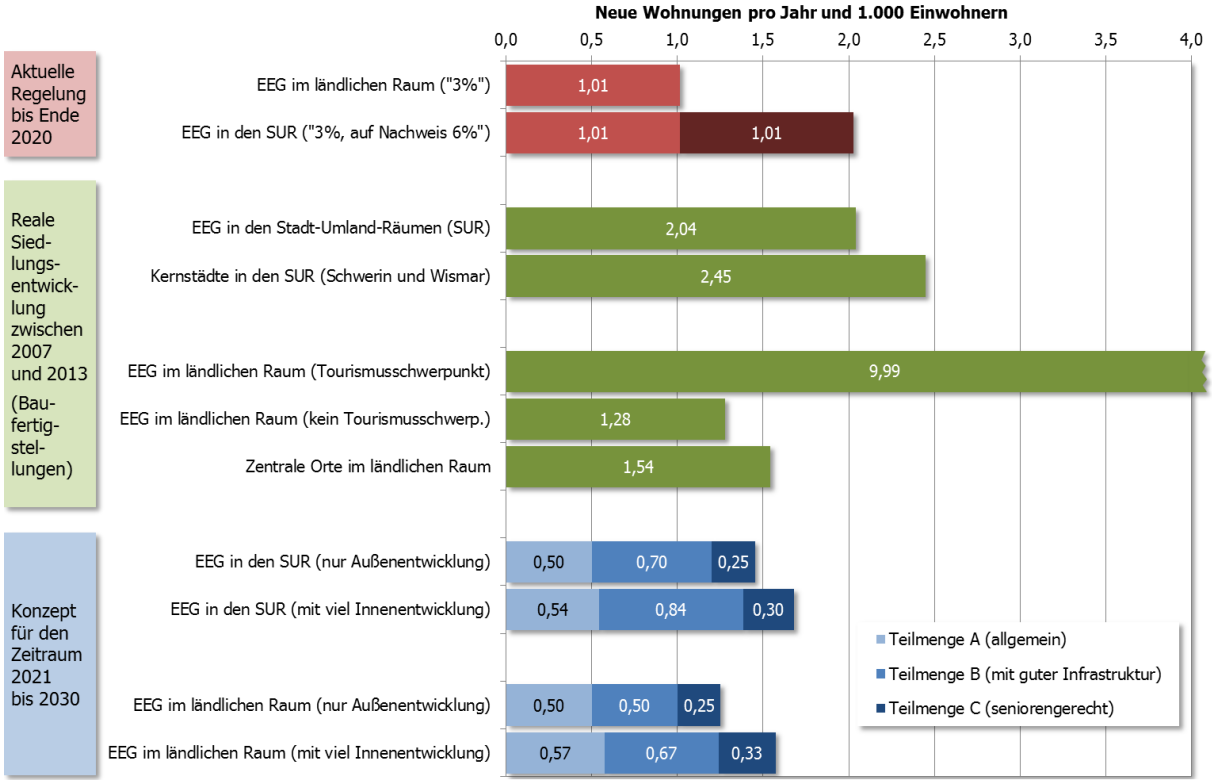



*Abbildung 1* *Vergleich der aktuellen Regelung zur Eigenentwicklung (rötlich), der tatsächlichen Bautätigkeit (grünlich) und des Konzeptvorschlags (bläulich). Abkürzungen in der Abbildung: EEG = Eigenentwicklungsgemeinden, SUR = Stadt-Umland-Räume*

[9] Für eine bessere Vergleichbarkeit werden die unterschiedlichen Bezugszeiträume in Abbildung 1 durch die Ausweisung von Werten „pro Jahr" jeweils herausgerechnet. Die Bezugszeiträume sind nachrichtlich: Gültigkeitsdauer der aktuellen Regelung: 2007-2020 = 14 Jahre. Zeitraum der empirischen Werte zu den Baufertigstellungen: 2007-2013 = 7 Jahre. Gültigkeitsdauer des Konzepts: 2021-2030 = 10 Jahre.

Sowohl in den Stadt-Umland-Räumen wie auch im ländlichen Raum liegt die Neubautätigkeit in den Zentralen Orten etwas höher als in den nicht-zentralen Orten. Der Unterschied ist jedoch nicht sehr groß.

Besonders auffallend ist zudem die sehr hohe Neubaurate in den Tourismusschwerpunkten, hinter der sich vor allem der Neubau von Ferienwohnungen verbirgt.

Bei der Dimensionierung des Entwicklungsrahmens für den Zeitraum 2021-2030 im Rahmen des Konzepts war es daher das Ziel,

- den Entwicklungsrahmen der nicht-zentralen Gemeinden mit Blick auf die reale Entwicklung im Vergleich zur 3%-Regel etwas auszuweiten und den Rahmen zugleich deutlich stärker mit den siedlungsstrukturellen Zielen aus Kapitel 2 zu verknüpfen,
- den Entwicklungsrahmen nicht bis auf die 6%-Marke (≈ 2 WE pro Jahr und 1.000 Ew) auszuweiten, um im Vergleich zur realen Entwicklung eher eine noch stärkere Konzentration der Wohnungsbautätigkeit auf die Zentralen Orte zu erreichen,
- den Neubau von Ferienwohnungen eindeutig von der Eigenentwicklung zu trennen.

Wie in Kapitel 4 bereits dargestellt, gliedert das Konzept den Entwicklungsrahmen der nicht-zentralen Gemeinden in drei Teilmengen A, B und C:

- Teilmenge A (hellblau in Abbildung 1) kann für Neuplanungen ohne weitere Bedingungen verwendet werden.
- Teilmenge B (mittelblau in Abbildung 1) kann nur für Neuplanungen an Standorten verwendet werden, die eine gute Infrastrukturausstattung haben.[10]
- Teilmenge C (dunkelblau in Abbildung 1) ist für seniorengerechten Neubau[11] auf infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten reserviert.

Diese Gliederung des Entwicklungsrahmens ist einer der beiden Bausteine, mit deren Hilfe die angesprochene Ausweitung des Entwicklungsrahmens (im Vergleich zur 3%-Regel) mit den siedlungsstrukturellen Zielen aus den o.g. Programmsätzen des RREP sowie den Zielsetzungen aus Kapitel 2 verknüpft werden.

Die Gliederung bewirkt zum einen, dass mehr als die Hälfte des Entwicklungsrahmens nur an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten zur Verfügung steht. Sie bewirkt zum anderen, dass der tatsächlich nutzbare Entwicklungsrahmen in Gemeinden ohne entsprechende Infrastrukturausstattung[12] geringer ausfällt als in Eigenentwicklungsgemeinden mit besserer Infrastruktur.

Der zweite Baustein zur Verknüpfung des Entwicklungsrahmens mit den Zielen der Programmsätze des RREP und den Zielsetzungen der Arbeitsgruppe (Kapitel 2) besteht darin, die Gemeinden für die – zum Teil mühsame – Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung zu belohnen, weil sie damit einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung kostenaufwändiger Siedlungsstrukturen in der Region und zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme leis-

[10] Zur Definition einer „guten Infrastrukturausstattung" vgl. die Erläuterungen im nachfolgenden Abschnitt 5.2.

[11] Zur Definition des seniorengerechten Neubaus im Sinne der Teilmenge C vgl. die Erläuterungen in Abschnitt 5.3.

[12] Gemäß der Luftlinien-Definition in Abschnitt 5.2 kann die Infrastruktur in Einzelfällen auch zum Teil in den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden liegen.

ten. Das Konzept sieht daher vor, Baufertigstellungen im Innenbereich[13] nur zur Hälfte anzurechnen. Dies ermöglicht es den Kommunen, ihren Entwicklungsrahmen zu vergrößern. Theoretisch könnten ihn einzelne Kommunen sogar verdoppeln, wenn Sie ihren gesamten Neubau auf Flächen der Innenentwicklung realisieren.

Auf die gesamte Planungsregion und insbesondere die Stadt-Umland-Räume insgesamt gesehen erscheint es jedoch unrealistisch, dass im Zeitraum 2021-2030 die gesamte Siedlungsentwicklung im Innenbereich stattfindet. Abbildung 1 zeigt daher im bläulichen Abschnitt jeweils zwei Varianten des Entwicklungsrahmens:

- „Nur Außenentwicklung" unterstellt, dass die gesamte Bautätigkeit in den Eigenentwicklungsgemeinden auf Bebauungsplänen der Vergangenheit bzw. auf neuen Bebauungsplänen nach §30 BauGB stattfindet. Die eben beschriebenen „Halb-Anrechnung" für Baufertigstellungen im Innenbereich kommt somit nicht zur Anwendung.
- Abweichend davon unterstellen die Balkenreihen „mit viel Innenentwicklung" einen über die Gesamtregion bzw. die Stadt-Umland-Räume insgesamt gesehen im Vergleich zu heute sehr hohen Anteil an Baufertigstellungen im Innenbereich. Das Gutachterteam geht davon aus, dass höhere Anteile unrealistisch sind. Konkret werden die folgenden (Maximal-)Anteile angenommen.

| | **Annahme „mit viel Innenentwicklung" in Abbildung 1**<br>Die Eigenentwicklungsgemeinden … | |
|---|---|---|
| | … in den Stadt-Umland-Räumen | … im ländlichen Raum |
| | realisieren …% ihres Wohnungsneubaus im Innenbereich | |
| Teilmenge A | 15% | 25% |
| Teilmenge B | 33% | 50% |
| Teilmenge C | 33% | 50% |

*Tabelle 2 In Abbildung 1 angenommene maximale Anteile der Innenentwicklung in den bläulichen Balkenreihen „mit viel Innenentwicklung"*

Die genannten Anteile sind nicht Gegenstand des Konzepts, sondern dienen nur einer realistischen Einschätzung der maximalen Ausnutzung der Regelung zur „Halb-Anrechnung" für Baufertigstellungen im Innenbereich über die Gesamtregion bzw. die Stadt-Umland-Bereiche.

Tabelle 2 weist für die Teilmenge A jeweils geringere Werte als für die Teilmengen B und C aus, weil die Teilmenge A aufgrund ihrer Flexibilität voraussichtlich eher für Außenentwicklungen genutzt wird. Die maximalen Innenentwicklungsquoten im ländlichen Raum werden in Tabelle 2 höher als im Stadt-Umland-Raum angesetzt, weil sich sowohl bei den Analysen des Evaluationsberichts[14] als auch bei den Beispielanwendungen in den Testkommunen[15] gezeigt hatte, dass die Gemeinden des Stadt-

[13] Innenbereich meint Flächen nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB (= Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), innerhalb bestehender Satzungen nach §34 Abs. 4 Nr. 1 (= Klarstellungssatzung) sowie innerhalb von Bebauungsplänen nach §13a BauGB (= Bebauungsplan der Innenentwicklung).

[14] Vgl. Abschnitt 1.5.

[15] Vgl. Abschnitt 6.

Umland-Raums weniger Innenentwicklungspotenzial als die Gemeinden im ländlichen Raum haben. Um diesen strukturellen Nachteil der Eigenentwicklungsgemeinden bzgl. der Ausnutzbarkeit der „Halb-Anrechnung" auszugleichen, wird ihnen in Absatz 1 des Konzeptes (Kapitel 4) eine etwas größere Teilmenge B (7 statt 5 WE pro 1.000 Einwohner) zugestanden. Auch aus diesem Grund differenziert Abbildung 1 im bläulichen Bereich („Konzept") zwischen den Eigenentwicklungsgemeinden innerhalb und außerhalb der Stadt-Umland-Räume.

Wie Abbildung 1 zeigt, ergeben sich in der Summe der bläulichen Balkenreihen „mit viel Innenentwicklung" Gesamtsummen in der Größenordnung von etwa 1,75 bis 1,85 WE pro Jahr und 1.000 Einwohner. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass einige Kommunen aufgrund fehlender Infrastruktur vor Ort die Teilmengen B und C nicht vollständig werden ausnutzen können.

Der zukünftige Entwicklungsrahmen liegt somit über der bisherigen 3%-Marke, bleibt jedoch deutlich unter der aktuellen 6%-Marke. Diese entspricht etwa 2,0 WE pro Jahr und 1.000 Einwohner.

Zugleich wird mit der Definition der Teilmengen im Konzept 2021-2030 die in der aktuellen Regelung gegebene Situation vermieden, bei der die Marke von 6% im RREP zwar genannt, jedoch nicht definiert wird, welche Nachweise für deren Anwendung zu erbringen sind.

### *Zwei Perspektiven zur Bewertung des Entwicklungsrahmens*

Für die planerische und politische Bewertung des Konzeptes wird die Frage „Ist der Entwicklungsrahmen zu knapp oder zu weit gefasst (oder genau richtig)?" eine zentrale Rolle spielen. Nach Einschätzung des Gutachterteams sollten dabei zwei unterschiedliche Betrachtungsperspektiven beachtet und klar voneinander getrennt werden.

- Aus Sicht der einzelnen Eigenentwicklungsgemeinde stellt sich vor allem die Frage: „Welche Entwicklungsmöglichkeiten habe ich? Und welche Möglichkeiten bietet mir das Konzept, meinen Entwicklungsrahmen möglichst effizient auszunutzen?"
- Aus Sicht des RREP und der dort eindeutig formulierten Zielsetzung[16], die wohnbauliche Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren, stellt sich hingegen die Frage: „Wie viel Wohnungsbauentwicklung wird in der Gesamtheit der nicht zentralen Orten (und hierbei insbesondere in den Eigenentwicklungsgemeinden der Stadt-Umland-Räume) zugelassen?"

Der zentrale Unterschied bei der Beantwortung dieser beiden Fragen (Bewertungsperspektiven) ist, dass auf der Ebene der einzelnen Eigenentwicklungsgemeinde eine mehr oder weniger vollständige Ausnutzung der Halb-Anrechnungsregel („100% Innenentwicklung") vorstellbar ist. Gleiches gilt für die vollständige Ausnutzung aller drei Teilmengen A, B und C.

Für die Gesamtheit der Eigenentwicklungsgemeinden sind Anteile der Innenentwicklung über die in Tabelle 2 zusammengestellten Maximalwerte nicht vorstellbar. Insofern sind für die Beantwortung der zweiten Frage („Wie viel Wohnungsbauentwicklung wird in der Gesamtheit der nicht zentralen Orten, insbesondere in den Stadt-Umland-Räumen, zugelassen?") anstelle einer auf einzelgemeindlicher Ebene vorstellbaren „100% Innenentwicklung" die Maximalwerte zum Innenentwicklungsanteil aus Tabelle 2 heranzuziehen.

[16] Ziel 4.1 (3) des RREP.

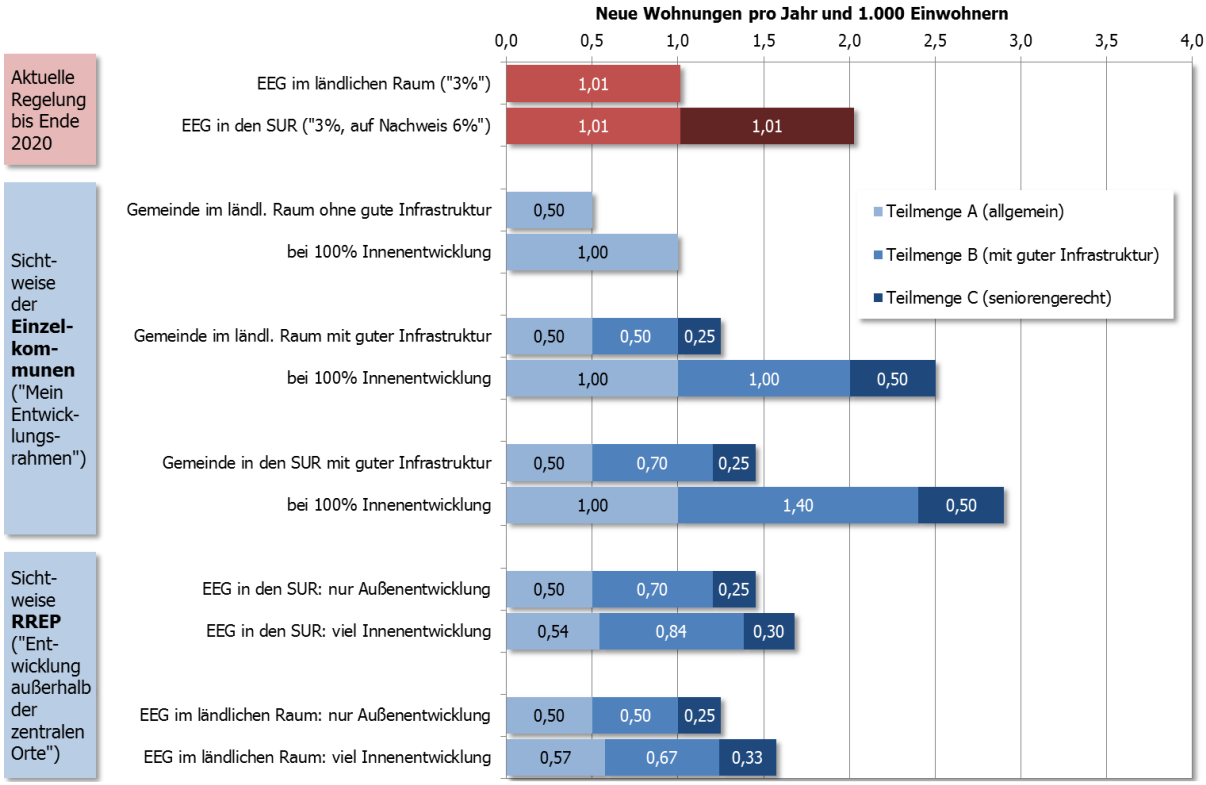



*Abbildung 2* *Bewertung des Entwicklungsrahmens 2021-2030 laut Konzept aus Sicht der Einzelkommunen und des RREP. Abkürzungen in der Abbildung: EEG = Eigenentwicklungsgemeinden, SUR = Stadt-Umland-Räume*

Genau aus dieser Unterscheidung ergeben sich die in Abbildung 2 dargestellten Werte:

- Für jede Einzelkommune ergibt sich der Entwicklungsrahmen aus
  - ihrer Infrastrukturausstattung (da die Teilmengen B und C nur an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten[17] nutzbar sind)
  - ihrer individuellen Konzentration auf die Innenentwicklung (Halb-Anrechnung von Baufertigstellungen) sowie
  - dem Umfang der Realisierung seniorengerechter Wohnungen.[18]

  Für eine Einzelkommune ist es durchaus denkbar, dass sie bei einer entsprechenden Orientierung ihrer Siedlungsplanung Entwicklungsmöglichkeiten erhält, die deutlich über die aktuelle 3%-Marke, theoretisch sogar über die 6%-Marke der aktuellen Regelung hinausgehen. Genau diese Orientierung der Siedlungsplanung an den Stichworten „innen", „infrastrukturnah" und „seniorengerecht" ist im Sinne des RREP und der Ziele aus Kapitel 2.

- Aus Sicht der Zielsetzung des RREP, die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren, ist die vorgeschlagene Regelung danach zu beurteilen, wie viel Wohnungsneubau insgesamt in den nicht zentralen Orten bzw. insbesondere in den Umlandgemeinden zu erwarten ist. Die Werte der Balkenreihen „Sichtweise RREP" in Abbildung 2 entsprechen daher den bereits in Abbildung 1 ausgewiesenen Werten für die Szenarien „nur Außenentwicklung" bzw. „viel Innenentwicklung" (auf Basis der Annahmen aus Tabelle 2). Sie bleiben – wie bereits in Abbildung 1 beschrieben –

[17] Vgl. Abschnitt 5.2.

[18] Vgl. Abschnitt 5.3.

auch bei Annahme einer (über die Gesamtzahl der Gemeinden ebenfalls unwahrscheinlichen!) vollständigen Ausnutzung der Teilmengen B und C deutlich unter der 6%-Marke.

### *Vergleich mit den Regelungen anderer Länder und Regionen*

Abbildung 3 vergleicht die aktuelle Regelung 2007-2020 sowie das vorgeschlagene Konzept 2021-2030 mit der Definition der Eigenentwicklung in anderen Regionen und Bundesländern.[19] Da diese z.T. andere Messgrößen (z.B. den zulässigen Einwohnerzuwachs) oder Bezugsgrößen (z.B. den aktuellen Wohnungsbestand) verwenden, wurden die Regelungen auf die einheitliche Messgröße „Neue Wohnungen pro Jahr und 1.000 Einwohner" umgerechnet. Dazu wurden entsprechende Umrechnungsfaktoren aus Daten der Eigenentwicklungsgemeinden in der Planungsregion Westmecklenburg abgeleitet.

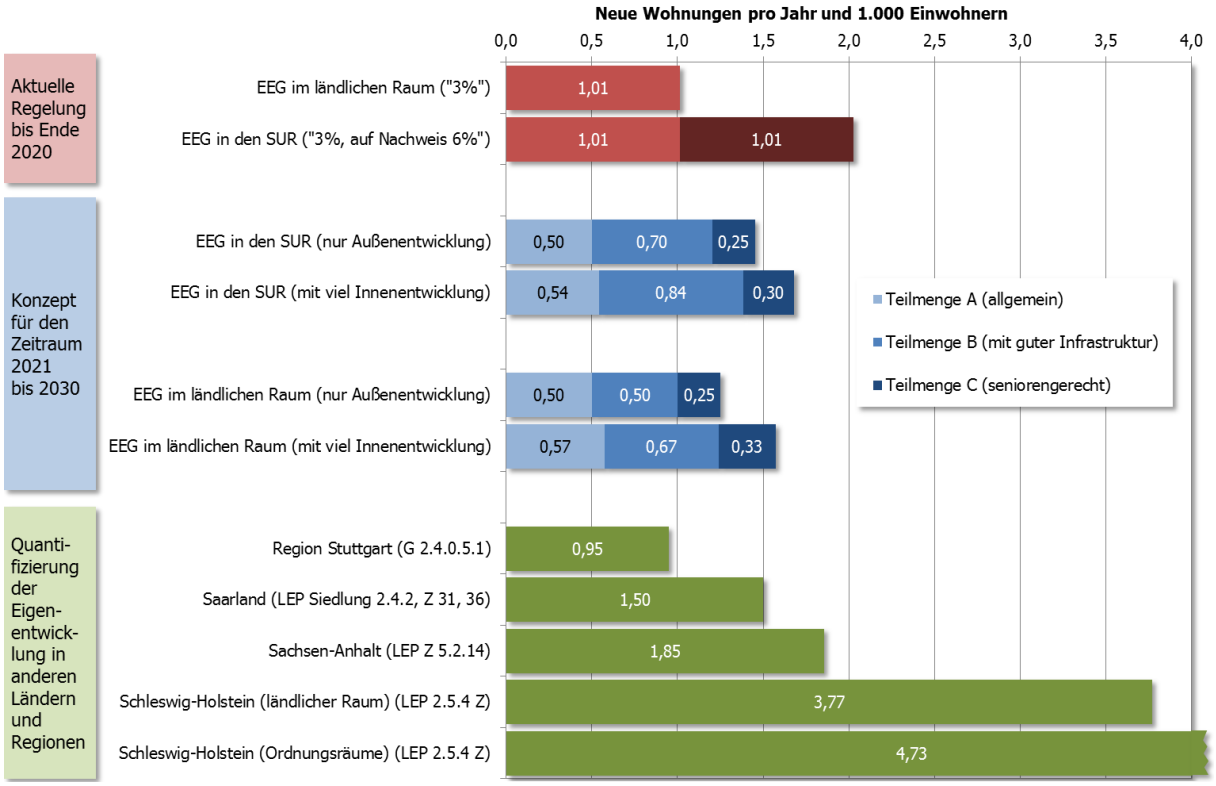



*Abbildung 3* *Vergleich der aktuellen Regelung zur Eigenentwicklung (rötlich) sowie des Konzeptvorschlags (bläulich) mit quantifizierten Regelungen zur Eigenentwicklung in anderen Regionen und Bundesländern (grünlich). Abkürzungen in der Abbildung: EEG = Eigenentwicklungsgemeinden, SUR = Stadt-Umland-Räume*

Im Ergebnis zeigt sich, dass die vorgeschlagene Regelung in einer plausiblen Größenordnung liegt. So finden sich sowohl Regionen und Länder mit geringeren wie auch mit deutlich weiteren Entwicklungsrahmen. Insgesamt gruppiert sich der vorgeschlagene Entwicklungsrahmen im Mittelfeld der Vergleichsräume ein.

[19] Die Regelungen wurden einer Zusammenstellung des BMVBS entnommen aus: BMVBS (Hrsg.): Regionalplanerische Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. BMVBS-Online-Publikation 20/2012. Dortige Tabelle 1 bzw. Seite 37.

Bei der vergleichsweise strengen Regelung der Region Stuttgart ist zu beachten, dass sich im Umland der Kernstadt Stuttgart eine Vielzahl von weiteren Zentralen Orten befindet, für die die Beschränkung auf die Eigenentwicklung nicht gilt. Dies gilt in abgeschwächter Form auch für die Ordnungsräume in Schleswig-Holstein mit ihrem deutlich weiter gefassten Entwicklungsrahmen für Eigenentwicklungsgemeinden.

Die Gliederung des Entwicklungsrahmens in die Teilmengen A, B und C im Rahmen des vorgeschlagenen Konzeptes trägt somit auch dem Umstand Rechnung, dass RREP und LEP innerhalb der Stadt-Umland-Räume keine weitere Differenzierung der Gemeinden vornehmen. Durch die Standortanforderungen der Teilmengen B und C werden in der vorgeschlagenen Regelung gleichwohl große Teile der Wohnungsbautätigkeit in den Umlandgemeinden auf infrastrukturell gut ausgestattete, d.h. etwas „zentralere" Standorte gelenkt.

Neben den in Abbildung 3 genannten Regionen und Ländern finden sich zudem Beispiele für die Definition von Entwicklungsrahmen zur Eigenentwicklung, bei denen nicht die Zahl der Wohnungen, sondern der Zuwachs an Siedlungsfläche begrenzt wird. Dies ist z.B. in der Region Hannover, in Hessen und im Land Brandenburg der Fall. Diese Beispiele zeigen, dass auch andere Bundesländer und Regionen Ziele der Innenentwicklung mit der Definition der Eigenentwicklung koppeln.

In den genannten Fällen wird i.d.R. anstelle der Anzahl der Wohneinheiten die Siedlungsfläche definiert, welche die Eigenentwicklungskommunen maximal zusätzlich durch Neuausweisungen schaffen dürfen. Die Aktivierung von Potenzialen im Innenbereich wird in diesen Regelungen somit ebenfalls „belohnt", weil die dort neu gebauten Wohneinheiten gar nicht in Anrechnung gebracht werden. Die Verknüpfung der Themen „Eigenentwicklung" und „Innenentwicklung" geht somit in diesen Fällen noch über das hier für Westmecklenburg 2021-2030 vorgeschlagene Konzept hinaus. Ein „Ausufern" der Siedlungsentwicklung im Innenbereich der Eigenentwicklungsgemeinden wird – ähnlich wie bei den Maximalannahmen zur Innenentwicklung der Tabelle 2 – bei diesen Regelungen der Vergleichsregionen nicht erwartet.

### *Diskussion in der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung"*

In der Diskussion der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung" kam es naturgemäß zur Frage der richtigen Bemessung des Entwicklungsrahmens mehrfach zu Diskussionen mit abweichenden Einschätzungen. Während insbesondere der Vertreter der Stadt Schwerin mehrfach auf eine engere Fassung sowohl des Entwicklungsrahmens als auch der Erweiterungsmöglichkeiten drängte, plädierten Vertreter der Umlandgemeinden für einen noch weiter gefassten Entwicklungsrahmen. Die Stadt Schwerin betonte immer wieder das Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte. Einzelne Vertreter der Umlandgemeinden hielten dem die Perspektive eines Abschneidens von Entwicklungsmöglichkeiten in Gemeinden, die von den Bürgern nachgefragt würden, entgegen.

Alternativ zu dem Konzeptvorschlag des Gutachterteams (Kapitel 4) wurde von Seiten der Stadt Schwerin vorgeschlagen, auf den Bonus für seniorengerechtes Wohnen zu verzichten, da das Kriterium in der Praxis nicht handhabbar sei und stattdessen einen entsprechenden Bonus für Gemeinden mit einem statistisch belegten, positiven natürlichen Saldo über mindestens 5 Jahre einzuführen. Zudem wurde darauf geäußert, dass die Kriterien für die Definition des Eigenbedarfs nur teilweise den Vorgaben des RREP 2011 sowie des zweiten Entwurfs des LEP entsprächen.

Ebenfalls abweichend vom Konzeptvorschlag des Gutachterteams (Kapitel 4) schlug ein Vertreter der Umlandgemeinden vor, für den Betrachtungszeitraum von einer vermutlichen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auszugehen und daraus den Neubaubedarf jeder Gemeinde zu ermitteln.

## 5.2 Definition der „infrastrukturell gut ausgestatteten Standorte" für die Teilmengen B und C

***Empirische Grundlage des Bewertungsschemas***

Die Teilmengen B und C des Entwicklungsrahmens können nach Absatz 1 des Konzeptes in Kapitel 4 nur an Standorten mit einer „guten Infrastrukturausstattung" genutzt werden. Damit konkretisiert das Konzept nicht nur die entsprechende Zielsetzung der Arbeitsgruppe aus Kapitel 2, sondern auch den Programmsatz 4.1 (7) des RREP, in dem es heißt: „Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden."

Konkretisierend definiert Absatz 2 des Konzeptes, dass ein Neubaustandort genau dann eine gute Infrastrukturausstattung hat, wenn er gemäß Tabelle 3 die folgende Anzahl an Lagepunkten erzielt:

- in Gemeinden im Stadt-Umland-Raum 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

| | 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 |

*Tabelle 3* *Bewertungsschema („Lagepunkte") für die infrastrukturelle Lagegunst eines Neubaustandorts (entspricht der Tabelle zu Absatz 2 des Konzepts in Kapitel 4)*

Bei der Anwendung des Bewertungsschemas aus Tabelle 3 sind die Punkte aus den sechs Zeilen (Arzt, Kita, Nahversorgung, Pflege, Schule, ÖPNV) aufzuaddieren und anschließend mit der Mindestpunktzahl (8 oder 14 Punkte) zu vergleichen.

In Abschnitt 8.5 ist ein einfach gehaltener, einseitiger Vordruck zu finden, der in der Anwendung als Bewertungsbogen genutzt werden kann.

Das Verfahren zur Bestimmung, ob ein konkreter Standort eine „gute Infrastrukturausstattung" im Sinne der Teilmengen B und C besitzt oder nicht, beinhaltet somit zwei konzeptionelle Setzungen:

- die Schwellenwerte der Luftlinienentfernungen[20] in Tabelle 3 sowie
- die zu erreichende Mindestpunktzahl (in Abhängigkeit des Gemeindetyps) für die Zurechenbarkeit eines Standorte zu den Teilmengen B und C (8 bzw. 14 Punkte)

Beide Setzungen stützen sich auf eine breite empirische Basis. So wurde im Rahmen der Auswertungen zum Evaluationsbericht (Abschnitt 1.5) die infrastrukturelle Lagegunst aller knapp 138.000 Bestandsadressen in der Planungsregion Westmecklenburg anhand der sechs in Tabelle 3 genannten Entfernungs- und Erreichbarkeitskriterien bewertet. Die Schwellenwerte für die Punktevergabe gemäß Tabelle 3 entsprechen dabei jeweils dem Wert, der

- von 80% aller Adressen erreicht wird: 1 Punkt
- von 60% aller Adressen erreicht wird: 2 Punkte
- von 40% aller Adressen erreicht wird: 3 Punkte
- von 20% aller Adressen erreicht wird: 4 Punkte

Der Punktevergabe nach Tabelle 3 liegt somit eine an den realen Verhältnissen in der Planungsregion Westmecklenburg geeichte Struktur zugrunde.

Dies gilt auch für die gewählte Mindestanzahl an Punkten, die für die Nutzung der Teilmengen B und C an einem konkreten Standort erreicht werden muss. Zu deren Herleitung wurde eine Häufigkeitsverteilung für die etwa 68.000 Bestandsadressen in den Eigenentwicklungsgemeinden vorgenommen. Deren Ergebnis zeigt Abbildung 4.

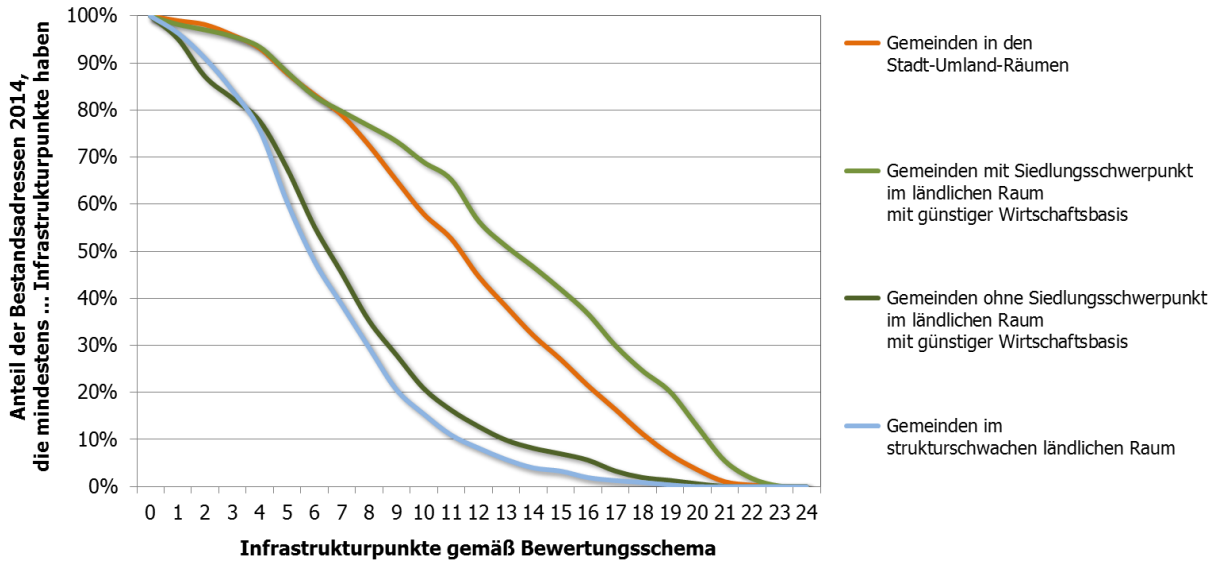



*Abbildung 4* *Infrastrukturelle Lagegunst der über 68.000 Bestandsadressen in den Eigenentwicklungsgemeinden der Planungsregion Westmecklenburg gemäß Bewertungsschema aus Tabelle 3*

[20] Das Konzept der Infrastrukturpunkte wurde im Rahmen des Evaluationsberichts (Abschnitt 1.5) entwickelt. Im Zuge der dortigen flächendeckenden Detailbetrachtungen wurden Straßenentfernungen verwendet. Zur Vereinfachung wurde für die Konzeptanwendung auf eine Luftlinienentfernung umgestellt. Einige der Schwellenwerte wurden gegenüber dem Evaluationsbericht daher leicht angepasst. Dies gilt insbesondere für die Zahl der Abfahrten im Umkreis. Hier wurde zusätzlich darauf verzichtet, die in der empirischen Grundlagenanalyse angewendete Entfernungswichtung in die praktische Konzeptanwendung zu übernehmen. Auch hier wurden die Schwellenwerte entsprechend angepasst.

Dabei zeigt sich eine deutliche Zweiteilung zwischen den Gemeindetypen. So sind die Siedlungsbereiche der Gemeinden in den Stadt-Umland-Räumen sowie in den Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis im Mittel deutlich besser mit den betrachteten Infrastrukturen ausgestattet als in den sonstigen Gemeinden des ländlichen Raums.

Für die Zielsetzung, mithilfe der Teilmengen B und C eine Konzentration der Siedlungsentwicklung an Standorten mit guter Infrastrukturausstattung herbeizuführen, erschien es daher notwendig, eine Differenzierung zwischen diesen beiden Gemeindetypen-Gruppen vorzunehmen. Eine einheitliche Mindestpunktzahl hätte andernfalls dazu geführt, dass entweder die Gemeinden im ländlichen Raum (ohne Siedlungsschwerpunkt) die betreffende Mindestpunktzahl nur an sehr wenigen (und für viele Gemeinden: an gar keinen) Standorten hätten erreichen können oder – bei entsprechend abgesenkter Mindestpunktzahl – in den Gemeinden der Stadt-Umland-Räume sowie den Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt die Teilmengen B und C an so gut wie jedem Standort hätten genutzt werden können. In beiden Fällen wäre die gewünschte Lenkungswirkung der Gliederung des Entwicklungsrahmens in die Teilmengen A bzw. B und C weitestgehend verloren gegangen.

Ein Blick auf die Häufigkeitsverteilung in Abbildung 4 zeigt, dass die in das Konzept übernommenen Mindestpunktzahlen von 8 bzw. 14 jeweils etwa dem Wert entsprechen, der von 40%, d.h. etwas weniger als der Hälfte der Bestandsadressen erreicht wird. Neubaustandorte der Teilmengen B und C sollen somit etwas besser infrastrukturell ausgestattet sein als das Mittel (mathematisch korrekt: als der Median) der bereits bestehenden Wohngebäude.

Zu dieser konzeptuellen Setzung passt auch die empirische Beobachtung aus dem Evaluationsbericht, wonach die Standorte der zwischen 2007 und 2013 fertig gestellten Wohnungen in der Planungsregion Westmecklenburg im Mittel infrastrukturell etwas besser dastehen als das Mittel der Bestandswohngebäude in den jeweils gleichen Gemeindetypen.[21]

### *Plausible Ergebnisse in den Testanwendungen mit den Beispielkommunen*

Das vorstehend begründete Bewertungsschema wurde im Rahmen der testweisen Anwendung des Gesamtkonzeptes auf drei von der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung" ausgewählte Beispielgemeinden detailliert auf die Plausibilität der Ergebnisse überprüft.

Wie die nachfolgenden drei Abbildungen zeigen, ist das Bewertungsschema in der Lage, in unterschiedlichen räumlichen Kontexten die infrastrukturell gut ausgestatteten Siedlungsbereiche und Ortsteile zu identifizieren.

Die Auswertungen im Rahmen der testweisen Anwendung in den Beispielgemeinden waren mit Abstand umfangreicher und arbeitsaufwendiger als es die spätere Konzeptanwendung durch die Gemeinden bzw. das Amt für Raumordnung sein wird. Ziel der Testanwendung war es, die Plausibilität des Bewertungsschemas zu überprüfen. Entsprechend wurden flächendeckend alle Bestandsstandorte mithilfe eines Geoinformationssystems (GIS) bewertet und die Ergebnisse in Form der nachstehenden Karten dargestellt.

Für die spätere Anwendung durch die Kommunen ist weder eine flächenhafte Bewertung des gesamten Gemeindegebiets noch die Anwendung eines Geoformationssystems notwendig. So steht im Fall der Bewertung einer konkreten Planung oder Baufertigstellung immer nur ein Standort im Mittelpunkt der Betrachtung. Die Luftlinienentfernung zu den nächsten Einrichtungen gemäß Tabelle 3 (Arzt, Kita, Nahversorgung, Pflege, Schule, ÖPNV) kann mit Stadtplan und Lineal (sowie einem Blick in den Fahrplan) in wenigen Minuten händisch ermit-

[21] Vgl. hierzu Abbildung 43 des Evaluationsberichts (Abschnitt 1.5).

telt werden. Dies wird auch aus dem einseitigen Vordruck für die Bewertung in Abschnitt 8.5 deutlich.

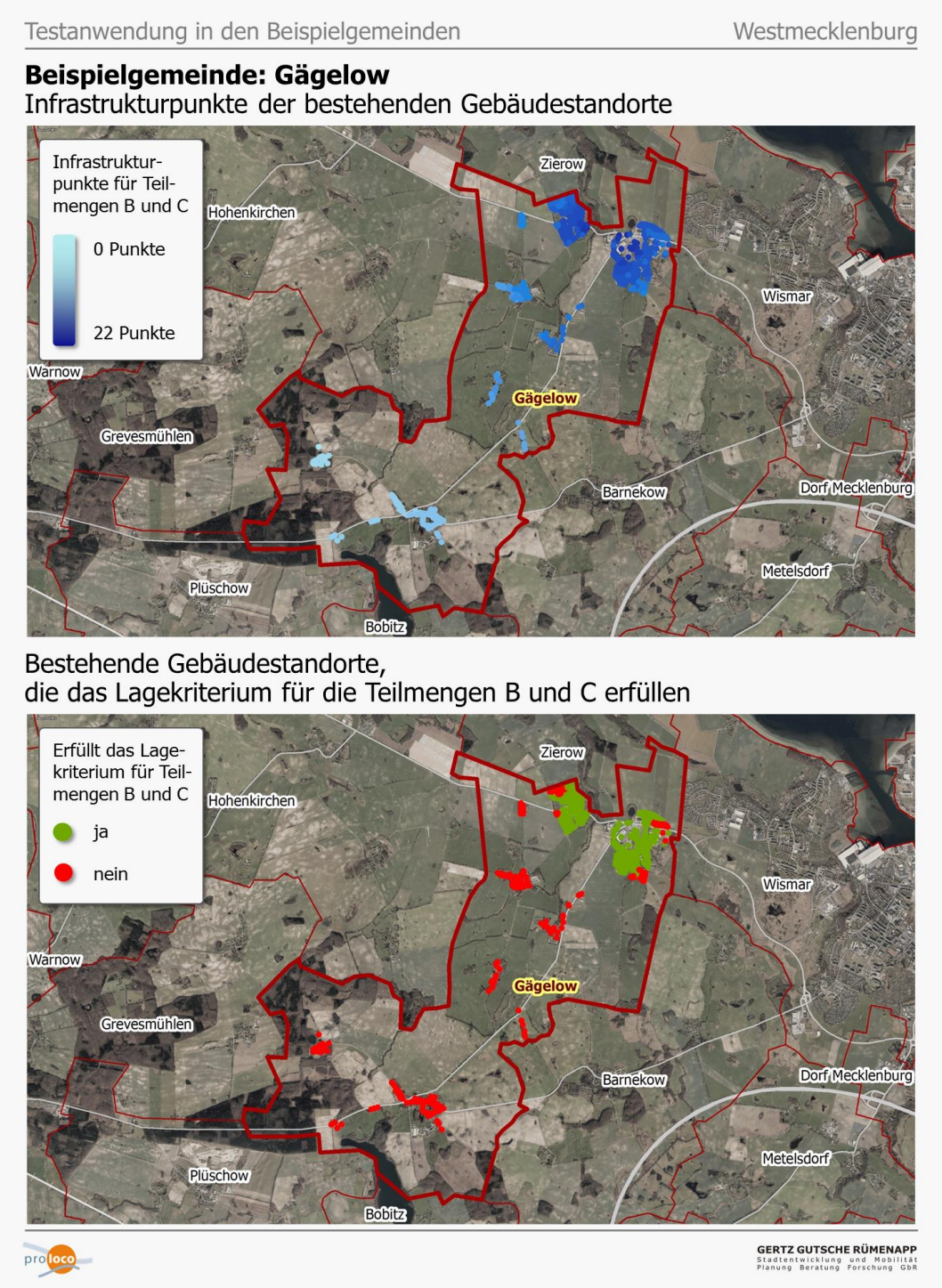



*Abbildung 5* *Zuordnung der Bestandswohngebäude in der Gemeinde Gägelow zu den Teilmengen A und B/C auf Basis ihrer Nähe zu Infrastrukturen und ÖPNV (Luftbild: GDI-MV, DOP 40, wms-Service, www.geodaten-mv.de)*

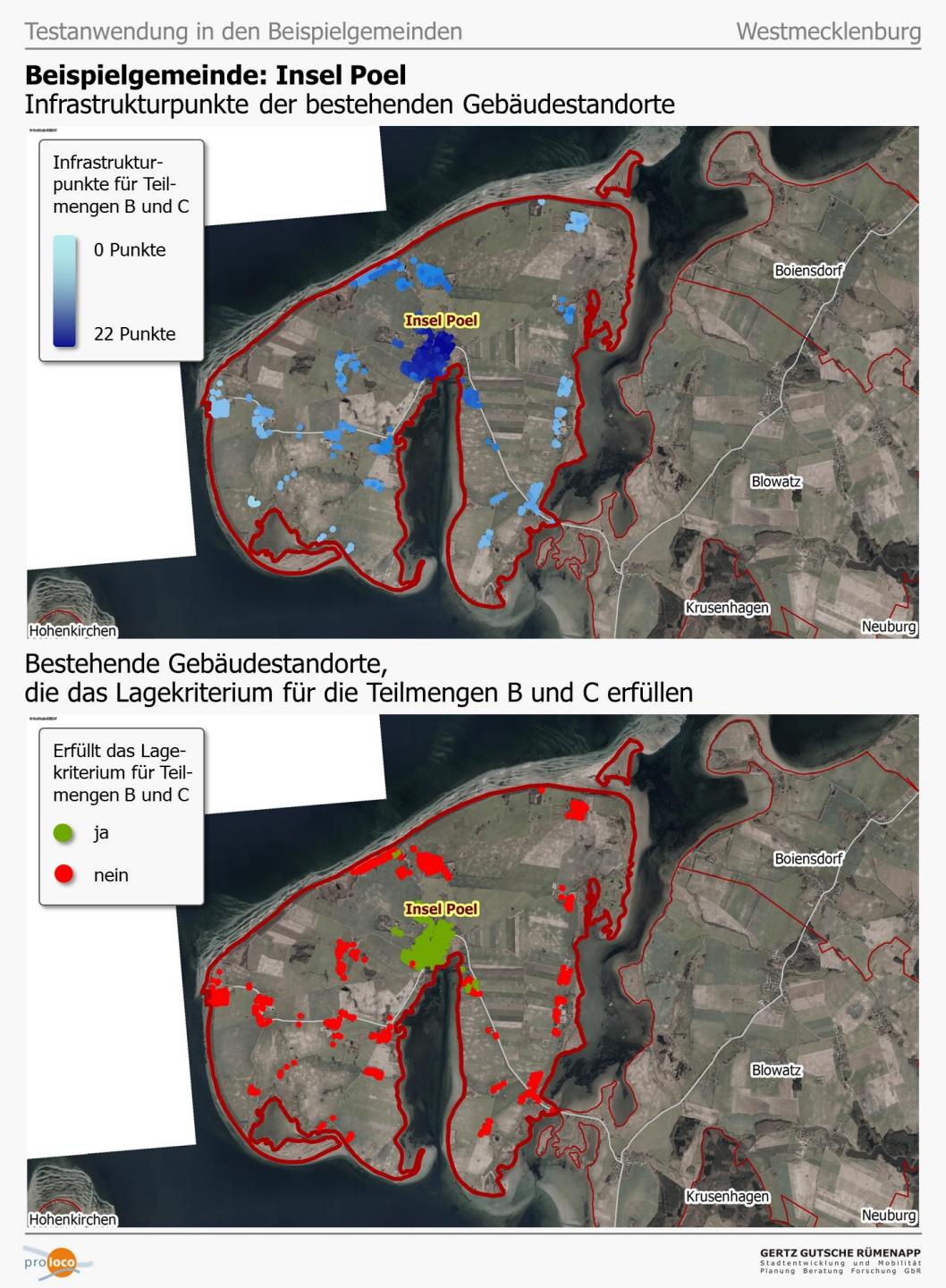



*Abbildung 6* *Zuordnung der Bestandswohngebäude in der Gemeinde Insel Poel zu den Teilmengen A und B/C auf Basis ihrer Nähe zu Infrastrukturen und ÖPNV (Luftbild: GDI-MV, DOP 40, wms-Service, www.geodaten-mv.de)*

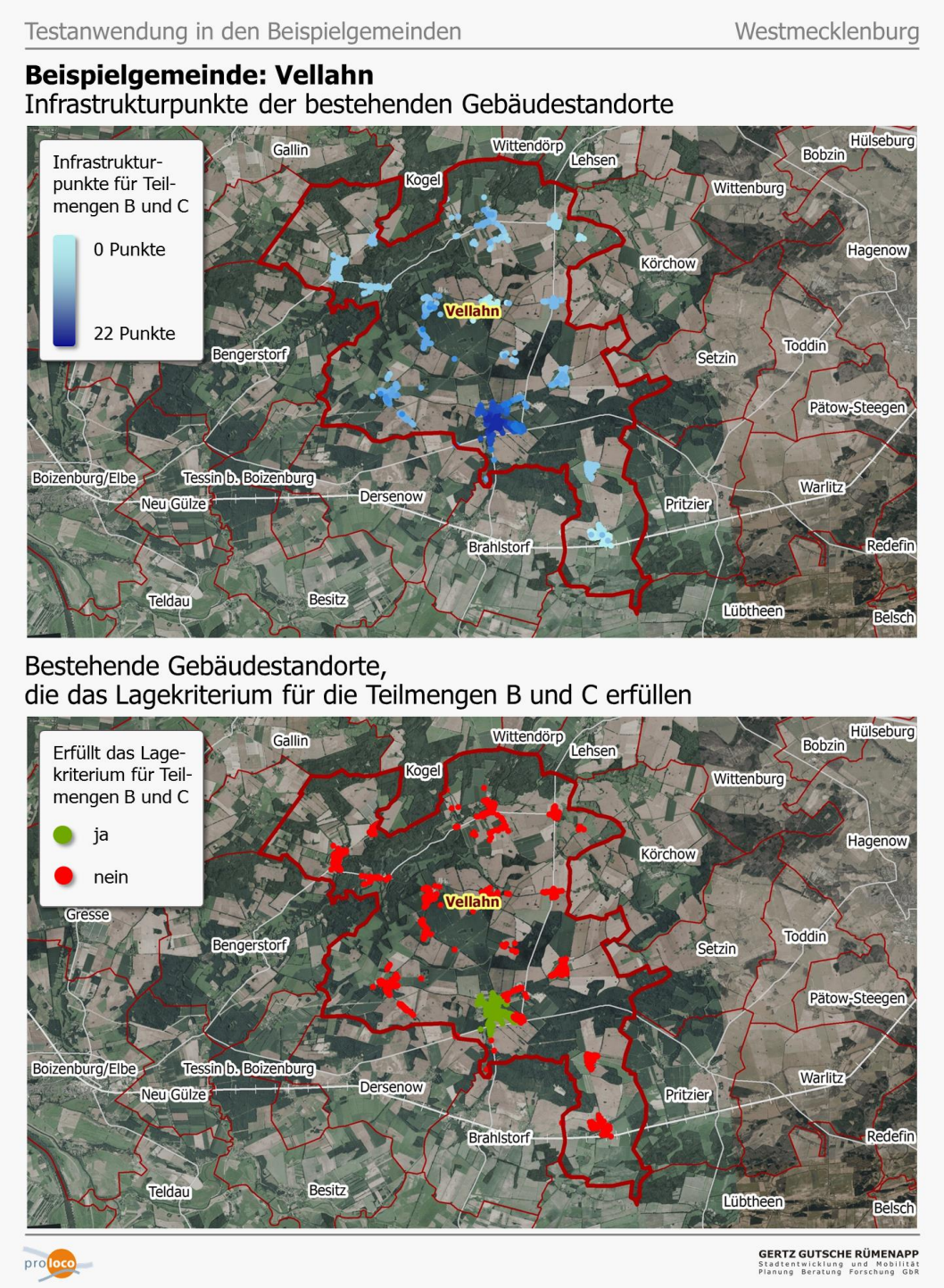



*Abbildung 7* *Zuordnung der Bestandswohngebäude in der Gemeinde Vellahn zu den Teilmengen A und B/C auf Basis ihrer Nähe zu Infrastrukturen und ÖPNV (Luftbild: GDI-MV, DOP 40, wms-Service, www.geodaten-mv.de)*

### *Vereinfachung: Einheitliche Bewertung der Lagegunst für die Teilmengen B und C*

In einer früheren Konzeptversion wurden für die Teilmengen B und C unterschiedliche Bewertungsschemata zur Bestimmung der infrastrukturellen Lagegunst verwendet. Dabei entsprach das Vorgehen für die Teilmenge B dem vorstehend beschriebenen und letztendlich für beide Teilmengen in das Konzept übernommenen Verfahren. Für die Teilmenge C wurden hingegen die beiden Kriterien „Entfernung zur nächsten Kindertagesstätte" und „Entfernung zur nächsten allgemeinbildenen Schule" herausgenommen und die zu erreichende Mindestpunktzahl entsprechend abgesenkt. Begründet wurde dies durch die geringe Relevanz von Kindertagesstätten und Schulen für die primäre Zielgruppe seniorengerecht gestalteter Wohnungen.

Durch die Testanwendung in den Beispielgemeinden wurde jedoch deutlich, dass

- sich die Komplexität der Konzeptanwendung durch die Differenzierung der Lagekriterien zwischen den Teilmengen B und C deutlich erhöht und
- zwischen den Bewertungsergebnissen für die Teilmengen B und C (auf Basis der differenzierten Lagekriterien) eine erhebliche Korrelation besteht. Das bedeutet, dass Standorte, die die Mindestpunktzahl für die Teilmenge B erreichen fast immer auch die Mindestpunktzahl für die Teilmenge C erreichen.

Die zuletzt genannte Korrelation bestätigt sich auch in der in Abbildung 8 gezeigten empirischen Auswertung auf Basis der Gesamtheit aller Bestandswohngebäude in den Eigenentwicklungsgemeinden der Planungsregion Westmecklenburg.

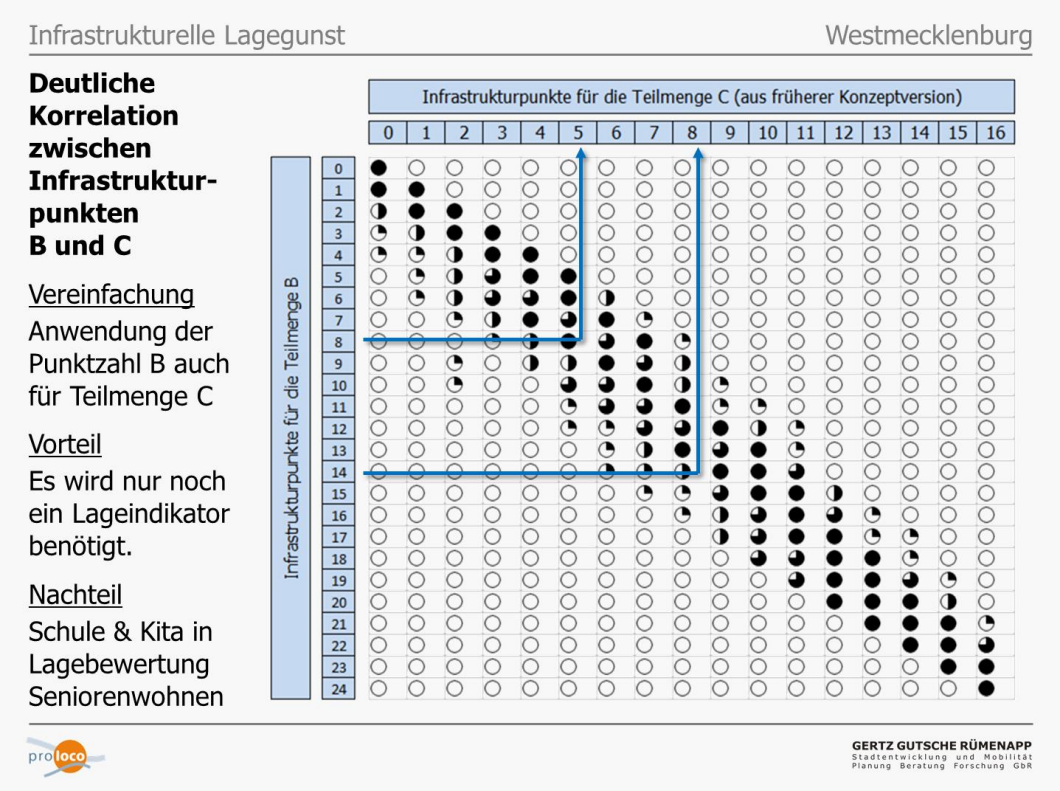



*Abbildung 8* *Aufgrund einer deutlichen Korrelation wurde eine zunächst vorgesehene Differenzierung der Lagekriterien für die Teilmengen B und C zugunsten einer deutlichen Vereinfachung von Konzept und Anwendung aufgegeben*

So erreichen Standorte mit 8 oder mehr Punkten für die Teilmenge B fast immer auch die ursprünglich für die Teilmenge C vorgesehene Mindestpunktzahl. Gleiches gilt in ähnlicher

Weise für Standorte mit 14 oder mehr Punkten in den Stadt-Umland-Räumen bzw. den Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt.

In Absprache mit der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung" wurde daher entschieden, für die Teilmenge C die gleichen Lagekriterien wie für die Teilmenge B anzuwenden, auch wenn dadurch die Entfernung zur nächsten Schule bzw. Kindertagesstätte Teil der Bewertung der infrastrukturellen Lagegunst für die Teilmenge C (seniorengerechter Wohnraum) wird. Für die Teilnehmenden der Arbeitsgruppe sowie das Gutachterteam überwog letztendlich die deutliche Vereinfachung des Konzepts und seiner Anwendung gegenüber der leichten Bewertungsungenauigkeit.

### *Weitere Vereinfachung der Anwendung denkbar*

Um die Zuordnung von Standorten zu den Teilmengen A und B/C für die Kommunen und die Mitarbeiter/innen des Amtes für Raumordnung noch weiter zu vereinfachen, wäre es auch denkbar, diese Zuordnung einmal flächendeckend auf Basis der Standorte der betreffenden Einrichtungen (Schulen, Kitas, Pflegeeinrichtungen, Läden) sowie der digitalen Fahrplandaten für Bus und Bahn vorzunehmen und die Ergebnisse als zusätzliche Daten-Layer in das Geo-Portal des Landes MV („GAIA", Abbildung 9) abzulegen.

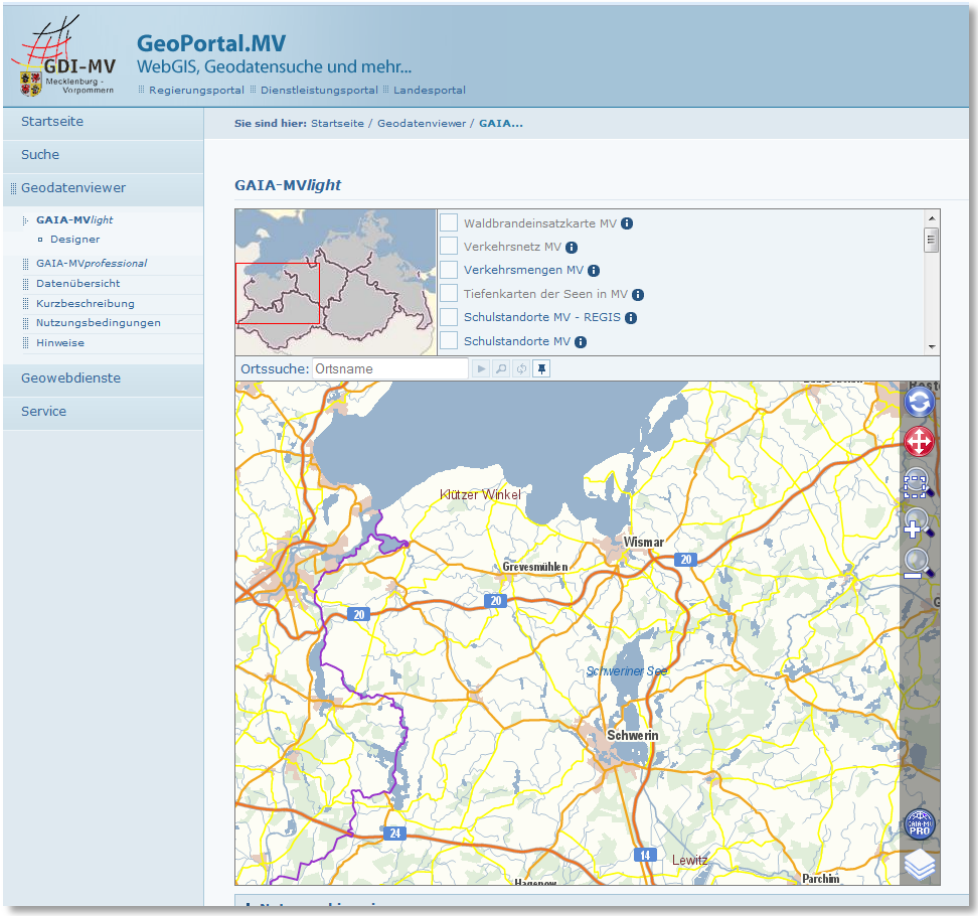



*Abbildung 9* *Das Geoportal GAIA des Landes MV (GDI-MV) böte die Möglichkeit, eine einmal flächendeckend vorgenommene Zuordnung der Standorte zu den Teilmengen A bzw. B/C den Kommunen ohne weiteren Aufwand zugänglich zu machen.*

Die Gemeinden müssten dann nur auf der Karte nachsehen, welcher Teilmenge ein bestimmter Standort zuzuordnen ist. Das GAIA-Portal lässt ein sehr kleinteiliges Hereinzoomen zu.

Zudem sind in GAIA bereits einige der relevanten Infrastrukturstandorte (z.B. Schulen) hinterlegt.

Die einmalige flächendeckende und GIS-gestützte Zuordnung der Standorte zu den Teilmengen A und B/C sollte einmal kurz vor Beginn der Gültigkeit der Regelung, also z.B. im Jahr 2020 durchgeführt werden. Dass dies mit überschaubarem Aufwand machbar ist, zeigen die identischen Auswertungen im Rahmen der Erarbeitung des Evaluationsberichts (Abschnitt 1.5) auf Basis des Datenstandes aus dem Modellvorhaben „Regionalstrategie Daseinsvorsorge Westmecklenburg".

Die händische Standortzuordnung auf Basis des Vordrucks aus Abschnitt 8.5 würde sich auf die (wenigen) Male beschränken, in denen aktuelle Veränderungen (z.B. ein neuer Standort einer Kita, eines Lebensmittelladens oder eines Pflegeheims) berücksichtigt werden sollen.

## 5.3 Definition des seniorengerechten Wohnens für die Teilmenge C

### *Kriterien für Teilmenge C = Kriterien für Teilmenge B + Bauliche Kriterien*

Für die Einstufung einer fertig gestellten Wohnung oder eines Planungsvorhabens in die Teilmenge C („Seniorengerechter Wohnraum) müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Standort muss eine „gute Infrastrukturausstattung" gemäß dem Bewertungsverfahren aus Abschnitt 5.2 besitzen.
- Das Gebäude bzw. die Wohnung muss bestimmte bauliche Mindestanforderungen erfüllen. Diese sind im Absatz 3 des Konzeptes definiert und Gegenstand der nachfolgenden Begründung.

### *Herleitung der baulichen Kriterien*

Ein Nachweis der baulichen Kriterien zum seniorengerechten Wohnen soll dabei folgende Kriterien erfüllen. Er soll

- Mindestqualitäten für ein seniorengerechtes Wohnen sicher stellen,
- mit vertretbarem Aufwand nachweisbar sein,
- anhand der Baufertigstellung prüfbar sein.

Inhaltliche Grundlage der festzulegenden Kriterien sind §50 der Musterbauordnung sowie die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen). Hier werden umfangreiche Festlegungen zu den eben geforderten „Mindestqualitäten für seniorengerechtes Wohnen" getroffen. Ein Nachweis aller dieser Kriterien wäre jedoch mit erheblichem Aufwand verbunden, der im Rahmen der Bilanzierung des verbleibenden Entwicklungsrahmens weder möglich noch sinnvoll wäre.

Von daher wird eine deutliche Auswahl aus den in §50 Musterbauordnung und DIN 18040-2 genannten Kriterien getroffen. Ausgewählt werden Kriterien, die beim Bau berücksichtigt werden müssen und nur unter erheblichem Aufwand im Nachhinein herstellbar wären. Darüber hinaus gehende Ausstattungen können auch im Nachhinein eingebaut werden, sind nur unter erheblichem Aufwand bei Baufertigstellung abprüfbar und sollen – aus Gründen der Vereinfachung – nicht Gegenstand im Rahmen des Konzeptes zur Eigenentwicklung werden.

Vor diesem Hintergrund werden als bauliche Kriterien für eine Zuordnung zur Teilmenge C die folgenden Kriterien für die Zuwegung zur Wohnung sowie die Wohnung selbst festgelegt:

- 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

### *Nachweis i.d.R. erst nach Fertigstellung möglich*

Anhand der gewählten Kriterien wird deutlich, dass der Nachweis für eine Zuordnung in Teilmenge C („Seniorengerechtes Wohnen") – anders als die auf ausschließlich auf den Lagekriterien nach Abschnitt 5.2 beruhende Einordnung in die Teilmenge B – in der Regel nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich sein wird, sondern erst bei Baufertigstellung.

Das bedeutet, dass die Gemeinden im Regelfall erst nachträglich (also nicht bei Planaufstellung, sondern erst bei Baufertigstellung) eine Einordnung der entsprechenden Wohnungen in die Teilmenge C nachweisen können.

In Fällen, in denen bereits der Bebauungsplan den o.g. Kriterien vergleichbare Festlegungen trifft, ist auch die Zuordnung einer raumordnerisch zu beurteilenden Planung zur Teilmenge C möglich.

In der praktischen Umsetzung des Konzepts erfolgt der Nachweis der Zugehörigkeit einer Baufertigstellung zur Teilmenge C über die Nutzung des Vordrucks aus Abschnitt 8.6 durch die Gemeinde. Weitergehende Unterlagen (wie Baugenehmigung oder Bebauungsplan) sind erst vorzulegen, wenn das Amt für Raumordnung und Landesplanung Zweifel an der Einstufung äußert.[22]

### *Diskussion in der Arbeitsgruppe*

Allen Beteiligten der Arbeitsgruppe ist bewusst, dass der Nachweis der seniorengerechten Bauweise der vermutlich schwierigste Teil der Konzeptumsetzung ist. Er wurde am Ende aber von den meisten als umsetzbar eingeschätzt.

Wie bereits in Abschnitt 5.1 erwähnt, plädierte der Vertreter der Stadt Schwerin für eine Streichung der Teilmenge C, da eine Erhebung vergleichsweise aufwändig und auch kaum überprüfbar sei.

## 5.4 Vorgehen bei der raumordnerischen Beurteilung von Planungsvorhaben in Gemeinden mit Eigenentwicklung

Teil der raumordnerischen Beurteilung von Planungsvorhaben in Gemeinden mit Eigenentwicklung ist, im Hinblick auf das in Abschnitt 1.2 zitierte Ziel 4.1 (3) des RREP zu prüfen, ob mit der zu beurteilenden Planungsabsicht einer Gemeinde der definierte Entwicklungsrahmen überschritten wird. Dies ist dann der Fall, wenn durch das Planvorhaben zusätzliches Baurecht für Wohnungen in einem Maß geschaffen wird, das erwarten lässt, dass die Zahl der

[22] Diese Vorgehensweise entspricht der Einigung im Rahmen der Sitzung der Arbeitsgruppe des Vorstandes vom 28.8.2015.

Baufertigstellungen[23] während des Gültigkeitszeitraums 2021-2030 den der Gemeinde zugewiesenen Entwicklungsrahmen übersteigt.[24]

Daraus ergibt sich, dass das Amt für Raumordnung zum Zeitpunkt der raumordnerischen Beurteilung die folgenden Informationen bilanziert:

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[25] 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)?

Das Ergebnis dieser Bilanzierung (Punkt 1 minus Punkt 2 minus Punkt 3) ergibt den Umfang an Wohnungen, für die zum Zeitpunkt der raumordnerischen Beurteilung noch zusätzliches Baurecht geschaffen werden kann, ohne gegen das o.g. Ziel 4.1 (3) des RREP zu verstoßen.

Dieses Vorgehen der raumordnerischen Beurteilung ist bereits heute gängige Praxis des Amtes für Raumordnung bei der Umsetzung des RREP. Es entspricht zudem den nachstehenden Formulierungen in den Programmsätzen des RREP (Abschnitt 4.1 Siedlungsentwicklung):

- „[…] Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind […]." (RREP 4.1 (2), Satz 2)
- „Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen." (RREP 4.1 (3), Satz 3)

Eine Veranschaulichung des beschriebenen Vorgehens findet sich in den Beispielrechnungen des Kapitels 8. Hier werden unterschiedliche Fallkonstellationen konkret durchgerechnet. In diesem Rahmen wird auch eine einfache Excel-Datei vorgestellt, die mit diesem Bericht dem Amt für Raumordnung übergeben wird. In dieser sind das vorstehende Bilanzierungsverfahren sowie alle anderen quantitativen Aspekte des Konzeptes sehr anschaulich nachvollziehbar. Das Amt für Raumordnung gibt die Excel-Datei auch an die Kreise und Kommunen weiter.

[23] Ohne Ferienwohnungen in Sondergebieten Erholung und Wohnungen mit Betreuungsleistungen im Sinne des Abschnitts 5.10 bzw. Absatz 14 des Konzeptes in Kapitel 4.

[24] Eine Liste des voraussichtlichen Entwicklungsrahmens aller Eigenentwicklungsgemeinden der Planungsregion Westmecklenburg findet sich in Kapitel 9 (Anhang) dieses Berichts.

[25] In dem vorgeschlagenen Konzept sind dies Ferienwohnungen in Sondergebieten Erholung und Wohnungen mit Betreuungsleistungen im Sinne des Abschnitts 5.10 bzw. Absatz 14 des Konzeptes in Kapitel 4.

## 5.5 Nur anlassbezogene Nachweise durch die Gemeinde im eigenen Interesse

Aufgrund der einleitend in Kapitel 2 formulierten Ziele berücksichtigt das vorgelegte Konzept mehr Aspekte als die bisherige „3%-Regelung". Damit geht ein etwas höherer Aufwand der Anwendung einher, dem jedoch eine höhere Planungssicherheit[26] der Gemeinden sowie die Informations- und Planungsvorteile für die Gemeinden aus dem kommunalen Flächenmanagement[27] gegenüber stehen.

Um den Anwendungsaufwand so gering wie möglich zu halten, wurde bei der Konzeptentwicklung von den folgenden Grundsätzen ausgegangen:

- Das Konzept soll auch dann eindeutig anwendbar sein, wenn die Kommune außer den auch bisher schon notwendigen Planunterlagen keine weitergehenden Nachweise zu Standorteigenschaften bzw. keine Daten aus Baulandkatastern zur raumordnerischen Beurteilung einreicht. Eine entsprechende Veranschaulichung zeigt die Beispielrechnung mit der Bezeichnung „Fall 1" in Abschnitt 8.2.
- Nachweise zu Standorteigenschaften von bereits erfolgten Baufertigstellungen, verfügbaren Bauplätzen in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie von Planungsvorhaben erhöhen die Ausnutzbarkeit des Entwicklungsrahmens der Gemeinde, verringern ihn aber nie. Gleiches gilt für Daten zu Umfang und Struktur des §34-Potenzials aus einem – ggf. erst einzuführenden – Baulandkataster (Abschnitt 5.7). Damit erfolgt der Nachweis immer nur anlassbezogen[28] und mit Eigeninteresse der Gemeinde.
- Mit dem Konzept werden Entwürfe für Vordrucke zu den relevanten Nachweisen vorgelegt. Diese sind in den Abschnitten 8.5 (Infrastrukturelle Lagegunst), 8.6 (Seniorengerechte Bauweise) und 8.7 (Baulandkataster und §34-Potenzialflächen) zu finden. Ein Vorschlag für eine in der Anwendung noch einfachere Zuordnung von Standorten zu den Teilmengen A und B/C auf Basis des GIS-Portals GAIA des Landes MV findet sich am Ende des Abschnitts 5.2.

## 5.6 Anreize zur Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung

Das Konzept integriert spürbare Anreize zur Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung in die Definition des Entwicklungsrahmens zur Eigenentwicklung. Dies entspricht

[26] Die höhere Planungssicherheit der Gemeinden ergibt sich u.a. aus den klarer definierten Regeln (z.B. im Vergleich zur aktuellen 6%-Marke) sowie der im Konzept festgeschriebenen Möglichkeit der Gemeinden, auch unabhängig von Planungsvorhaben ihren aktuellen Datenstand des Flächenmanagements bzw. Baulandkatasters mit dem Amt für Raumordnung abzugleichen (vgl. Absatz 13 des Konzeptes in Kapitel 4).

[27] Die Informations- und Planungsvorteile für die Gemeinden können z.B. daraus bestehen, dass die Ämter und Gemeinden Bauwillige jederzeit auf §34-Standorte aufmerksam machen können, die für eine Bebauung verfügbar sind und auf denen dank des bestehenden Baurechts sofort mit der Bebauung begonnen werden kann.

[28] Auf die Möglichkeit der Gemeinden, auch ohne planerischen Projektanlass einen Abgleich der eigenen Daten und Beurteilungen des Baulandkatasters mit dem Amt für Raumordnung herbeizuführen, um auf diese Weise eine höhere Planungssicherheit zu erlangen, wurde bereits in Fußnote 26 hingewiesen.

- den zu Beginn des Diskussionsprozesses mit der Arbeitsgruppe gemeinsam festgelegten Zielen (Kapitel 2),
- dem Ziel 4.1 (2) des RREP,
- dem Vorgehen auch in anderen Bundesländern und Regionen.

Bezüglich des zuletzt genannten Punktes wird auf die folgenden zwei Beispiele hingewiesen:

- Region Hannover (Ziel D 1.6.3.03):
  „Der örtliche Grundbedarf an zusätzlichen Wohnflächen und gemischten Bauflächen wird pro Ortsteil als Basiswert in Höhe von 5% der vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt." (Option auf 2%-Zuschlag im Einzelfall)
- Brandenburg (LEP Ziel 4.5 (1) und (2)):
  „(1) Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich […] 3.) in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption […].
  (2) Die zusätzliche Entwicklungsoption nach Absatz 1 Nummer 3 […] wird mit 0,5 Hektar pro 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt."

In beiden Regelungen können die Gemeinden somit – ähnlich wie in dem mit diesem Bericht für Westmecklenburg vorgeschlagenen Konzept – ihren Entwicklungsrahmen erweitern, wenn sie stärker auf die Innenentwicklung setzen.

Im Gegensatz zu den beiden genannten Beispielen, bei denen Wohnungsbau im Innenbereich überhaupt nicht auf den Entwicklungsrahmen der Eigenentwicklung angerechnet wird, legt Absatz 7 des Konzeptes in Kapitel 4 fest, dass Baufertigstellungen auf Standorten der Innenentwicklung, d.h. auf Flächen

- nach §34 Abs. 1 und 2 BauGB (= Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile),
- innerhalb bestehender Satzungen nach §34 (4) Nr. 1 BauGB (= Klarstellungssatzung) sowie
- innerhalb von Bebauungsplänen nach §13a BauGB (= Bebauungsplan der Innenentwicklung)

nur zur Hälfte angerechnet werden.

Zwar sind die Gemeinden nach BauGB, LEP und RREP dazu verpflichtet, der Innen- den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben.[29] Die Praxis zeigt jedoch, dass die Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung mit einem gewissen Aufwand verbunden ist und daher in der Realität doch immer wieder eine – z.T. durch Investoren vorangetriebene – Außenentwicklung stattfindet. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund integrieren bereits mehrere Regionen und Länder (wie eben beispielhaft gezeigt) Aspekte der Innenentwicklung mit ihren Regelungen zum Entwicklungsrahmen für Eigenentwicklungsgemeinden.

Darüber hinaus sind Ansätze für eine stärkere Umsetzung des Planungsgrundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung" im realen kommunalen Handeln Gegenstand einer Reihe von Forschungs- und Förderaktivitäten der Länder und des Bundes. Beispielhaft wird an dieser Stelle auf die BMBF-Forschungsförderprogramme REFINA und „Nachhaltiges Landmanagement" hingewiesen.

[29] Vgl. u.a. RREP 4.1 (2) Satz 1 bzw. §1 (5) BauGB.

Im vorgeschlagenen Konzept (Kapitel 4, Absätze 7 und 8) wird darauf geachtet, dass die Anreizwirkung der „Halbzählung" immer erst bei erfolgter Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale zum Tragen kommt. Die „Belohnung" in Form der Halbanrechnung, durch die sich ein größerer verbleibender Entwicklungsrahmen ergibt, erfolgt daher erst, wenn

- die betreffende §34-Baufläche tatsächlich bebaut und als Baufertigstellung in der Statistik erfasst wurde (→ Absatz 7 des Konzeptes in Kapitel 4) oder
- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB zur raumordnerischen Beurteilung vorgelegt wird (→ Absatz 8 des Konzeptes in Kapitel 4).

Im Gegensatz dazu kommt die „Halbzählung" für das Potenzial auf §34-Flächen, das per Definition noch nicht aktiviert ist, explizit nicht zum Einsatz (→ Absatz 12 des Konzeptes in Kapitel 4).

***Diskussion in der Arbeitsgruppe***

Der Ansatz der „Halbzählung" wurde von der überwiegenden Mehrheit der Teilnehmenden aufgrund der dadurch ausgelösten Anreizwirkungen unterstützt. Der Vertreter der Stadt Schwerin sah hingegen die Gefahr eines Ausuferns des Entwicklungsrahmens. Er stellte daher zum einen die inhaltliche Zulässigkeit einer Vermischung des Aspekts der Eigenentwicklung und der Anreizbildung zur Innenentwicklung in Frage. Zudem plädierte er für eine Beschränkung der Tatbestände, für die eine Halbanrechnung gilt, auf die von ihm als „echte §34-Situationen" bezeichneten Fälle. Dies sind nach seiner Einschätzung nur Flächen nach §34 (1) sowie Flächen in Klarstellungssatzungen gemäß §34 (4) Pkt 1 BauGB. Bei den nach Konzept ebenfalls für Halbzählungen zugelassenen Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB sieht er hingegen die Gefahr, dass ggf. doch auch Außenbereichsflächen unberechtigterweise in den Genuss der Halbzählung kommen.

## 5.7 Integration des Flächenmanagements und Anreiz zur Erstellung von Baulücken- und Brachflächenkatastern

Wichtiger Baustein bei der Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung ist die Etablierung eines kommunalen Flächenmanagements, insbesondere in Form der Einführung eines Baulücken- und Brachflächenkatasters. Zielsetzungen sind hierbei:

- die Bestimmung potenziell bebaubarer Flächen mit bereits bestehendem Baurecht innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (nach §34 BauGB),
- die Bestimmung zwar potenziell bebaubarer Flächen mit bereits bestehendem Baurecht, die jedoch aus verschiedenen Gründen konkret nicht für eine (Wohn)Bebauung in absehbarer Zeit infrage kommen oder zur Verfügung stehen,
- insgesamt die Gewinnung von Informationen als Handlungsgrundlage des Flächenmanagements.

Mit einem Baulücken- und Brachflächenkataster, das diese Zielsetzungen erfüllt, kann der in Ziel 4.1(2) des RREP geforderte Nachweis der innerörtlichen Baulandreserven erbracht werden. In Abschnitt 7.4 werden daher handhabbare „Mindestanforderungen" an ein Kataster formuliert, auf dessen Basis die Angaben zum §34-Potenzial im Sinne des Absatzes 9 des Konzeptes (Kapitel 4) ermittelt werden können.

Grundsätzlich geht es dabei um eine realistische Einschätzung nicht nur der Existenz, sondern auch der Eignung und Verfügbarkeit der jeweiligen Potenzialflächen. Erfahrungsgemäß verringern sich die Potenziale der Innenentwicklung durch eine Erfassung, die auch die Aspekte „Eignung" und „Verfügbarkeit" berücksichtigt, gegenüber den auf Luftbildaufnahmen

erkennbaren Potenzialflächen. Auf der Grundlage der Einschätzungen zu Eignung und Verfügbarkeit ist es dann möglich, Energien und Ressourcen auf die Mobilisierung derjenigen Flächen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zu richten, die die größten Nutzungschancen haben.

Da die Mobilisierung von Flächen im Innenbereich i.d.R. mühsamer und kleinteiliger als die Gewinnung zusätzlicher Bauflächen durch Ausweisung eines Bebauungsplanes ist, werden im vorliegenden Konzept Anreize für die Kommunen geschaffen, ein Baulücken- und Brachflächenkataster zu erstellen:

- Kommunen, die ein entsprechendes Kataster vorlegen, können ggf. den verbleibenden Entwicklungsrahmen erhöhen (vgl. Absatz 10 und 11 des Konzeptes in Kapitel 4).
- Ein Baulücken- und Brachflächenkataster schafft gute Voraussetzungen für die Mobilisierung von Flächen im Innenbereich. Hier entstehende Wohneinheiten gehen nur zur Hälfte in die Berechnung nach Absatz 4 des Konzeptes in Kapitel 4 ein.

Die im Kataster enthaltenen planerischen Einschätzungen müssen zur Ermittlung des Baulandpotenzials mit dem Amt für Raumordnung abgestimmt werden. Dies gilt insbesondere (aber nicht nur) für solche Potenzialflächen, die nach Rechtslage bebaubar wären, aus planerischen Gesichtspunkten aber nach Möglichkeit nicht bebaut werden sollten. Diese inhaltliche Abstimmung zwischen einer Gemeinde und dem Amt für Raumordnung ist prinzipiell zu jedem Zeitpunkt möglich, auch unabhängig von konkreten Planungsvorhaben (vgl. Absatz 13 des Konzeptes in Kapitel 4).

Über die Anwendung im Rahmen der Ermittlung des vorhandenen Baulandpotenzials nach §34 BauGB hinaus kann das Kataster mit den in Abschnitt 7.3 empfohlenen inhaltlichen Erweiterungen noch deutlich weitergehend in der strategischen Gemeindeentwicklung eingesetzt werden. So bildet es z. B. eine umfangreichere Informationsgrundlage für eine gezielte Vermarktung von Flächen. Zudem ist bei einer Ergänzung des Katasters um das Thema „Leerstand" auch ein entsprechend ausgerichtetes Leerstandsmanagement möglich. Anregungen hierzu geben die Abschnitte 7.3 und 7.6.

## 5.8 Pauschalannahme zum §34-Potenzial bei fehlendem Baulandkataster

Die Ziele 4.1 (2) und (3) des RREP schreiben einen Nachweis der innerörtlichen Baulandreserven vor. Liegt dieser nicht in Form eines Baulandkatasters vor, das den Mindestanforderungen nach Abschnitt 7.4 entspricht, wird nach Absatz 11 des Konzeptes (Kapitel 4) ein Pauschalwert angesetzt, der 1,3% des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018 entspricht. Abweichend davon werden in den Gemeinden der Stadt-Umland-Räume nur 1,0% des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018 angesetzt.

Zugleich wirken diese Pauschalwerte als Maximalgrenze. Gemeinden, bei denen das über ein bestehendes oder neu eingeführtes Baulandkataster ermittelte §34-Potenzial höher liegt als der Pauschalwert, wird in der Bilanzierung nur der Pauschalwert nach Absatz 11 angerechnet. Auf diese Weise kann sich eine Gemeinde durch die Einführung eines Baulandkatasters bzgl. des verbleibenden Entwicklungsrahmens nie schlechter stellen.[30]

Die in das Konzept übernommen Kennwerte für das pauschalierte §34-Potenzial in Höhe von

- 1,0% des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018 in den Stadt-Umland-Räumen bzw.

[30] Vgl. auch das Anwendungsbeispiel „Fall 3" in den Veranschaulichungen des Abschnitts 8.4.

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

wurde wie folgt hergeleitet.

Zum einen wurden Hinweise zusammengetragen, wie hoch das reale §34-Potenzial in den Eigenentwicklungsgemeinden der Planungsregion Westmecklenburg vermutlich ist. Dabei wurden u.a. die folgenden Datenquellen verwendet:

- die flächendeckenden Grobabschätzungen auf Basis von Luftbildern aus der Erarbeitung des Evaluationsberichts (Abschnitt 1.5),
- die Ergebnisse der Testanwendungen des Konzeptes in den Beispielgemeinden (Kapitel 6) sowie
- die Studie „Innenentwicklungspotenziale in Deutschland" des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), erarbeitet durch das IÖR, Dresden und die Projektgruppe Stadt und Entwicklung, Leipzig.[31]

Nach diesen Datenquellen

- liegen die realen Potenziale im Mittel vermutlich noch deutlich über den gewählten Kennwerten[32] und
- sind die Potenziale in den Stadt-Umland-Räumen niedriger als in den Gemeinden des ländlichen Raums.

Diesem Befund ist zum anderen die Wirkung der Pauschalannahme auf das Gesamtkonzept gegenüberzustellen. Geht man davon aus, dass 1.000 Einwohner im Mittel der Eigenentwicklungsgemeinden in Westmecklenburg 473 Bestandswohnungen bewohnen, dann

- entspricht 1,0% des Wohnungsbestandes etwa 4,73 WE pro 1.000 Einwohner. Dies entspricht fast der Größe der gesamten Teilmenge A von 5 WE pro 1.000 Einwohner.
- 1,3% des Wohnungsbestandes entsprechen nach der gleichen Rechnung im Mittel 6,15 WE pro 1.000 Einwohner. Dies entspricht der Teilmenge A und etwa einem Fünftel der Teilmenge B.

Die Pauschalannahme setzt somit große Teile des Entwicklungsrahmens der Gemeinden unter den – begründeten! – Vorbehalt, dass vermutlich entsprechende innerörtliche Baulandreserven im Sinne der Programmsätze 4.1 (2) und (3) des RREP in den Gemeinden vorhanden sind.

Auch wenn die empirischen Quellen dafür sprechen, dass vielerorts vermutlich sogar noch deutlich höhere §34-Potenziale zu finden sind, erscheint es nicht ratsam, höhere Kennwerte als die gewählten 1,0% bzw. 1,3% anzusetzen, da ansonsten auch die Teilmenge B für Gemeinden ohne Flächenkataster nicht mehr nutzbar wird.

---

[31] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2013): Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Studie des Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. und der Projektgruppe Stadt und Entwicklung. Bonn. Dresden. Leipzig.

[32] Die BBSR-Studie spricht von mindestens 20 qm Innenentwicklungspotenzial pro Einwohner, von denen in Strukturen wie den Eigenentwicklungsgemeinden in Westmecklenburg etwa 45% in Bereich von Baulücken zu finden sind. Der Rest sind Brachen, die an dieser Stelle im Sinne einer konservativen Rechnung unberücksichtigt bleiben sollen. Geht man von 2,1 Einwohnern pro Bestandswohnung in den Eigenentwicklungsgemeinden in Westmecklenburg sowie 700 qm Grundstücksfläche pro Neubauwohnung aus, so ergibt sich rechnerisch ein sehr zurückhaltend geschätztes §34-Potenzial von 2,7% des Wohnungsbestandes.

## 5.9 Anreize zur Rücknahme von Baurechten

Bei der Ermittlung von Potenzialflächen in §34-Gebieten berücksichtigt das vorliegende Konzept qualitative Kriterien (Eignung und Verfügbarkeit), die dazu führen, das Potenzial realistisch abschätzen und Energien zur Mobilisierung auf aussichtsreiche Flächen im Innenbereich konzentrieren zu können (Abschnitte 5.7 und 7.5).

Ein ähnliches Prinzip sollte auch auf den Bereich der Bauflächen in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen angewendet werden. Die zukünftige Entwicklung soll auf Standorte gelenkt werden, die sowohl raumordnerisch geeignet wie auch aus Nutzersicht attraktiv sind.

Aus dieser Überlegung ergibt sich die Aufgabenstellung, auch bereits rechtskräftige Bebauungspläne entsprechend zu überprüfen. Das Augenmerk richtet sich hierbei vor allem auf ältere Bebauungspläne, für die seit über sieben Jahren Baurecht im Rahmen eines Bebauungsplanes besteht, die jedoch nach wie vor nicht erschlossen sind und bei denen es auch von privater Seite aus seit über sieben Jahren keine Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten gegeben hat (§39 BauGB Vertrauensschaden in Verbindung mit §42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung).

Da für die Bauflächen in diesen Bebauungsplänen Baurecht besteht, müssen sie in der Bilanzierung nach Absatz 4 des Konzeptes (Kapitel 4) vom Entwicklungsrahmen der Gemeinde abgezogen werden. Sie verringern damit – auch schon in der aktuellen Regelung der Eigenentwicklung nach der 3%-Regel! – dauerhaft den verbleibenden Entwicklungsrahmen der betreffenden Gemeinden, ohne dass absehbar ist, dass die Gemeinden auf diesen Flächen absehbar eine Entwicklung realisieren könnten.

Von daher entsteht nahezu „automatisch" der Anreiz, für diese Flächen das bestehende Baurecht aufzuheben, um dafür an einem anderen, aus heutiger Sicht geeigneteren Standort (z. B. in einem anderen Ortsteil der Gemeinde) neues Baurecht zu schaffen.

Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes wird den Gemeinden ein solches Vorgehen ausdrücklich empfohlen. Bei Einhaltung der o.g. Frist von sieben Jahren verursacht die Aufhebung älterer Bebauungspläne gemäß §42(3) BauGB i.d.R. keine Entschädigungsansprüche der Flächeneigentümer.

## 5.10 Keine Eigenentwicklung: Ferienwohnungen in Sondergebieten Erholung, Wohnungen mit Betreuungsleistungen sowie Ersatzneubauten

### *Ferienwohnungen*

In der Evaluation der Siedlungsentwicklung für den Zeitraum 2007-2013 (Abschnitt 1.5) zeigte sich, dass viele der Gemeinden mit der größten bereits heute absehbaren Überschreitung des Entwicklungsrahmens nach aktueller 3%-Regelung Tourismusschwerpunkte sind. Hinter den betreffenden Überschreitungen steht somit zu einem großen Teil die Schaffung neuer Ferienwohnungen. Wie bereits in Abschnitt 2.2 ausgeführt, ist der Bau von Ferienwohnungen der Wirtschafts- und nicht der Eigenentwicklung zuzuordnen. Entsprechend hat das Amt für Raumordnung auch schon in den zurückliegenden Jahren versucht, bei der raumordnerischen Beurteilung von Planungsvorhaben in Gemeinden mit Tourismusschwerpunkt nach RREP den Neubau von Ferienwohnungen in Zusammenarbeit mit den betreffenden Ämtern und Gemeinden aus der Baufertigstellungsstatistik herauszurechnen. Eine grundsätzliche Schwierigkeit ist dabei die sachgerechte Identifizierung von Ferienwohnungen.

Ein zweiter – ebenfalls bereits in Kapitel 2 angesprochener – Aspekt im Zusammenhang mit Ferienwohnungen in touristischen Schwerpunktgemeinden sind die zunehmenden Beschwerden von Dauerwohner/innen (ortsansässige Bevölkerung) über Lärm- und Geruchsbelästigungen durch benachbarte Ferienwohnungen. Es besteht daher das planerische Ziel, die Nutzungen „Ferienwohnen" und „Dauerwohnen" räumlich stärker voneinander zu trennen.

Für diese räumliche Trennung bietet sich das planerische Instrument des Sondergebiets Erholung nach §10 BauNVO an. Dieses hat zugleich den Vorteil, dass für das Herausrechnen von neugebauten Ferienwohnungen aus der Baufertigstellungsstatistik eine eindeutige Identifikation über die betreffenden Plangebiete möglich wird.

Vor dem Hintergrund dieser beiden Aspekte ergab die Diskussion in der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung" den einhelligen Wunsch, Ferienwohnungen genau dann nicht auf den Entwicklungsrahmen der Eigenentwicklung anzurechnen, wenn sie in Sondergebieten Erholung nach §10 BauNVO errichtet werden. Ferienwohnungen außerhalb von Sondergebieten Erholung nach §10 BauNVO werden hingegen auf den Entwicklungsrahmen angerechnet. Diese Regelung gibt den Gemeinden mit touristischem Schwerpunkt einen zusätzlichen Anreiz, bei der Bauleitplanung Dauer- und Ferienwohnungen eindeutiger voneinander zu trennen.

### *Wohnungen mit Betreuungsleistungen*

Neben den Ferienwohnungen in Sondergebieten Erholung grenzt das vorgeschlagene Konzept auch eine zweite Form von neugebauten Wohnungen eindeutig von der Eigenentwicklung ab. So werden Wohnungen dann nicht auf den Entwicklungsrahmen der Eigenentwicklung angerechnet, wenn mit ihnen fest an das Gebäude gebundene Betreuungsleistungen verknüpft sind.

Dabei kann es sich z.B. um stationäre Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen, aber auch um Einrichtungen für psychisch erkrankte Menschen, Menschen mit Behinderung, Obdachlose oder Jugendliche mit Betreuungsbedarf handeln.

Entsprechende Einrichtungen decken in der Regel einen über die Gemeindegrenzen hinausgehenden Bedarf. Sollten sie tatsächlich einmal in einer nicht zentralen Gemeinde gemäß RREP realisiert werden, soll mit der vorstehenden Abgrenzung sichergestellt werden, dass der Wohnraum in diesen Einrichtungen nicht den Entwicklungsrahmen zur Eigenentwicklung der betreffenden Standortgemeinde belastet.

### *Ersatzneubauten*

In der Diskussion der Arbeitsgruppe des Vorstandes (Sitzung vom 28.8.2015) wurde Einigkeit darüber erzielt, dass auch Ersatzneubauten nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet werden sollen. Bei der Umsetzung dieser Regelung ist darauf zu achten, dass in den neu errichteten Gebäuden nicht mehr Wohnungen realisiert werden als in den abgerissenen Altgebäuden. In einem solchen Fall sind die überzähligen Neubauwohnungen auf den Entwicklungsrahmen anzurechnen.

## 5.11 Übergangsregelungen

Formal endet die aktuell in der Begründung zu Programmsatz 4.1 (3) RREP verankerte Regelung zum Entwicklungsrahmen der Eigenentwicklung („3%-Regelung") am 31.12.2020 und eine bis dahin zu beschließende Neudefinition, z.B. auf Basis des hier vorgestellten Konzeptes, erlangt ab dem 1.1.2021 Gültigkeit. Dabei kann es beim Übergang zwischen den beiden Regelungen zu Verzögerungen für sinnvolle Planungen kommen, ohne dass dadurch die Ziele

des RREP zur Siedlungsentwicklung besser erreicht würden. Eine solche Situation soll durch die in den Absätzen 15 und 16 formulierten Übergangsregelungen des Konzeptes (Kapitel 4) vermieden werden.

Mit den vorgeschlagenen Regelungen sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Gemeinden mit einem noch verbleibenden Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2007-2020 soll ein nahtloser Übergang ermöglicht werden. Dazu zählt auch die Möglichkeit, in der Übergangsphase Projekte zu realisieren, die sich in der raumordnerischen Beurteilung teilweise auf den Entwicklungsrahmen 2007-2020 und teilweise bereits auf den Entwicklungsrahmen 2021-2030 beziehen.
- Um unsinnige „Torschluss"-Projekte zu vermeiden, sollen den Kommunen verbleibende Reste ihres Entwicklungsrahmens 2007-2020 auch in der Regelungsphase 2021-2030 erhalten bleiben.
- Gemeinden, in denen im Zeitraum 2007-2020 mehr Wohnraum neu geschaffen wurde als nach den Regelungen des RREP mit Blick auf das Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten hätte entstehen sollen, wird für den anschließenden Zeitraum 2021-2030 ein verminderter Entwicklungsrahmen zugewiesen. Die Reduzierung beträgt 0,5 WE pro im Zeitraum 2007-2020 über den 3%-Rahmen hinausgehende, fertig gestellte Wohneinheit (ohne Ferienwohnungen in Sondergebieten Erholung nach §10 BauNVO sowie Wohnungen mit fest an das Gebäude gebundenen Betreuungsleistungen). Die Reduzierung wird auf maximal die Hälfte des Umfangs des Entwicklungsrahmens 2021-2030 begrenzt. Die Reduzierung erfolgt gleichmäßig in den Teilmengen A, B und C, d.h. proportional zu deren Ausgangsvolumen.

  Diese Regelung stellt einen Kompromiss zwischen den beiden widersprüchlichen Zielen dar,

  - einerseits – auch im Sinne einer gewissen „Gerechtigkeit" zwischen den Gemeinden – auf einer Einhaltung der Ziele des RREP zu beharren und Abweichungen davon nicht zu übergehen und
  - andererseits die Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Gemeinden durch einen Vollabzug der Soll-Ist-Differenz 2007-2020 im darauf folgenden Zeitraum 2021-2030 für viele Jahre nicht auf mehr oder weniger „Null" zu begrenzen.
- Einer der Grundgedanken des Konzeptes ist die Schaffung von Anreizen für die kommunale Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Aus diesem Grunde wird mit den vorgeschlagenen Übergangsregelungen allen Gemeinden (unabhängig vom Umfang der Baufertigstellungen 2007-2020) die Möglichkeit gegeben, einen Teil ihres Entwicklungsrahmens 2021-2030 auch schon vor dem 1.1.2021 für Planungsprojekte der Innenentwicklung auf Basis des §13a BauGB zu nutzen.

### *Diskussion in der Arbeitsgruppe*

Abweichend vom vorstehend begründeten Konzeptvorschlag des Gutachterteams plädierten die Vertreter der Städte Schwerin und Wismar für einen Vollabzug der im Vergleich zur 3%-Regel im Zeitraum 2007-2020 zusätzlich gebauten Wohnungen vom Entwicklungsrahmen 2021-2030 der betreffenden Gemeinden. Der Vertreter der Stadt Schwerin verwies hierbei auf Gemeinden, die bereits vor 2005 Wohnbauflächen in B-Plänen in einem Umfang ausgewiesen hätten, der schon für den Zeitraum 2007 bis 2020 ein über den 3%-Rahmen weit hinausgehendes Potential beinhalten würde.

## 5.12 Möglichkeit für abweichende Vereinbarungen innerhalb der Stadt-Umland-Räume

Die Programmsätze 3.1.2 (2) und (3) des RREP formulierten ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot für die Städte und Gemeinden innerhalb der Stadt-Umland-Räume. Dieses bezieht sich explizit auch auf das Thema „Wohnen".

Die Diskussion in der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung" hat gezeigt, dass eine allgemeingültige Definition des Entwicklungsrahmens für die 220 Eigenentwicklungsgemeinden der Planungsregion Westmecklenburg nicht alle relevanten Einzelaspekte insbesondere in den Stadt-Umland-Räumen berücksichtigen kann. Zudem kann auch ein noch so gut konstruiertes und austariertes Konzept weder die grundlegenden Interessensunterschiede zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden aufheben noch die zum Teil eingeschränkte Kooperationsbereitschaft der beteiligten Akteure ersetzen.

Mit Absatz 17 formuliert das Konzept (Kapitel 4) daher explizit die Möglichkeit für die Städte und Gemeinden in den einzelnen Stadt-Umland-Räumen, durch einvernehmlich zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden getroffene Vereinbarungen von Umfang und Struktur des mit diesem Konzept definierten Entwicklungsrahmens der Eigenentwicklung abzuweichen. Dabei kann auch zwischen einzelnen Gemeinden differenziert werden. Die Vereinbarungen müssen sich – auch unabhängig von dem hier vorgeschlagenen Konzept – in die Ziele des RREP sowie des LEP eingliedern.

Die in das Konzept integrierte Möglichkeit für abweichende Vereinbarungen innerhalb der Stadt-Umland-Räume entspricht auch dem nachstehenden Programmsatz des aktuellen LEP-Entwurfs (2. Stufe der Beteiligung):

> „4.2 Wohnbauflächenentwicklung
>
> (3) Von der Eigenbedarfsregelung kann in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume abgewichen werden.
>
> Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raumes (Z)"

# 6 Testweise Anwendung des Konzeptes an drei Beispielgemeinden

## 6.1 Zielsetzung und Auswahl der Beispielgemeinden

Ein gut entwickelter Zwischenstand des Konzeptes zur Neudefinition der Eigenentwicklung wurde im Rahmen der Erarbeitung auf drei Beispielgemeinden in Westmecklenburg testweise angewendet. Ziel dieser Anwendung war

- eine Überprüfung der Handhabbarkeit des Konzeptes,
- eine Überprüfung der inhaltlichen Treffsicherheit und Schlüssigkeit des Anwendungsergebnisse sowie
- eine Diskussion der Ziele und Ansätze des Konzeptes mit den Planungsfachleuten in den drei Beispielgemeinden.

Die Auswahl der drei Beispielgemeinden Gägelow, Insel Poel und Vellahn erfolgte durch die Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung". Dabei wurden gezielt Gemeinden aus unterschiedlichen Gemeindetypen des RREP gewählt (Abbildung 10).

Testweise Anwendung des Konzepts — Westmecklenburg

**Vergleich der drei Beispielgemeinden**
Gemeindetyp, Einwohnerzahl und Ausschöpfung des aktuellen 3%-Rahmens

| Gemeinde | Gemeindetyp | Tourismus-schwerpunkt | Einwohner *) | Ausschöpfung **) Rahmen bis 2013 |
|---|---|---|---|---|
| Gägelow | Eigenentwicklungs-gemeinde im Stadt-Umland-Raum | ja | 2.525 | 113 % |
| Insel Poel | Eigenentwicklungs-gemeinde im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (mit Siedlungs-schwerpunkt am Hauptort) | | 2.488 | 497 % |
| Vellahn | | nein | 2.710 | 47 % |

*) Stand: 31.12.2013
**) Baufertigstellungen 2007-2013 / 3%-Entwicklungsrahmen 2007-2020

*Abbildung 10 Kurzcharakteristik der drei von der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung" ausgewählten Beispielgemeinden*

Wie die nachfolgende Abbildung 11 verdeutlicht, sank in allen drei Gemeinden die Bevölkerungszahl im Zeitraum 2007-2011, während gleichzeitig der statistisch erfasste Wohnungsbestand anstieg. Besonders auffällig ist diese Gabelung auf der Insel Poel. Hier spielen mit Sicherheit die hohe Zahl an Ferienwohnungen sowie an Zweitwohnsitzen eine zentrale Rolle.

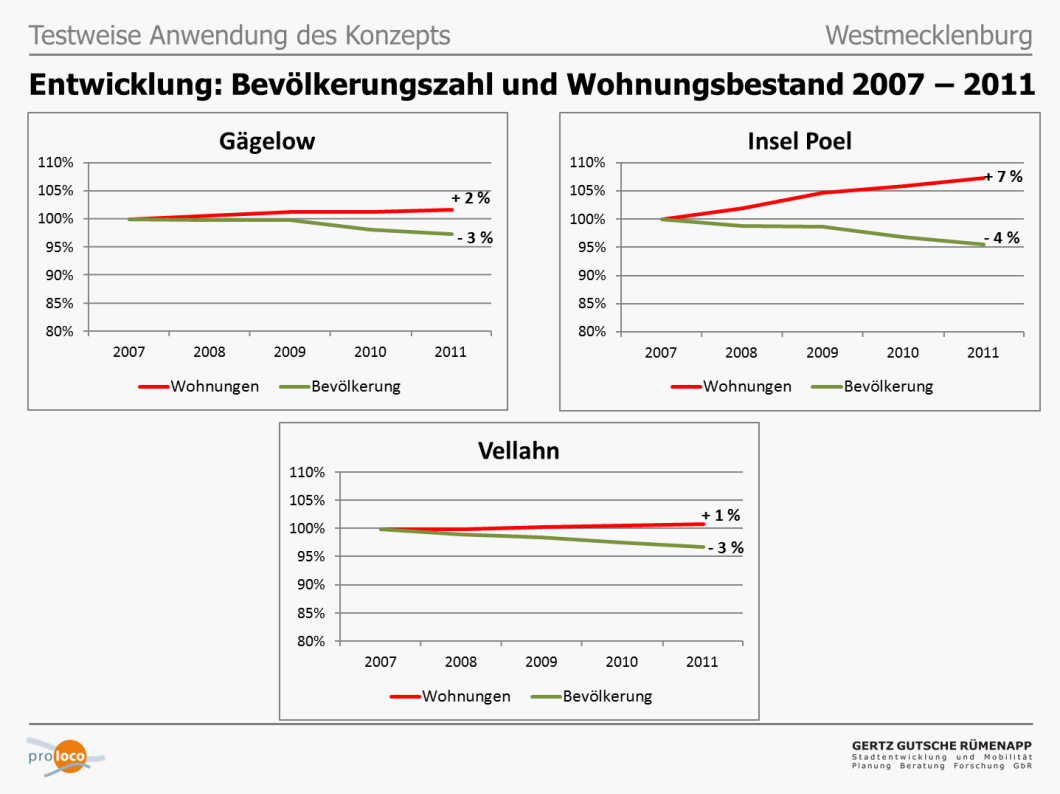



*Abbildung 11* *Entwicklung von Bevölkerungszahl und Wohnungsbestand in den drei Beispielgemeinden im Zeitraum 2007-2011*

## 6.2 Arbeitsschritte der testweisen Anwendung

Die testweise Anwendung erfolgte in mehreren Arbeitsschritten. In einem ersten Schritt wurde ermittelt, welche Standorte in den Gemeinden die Lagekriterien für eine Zuordnung zu den Teilmengen B (und C) mit „guter Infrastrukturausstattung" erfüllen würden. Wie die bereits im Abschnitt 5.2 gezeigten Detailauswertungen zeigen, war das Bewertungsverfahren der infrastrukturellen Lagegunst nach Absatz 2 des Konzeptes (Kapitel 4) sehr gut in der Lage, die infrastrukturell gut ausgestatteten Hauptorte der drei Gemeinden den Teilmengen B/C und die eher peripher gelegenen Ortsteile sowie einige Randlagen der Hauptorte der Teilmenge A zuzuordnen. Dies entsprach auch der planerischen Vorstellung der Planungsverwaltungen der betreffenden Ämter und Gemeinden zu einer innergemeindlichen Konzentration des Wohnungsneubaus auf die Hauptorte.

Im zweiten Schritt ging es um die Frage, wie groß das vorhandene Potenzial an Flächen mit bestehendem Baurecht in den Beispielgemeinden ist. Dabei ging es sowohl um Bebauungspläne der Vergangenheit wie auch um §34-Potenzialflächen. Durch eine Auswertung verfügbarer Luftbilder sowie der Raumordnungs- und Planungskataster des Amtes für Raumordnung und der Landkreise wurden dazu zunächst alle theoretischen Potenzialflächen in den Gemeinden ermittelt und auf den Luftbildern dargestellt. Da davon auszugehen war, dass diese Erhebung nicht in allen Punkten dem aktuellen Stand entspricht[33], wurden diese Zwischenergebnisse den drei Beispielgemeinden mit der Bitte um Überprüfung zugesandt.

In einem dritten Schritt fanden Gespräche in allen drei Beispielgemeinden statt. Themen dieser Gespräche waren:

[33] Z.B. aufgrund einer mangelnden Aktualität der Luftbilder oder deren im Einzelfall fehlerhaften Interpretation wie z. B. der Einordnung einer innerörtlichen Grünfläche als Potenzialfläche.

- Aktuelle Rahmenbedingungen und jeweiliger strategischer Ansatz der Gemeinden
- Überprüfung der ermittelten Potenzialflächen
- Baulandkataster und Innenentwicklung
- Erfahrungen und Einschätzungen zur bisherigen 3%-Regelung
- Einschätzung zur weiteren Entwicklung
- Altengerechtes Wohnen

Die Erfassung und Bewertung der Potenzialflächen wurde entsprechend der Gesprächsergebnisse überarbeitet.

## 6.3 Ergebnisse

Auf Basis der Ergebnisse der o.g. Arbeitsschritte wurde der verbleibende Entwicklungsrahmen gemäß Absatz 4 des vorgeschlagenen Konzeptes (Kapitel 4) für die drei Beispielgemeinden ermittelt. Dabei wurde deutlich, dass der neue Entwicklungsrahmen den Gemeinden weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten bietet, wenn die qualitativen Anreize zur Konzentration auf infrastrukturell gut ausgestattete Standorte, zur Innenentwicklung, zur Entwicklung seniorengerechter Wohnangebote sowie zur Einführung eines Flächenkatasters genutzt werden.

Deutlich wurde auch, dass die Gemeinden im ländlichen Raum i.d.R mehr §34-Potenziale besitzen als die Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich. Darunter sind auch Flächen in peripheren Ortsteilen, deren Aktivierung aus planerischer Sicht wenig sinnvoll erscheint. Entsprechend wichtig ist die Berücksichtigung planerischer Aspekte bei der Bewertung der §34-Potenziale. Diese kann in adäquater Form nur in einem Flächenkataster bzw. einem kommunalen Flächenmanagement (Kapitel 7) erfolgen und unterstreicht zugleich die Bedeutung des mit Absatz 13 im Konzept (Kapitel 4) verankerten Rechts der Kommunen, auch unabhängig von Planungen ihre Einstufung der §34-Flächen in ihrem Kataster mit den Einschätzungen des Amtes für Raumordnung abzugleichen.

Eine weitere wichtige Erkenntnis aus der testweisen Anwendung des Konzeptes in den drei Beispielkommunen war die Beobachtung, dass ein Bezug des Entwicklungsrahmens auf den Wohnungsbestand zu teilweise erheblichen Unterschieden der zugewiesenen Mengen an Wohneinheiten führen kann, wenn man diese durch die Zahl der Einwohner teilt.

Wie Abbildung 12 zeigt, erhält die Insel Poel nach geltender 3%-Regel trotz geringerer Einwohnerzahl 9 WE mehr Entwicklungsrahmen als die Gemeinde Gägelow. Pro Einwohner sind dies 23% mehr Wohneinheiten: 0,91 WE pro Jahr und 1.000 Einwohner in Gägelow gegenüber 1,12 WE pro Jahr und 1.000 Einwohner auf der Insel Poel. Grund für diesen Effekt ist, dass Gemeinden mit vielen Ferienwohnungen (oder mit viel Leerstand) bei einer Ableitung des Entwicklungsrahmens aus der Zahl der Bestandswohnungen auch mehr Neubau-WE zugewiesen bekommen.

Zum Zeitpunkt des Praxistests sah auch der Arbeitsstand des Konzeptes eine Ableitung des Entwicklungsrahmens 2021-2030 aus dem Wohnungsbestand (2018) vor. Im Zuge der Ergebnisse der testweisen Anwendung wurde im Konsens mit der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung" entschieden, auf einen Einwohnerbezug umzustellen. Wie Abbildung 13 zeigt, kann dadurch eine deutlich „gerechtere" Dimensionierung des Entwicklungsrahmens erreicht werden. Die noch verbleibenden Unterschiede ergeben sich ausschließlich aus Rundungseffekten.[34]

[34] Der Entwicklungsrahmen sollte eine Ganzzahl an Wohneinheiten sein.

Testweise Anwendung des Konzepts — Westmecklenburg

**Bisheriger Entwicklungsrahmen im Vergleich**
3%-Rahmen für den Zeitraum 2007-2020

| Gemeinde | Gemeindetyp | Tourismusschw. | WE 2005 | 3%-Rahmen: Neue WE 2007-2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | insgesamt | pro Jahr | pro Jahr u. 1000 Ew. |
| Gägelow | Stadt-Umland-Raum | ja | 1.083<br>2.525 Einw. | 32 | 2,3 | 0,91 |
| Insel Poel | Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (mit Siedlungsschwerpunkt) | ja | 1.294<br>2.488 Einw. | 39 | 2,8 | 1,12 |
| Vellahn | | nein | 1.265<br>2.710 Einw. | 38 | 2,7 | 1,00 |

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR

*Abbildung 12* *Merkliche Ungleichheit der aktuellen Entwicklungsrahmen aufgrund des Bezugs der 3%-Regelung auf die Zahl der Bestandswohnungen*

Testweise Anwendung des Konzepts — Westmecklenburg

**Neuer Entwicklungsrahmen auf Basis „Einwohner"**
Rahmen gemäß vorgeschlagenem Ansatz für den Zeitraum 2021-2030

| Gemeinde | Gemeindetyp | Tourismusschw. | WE und Einw. 2020 *) | Neue WE 2021-2030 pro Jahr | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Teilmenge A 5/1000 Ew. | Teilmenge B 5/1000 Ew. | Teilmenge C 2,5/1000 E. |
| Gägelow | Stadt-Umland-Raum | ja | 1.161<br>2.513 Einw. | 1,3 | 1,3 | 0,6 |
| Insel Poel | Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (mit Siedlungsschwerpunkt) | ja | 1.644<br>2.480 Einw. | 1,2 | 1,2 | 0,6 |
| Vellahn | | nein | 1.232<br>2.472 Einw. | 1,2 | 1,2 | 0,6 |

*) Einw.: Kleinräumiger Bevölkerungsprognose (Regionalstrategie), WE: Wohnungsbestand 2013 (Zensusfortschr.) zzgl. angen. Neubau 2014-2020

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP Stadtentwicklung und Mobilität Planung Beratung Forschung GbR

*Abbildung 13* *Deutlich gerechtere Dimensionierung des Entwicklungsrahmens bei einer Umstellung auf einen Einwohnerbezug. (In der Darstellung ist der etwas höhere Ansatz für die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum bei der Teilmenge B von 7 WE pro 1.000 Einwohner ausgeklammert, um die Wirkung des Einwohnerbezugs zu isolieren.)*

Die Gespräche in den drei Gemeinden ergaben eine allgemeine Zustimmung zu den Zielsetzungen des Konzeptes. Dies galt vor allem auch für die Verbindung von quantitativen Aussagen zum Umfang der Eigenentwicklung mit qualitativen Aussagen zur Förderung von Innenentwicklung und infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten.

Allerdings dürfe nach Ansicht der Gesprächspartner/innen eine Regelung zur Eigenentwicklung nicht zu einer „Beschneidung" von sonst möglichen Entwicklungen der Gemeinden führen. Diese Befürchtungen bestehen insbesondere in den Stadt-Umland-Räumen inkl. dem Umland von Lübeck, da die Gesprächspartner/innen hier aus ihren alltäglichen Erfahrungen heraus einen größeren Bedarf sehen, als er im Rahmen der 3%-Regelung gedeckt werden könnte. Die Gespräche in Gägelow und Vellahn waren teilweise geprägt von aktuellen Auseinandersetzungen mit dem Amt für Raumordnung um geplante Baulandentwicklungen.

Die Anzahl der Potenzialflächen (in Bebauungsplänen und im Innenbereich) änderte sich durch die detaillierte Überprüfung mit den Gemeinden noch einmal deutlich und bestätigt den mit Absatz 10 des Konzeptes (Kapitel 4) verfolgten Ansatz zum Baulandkataster, aus Luftbildern und räumlichen Umgriffen von B-Plan- und Satzungsgebieten eine erste Grundlage zu ermitteln, die anschließend im konkreten Einzelfall nach bestimmten Kriterien[35] überprüft und „abgeschichtet" wird. Der Ansatz wurde insbesondere auch anhand des vorliegenden Baulandkatasters der Gemeinde Vellahn bestätigt. So reduzierte sich die Zahl der aus Luftbildern erhobenen Potenzialflächen durch Befahrungen deutlich, u. a. weil die betreffenden Flächen inzwischen doch schon bebaut oder aber aus unterschiedlichen Gründen nicht geeignet waren. Trotz dieser Abschichtungen war das Potenzial im §34-Innenbereich insgesamt höher als im Vorfeld angenommen. Ein nicht unerheblicher Teil davon liegt – wie bereits angesprochen – in den peripheren Ortsteilen.

Die Schaffung von Anreizen zur Erstellung eines Baulandkatasters im Rahmen des Konzeptes wurde mehrfach begrüßt. Die Gesprächspartner/innen gehen davon aus, dass sich die Gemeinden – trotz der Zielformulierungen im RREP[36] – ohne solche Anreize nicht mit dem Flächenmanagement auseinandersetzen werden.

Auf der Insel Poel wurde im Gespräch sehr deutlich, wie stark das Baugeschehen durch den Bau von Ferienwohnungen dominiert wird. Eine getrennte Betrachtung von Dauerwohnen und Ferienwohnen – wie sie mit Absatz 14 im Konzept (Kapitel 4) verankert ist – erscheint auch von daher sinnvoll.

Einiges von dem, was im Konzept vorgesehen ist, findet in der Praxis bereits statt: In Vellahn wird ein Baulandkataster erstellt und gepflegt (vgl. Kapitel 7.2). In Gägelow und Vellahn wird die Strategie verfolgt, die Entwicklung im Kernort mit besserer infrastruktureller Ausstattung zu bündeln und keine Baulandentwicklung in den anderen Ortsteilen zu verfolgen. Auch die Aufhebung älterer, bisher nicht erschlossener Bebauungspläne mit dem Ziel, an geeigneterer Stelle mit besserer Infrastrukturausstattung und schnellerer Verfügbarkeit neue Bebauungspläne erstellen zu können, ist teilweise bereits kommunale Praxis. Dies bestätigt den Ansatz in Absatz 9 des Konzeptes (Kapitel 4), auch für die punktuelle Rücknahme von lange Zeit ungenutztem Baurecht Anreize zu schaffen.

Zum Thema des seniorengerechten Wohnens besteht in gewisser Weise Ratlosigkeit, wie hier kleinteilige, dezentrale Angebote gerade in den kleineren Ortsteilen umgesetzt werden könnten. Die Hoffnung ist, dass eine speziell hierfür reservierte Teilmenge C an geeigneten Standorten entsprechende Vorhaben ermöglichen kann.

---

[35] Vgl. die in Absatz 10 des Konzeptes (Kapitel 4) bzw. Abschnitt 7.4 definierten Mindestanforderungen an ein Baulandkataster.

[36] Nachweise über innergemeindliche Bauflächen gemäß den Zielen 4.1 (2) und (3) des RREP.

# 7 Empfehlungen zum kommunalen Flächenmanagement

Wie bereits in einer Vielzahl von Zusammenhängen der vorstehenden Kapitel betont, ist ein wichtiges Ziel des Konzeptes, bei den Eigenentwicklungskommunen für ein kommunales Flächenmanagement zu werben. Dabei geht es nur am Rand um die für die Bilanzierung gemäß Absatz 4 des Konzeptes (Kapitel 4) benötigten §34-Potenzialmengen aus einem Baulandkataster.[37] Vielmehr steht die Einführung von Bausteinen eines kommunalen Flächenmanagements nach Einschätzung des Gutachterteams im Eigeninteresse der überwiegenden Mehrzahl der Gemeinden in Westmecklenburg.

Vor diesem Hintergrund sollen mit dem hier beginnenden Kapitel die Potenziale eines kommunalen Flächenmanagements noch einmal im Zusammenhang dargestellt und die mit dem Konzept formulierten Anforderungen an ein kommunales Baulandkataster so in einen größeren inhaltlichen Rahmen gestellt werden. Zudem stellt das Kapitel Beispiele für bereits vorhandene Flächenmanagement-Aktivitäten vor und macht konkrete Vorschläge für eine noch stärkere Verankerung in der Planungsregion Westmecklenburg. Dabei werden auch die in Absatz 10 des Konzeptes (Kapitel 4) formulierten Mindestanforderungen an ein Baulandkataster noch einmal im Detail vorgestellt und begründet.

## 7.1 Aufgaben und Ziele eines kommunalen Flächenmanagements

Der Begriff des „Flächenmanagements" umfasst die gesamte Bandbreite möglicher Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung und wird im vorliegenden Konzept ausschließlich auf Wohnbauflächen bezogen.

Neben der Verfolgung des generellen, deutschlandweit gültigen Ziels der Verringerung des Flächenverbrauchs und der Förderung der Innenentwicklung gibt es vor allem zwei Motivationen für die Einführung und Umsetzung eines Flächenmanagements:

- In Zeiten von Wachstum, vorhandener Nachfrage und Flächenknappheit dient ein Flächenmanagement vor allem zur Verbesserung der Angebotssituation bei gleichzeitiger Verminderung der Flächenneuinanspruchnahme und der damit einhergehenden Folgekosten.
- In Zeiten von sinkenden Bevölkerungszahlen, sinkender Nachfrage und Flächenüberangebot zielt das Flächenmanagement vor allem auf eine Steuerung der noch vorhandenen Neubautätigkeiten an „gewünschten" Standorten, d.h. die Innenbereiche und die infrastrukturell gut ausgestatteten Standorte.

Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes zur Neudefinition des Entwicklungsrahmens zur Eigenentwicklung spielen beide Zielsetzungen eine Rolle. Während in Gemeinden des ländlichen Raums vor allem das Ziel einer Steuerung der noch vorhandenen Neubautätigkeiten auf die „gewünschten" Standorte im Vordergrund steht, ist für die Eigenentwicklungsgemeinden in den Stadt-Umland-Räumen vor allem das Ziel einer Verbesserung der Angebotssituation von Interesse.

Grundsätzlich lassen sich die Strategien des Flächenmanagements mit den beiden Begriffen

- „Entwickeln" und
- „Aufräumen"

charakterisieren.

[37] Zum Baulandkataster vgl. Absatz 10 des Konzeptes (Kapitel 4).

Hierbei geht es sowohl für B-Plan-Flächen als auch für Potenzialflächen nach §34 BauGB darum, einerseits diejenigen Flächen zu identifizieren und zu entwickeln, die markt- und bedarfsgerecht sind und andererseits jene Flächen zu erkennen, die diese Kriterien nicht erfüllen. Für letztere ist dann zu prüfen, ob in früheren Zeiten zwar geschaffenes, aber bis heute nicht angewandtes Planungsrecht – im Sinne eines „Aufräumens" – auch wieder zurückgenommen werden kann. Dies kann vor allem dann im Interesse der Gemeinde sein, wenn eine Bebauung dieser Flächen inzwischen mit deutlichen Nachteilen (z.B. Folgekosten oder einem zergliederten Ortsbild) verbunden sind.

Tabelle 4 gibt einen Überblick über die beiden Strategieelemente „Entwickeln" und „Aufräumen".

| | **„Entwickeln"** | **„Aufräumen"** |
|---|---|---|
| Ziele | • Eine weitergehende Siedlungsentwicklung mit einer Verringerung von Flächenverbrauch und Folgekosten vereinbar machen<br>• **Innenentwicklung fördern** | • Die Energien und Ressourcen auf realistische und bedarfsangepasste Entwicklungen konzentrieren<br>• **Innenentwicklung fördern** |
| Flächenkategorien | • F-Plan-Flächen (marktgerecht und mit Entwicklungschancen)<br>• B-Plan-Flächen (aktuell und realistisch)<br>• Potenzialflächen in Satzungsbereichen nach §34 (4) BauGB<br>• Potenzialflächen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach §34 (1) BauGB | • Ggf. F-Plan-Flächen (aus heutiger Sicht nicht marktgerecht oder ohne Entwicklungschance)<br>• B-Plan-Flächen („Karteileichen")<br>• Potenzialflächen nach §34 BauGB, die sich als nicht geeignet oder nicht verfügbar erweisen |
| Ansatzpunkte | • Kommunale Planungspraxis<br>• Anreize für Entwicklung von Potenzialflächen schaffen | • Anreize zur Aufhebung/ Änderung des Planungsrechts im Rahmen des Flächenmanagements schaffen |

*Tabelle 4 Zwei Strategien des Flächenmanagements: „Entwickeln" und „Aufräumen"*

Das vorliegende Konzept enthält mehrfache Anreize für die Kommunen, ein Flächenmanagement einzuführen und sich auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. Diese wurden in den vorstehenden Kapiteln 3 bis 6 bereits angesprochen. Darüber hinaus bringt ein Flächenmanagement für die Kommunen aber auch noch die folgenden Vorteile mit sich:

- Sie erhalten einen realistischen Überblick über vorhandene, geeignete und mobilisierbare Potenzialflächen und dadurch die Möglichkeit, Energien und Ressourcen auf aussichtsreiche Flächen zu bündeln.
- Sie erhalten Ansatzpunkte für eine zielgerichtete Vermarktung von Potenzialflächen im Innenbereich. Dadurch stärken sie nicht nur ihre Ortskerne sondern können Bauwilligen jederzeit kurzfristig bebaubare Flächen anbieten.
- Sie erzielen durch den verringerten Erschließungsbedarf für neue Flächen strukturelle Einsparungen bei den kommunalen und privaten Infrastrukturkosten.

## 7.2 Beispiele für kommunales Flächenmanagement aus der Planungsregion Westmecklenburg und anderen Regionen

### *Flächenmanagement auf Ebene von Bund, Ländern und Regionen*

Für ein kommunales oder interkommunales Flächenmanagement gibt es in Deutschland seit etlichen Jahren gute Beispiele: Nicht selten sind diese durch Modellprojekte unterstützt worden. Auf Bundesebene ist hier u. a. das Programm REFINA (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und nachhaltiges Flächenmanagement) zu nennen.

Auf Landesebene gibt es inzwischen zahlreiche Programme und Modellprojekte, im Saarland z.B. seit 2008 das Programm MELanIE (Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Innerörtliche Entwicklung). Über Modellprojekte hinaus unterstützen einige Länder die Kommunen bei der Erstellung von Flächenmanagement-Katastern. In Bayern wird den Kommunen eine entsprechende Datenbank zur Verfügung gestellt, um die Erfassung der notwendigen Daten zu erleichtern. In Niedersachsen wurde im Projekt „Umbau statt Zuwachs" ein Leerstands- und Baulückenkataster entwickelt. Die Gemeinden können hierbei dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) ihre Melderegisterdaten übermitteln und erhalten dann Karten mit der Darstellung von tatsächlichen und potenziellen Leerständen[38] zurück. Darüber hinaus stellt das Land Erhebungsbögen für weitere qualitative Informationen über einzelne Flächen zur Verfügung.

Auch auf regionaler Ebene wird ein kommunales Flächenmanagement gefördert, z. B. im Rahmen des „Kommunalen nachhaltigen Flächenmanagements" im Südlichen Paderborner Land oder des „Regionalen Leerstandsmanagements für die Region Mitte Niedersachsen". Eine regionale Baulückenbörse wurde im Rahmen des Projekts PFIF (Praktiziertes Flächenmanagement der Region Freiburg erstellt.

Auf der kommunalen Ebene ist Baulücken- und Leerstandsmanagement insbesondere in Städten seit vielen Jahren geübte Praxis. So existiert z.B. in Bremen seit 1990 ein Baulückenprogramm. In Vechta ist seit 2014 ein Baulückenkataster online verfügbar.

Angesichts der Gemeindestruktur in Westmecklenburg wird im Folgenden vor allem auf Beispiele aus kleineren Gemeinden näher eingegangen.

### *Kommunales Flächenmanagement in Westmecklenburg: Beispiel Vellahn*

In der Gemeinde Vellahn im Landkreis Ludwigslust-Parchim (2.710 Einwohner, kaum aktuelle Leerstände) werden seit 2014 Potenzialflächen erfasst. Ziel ist vor allem eine realistische Abschätzung der tatsächlich bebaubaren Flächen und darauf aufbauend eine stärkere Innenentwicklung sowie ein entsprechend ausgerichtetes Flächenmanagement.

Für die Erfassung wurden die Potenzialflächen in einem ersten Schritt durch Luftbildauswertungen erhoben. Zur Verifizierung wurden alle Flächen anschließend befahren. Hierbei ergab sich eine deutliche Verringerung der Zahl der Potenzialflächen, da etliche Flächen inzwischen bebaut sind. Die Potenzialflächen wurden den drei in Tabelle 5 gezeigten Kategorien zugeordnet. Hierbei wurde von einer ortsüblichen Grundstücksbreite von mindestens 30 m ausgegangen. In wenigen Ausnahmefällen wurden – z.B. wegen einer überdurchschnittlichen Grundstückstiefe – auch geringere Breiten angesetzt.

[38] „Potenzielle Leerstände" werden aus der Altersstruktur der gemeldeten Bewohner abgeleitet.

| Kategorie | Kriterien der Einordnung | Fallzahl |
|---|---|---|
| Sofort bebaubar | • Flächen sind zum überwiegenden Teil frei von Nebenanlagen und Baumbewuchs. | 59 |
| Vor Bebauung Klärung notwendig | • Ggf. Bebauung mit Nebenanlagen in geringfügigem Maße, Baumbewuchs kann auch in erheblichem Maße vorhanden sein.<br>• Eine Nutzbarmachung als Baugrundstück scheint nicht kurzfristig möglich zu sein (bspw. wegen Baumfällungen oder der Aufgabe von Gärten usw.).<br>• Die topografische Situation kann die Bereitstellung von Bauland erschweren, z. B. durch leichte Hanglagen. | 50 |
| Nur theoretisch bebaubar | • Bebauung mit Nebenanlagen kann die Fläche prägen. Baumbewuchs kann sehr stark ausgeprägt sein<br>• Eine Nutzbarmachung als Baugrundstück ist nur mit enormem Aufwand möglich, z. B. durch Abriss von Nebenanlagen und/oder die Aufgabe ausgeprägter dicht angelegter Gartenstrukturen.<br>• Die topografische Situation kann die Bereitstellung als Bauland deutlich erschweren, z. B. durch starke Hanglagen. | 2 |

*Tabelle 5 Kategorisierung der Potenzialflächen in der Gemeinde Vellahn*

Von den 59 als „sofort bebaubar" eingestuften Flächen liegen aktuell nur 7 im zentralen Ort Vellahn, in dem die zukünftige Entwicklung laut Wunsch der Gemeinde gebündelt werden soll. Alle sieben Flächen sind in privatem Eigentum. Entsprechend kommt der Eigentümeransprache eine zentrale Bedeutung zu.

### *Kommunales Flächenmanagement: Beispiel Lautertal (Vogelsbergkreis)*

Die Gemeinde Lautertal liegt im Vogelsbergkreis (Hessen). In den sieben Ortsteilen leben insgesamt 2.460 Einwohner. Der Bevölkerungsrückgang lag zwischen 2000 und 2009 bei 6,9%, für den Zeitraum von 2010-2030 wird ein weiterer Rückgang um 20% prognostiziert. Der Leerstand von Wohngebäuden lag im Jahr 2014 bei 3%, der perspektivische Leerstand wird auf 5,5% geschätzt. Hinzu kommen zahlreiche Baulücken und Möglichkeiten der Nachverdichtung.

Unter der Zielsetzung, Neubau nur noch in Innenbereichen und auf Abrissflächen zu realisieren, werden seit der Erstellung eines „Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes" im Jahr 2012 Leerstände und Baulücken systematisch erfasst und gemeinsam vermarktet. Die Beteiligten sehen die Vorteile vor allem in einem Rückgang der Leerstandszahlen und in dem konkreten Anlass zur intensiven Zusammenarbeit aller Ortsteile in dem begleitenden Arbeitskreis.

### *Kommunales Flächenmanagement: Beispiel Wanfried (Werra-Meißner-Kreis)*

Die Gemeinde Wanfried liegt im Werra-Meißner-Kreis im Norden Hessens. Die Kernstadt und die vier Ortsteile haben zusammen 4.200 Einwohner. Für den Zeitraum 2013-2018 ist ein Bevölkerungsrückgang um 4,2% prognostiziert.

Seit 2007 werden leerstehende Immobilien erfasst und im Internet vermarktet, seit 2009 auch auf einer niederländischen Internetseite. Nach fünf Jahren hatte die Internetseite 60.000 Besucher, es wurden 34 Häuser und ein Campingplatz verkauft. Grundlage der Erfassung ist das vom Kreis zur Verfügung gestellte Leerstandskataster. Positiv wird von den Beteiligten hervorgehoben, dass sich ein Bürgerverein gegründet hat, der potenzielle Investoren berät und begleitet.

### *Interkommunales Flächenmanagement: Beispiel Interkommunale Allianz Oberes Werntal (Landkreis Schweinfurt/Bad Kissingen)*

Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal mit ihren 10 Gemeinden (insgesamt 51.000 Einwohner in 46 Ortsteilen) liegt im Landkreis Schweinfurt/Bad Kissingen (Bayern). Für den Landkreis wird im Zeitraum von 2008-2028 ein Bevölkerungsrückgang um 10,4% prognostiziert.

*Abbildung 14* *Flächenmanagement in der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal. Umfang der Flächenaktivierung zwischen 2008 und 2014 (Quelle: http://www.akademie-bayern.de/imgspdfs/events/2014/ 141105_arnold_euerbach.pdf)*

Im Rahmen eines Modellprojektes des Landes wurde der Baulandbedarf für die Interkommunale Allianz Oberes Werntal bis zum Jahr 2020 auf insgesamt 26 ha geschätzt. Parallel wurde das bestehende Innenentwicklungspotenzial erfasst. Dieses summiert sich auf 232 ha. Davon wurden 39 ha als kurzfristig verfügbar eingestuft. Diese setzen sich aus 237 Baulücken und 48 Leerständen zusammen. Im Zeitraum von 2008 bis 2014 konnten insgesamt 140 Baulücken, 70 leerstehende Wohngebäude aus den 60er und 70er Jahre, 30 leerstehende Wohngebäude aus den 80er und 90er Jahre sowie 90 Althofstellen aktiviert werden (Abbildung 14).

## 7.3 Empfehlungen für eine inhaltliche Struktur des kommunalen Flächenmanagements in Westmecklenburg

Das kommunale Flächenmanagement wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes in zwei Stufen eingeteilt:

- Die 1. Stufe umfasst inhaltliche Mindestanforderungen bei der Einführung eines Baulücken- und Brachflächenkatasters, um die §34-Potenziale im Sinne der Absätze 4 und 10 des Konzepts (Kapitel 4) sachgerecht ableiten zu können. Auf diese Mindestanforderungen wird im nachfolgenden Abschnitt 7.4 noch genauer eingegangen.
- Darüber hinaus existiert in einer 2. Stufe eine Vielzahl inhaltlicher Erweiterungsmöglichkeiten von Kataster und Flächenmanagement, um über die reine Ermittlung des §34-Potenzials hinaus dessen Aktivierung voranzutreiben und so das Flächenmanagement zu einem integralen Bestandteil der Gemeindeentwicklung zu machen.

Keine der beiden Stufen muss von einer Eigenentwicklungsgemeinde zwangsweise eingeführt werden. Die Einführung der 1. Stufe wird mit den Regelungen der Absätze 10 und 11 des Konzeptes (Kapitel 4) jedoch merklich honoriert. Die 2. Stufe wird den Kommunen sehr empfohlen. Da die 1. Stufe eine logische Voraussetzung für die 2. Stufe ist, besteht die Hoffnung, dass Kommunen, die angesichts der Anreize einer weitergehenden Ausschöpfung ihres Entwicklungsrahmens die 1. Stufe umsetzen im Vollzug feststellen, dass vor allem die 2. Stufe große Potenziale für eine zielgerichtete Gemeindeentwicklung birgt und diese dann aus Eigenantrieb umsetzen.

Abbildung 15 stellt beide Stufen in einer Grafik zusammen. Deutlich werden dabei zum einen die Basisfunktion der 1. Stufe sowie die Vielzahl an Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der 2. Stufe.

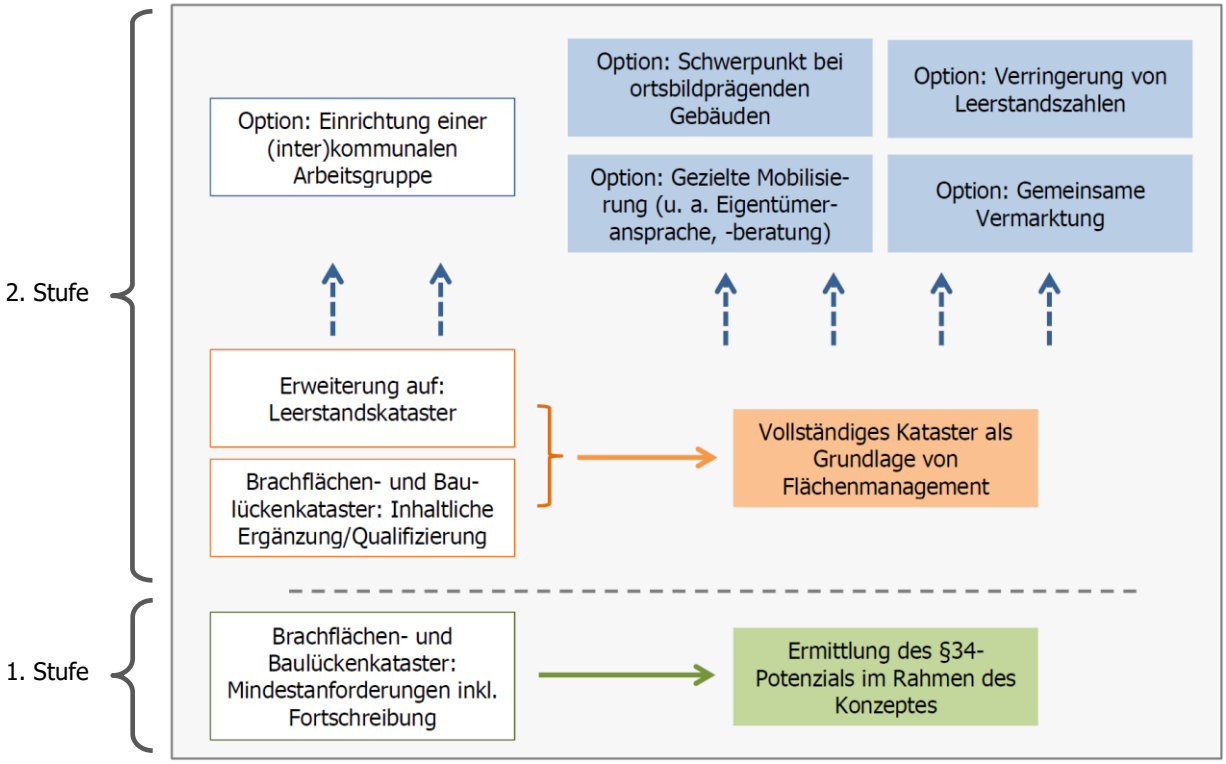



*Abbildung 15 Zwei Stufen eines kommunalen Flächenmanagements*

Die 1. Stufe bildet mit ihrem Brachflächen- und Baulückenkataster die Basis für alle weiteren Aktivitäten des Flächenmanagement. Zugleich ermöglicht sie die Übernahme der §34-Potenzialmengen in die Bilanzierung des verbleibenden Entwicklungsrahmens gemäß Absatz 4 des Konzeptes (Kapitel 4). Um diese Übernahme (in Abbildung 15 als grüner Kasten dargestellt) sicherzustellen, sind hinsichtlich der Methodik des Katasters die in Abschnitt 7.4 beschriebenen Mindestanforderungen zu beachten.

In den Schritten der 2. Stufe (in Abbildung 15 orange dargestellt) kann das Kataster je nach Situation der Kommune um weitere Erhebungskriterien ergänzt werden, um noch differenziertere Informationen bezüglich der Eignung der Potenzialflächen als Wohnbaustandort sowie der absehbaren Verfügbarkeit zu erhalten. Diese Kriterien können z.B. die folgenden Aspekte berühren:

- Ortsbild und Denkmalschutz
- Grundwasserverhältnisse
- Bodenbelastungen
- Nutzungseinschränkungen durch Naturschutz
- Umfeldnutzungen (z. B. Gebäudestruktur und –nutzungen, angrenzende Straßen)

Zudem kann das Kataster um leerstehende Gebäude ergänzt werden. Hierfür wird das Erhebungsraster im Vergleich zu einem reinen Baulücken- und Brachflächenkataster (Abschnitt 7.4) sinnvollerweise um die folgenden Angaben ergänzt:

- Grad des Leerstands (ganz oder teilweise)
- Ursache des Leerstands (z. B. Baumängel, nicht mehr bedarfsgerecht, ungeklärte Eigentumslage)
- Art und Zustand der Bestandsbebauung
- Einschätzung der Wiedernutzbarkeit der Bestandsbebauung (z. B.: direkt wieder nutzbar, Umbau/Sanierung erforderlich, wahrscheinlich Rückbau/Abriss erforderlich)
- Ggf. Ergänzung um „potenziellen Leerstand"[39]

Sofern ein in dieser Hinsicht vollständiges Kataster zum Flächenmanagement vorliegt, besteht eine Vielzahl an Optionen zur Nutzung der so zusammengetragenen Informationen (in Abbildung 15 blau gekennzeichnet):

- Das Kataster gibt Auskunft über Eignung und Verfügbarkeit sowohl von Baulücken und Brachflächen als auch von Leerstandsgebäuden. Auf dieser Grundlage können die Energien und Ressourcen für eine Mobilisierung (z.B. in Form einer gezielten Eigentümeransprache und -beratung) auf die „aussichtsreichsten" Flächen und Gebäude gerichtet werden.
- Eine weitere mögliche Schwerpunktsetzung eines Leerstandsmanagements liegt in dem Erhalt und der Wiedernutzung ortsbildprägender Gebäude.
- Die Katasterdaten können zudem als Grundlage einer gezielten Vermarktung genutzt werden. Dies kann sowohl einzelkommunal als auch interkommunal, z.B. durch die Ämter, geschehen. Für eine gemeindeübergreifende Vermarktung sprechen u.a. die positive Erfahrungen aus den in Abschnitt 7.2 vorgestellten Projekten.
- Insgesamt besteht durch das Flächenmanagement die Chance auf eine Verringerung des Leerstands.

[39] Hierbei geht es um Wohngebäude, die ausschließlich von Personen über 75 Jahre bewohnt werden. Da dies ein sensibler Bereich ist, sollte vorher unter Einbindung möglichst vieler lokaler Akteure entschieden werden, ob und in welcher Form diese Informationen erhoben werden sollten.

- Auf der organisatorischen Ebene hat sich die Einrichtung einer (inter)kommunalen Arbeitsgruppe bewährt, um die vorstehenden Aktivierungsschritte strukturiert voranzubringen.

Durch die Einführung eines umfassenden Flächenmanagements können – so die Erfahrungen aus anderen Projekten – Brachflächen und Baulücken gezielter vermarktet, Leerstandszahlen verringert und Ortskerne gestärkt werden. Dies kann und soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass es nach wie vor brachliegende Flächen und leerstehende Gebäude geben wird, die für Wohnnutzung entweder nicht geeignet sind oder nicht mobilisiert werden können. In den Fällen einer mangelnden Eignung für Wohnnutzung sollten andere Nutzungsperspektiven der Fläche geprüft werden (z.B. andere bauliche Nutzung oder auch Freiflächennutzung).

## 7.4 Mindestanforderungen an ein kommunales Flächenmanagement für die Ableitung des §34-Potenzials im Sinne der Neuregelung der Eigenentwicklung

Die mit der im vorigen Abschnitt diskutierten 1. Stufe verknüpften Mindestanforderungen des Konzeptes (Kapitel 4) an ein kommunales Flächenmanagement für die Ableitung des §34-Potenzials wurden bewusst knapp gehalten, um den Aufwand in vertretbarem und überschaubarem Rahmen zu halten.

### *Zwei Arbeitsschritte*

In Kern geht es um zwei Arbeitsschritte: In einem ersten Arbeitsschritte werden über eine Luftbildauswertung Brachflächen und Baulücken als potenzielle Entwicklungsflächen identifiziert. Dazu zählen

- nicht oder nur geringfügig bebaute Flächen,
- untergenutzte Flächen sowie
- Flächen, bei denen mittelfristig von einem dauerhaften Funktionsverlust ausgegangen werden kann.

In einem zweiten Arbeitsschritt sind für jede dabei identifizierte Potenzialfläche die folgenden drei Fragen zu klären:

1. Ist dort eine Wohnbaunutzung planungsrechtlich möglich?
2. Ist die Fläche nach Lage, Größe und Topographie für eine Wohnbaunutzung geeignet?
3. Ist für die Fläche eine Verfügbarkeit für Wohnbaunutzung in den nächsten 5 Jahren zu erwarten?

Wenn alle drei Fragen mit „ja" beantwortet werden können, kann die Fläche als potenziell bebaubar und damit als §34-Potenzial im Sinne der Absätze 4 und 10 des Konzeptes (Kapitel 4) angesehen werden.

Zum Zeitpunkt der Anwendung der so zusammengetragenen Potenzialdaten im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung eines Planungsvorhabens zur Schaffung neuen Baurechts (z.B. über einen Bebauungsplan) durch das Amt für Raumordnung sollten die vorstehenden Einschätzungen nicht älter als 3 Jahre sein.

### *Vordruck mit drei Prüffragen*

Für die praktische Erfassung kann ein Prüfschema verwendet werden, wie es der in Abschnitt 8.7 abgedruckte Vordruck umfasst. Dieser Vordruck, der den Gemeinden durch das Amt für

Raumordnung zur Verfügung gestellt werden kann, gliedert sich anhand der drei oben genannten Prüffragen und umfasst dabei im Detail die folgenden Informationen:

*1. Frage: Planungsrechtliche Voraussetzungen*

Unter der Ermittlung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird abgefragt, ob die Fläche nach §34 (1) BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) oder nach einer der Satzungen nach §34 (4) BauGB Baurecht genießt. Zudem wird geprüft, ob das Grundstück erschlossen ist oder nicht.

*2. Eignung für Wohnnutzung*

Neben ergänzenden Angaben zur Lage (Straße, Hausnummer) ist hier die Größe der Fläche anzugeben sowie eine Einstufung, ob die Fläche nach Zuschnitt (Breite und Tiefe) für Wohnnutzung geeignet ist.

Darüber hinaus werden Angaben zur derzeitigen Nutzung der Fläche abgefragt. In Bezug auf die Umfeldnutzung und die Topographie sind Besonderheiten anzugeben, die ggf. einer Wohnnutzung entgegenstehen könnten. Dies können z.B. eine starke Hanglage oder besondere Belastungen wie z.B. eine angrenzende Verkehrstrasse oder gewerbliche Nutzung sein.

*Verfügbarkeit*

Im ersten Schritt wird hier auf die Eigentumsverhältnisse eingegangen: Kommune, privat oder sonstige mit genauerer Bezeichnung (z. B. Kirche oder Land). Diese Angaben können dem Grundbuch entnommen werden.

Zur Klärung der Verfügbarkeit muss ein Gespräch mit dem Eigentümer geführt werden. Im Ergebnis soll erfasst werden,

- ob in den nächsten 5 Jahren eine Wohnbebauung durch den Eigentümer selber angestrebt wird,
- ob im Gespräch eine prinzipielle Verkaufsbereitschaft signalisiert wird oder
- ob der Eigentümer keine Veränderung des aktuellen Zustandes herbeiführen will.

Ist kein Gespräch mit dem Eigentümer möglich, gilt die Verfügbarkeit als ungeklärt. Die Fläche wird in diesem Fall als „in den nächsten 5 Jahren nicht verfügbar" eingestuft.

### *Änderungen bei einer Fortschreibung des Katasters*

Bei einer Fortschreibung des Katasters sind verschiedene Fälle von Änderungen denkbar:

- Eine inzwischen brach gefallene Fläche wird neu mit aufgenommen.
- Eine inzwischen bebaute Fläche wird aus dem Kataster entfernt.
- Bei bereits erfassten Flächen ändert sich eine der ursprünglich getroffenen Einstufungen, z. B. wenn in der Zwischenzeit ein Gespräch mit dem Eigentümer mit positivem Ergebnis geführt werden konnte.

In jeder Kommune kann entschieden werden, ob das Kataster fortlaufend „punktuell" und anlassbezogen aktualisiert wird oder ob zu einem Stichtag (z. B. einmal im Jahr) die Angaben generell überprüft und Änderungen eingepflegt werden sollen.

***Praktische Umsetzung***

Die Entscheidung darüber, inwieweit bei der Erstellung und Fortschreibung des Katasters mit „analogen" Erhebungsbögen oder mit einer Datenbank – mit oder ohne GIS-Anbindung – gearbeitet wird, liegt bei der jeweiligen Kommune.

Der in Abschnitt 8.7 gezeigte Vordruck kann direkt verwendet werden. Er kann aber auch als Veranschaulichung der hier formulierten Mindestanforderungen verstanden werden, der um gemeindespezifische Aspekte ergänzt wird. Er kann zudem als Ausgangspunkt für die Entwicklung einer einfach gehaltenen Datenbank genutzt werden.

## 7.5 Strategien des Flächenmanagements zum Umgang mit rechtskräftigen, aber nicht realisierten Bebauungsplänen nach §30 BauGB

Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes wird der Begriff des Flächenmanagements auch auf rechtskräftige Bebauungspläne angewendet, mit denen Baurecht für Wohnungsbau geschaffen wurde, das aber bis heute nicht durch eine Besiedlung in Anspruch genommen wurde. Auch für solche Flächen geht es darum, qualitative Kriterien einfließen zu lassen um entwicklungsfähige von nicht entwicklungsfähigen Flächen (hier: Bebauungspläne) zu unterscheiden.

Auch in Gemeinden Westmecklenburgs gibt es – wie in vielen anderen Regionen Deutschlands – eine ganze Reihe von bereits seit Jahren festgesetzten Bebauungsplänen, die bisher nicht erschlossen sind. Die Gründe hierfür liegen u.a. in einer mangelnden Verfügbarkeit der Flächen, einer fehlenden Nachfrage oder einer geringen Attraktivität der Wohnlage aus heutiger Sicht.

Von daher spricht viel dafür unter diesen „Karteileichen" im Rahmen eines Flächenmanagements aufzuräumen. Das in Kapitel 4 definierte Konzept schafft dafür zusätzliche Anreize: Eine Aufhebung nicht mehr bedarfsgerechter Bebauungspläne führt rechnerisch zu einer Erhöhung des verbleibenden Entwicklungsrahmens. Sie schafft so mehr Raum für zukünftige Entwicklungen auf bedarfs- und marktgerechteren Standorten. Nach den Berichten von Teilnehmenden aus der AG Siedlungsentwicklung sowie den Gesprächen in den Beispielgemeinden ist die Aufhebung von Bebauungsplänen in einigen Kommunen der Region bereits bewährte Praxis.

Für eine Einordnung der Bebauungspläne in die beiden Strategien „Entwickeln" und „Aufräumen" spielen vor allem die folgenden Kriterien eine Rolle, die in Tabelle 6 noch weitergehend konkretisiert werden:

- Lagegunst der Plangebietsfläche, ermittelt z.B. anhand der Zuordnung zu den Teilmengen A und B/C (Abschnitt 5.2, Vordruck im Abschnitt 8.5)
- Alter des Bebauungsplanes (mit Blick auf die Regelungen zur Entschädigung nach §39 BauGB)
- Vermarktungsaussichten

| | Entwickeln | „Aufräumen" |
|---|---|---|
| B-Plan-Flächen | „aktuell und realistisch" | „Karteileichen" |
| Kriterien | • Erfüllt die Kriterien der „Lagegunst" mit mindestens 14 *) bzw. 8 **) Punkten<br>• B-Plan nicht älter als sieben Jahre<br>• Vermarktung möglich und realistisch | • Erfüllt die Kriterien der „Lagegunst" mit weniger als 14 *) bzw. 8 **) Punkten<br>• B-Plan älter als sieben Jahre<br>• Seit sieben Jahren keine „Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten" (§39 BauGB)<br>• Vermarktung nicht absehbar |
| Nächste Schritte | Bedarfsgerechte Erschließung im Rahmen der Eigenentwicklung, Vermarktung | Aufhebung |

*) Gemeinden mit Eigenentwicklung im Stadt-Umland-Raum sowie Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt
**) alle anderen Gemeinden mit Eigenentwicklung

*Tabelle 6* *Flächenmanagement: Einschätzungen von rechtskräftigen, noch nicht erschlossenen Wohngebieten zur Einordnung in die beiden Strategien „Entwickeln" und „Aufräumen"*

## 7.6 Empfehlungen zur Aufgaben- und Rollenverteilung für Organisation und Umsetzung eines kommunalen Flächenmanagements in der Region

Ob eine Kommune mit dem Flächenmanagement bereits begonnen hat oder ob sie – z.B. aufgrund der Anreize aus dem vorliegenden Konzept – neu damit beginnt, ist allein ihre Entscheidung.

Mit Blick auf eine möglichst effiziente Aufgabenverteilung werden abschließend einige Vorschläge für eine mögliche Aufgaben- und Rollenverteilung unterbreitet.

### *Katastererstellung*

Wenn sich eine Kommune für die Erstellung eines Katasters entscheidet und dieses für die Ermittlung von Potenzialflächen innerhalb von §34-Gebieten verwenden möchte, muss das Kataster die im vorstehenden Abschnitt 7.4 genannten Mindestanforderungen erfüllen, um in der Bilanzierung des Amtes für Raumordnung im Zuge der raumordnerischen Beurteilung von neuen Bebauungsplänen Berücksichtigung zu finden. Darüber hinaus ist die Kommune frei in den Entscheidungen über weitere mögliche Inhalte (Abschnitt 7.3) oder die Art, in der das Kataster erstellt wird.

Die Kommunen können bei der Katastererstellung vom Amt für Raumordnung dahingehend unterstützt werden, dass die Grundstruktur eines Katasters zur Verfügung gestellt wird, das die in Abschnitt 7.4 genannten Mindestanforderungen erfüllt und auch Optionen für die Erfassung weiterer Inhalte (Abschnitt 7.3) enthält. Die einfachste Form ist der im Abschnitt 8.7 gezeigte Vordruck, der dem Amt für Raumordnung gemeinsam mit diesem Bericht zur Verfügung gestellt wird. Effizienter könnte die Entwicklung einer einfach gehaltenen Datenbank sein. So werden Datenerfassung, Auswertung und Aktualisierung deutlich vereinfacht.

Für die Kommunen kann damit eine Dienstleistung erbracht werden, die den Anreiz zur Katastererstellung erhöhen kann. Für das Amt für Raumordnung läge der Vorteil u. a. darin, dass die Informationen von verschiedenen Kommunen in gleicher Art erhoben werden. Das würde z. B. die Klärung der Frage, ob die Mindestanforderungen durch das vorgelegte Kataster erfüllt, sehr vereinfachen. Zudem würde die Interpretation der Daten durch das Amt für Raumordnung im Falle einer raumordnerischen Beurteilung deutlich vereinfacht. Die Erhebung und Erfassung der jeweiligen kommunalen Daten läge auch in diesem Fall bei der Kommune.

Beteiligte: Kommune, ggf. Amt für Raumordnung (Entwicklung der Erhebungsgrundlage)

### *Verwendung des Katasters zur Ermittlung der Potenzialflächen in §34-Gebieten*

Wenn das Kataster vorliegt und daraus ersichtlich wird, wie viele Flächen warum als „potenziell bebaubar" bzw. „nicht potenziell bebaubar" eingestuft werden können, ist dieses Ergebnis mit dem Amt für Raumordnung abzustimmen, damit die potenziell bebaubaren Flächen entsprechend dem Konzept in die Ermittlung des Entwicklungsrahmens eingehen können. Für interessierte Kommunen besteht jederzeit die Möglichkeit, ein von ihnen erstelltes Kataster mit dem Amt für Raumordnung abzustimmen und verbindliche Aussagen zu den darin enthaltenen planerischen Einschätzungen zu erhalten (vgl. Absatz 13 des Konzeptes in Kapitel 4).

Beteiligte: Kommune, Amt für Raumordnung

### *Erfassung von Leerständen*

Zur Erfassung von Leerständen liegen aus den letzten Jahren verschiedene Erfahrungen mit unterschiedlichen verwendeten Quellen vor. Hierbei hat sich die Auswertung von Daten von Versorgungsunternehmen (Strom, Wasser) als relativ fehleranfällig erwiesen. Sie kann eher für eine vergleichende Untersuchung („In welchen Gebieten treten gehäuft Leerstände auf?") als für eine Erfassung von tatsächlichen Leerständen genutzt werden. Aussichtsreicher ist die Auswertung von Melderegisterdaten (Adressen ohne gemeldete Einwohner). Insbesondere in kleinen Ortsteilen bewährt sich die Erfassung über Ortskenntnisse von Bewohnern, ggf. verbunden mit einer Ortsbegehung. Eine „Gegenprüfung" oder Qualifizierung von Informationen z. B. aus Melderegisterdaten durch Gespräche mit Ortskundigen und/oder Ortsbegehungen wird empfohlen.

Zu klären ist auch, ob auch sogenannte „perspektivische Leerstände" mit erhoben werden sollen. Hierbei geht es um Wohngebäude, deren Bewohner alle älter als 75 Jahre sind. Da dies in hohem Maße sensible Informationen und Daten sind, wird empfohlen, hier nur die insgesamte Zahl der perspektivischen Leerstände zu erfassen, um den zukünftigen Handlungsbedarf abschätzen zu können. Die tatsächliche räumliche Lage einzelner „betroffener" Wohnimmobilien spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle.

Beteiligte: Kommune, Ortskundige aus einzelnen Ortsteilen

### *Einrichtung einer (inter)kommunalen Arbeitsgruppe*

Je nachdem, welche Inhalte im Rahmen der Katastererstellung erhoben werden, kann das Kataster Grundlage für weiteres Flächenmanagement werden. Hierfür bietet sich auch nach Erfahrungen in Projekten wie dem Beispiel in Lautertal (Abschnitt 7.2) die Einrichtung einer begleitenden Arbeitsgruppe an. Je nachdem, welche Ziele mit dem Flächenmanagement verfolgt werden, kann diese Arbeitsgruppe kommunal oder auch interkommunal besetzt werden.

Bei interkommunalen Ansätzen besteht der Vorteil in einer denkbaren gemeinsamen Vermarktung von Baulücken, Brachflächen und Leerständen. Eine Bündelung von Angeboten und eine genauere Zielgruppenansprache erhöht die Sichtbarkeit auf dem Markt und damit die Vermarktungschancen. Auch die Eigentümeransprache und -mobilisierung lässt sich ggf. im Verbund mehrerer Kommunen leichter und mit insgesamt weniger Aufwand organisieren. Das bedeutet auch eine Reduzierung der Kosten für alle Beteiligten.

Beteiligte: eine oder mehrere Kommunen, ggf. Hinzuziehen von externer Beratung

# 8 Veranschaulichung der Anwendung und Vordrucke

Abschließend soll die Anwendung des Konzeptes an einem Beispiel veranschaulicht werden. Aus Gründen der besseren Anschaulichkeit geschieht dies anhand eines fiktiven Neubauvorhabens einer ebenfalls fiktiven Beispielgemeinde in der Planungsregion Westmecklenburg.

## 8.1 Ausgangssituation

Die Beispielgemeinde

- liegt in einem Stadt-Umland-Raum,
- hat 2.200 Einwohner (31.12.2018),
- einen Wohnungsbestand von 1.050 Wohnungen (31.12.2018)
- und verfügt über kein Baulandkataster.

Im Jahr 2023 wird in der Gemeinde die Möglichkeit diskutiert,

- einen neuen Bebauungsplan mit 12 Wohneinheiten

zu realisieren. Dazu erkundigt sich die Gemeinde beim Amt für Raumordnung bezüglich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

## 8.2 Fall 1: Prüfung ohne Detailnachweise der Gemeinde

Für die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nutzt das Amt für Raumordnung das in den nachfolgenden Abbildungen zu sehende Excel-Blatt. Es besteht nur aus der einen in der Abbildung zu sehenden Eingabeseite. Die betreffende Exceldatei wird den Gemeinden kostenfrei durch das Amt für Raumordnung zur Verfügung gestellt, so dass sich die Gemeinden auf den Dialog mit dem Amt für Raumordnung sachgerecht vorbereiten können.

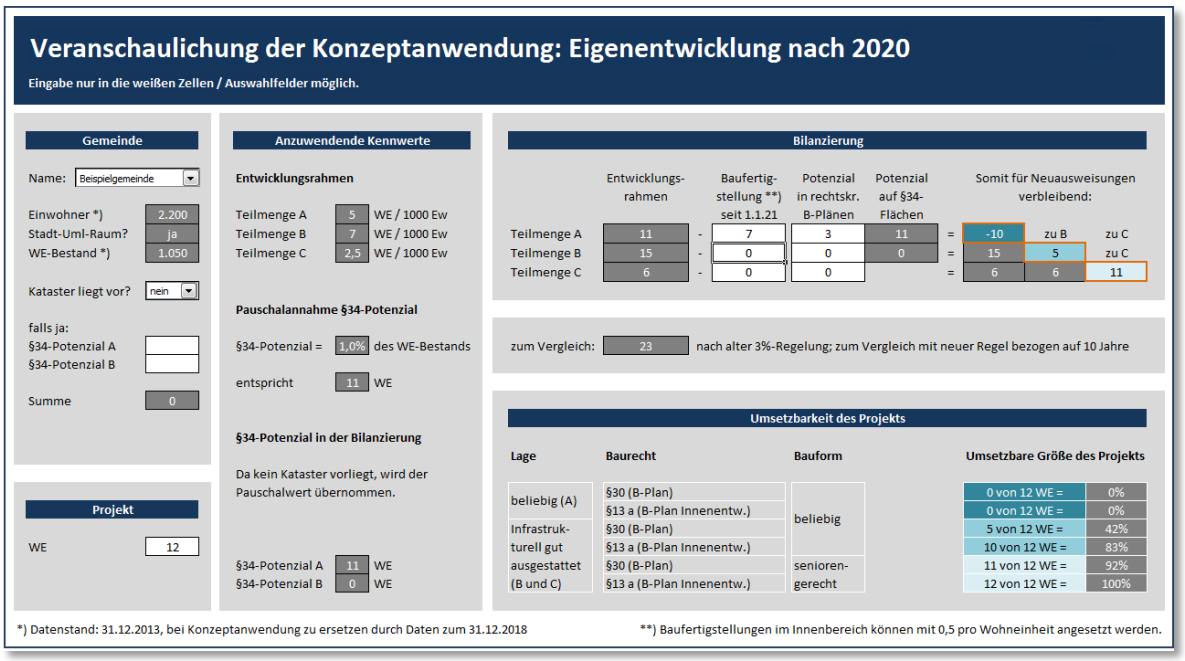



*Abbildung 16 Prüfergebnis im Fall 1: Prüfung ohne Detailnachweise der Gemeinde*

Bei der Prüfung geht das Amt für Raumordnung wie folgt vor:

- Aus der Einwohnerzahl (2.200) und der Lage der Gemeinde in einem Stadt-Umland-Raum („ja") ergibt sich der folgende Entwicklungsrahmen:
  - Teilmenge A: 11 WE (aus gerundet: 2.200 Ew x 5 WE / 1.000 Ew)
  - Teilmenge B: 15 WE (aus gerundet: 2.200 Ew x 7 WE / 1.000 Ew)
  - Teilmenge C: 6 WE (aus gerundet: 2.200 Ew x 2,5 WE / 1.000 Ew)
- Von diesem Entwicklungsrahmen werden in der Bilanzierung abgezogen:
  - 7 WE, die zum Zeitpunkt der Prüfung bereits seit dem 1.1.2021, d.h. dem Gültigkeitsbeginn der mit dem Konzept vorgeschlagenen Neuregelung, in der Baufertigstellungsstatistik des Statistischen Landesamtes MV für die Beispielgemeinde ausgewiesen sind. Da keine anderslautenden Nachweise der Gemeinde vorliegen, werden diese 7 WE der Teilmenge A zuordnet.
  - 3 WE für noch freie Bauplätze in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen der Beispielgemeinde. Da keine Aussage zu deren Lageeigenschaft vorliegt, werden auch diese 3 WE der Teilmenge A zugeordnet.
  - 11 WE als Pauschalannahme zum vermutlich vorhandenen §34-Potenzial im Gemeindegebiet. Die Pauschalannahme von 1% des Wohnungsbestandes wird angesetzt, weil die Gemeinde über kein Baulandkataster verfügt, das den Mindestanforderungen aus Abschnitt 7.4 entspricht.

Somit verbleiben die folgenden Restmengen des Entwicklungsrahmens:

- 0 WE in der Teilmenge A
- 5 WE in der Teilmenge B [40]
- 6 WE in der Teilmenge C

Aus Sicht der Raumordnung ergeben sich für das Projekt mit 12 WE somit die folgenden Umsetzungsmöglichkeiten:

- Das Projekt kann an Standorten mit schlechter Infrastrukturausstattung nicht realisiert werden, da kein Rest der Teilmenge A mehr zur Verfügung steht. Dies gilt auch bei einer Verkleinerung des Projekts oder einem Standort im Innenbereich (B-Plan nach §13 a BauGB).
- Das Projekt könnte deutlich verkleinert (5 WE) an einem Standort mit guter Infrastrukturausstattung im Außenbereich auf Basis eines B-Plans nach §30 BauGB realisiert werden, weil die Teilmenge B noch einen Rest von 5 WE ausweist. Die 6 WE der Teilmenge C können nicht „abwärts" übertragen werden.
- Das Projekt könnte leicht verkleinert (10 WE) an einem Standort mit guter Infrastrukturausstattung im Innenbereich auf Basis eines B-Plans nach §13 a BauGB realisiert werden, weil die Teilmenge B noch einen Rest von 5 WE ausweist und die Wohneinheiten von Projekten im Innenbereich nur zur Hälfte angesetzt werden.
- Das Projekt könnte annähernd unverändert (11 WE) an einem Standort mit guter Infrastrukturausstattung im Außenbereich auf Basis eines B-Plans nach §30 BauGB realisiert werden, wenn für mindestens 6 WE eine seniorengerechte Bauweise im Bebau-

[40] Die rechnerische Überziehung der Teilmenge A um -10 WE wird mit dem Entwicklungsrahmen von 15 WE der Teilmenge B verrechnet. Die Überziehung der Teilmenge A um -10 WE ergibt sich aus folgender Rechnung: 11 WE Rahmen Teilmenge A minus 7 WE Baufertigstellungen minus 3 WE Potenzial in B-Plänen minus 11 WE Pauschalpotenzial auf §34-Flächen.

ungsplan festgelegt wird. In diesem Fall würde der Rest des Entwicklungsrahmens in allen Teilmengen voll ausgeschöpft.

- Das Projekt könnte in unveränderter Größe (12 WE) an einem Standort mit guter Infrastrukturausstattung im Innenbereich auf Basis eines B-Plans nach §13 a BauGB realisiert werden, wenn für mindestens 2 WE eine seniorengerechte Bauweise im Bebauungsplan festgelegt wird. Im Innenbereich werden die Wohneinheiten von Projekten nur zur Hälfte angesetzt. Somit ließen sich noch 10 WE (gerechnet als 5 WE) in der Teilmenge B realisieren. Über die Teilmenge C würden die 2 seniorengerechten WE (gerechnet als 1 WE) realisiert. Es verbleibt ein Rest von 5 weiteren WE in der Teilmenge C für weitere Projekte.

## 8.3 Fall 2: Nachweis der Gemeinde zur Lage der Baufertigstellungen und der freien Bauplätze in den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen

Sind die im vorstehenden Abschnitt genannten Umsetzungsmöglichkeiten für die Gemeinde nicht ausreichend, so bieten sich der Gemeinde mehrere Ansatzpunkte, diese Möglichkeiten im Rahmen der Regelungen des Konzeptes (Kapitel 4) auszuweiten:

- Sie kann die Lageeigenschaften der Baufertigstellungen sowie der freien Bauplätze in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen nachweisen. Dies wird in dem nun vorgestellten Fall 2 diskutiert.
- Sie kann ein Baulandkataster erstellen, um das reale §34-Potenzial in die Bilanzierung einfließen zu lassen. Diese Möglichkeit wird im nachfolgenden Abschnitt 8.4 diskutiert.

In dem fiktiven Beispiel weist die Gemeinde nach, dass

- von den 7 in der Baufertigstellungsstatistik seit dem 1.1.2021 ausgewiesenen Baufertigstellungen 6 sowohl auf Standorten der Innenentwicklung als auch an Standorten mit guter Infrastrukturausstattung lagen. 2 WE davon wurden zudem seniorengerecht im Sinne der Definition in Absatz 3 des Konzeptes (Kapitel 4) realisiert.
- Von den 3 noch verfügbaren Bauplätzen in bereits rechtsgültigen Bebauungsplänen haben 2 eine gute Infrastrukturausstattung.

Um diesen Nachweis zu erbringen, geht die Gemeinde wie folgt vor:

- Für die Zuordnung einer Baufertigstellung zu einem Standort der Innenentwicklung weist die Gemeinde nach, dass sich das Baurecht an den betreffenden Standort aus einem der folgenden Rechtsgrundlagen ergibt:
  - §34 Abs. 1 und 2 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
  - §34 (4) Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)
  - §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- Für die Bewertung der Infrastrukturausstattung einer Baufertigstellung oder eines freien Bauplatzes in einem rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmt die Gemeinde die Zahl der Punkte gemäß Absatz 2 des Konzeptes in Kapitel 4 und vergleicht diese mit der im gleichen Absatz des Konzeptes genannten Mindestpunktzahl. Dazu kann sie z.B. den in Kapitel 8.5 aufgeführten Vordruck verwenden.
- Den Nachweis der seniorengerechten Bauweise erbringt die Gemeinde für jede einzelne der beiden WE aufgrund der Baufertigstellungsunterlagen; hierfür kann sie z. B. den in Abschnitt 8.6 gezeigten Vordruck verwenden.

Auf Basis dieser Nachweise übernimmt das Amt für Raumordnung die folgende Werte in die Spalte „Baufertigstellungen seit dem 1.1.2021" der Bilanzierung (Abbildung 17):

- Teilmenge B: 2 WE. Diese stehen für die 4 WE an Standorten mit guter Infrastruktur, jedoch ohne seniorengerechte Bauweise (→ Teilmenge B) sowie auf Standorten der Innenentwicklung (→ Halbanrechnung: 4 WE x 0,5 = 2 WE)
- Teilmenge C: 1 WE: Diese steht für die 2 WE an Standorten mit guter Infrastruktur und seniorengerechter Bauweise (→ Teilmenge C) sowie auf Standorten der Innenentwicklung (→ Halbanrechnung: 2 WE x 0,5 = 1 WE)
- Teilmenge A: 1 WE. Dies ist die eine verbleibende WE mit schlechter Infrastrukturlagegunst (→ Teilmenge A) in einem Bebauungsplan nach §30 BauGB (→ Vollanrechnung)

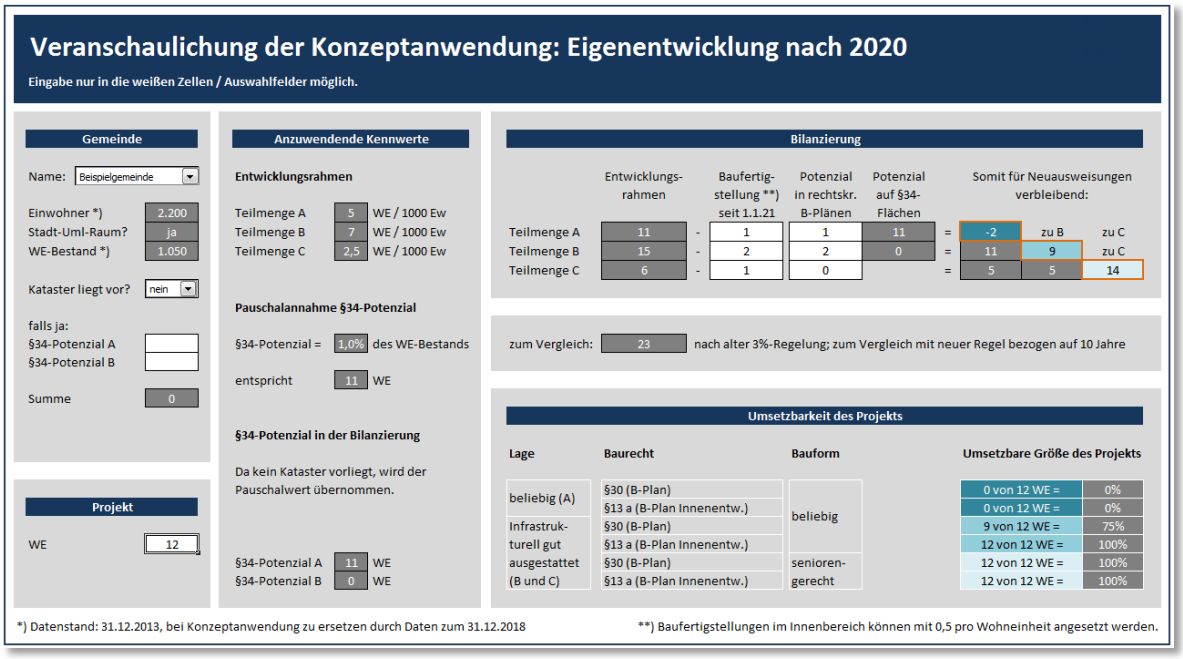



*Abbildung 17 Prüfergebnis im Fall 2: Nachweis der Gemeinde zur Lage der Baufertigstellungen und der freien Bauplätze in den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen*

Inklusive der nun vorliegenden Nachweise verbleiben die folgenden Restmengen des Entwicklungsrahmens:

- 0 WE in der Teilmenge A
- 9 WE in der Teilmenge B [41]
- 5 WE in der Teilmenge C

Im Vergleich zur Situation ohne Nachweise hat sich der verbleibende Entwicklungsrahmen somit um 3 WE vergrößert. Aus Sicht der Raumordnung ergeben sich für das in der Diskussion befindliche Projekt mit 12 WE in diesem Fall die folgenden Umsetzungsmöglichkeiten:

[41] Die rechnerische Überziehung der Teilmenge A um -2 WE wird erneut mit dem Entwicklungsrahmen von 15 WE der Teilmenge B verrechnet. Die Überziehung der Teilmenge A um -2 WE ergibt sich aus folgender Rechnung: 11 WE Rahmen Teilmenge A minus 1 WE Baufertigstellungen in Teilmenge A minus 1 WE Potenzial in B-Plänen in Teilmenge A minus 11 WE Pauschalpotenzial auf §34-Flächen.

- Das Projekt kann weiterhin nicht an einem Standort mit schlechter Infrastrukturausstattung realisiert werden, da weiterhin kein Rest der Teilmenge A zur Verfügung steht. Dies gilt auch bei einer Verkleinerung des Projektes oder einem Standort im Innenbereich (B-Plan nach §13 a BauGB).
- Das Projekt könnte verkleinert, jetzt aber immerhin mit 8 WE an einem Standort mit guter Infrastrukturausstattung im Außenbereich auf Basis eines B-Plans nach §30 BauGB realisiert werden, weil die Teilmenge B noch einen Rest von 8 WE ausweist. Die 6 WE der Teilmenge C können nicht „abwärts" übertragen werden.
- Das Projekt könnte nun vollumfänglich (12 WE) an einem Standort mit guter Infrastrukturausstattung im Innenbereich auf Basis eines B-Plans nach §13 a BauGB realisiert werden. Die Teilmenge B ist mit 8 WE noch ausreichend groß, da die 12 Wohneinheiten des Projektes im Innenbereich nur zur Hälfte, d.h. mit 6 WE angesetzt werden. Nach der Projektrealisierung stünden weiterhin noch 2 WE der Teilmenge B zur Verfügung.
- Das Projekt könnte ebenfalls vollumfänglich (12 WE) an einem Standort mit guter Infrastrukturausstattung im Außenbereich auf Basis eines B-Plans nach §30 BauGB realisiert werden, wenn für mindestens 4 WE eine seniorengerechte Bauweise im Bebauungsplan festgelegt wird. In diesem Fall würden nach der Realisierung noch 2 WE in der Teilmenge C übrig bleiben.

## 8.4 Fall 3: Nachweis der Gemeinde zum realen §34-Potenzial auf Basis eines Baulandkatasters

In den beiden vorstehenden Fällen 1 und 2 hatte die Gemeinde kein Baulandkataster, das den Mindestanforderungen aus Abschnitt 7.4 genügt und aus dem das Baulandpotenzial auf §34-Flächen entnommen werden konnte. Entsprechend wurde in den vorstehenden beiden Fällen immer die Pauschalannahme von 11 WE in der Bilanzierung angesetzt (Abbildung 16 bzw. Abbildung 17).

Verfügt die Gemeinde über ein Baulandkataster oder führt sie – motiviert durch die Vorteile für die eigene Gemeindeentwicklung (Kapitel 7) sowie die Aussicht einer ggf. größeren Restmenge an verbleibendem Entwicklungsrahmen – ein solches ein, so können dessen Daten in die Bilanzierung übernommen werden.

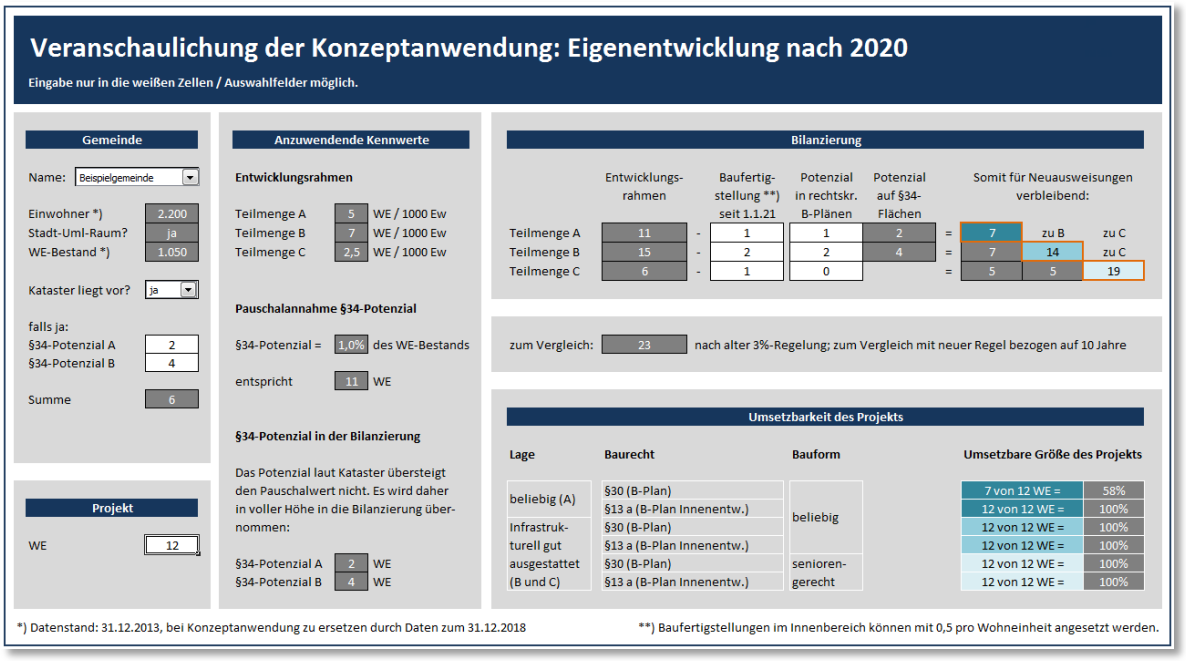
Für die Erfassung der §34-Baulandpotenziale in ihrem Siedlungsgebiet kann die Gemeinde z.B. den Vordruck in Abschnitt 8.7 verwenden. Sinnvoll wäre es, wenn die Kreise oder der Planungsverband den Gemeinden eine möglichst einheitliche und mit den vorhandenen Datenbanken der Ämter und Gemeinden verknüpfbare Datenbanklösung zur Verfügung stellen würden. Dies kann auch eine relativ einfach gehaltene Excel- oder Access-Lösung sein.

Wie in Abschnitt 7.4 dargestellt, umfasst die Erfassung und Bewertung der §34-Potenziale auch planerische Bewertungen, z.B. zur Lage und Verfügbarkeit. Absatz 13 des Konzepts (Kapitel 4) gibt jeder Eigenentwicklungsgemeinde die Möglichkeit, auch unabhängig von einer konkreten Planung ihren Erfassungs- und Bewertungsstand mit den Daten und Einschätzungen des Amtes für Raumordnung abzugleichen.

### *Fall 3a: Reales §34-Potenzial nach Baulandkataster geringer als der Pauschalwert*

Für die in diesem Kapitel betrachtete Beispielgemeinde stellt sich durch das Baulandkataster heraus, dass das reale Potenzial auf §34-Flächen den folgenden Umfang hat:

- 2 WE auf §34-Standorten ohne gute Infrastrukturausstattung (→ Teilmenge A)
- 4 WE auf §34-Standorten mit guter Infrastrukturausstattung (→ Teilmenge B)



**Veranschaulichung der Konzeptanwendung: Eigenentwicklung nach 2020**

Eingabe nur in die weißen Zellen / Auswahlfelder möglich.

**Gemeinde**

Name: Beispielgemeinde

| | |
|---|---|
| Einwohner *) | 2.200 |
| Stadt-Uml-Raum? | ja |
| WE-Bestand *) | 1.050 |
| Kataster liegt vor? | ja |
| falls ja: | |
| §34-Potenzial A | 2 |
| §34-Potenzial B | 4 |
| Summe | 6 |

**Projekt**

WE: 12

**Anzuwendende Kennwerte**

**Entwicklungsrahmen**

| | | |
|---|---|---|
| Teilmenge A | 5 | WE / 1000 Ew |
| Teilmenge B | 7 | WE / 1000 Ew |
| Teilmenge C | 2,5 | WE / 1000 Ew |

**Pauschalannahme §34-Potenzial**

§34-Potenzial = 1,0% des WE-Bestands

entspricht 11 WE

**§34-Potenzial in der Bilanzierung**

Das Potenzial laut Kataster übersteigt den Pauschalwert nicht. Es wird daher in voller Höhe in die Bilanzierung übernommen:

| | | |
|---|---|---|
| §34-Potenzial A | 2 | WE |
| §34-Potenzial B | 4 | WE |

**Bilanzierung**

| | Entwicklungsrahmen | | Baufertigstellung **) seit 1.1.21 | Potenzial in rechtskr. B-Plänen | Potenzial auf §34-Flächen | | Somit für Neuausweisungen verbleibend: | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Teilmenge A | 11 | - | 1 | 1 | 2 | = | 7 | zu B | zu C |
| Teilmenge B | 15 | - | 2 | 2 | 4 | = | 7 | 14 | zu C |
| Teilmenge C | 6 | - | 1 | 0 | | = | 5 | 5 | 19 |

zum Vergleich: 23 nach alter 3%-Regelung; zum Vergleich mit neuer Regel bezogen auf 10 Jahre

**Umsetzbarkeit des Projekts**

| Lage | Baurecht | Bauform | Umsetzbare Größe des Projekts | |
|---|---|---|---|---|
| beliebig (A) | §30 (B-Plan) | beliebig | 7 von 12 WE = | 58% |
| | §13 a (B-Plan Innenentw.) | | 12 von 12 WE = | 100% |
| Infrastruk-turell gut ausgestattet (B und C) | §30 (B-Plan) | | 12 von 12 WE = | 100% |
| | §13 a (B-Plan Innenentw.) | | 12 von 12 WE = | 100% |
| | §30 (B-Plan) | senioren-gerecht | 12 von 12 WE = | 100% |
| | §13 a (B-Plan Innenentw.) | | 12 von 12 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.

*Abbildung 18 Prüfergebnis im Fall 3a (reales §34-Potenzial laut Baulandkataster geringer als der Pauschalwert)*

Werden neben den Nachweisen zu den Standorteigenschaften der Baufertigstellungen und der freien Bauplätze in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen aus Abschnitt 8.3 (Fall 2) noch die eben genannten realen §34-Potenziale in der Bilanzierung berücksichtigt (Abbildung 18), so ergeben sich die folgenden verbleibenden Restmengen des Entwicklungsrahmens:

- 7 WE in der Teilmenge A
- 7 WE in der Teilmenge B
- 5 WE in der Teilmenge C

Im Vergleich zur Situation ohne Nachweise und Baulandkataster (Fall 1 in Abschnitt 8.2) hat sich der verbleibende Entwicklungsrahmen somit um 8 WE vergrößert. Aus raumordnerischer Sicht stellt sich die Situation der Umsetzungsmöglichkeiten für das in der Diskussion befindliche Projekt mit 12 WE nun wie folgt dar:

- Das Projekt könnte in verkleinerter Form (7 WE) an einem Standort mit schlechter Infrastrukturausstattung auf Basis eines Bebauungsplans nach §30 BauGB realisiert werden, da die Teilmenge A noch einen Rest von 7 WE aufweist.
- Das Projekt könnte vollumfänglich (12 WE)
  - an einem Standort mit schlechter Infrastrukturausstattung, der jedoch im Innenbereich liegt und daher nach §13 a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) überplanbar ist oder
  - an jedem beliebigen Standort im Innen- oder Außenbereich, der eine gute Infrastrukturausstattung aufweist

  realisiert werden.

### *Fall 3b: Reales §34-Potenzial nach Baulandkataster höher als der Pauschalwert*

Möglicherweise stellt sich durch das Baulandkataster heraus, dass das reale §34-Potenzial höher ist als der in den vorstehenden Fällen 1 und 2 angesetzte Pauschalwert von 11 WE. So

könnte das Baulandkataster z.B. das nachfolgende §34-Potenzial in der Gemeinde ausweisen:

- 7 WE auf §34-Standorten ohne gute Infrastrukturausstattung (→ Teilmenge A)
- 11 WE auf §34-Standorten mit guter Infrastrukturausstattung (→ Teilmenge B)

Da das reale §34-Potenzial mit insgesamt 18 WE nun über der Pauschalannahme von 11 WE liegt, wird in diesem Fall nur der Teil bis zum Pauschalwert (11 WE) in die Bilanzierung übernommen (Abbildung 19). Die Pauschalannahme schützt die Gemeinde somit davor, dass sich ihr verbleibender Entwicklungsrahmen aus Fall 2 durch die Einführung eines Katasters verringert.

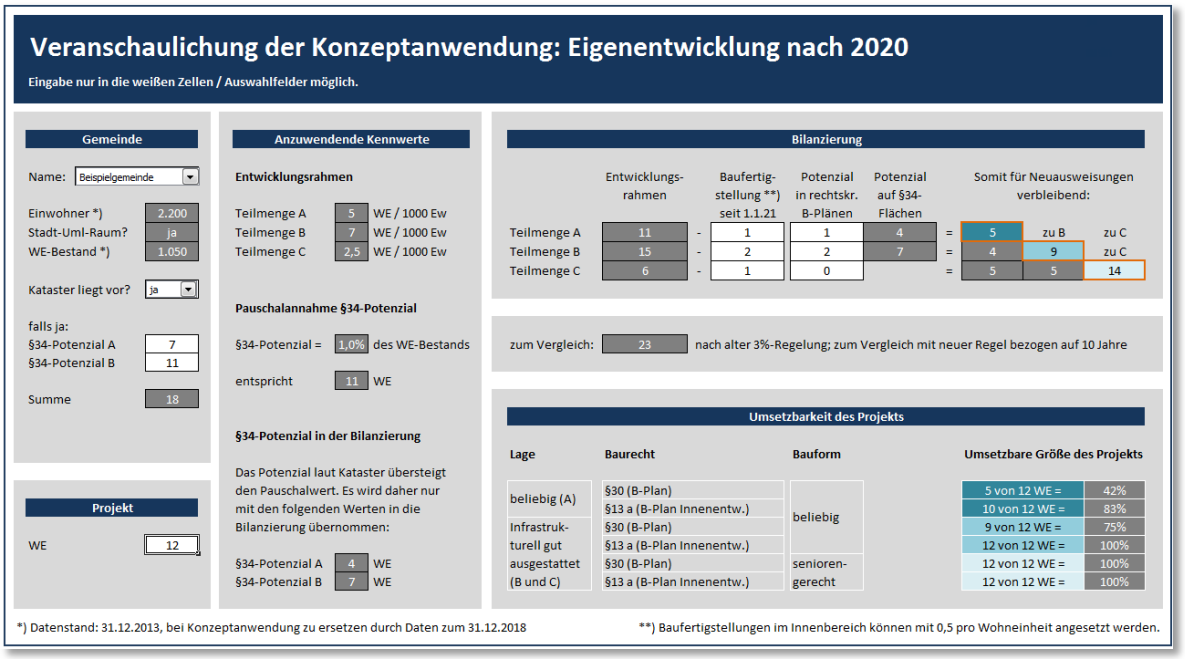



*Abbildung 19 Prüfergebnis im Fall 3b (reales §34-Potenzial laut Baulandkataster höher als der Pauschalwert)*

Anders als bei den Fällen 1 und 2 ohne Baulandkataster, bei denen der Pauschalwert von 11 WE vollständig der Teilmenge A zugeordnet wurde, wird dieser nun auf die Teilmengen A und B aufgeteilt. Dies erfolgt (auf ganze WE gerundet) im Verhältnis der realen §34-Potenziale laut Baulandkataster der Gemeinde.[42]

Somit verbleibt nur der folgende Entwicklungsrahmen:

- 5 WE in der Teilmenge A
- 4 WE in der Teilmenge B
- 5 WE in der Teilmenge C

Im Fall eines realen §34-Potenzial oberhalb des Pauschalwertes führt die Einführung eines Baulandkatasters somit zwar im Vergleich zur Situation ohne Kataster (Fall 2 in Abschnitt

[42] In dem dargestellten Beispiel sind laut Kataster 7 der 18 §34-WE-Potenziale (=39%) der Teilmenge A und die verbleibenden 61% der Teilmenge B zugeordnet. Entsprechend wird der Pauschalwert (= Kappungsgrenze) zu 39% der Teilmenge A und zu 61% der Teilmenge B zugeordnet. Multipliziert und auf ganze WE gerundet ergeben sich daraus 4 WE angerechnetes §34-Potenzial in der Teilmenge A und 7 WE angerechnetes §34-Potenzial in der Teilmenge B.

8.3) nicht zu einer Vergrößerung der Gesamtsumme des verbleibenden Entwicklungsrahmens. Dieser beträgt weiterhin 14 WE. Allerdings hat sich die Aufteilung auf die Teilmengen ein Stück in Richtung der Teilmenge B verschoben, so dass sich für die Gemeinde eine etwas größere Flexibilität ergibt. So hat sie nun z.B. noch 5 WE in der am flexibel nutzbarsten Teilmenge A.

Mit dieser könnte die Gemeinde z.B. das geplante 12-WE-Projekt auch an einem Standort ohne gute Infrastruktur realisieren, sofern sie es auf 5 WE (für einen Standort im Außenbereich) oder auf 10 WE (für einen Standort im Innenbereich, der einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB zulässt) verkleinert.

Die Einführung eines Baulandkatasters lohnt sich somit auch in diesem Fall für die Gemeinde. Neben dem beschriebenen Flexibilitätsgewinn hat sie den Informationsvorteil, interessierte Haushalte auf Bauflächen im Innenbereich leiten zu können, auf denen dank des bestehenden Baurechts sofort mit der Bebauung begonnen werden kann.

# 8.5 Vordruck: Bestimmung der infrastrukturellen Lagegunst des Standortes einer Baufertigstellung, eines Baulandpotenzials oder eines Planungsvorhabens

**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 allgemeinbildende 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 ist die Gemeinde
[ ] eine Gemeinde im Stadt-Umland-Raum → Mindestpunktzahl = 14 Punkte
[ ] eine Gemeinde mit Siedlungsschwerpunkt → Mindestpunktzahl = 14 Punkte
[ ] weder noch → Mindestpunktzahl = 8 Punkte

**3. Vergleich und Zuordnung des Standortes zur Teilmenge A oder B/C**

Summe Lagepunkt (aus 1): _____
Mindestpunktzahl (aus 2): _____
d.h., der Standort
[ ] erreicht die Mindestpunktzahl nicht → **A**
[ ] erreicht die Mindestpunktzahl → **B/C**

# 8.6 Vordruck: Nachweis der seniorengerechten Bauweise im Sinne der Teilmenge 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**

# 8.7 Vordruck: Bewertung potenzieller Bauflächen im Rahmen eines Baulandkatasters

**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**

# 9 Anhang: Vorläufige Quantifizierung des Entwicklungsrahmens 2021-2030 für die Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg gemäß Konzept

## 9.1 Landkreis Nordwestmecklenburg

| Erläuterungen zur nachstehenden Tabelle |
|---|
| [1]) Die Berechnungen der nachstehenden Tabelle basieren auf dem Datenstand (Gemeindetyp, Einwohner, Wohnungsbestand in WE) zum 31.12.2013. Für die spätere Konzeptanwendung sind die Werte auf Basis der Daten zum 31.12.2018 zu aktualisieren. |
| [2]) Gemeindetyp gemäß RREP Westmecklenburg. Verwendete Abkürzungen:<br>SUR: Eigenentwicklungsgemeinde im Stadt-Umland-Raum<br>SSP: Eigenentwicklungsgemeinde mit Siedlungsschwerpunkt<br>LRG: Eigenentwicklungsgemeinde (ohne Siedlungsschwerpunkt) im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis<br>SLR: Eigenentwicklungsgemeinde im strukturschwachen ländlichen Raum |
| [3]) Teilmenge A (allgemein): 5 WE pro 1.000 Einwohner, gerundet. Mögliche Auswirkungen der Übergangsregelungen nach den Absätzen 15 und 16 des Konzeptes (Kapitel 4) können noch nicht mit eingerechnet werden. |
| [4]) Teilmenge B (gute Infrastruktur): 5 WE (SUR: 7 WE) pro 1.000 Einwohner, gerundet |
| [5]) Teilmenge C (seniorengerecht): 2,5 WE pro 1.000 Einwohner, gerundet |
| [6]) Pauschalannahme zum Bauflächenpotenzial im §34-Bereich, falls keine Aussage aus einem Baulandkataster der Gemeinde vorliegt. Zugleich Obergrenze des Abzugs von Bauflächenpotenzialen im §34-Bereich aus einem vorhandenen Baulandkataster der Gemeinde: 1,3% des Wohnungsbestandes (WE), 1,0% in den Stadt-Umland-Räumen (SUR) |
| [7]) Mindestanzahl an Lagepunkten gemäß Tabelle in Absatz 2 des Konzeptes (Kapitel 4) für Standorte, die den Teilmengen B und C zugerechnet werden dürfen: 14 Punkte in den Stadt-Umland-Räumen (SUR) und den Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt (SSP), 8 Punkte in allen anderen. |

| Gemeinde | | Basisdaten 31.12.2013 [1]) | | | Entwicklungsrahmen | | | Pauschal §34 [6]) | B/C ab ... Pkt [7]) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AGS | Name | Typ [2]) | Einw. | WE | A [3]) | B [4]) | C [5]) | | |
| 13074001 | Alt Meteln | SUR | 1223 | 586 | 6 | 9 | 3 | 6 | 14 |
| 13074003 | Barnekow | SUR | 602 | 294 | 3 | 4 | 2 | 3 | 14 |
| 13074004 | Benz | SLR | 628 | 254 | 3 | 3 | 2 | 3 | 8 |
| 13074005 | Bernstorf | SLR | 339 | 154 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13074006 | Bibow | SLR | 400 | 131 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13074007 | Blowatz | LRG | 1096 | 569 | 5 | 5 | 3 | 7 | 8 |
| 13074008 | Bobitz | SLR | 2477 | 1276 | 12 | 12 | 6 | 17 | 8 |
| 13074009 | Boiensdorf | LRG | 488 | 275 | 2 | 2 | 1 | 4 | 8 |
| 13074010 | Boltenhagen | SSP | 2420 | 1874 | 12 | 12 | 6 | 24 | 14 |

| Gemeinde | | Basisdaten 31.12.2013 [1] | | | Entwicklungsrahmen | | | Pau-schal §34 [6] | B/C ab ... Pkt [7] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AGS | Name | Typ [2] | Einw. | WE | A [3] | B [4] | C [5] | | |
| 13074012 | Brüsewitz | SUR | 2041 | 999 | 10 | 14 | 5 | 10 | 14 |
| 13074013 | Carlow | LRG | 1206 | 554 | 6 | 6 | 3 | 7 | 8 |
| 13074014 | Cramonshagen | SLR | 480 | 225 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13074015 | Dalberg-Wend. | SLR | 535 | 240 | 3 | 3 | 1 | 3 | 8 |
| 13074016 | Damshagen | SLR | 1247 | 603 | 6 | 6 | 3 | 8 | 8 |
| 13074018 | Dechow | LRG | 206 | 91 | 1 | 1 | 1 | 1 | 8 |
| 13074019 | Dorf Mecklenburg | SUR | 2932 | 1390 | 15 | 21 | 7 | 14 | 14 |
| 13074020 | Dragun | SLR | 773 | 371 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13074022 | Gägelow | SUR | 2525 | 1149 | 13 | 18 | 6 | 11 | 14 |
| 13074023 | Glasin | LRG | 770 | 394 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13074024 | Gottesgabe | SLR | 765 | 351 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13074025 | Grambow | SUR | 627 | 292 | 3 | 4 | 2 | 3 | 14 |
| 13074027 | Grieben | LRG | 164 | 86 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| 13074028 | Groß Molzahn | LRG | 346 | 180 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13074029 | Groß Siemz | SUR | 299 | 138 | 1 | 2 | 1 | 1 | 14 |
| 13074030 | Groß Stieten | SLR | 528 | 340 | 3 | 3 | 1 | 4 | 8 |
| 13074031 | Hohen Viecheln | SLR | 649 | 308 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13074032 | Hohenkirchen | LRG | 1270 | 825 | 6 | 6 | 3 | 11 | 8 |
| 13074033 | Holdorf | SLR | 388 | 180 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13074034 | Hornstorf | SUR | 1067 | 473 | 5 | 7 | 3 | 5 | 14 |
| 13074035 | Insel Poel | SSP | 2488 | 1580 | 12 | 12 | 6 | 21 | 14 |
| 13074036 | Jesendorf | SLR | 466 | 197 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13074037 | Kalkhorst | LRG | 1760 | 932 | 9 | 9 | 4 | 12 | 8 |
| 13074038 | Klein Trebbow | SUR | 920 | 406 | 5 | 6 | 2 | 4 | 14 |
| 13074040 | Kneese | LRG | 319 | 144 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13074042 | Königsfeld | LRG | 964 | 419 | 5 | 5 | 2 | 5 | 8 |
| 13074043 | Krembz | SLR | 896 | 410 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13074044 | Krusenhagen | SUR | 530 | 232 | 3 | 4 | 1 | 2 | 14 |
| 13074045 | Lockwisch | SUR | 385 | 173 | 2 | 3 | 1 | 2 | 14 |
| 13074046 | Lübberstorf | LRG | 205 | 121 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13074047 | Lübow | SUR | 1522 | 679 | 8 | 11 | 4 | 7 | 14 |

| Gemeinde | | Basisdaten 31.12.2013 [1] | | | Entwicklungsrahmen | | | Pau-schal §34 [6] | B/C ab ... Pkt [7] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AGS | Name | Typ [2] | Einw. | WE | A [3] | B [4] | C [5] | | |
| 13074048 | Lübstorf | SUR | 1479 | 673 | 7 | 10 | 4 | 7 | 14 |
| 13074050 | Lützow | SSP | 1476 | 686 | 7 | 7 | 4 | 9 | 14 |
| 13074052 | Menzendorf | LRG | 250 | 128 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13074053 | Metelsdorf | SUR | 477 | 213 | 2 | 3 | 1 | 2 | 14 |
| 13074054 | Mühlen Eichsen | SLR | 988 | 424 | 5 | 5 | 2 | 6 | 8 |
| 13074055 | Nesow | SLR | 227 | 112 | 1 | 1 | 1 | 1 | 8 |
| 13074056 | Neuburg | SSP | 2072 | 1020 | 10 | 10 | 5 | 13 | 14 |
| 13074058 | Niendorf | SUR | 315 | 150 | 2 | 2 | 1 | 2 | 14 |
| 13074060 | Passee | SLR | 179 | 109 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| 13074061 | Perlin | SLR | 365 | 180 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13074062 | Pingelshagen | SUR | 511 | 235 | 3 | 4 | 1 | 2 | 14 |
| 13074063 | Plüschow | LRG | 493 | 231 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13074064 | Pokrent | SLR | 690 | 316 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13074066 | Rieps | LRG | 343 | 164 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13074067 | Roduchelstorf | LRG | 242 | 111 | 1 | 1 | 1 | 1 | 8 |
| 13074068 | Roggendorf | LRG | 1025 | 501 | 5 | 5 | 3 | 7 | 8 |
| 13074069 | Roggenstorf | SLR | 444 | 216 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13074070 | Rögnitz | SLR | 192 | 98 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| 13074071 | Rüting | SLR | 542 | 248 | 3 | 3 | 1 | 3 | 8 |
| 13074072 | Schildetal | SLR | 775 | 333 | 4 | 4 | 2 | 4 | 8 |
| 13074073 | Schlagsdorf | LRG | 1117 | 522 | 6 | 6 | 3 | 7 | 8 |
| 13074075 | Seehof | SUR | 955 | 427 | 5 | 7 | 2 | 4 | 14 |
| 13074076 | Selmsdorf | SUR | 2767 | 1163 | 14 | 19 | 7 | 12 | 14 |
| 13074077 | Testorf-Steinfort | SLR | 637 | 267 | 3 | 3 | 2 | 3 | 8 |
| 13074078 | Thandorf | LRG | 145 | 97 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| 13074079 | Upahl | SLR | 1073 | 502 | 5 | 5 | 3 | 7 | 8 |
| 13074080 | Utecht | LRG | 349 | 167 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13074081 | Veelböken | SLR | 688 | 324 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13074082 | Ventschow | SLR | 684 | 413 | 3 | 3 | 2 | 5 | 8 |
| 13074083 | Vitense | LRG | 299 | 144 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13074085 | Warnow | SLR | 651 | 298 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |

| Gemeinde | | Basisdaten 31.12.2013 [1]) | | | Entwicklungsrahmen | | | Pau-schal §34 [6]) | B/C ab ... Pkt [7]) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AGS | Name | Typ [2]) | Einw. | WE | A [3]) | B [4]) | C [5]) | | |
| 13074088 | Zickhusen | SLR | 538 | 245 | 3 | 3 | 1 | 3 | 8 |
| 13074089 | Zierow | SUR | 764 | 420 | 4 | 5 | 2 | 4 | 14 |
| 13074090 | Zurow | LRG | 1312 | 625 | 7 | 7 | 3 | 8 | 8 |
| 13074091 | Züsow | SLR | 286 | 169 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13074092 | Wedendorfersee | SLR | 646 | 315 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13074093 | Stepenitztal | SLR | 1727 | 785 | 9 | 9 | 4 | 10 | 8 |

## 9.2 Landkreis Ludwigslust-Parchim

| Erläuterungen zur nachstehenden Tabelle | |
|---|---|
| [1]) | Die Berechnungen der nachstehenden Tabelle basieren auf dem Datenstand (Gemeindetyp, Einwohner, Wohnungsbestand in WE) zum 31.12.2013. Für die spätere Konzeptanwendung sind die Werte auf Basis der Daten zum 31.12.2018 zu aktualisieren. |
| [2]) | Gemeindetyp gemäß RREP Westmecklenburg. Verwendete Abkürzungen:<br>SUR: Eigenentwicklungsgemeinde im Stadt-Umland-Raum<br>SSP: Eigenentwicklungsgemeinde mit Siedlungsschwerpunkt<br>LRG: Eigenentwicklungsgemeinde (ohne Siedlungsschwerpunkt) im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis<br>SLR: Eigenentwicklungsgemeinde im strukturschwachen ländlichen Raum |
| [3]) | Teilmenge A (allgemein): 5 WE pro 1.000 Einwohner, gerundet. Mögliche Auswirkungen der Übergangsregelungen nach den Absätzen 15 und 16 des Konzeptes (Kapitel 4) können noch nicht mit eingerechnet werden. |
| [4]) | Teilmenge B (gute Infrastruktur): 5 WE (SUR: 7 WE) pro 1.000 Einwohner, gerundet |
| [5]) | Teilmenge C (seniorengerecht): 2,5 WE pro 1.000 Einwohner, gerundet |
| [6]) | Pauschalannahme zum Bauflächenpotenzial im §34-Bereich, falls keine Aussage aus einem Baulandkataster der Gemeinde vorliegt. Zugleich Obergrenze des Abzugs von Bauflächenpotenzialen im §34-Bereich aus einem vorhandenen Baulandkataster der Gemeinde: 1,3% des Wohnungsbestandes (WE), 1,0% in den Stadt-Umland-Räumen (SUR) |
| [7]) | Mindestanzahl an Lagepunkten gemäß Tabelle in Absatz 2 des Konzeptes (Kapitel 4) für Standorte, die den Teilmengen B und C zugerechnet werden dürfen: 14 Punkte in den Stadt-Umland-Räumen (SUR) und den Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt (SSP), 8 Punkte in allen anderen. |

| Gemeinde | | Basisdaten 31.12.2013 [1]) | | | Entwicklungsrahmen | | | Pauschal §34 [6]) | B/C ab … Pkt [7]) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AGS | Name | Typ [2]) | Einw. | WE | A [3]) | B [4]) | C [5]) | | |
| 13076001 | Alt Krenzlin | SLR | 771 | 324 | 4 | 4 | 2 | 4 | 8 |
| 13076002 | Alt Zachun | SLR | 367 | 177 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076003 | Balow | SLR | 326 | 154 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076004 | Bandenitz | LRG | 468 | 215 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076005 | Banzkow | SUR | 2765 | 1240 | 14 | 19 | 7 | 12 | 14 |
| 13076006 | Barkhagen | SLR | 601 | 323 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13076007 | Barnin | SLR | 470 | 223 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076008 | Belsch | SLR | 219 | 111 | 1 | 1 | 1 | 1 | 8 |
| 13076009 | Bengerstorf | LRG | 556 | 234 | 3 | 3 | 1 | 3 | 8 |
| 13076010 | Besitz | LRG | 433 | 204 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076011 | Blankenberg | SLR | 390 | 208 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076012 | Blievenstorf | SLR | 446 | 207 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |

| Gemeinde | | Basisdaten 31.12.2013 [1] | | | Entwicklungsrahmen | | | Pau-schal §34 [6] | B/C ab ... Pkt [7] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AGS | Name | Typ [2] | Einw. | WE | A [3] | B [4] | C [5] | | |
| 13076013 | Bobzin | LRG | 261 | 120 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13076015 | Borkow | SLR | 438 | 243 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076016 | Brahlstorf | LRG | 697 | 342 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13076017 | Brenz | LRG | 524 | 224 | 3 | 3 | 1 | 3 | 8 |
| 13076018 | Bresegard b. Eld. | SLR | 202 | 100 | 1 | 1 | 1 | 1 | 8 |
| 13076019 | Bresegard b. Pi. | SLR | 308 | 138 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076021 | Brunow | SLR | 325 | 159 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076022 | Buchberg | SLR | 503 | 256 | 3 | 3 | 1 | 3 | 8 |
| 13076023 | Bülow | SLR | 356 | 172 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076024 | Cambs | SLR | 618 | 286 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13076026 | Dabel | SSP | 1465 | 702 | 7 | 7 | 4 | 9 | 14 |
| 13076027 | Dambeck | SLR | 285 | 147 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13076028 | Damm | SLR | 488 | 223 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076029 | Demen | LRG | 874 | 510 | 4 | 4 | 2 | 7 | 8 |
| 13076030 | Dersenow | LRG | 455 | 207 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076032 | Dobbertin | SSP | 1141 | 449 | 6 | 6 | 3 | 6 | 14 |
| 13076033 | Dobin am See | SUR | 1882 | 875 | 9 | 13 | 5 | 9 | 14 |
| 13076035 | Domsühl | SLR | 1007 | 468 | 5 | 5 | 3 | 6 | 8 |
| 13076036 | Dümmer | SLR | 1452 | 622 | 7 | 7 | 4 | 8 | 8 |
| 13076037 | Eldena | SSP | 1204 | 612 | 6 | 6 | 3 | 8 | 14 |
| 13076038 | Friedrichsruhe | SLR | 885 | 420 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13076039 | Gallin | LRG | 546 | 240 | 3 | 3 | 1 | 3 | 8 |
| 13076040 | Gallin-Kuppentin | SLR | 478 | 273 | 2 | 2 | 1 | 4 | 8 |
| 13076041 | Gammelin | SLR | 452 | 200 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076042 | Ganzlin | SLR | 507 | 332 | 3 | 3 | 1 | 4 | 8 |
| 13076043 | Gischow | SLR | 252 | 120 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13076044 | Gneven | SUR | 357 | 182 | 2 | 2 | 1 | 2 | 14 |
| 13076046 | Göhlen | SLR | 331 | 191 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076049 | Gorlosen | SLR | 514 | 250 | 3 | 3 | 1 | 3 | 8 |
| 13076051 | Granzin | SLR | 477 | 247 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076053 | Grebs-Niendorf | SLR | 575 | 276 | 3 | 3 | 1 | 4 | 8 |

| Gemeinde | | Basisdaten 31.12.2013 [1] | | | Entwicklungsrahmen | | | Pau-schal §34 [6] | B/C ab ... Pkt [7] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AGS | Name | Typ [2] | Einw. | WE | A [3] | B [4] | C [5] | | |
| 13076054 | Gresse | LRG | 662 | 289 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13076055 | Greven | LRG | 677 | 349 | 3 | 3 | 2 | 5 | 8 |
| 13076056 | Groß Godems | SLR | 399 | 157 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076057 | Groß Krams | SLR | 168 | 76 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| 13076058 | Groß Laasch | LRG | 963 | 454 | 5 | 5 | 2 | 6 | 8 |
| 13076062 | Hohen Pritz | SLR | 364 | 189 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076063 | Holthusen | SUR | 879 | 375 | 4 | 6 | 2 | 4 | 14 |
| 13076064 | Hoort | SLR | 582 | 252 | 3 | 3 | 1 | 3 | 8 |
| 13076065 | Hülseburg | SLR | 162 | 83 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| 13076066 | Karbow-Vietlübbe | SLR | 342 | 199 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076067 | Karenz | SLR | 232 | 123 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13076068 | Karrenzin | SLR | 581 | 272 | 3 | 3 | 1 | 4 | 8 |
| 13076069 | Karstädt | LRG | 603 | 262 | 3 | 3 | 2 | 3 | 8 |
| 13076070 | Kirch Jesar | SLR | 631 | 256 | 3 | 3 | 2 | 3 | 8 |
| 13076071 | Klein Rogahn | SUR | 1326 | 550 | 7 | 9 | 3 | 6 | 14 |
| 13076072 | Kobrow | SLR | 431 | 202 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076073 | Kogel | LRG | 678 | 283 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13076074 | Körchow | SLR | 771 | 384 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13076075 | Kreien | SLR | 398 | 200 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076076 | Kremmin | SLR | 245 | 126 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13076077 | Kritzow | SLR | 457 | 225 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076078 | Kuhlen-Wendorf | SLR | 821 | 445 | 4 | 4 | 2 | 6 | 8 |
| 13076079 | Kuhstorf | SLR | 758 | 346 | 4 | 4 | 2 | 4 | 8 |
| 13076080 | Langen Brütz | SLR | 470 | 223 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076081 | Langen Jarchow | SLR | 254 | 128 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13076082 | Leezen | SUR | 2151 | 949 | 11 | 15 | 5 | 9 | 14 |
| 13076083 | Lehsen | SLR | 351 | 147 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076084 | Leussow | SLR | 254 | 126 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13076085 | Lewitzrand | SLR | 1440 | 648 | 7 | 7 | 4 | 8 | 8 |
| 13076086 | Lübesse | SUR | 705 | 314 | 4 | 5 | 2 | 3 | 14 |
| 13076087 | Lüblow | SLR | 591 | 268 | 3 | 3 | 1 | 3 | 8 |

| Gemeinde | | Basisdaten 31.12.2013 [1] | | | Entwicklungsrahmen | | | Pau-schal §34 [6] | B/C ab ... Pkt [7] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AGS | Name | Typ [2] | Einw. | WE | A [3] | B [4] | C [5] | | |
| 13076091 | Lutheran | SLR | 288 | 140 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13076092 | Lüttow-Valluhn | LRG | 852 | 394 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13076093 | Malk Göhren | SLR | 443 | 214 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076094 | Malliß | LRG | 1188 | 703 | 6 | 6 | 3 | 9 | 8 |
| 13076095 | Marnitz | SSP | 755 | 372 | 4 | 4 | 2 | 5 | 14 |
| 13076096 | Mestlin | SSP | 738 | 418 | 4 | 4 | 2 | 5 | 14 |
| 13076097 | Milow | SLR | 405 | 166 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076098 | Möllenbeck | SLR | 212 | 96 | 1 | 1 | 1 | 1 | 8 |
| 13076099 | Moraas | SLR | 488 | 215 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076100 | Muchow | SLR | 297 | 154 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |
| 13076101 | Mustin | SLR | 411 | 219 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076102 | Neu Gülze | LRG | 788 | 322 | 4 | 4 | 2 | 4 | 8 |
| 13076103 | Neu Kaliß | SSP | 1912 | 1000 | 10 | 10 | 5 | 13 | 14 |
| 13076104 | Neu Poserin | SLR | 535 | 290 | 3 | 3 | 1 | 4 | 8 |
| 13076106 | Nostorf | LRG | 1016 | 179 | 5 | 5 | 3 | 2 | 8 |
| 13076107 | Pampow | SUR | 2908 | 1418 | 15 | 20 | 7 | 14 | 14 |
| 13076109 | Passow | SLR | 692 | 334 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13076110 | Pätow-Steegen | SLR | 370 | 154 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076111 | Picher | SLR | 642 | 304 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13076112 | Pinnow | SUR | 1916 | 892 | 10 | 13 | 5 | 9 | 14 |
| 13076113 | Plate | SUR | 3307 | 1479 | 17 | 23 | 8 | 15 | 14 |
| 13076115 | Prislich | SLR | 707 | 351 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13076116 | Pritzier | SLR | 420 | 259 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076117 | Raben Steinfeld | SUR | 1030 | 552 | 5 | 7 | 3 | 6 | 14 |
| 13076118 | Rastow | SSP | 1879 | 786 | 9 | 9 | 5 | 10 | 14 |
| 13076119 | Redefin | SLR | 556 | 268 | 3 | 3 | 1 | 3 | 8 |
| 13076120 | Rom | SLR | 827 | 377 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13076121 | Schossin | SLR | 251 | 108 | 1 | 1 | 1 | 1 | 8 |
| 13076122 | Schwanheide | LRG | 714 | 359 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13076123 | Setzin | SLR | 471 | 254 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076124 | Severin | SLR | 293 | 121 | 1 | 1 | 1 | 2 | 8 |

| Gemeinde | | Basisdaten 31.12.2013 [1] | | | Entwicklungsrahmen | | | Pau-schal §34 [6] | B/C ab ... Pkt [7] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AGS | Name | Typ [2] | Einw. | WE | A [3] | B [4] | C [5] | | |
| 13076125 | Siggelkow | SLR | 901 | 431 | 5 | 5 | 2 | 6 | 8 |
| 13076126 | Spornitz | SSP | 1291 | 622 | 6 | 6 | 3 | 8 | 14 |
| 13076127 | Steesow | SLR | 189 | 98 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| 13076129 | Stolpe | SLR | 348 | 183 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076130 | Stralendorf | SUR | 1329 | 595 | 7 | 9 | 3 | 6 | 14 |
| 13076131 | Strohkirchen | SLR | 321 | 139 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076132 | Suckow | SLR | 535 | 281 | 3 | 3 | 1 | 4 | 8 |
| 13076133 | Sukow | SUR | 1427 | 645 | 7 | 10 | 4 | 6 | 14 |
| 13076134 | Sülstorf | SUR | 854 | 375 | 4 | 6 | 2 | 4 | 14 |
| 13076135 | Techentin | SLR | 711 | 365 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13076136 | Teldau | LRG | 925 | 363 | 5 | 5 | 2 | 5 | 8 |
| 13076137 | Tessenow | LRG | 604 | 300 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13076138 | Tessin b. Boiz. | LRG | 416 | 171 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076139 | Toddin | SLR | 479 | 213 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076140 | Tramm | SUR | 937 | 421 | 5 | 7 | 2 | 4 | 14 |
| 13076141 | Uelitz | SLR | 427 | 192 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076142 | Vellahn | SSP | 2710 | 1214 | 14 | 14 | 7 | 16 | 14 |
| 13076143 | Vielank | SLR | 1304 | 667 | 7 | 7 | 3 | 9 | 8 |
| 13076144 | Wahlstorf | SLR | 155 | 72 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| 13076145 | Warlitz | SLR | 419 | 207 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076146 | Warlow | SLR | 492 | 211 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076147 | Warsow | SLR | 647 | 288 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13076148 | Weitendorf | SLR | 382 | 179 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076149 | Wendisch Priborn | SLR | 443 | 203 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076151 | Werder | SLR | 391 | 156 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076153 | Wittendörp | LRG | 2897 | 1254 | 14 | 14 | 7 | 16 | 8 |
| 13076154 | Wittenförden | SUR | 2627 | 1166 | 13 | 18 | 7 | 12 | 14 |
| 13076155 | Witzin | SLR | 468 | 257 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076156 | Wöbbelin | LRG | 888 | 432 | 4 | 4 | 2 | 6 | 8 |
| 13076157 | Zahrensdorf | SLR | 300 | 162 | 2 | 2 | 1 | 2 | 8 |
| 13076158 | Zapel | SLR | 439 | 205 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |

| Gemeinde | | Basisdaten 31.12.2013 [1]) | | | Entwicklungsrahmen | | | Pau-schal §34 [6]) | B/C ab ... Pkt [7]) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AGS | Name | Typ [2]) | Einw. | WE | A [3]) | B [4]) | C [5]) | | |
| 13076160 | Ziegendorf | SLR | 611 | 303 | 3 | 3 | 2 | 4 | 8 |
| 13076161 | Zierzow | SLR | 388 | 195 | 2 | 2 | 1 | 3 | 8 |
| 13076162 | Zölkow | SLR | 786 | 399 | 4 | 4 | 2 | 5 | 8 |
| 13076163 | Zülow | SLR | 154 | 72 | 1 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| 13076164 | Obere Warnow | SLR | 769 | 454 | 4 | 4 | 2 | 6 | 8 |