



WOHNUNGSBAU

im ländlichen Raum







Vorwort	4
Die Region und der Regionale Planungsverband Westmecklenburg	7
Neudefinition des Umfangs der „Eigenentwicklung“ in den nicht zentralen Gemeinden ab 2021	10
Zielsetzungen	12
Zentrale Punkte des Konzeptes 2021 - 2030	16
Detailaspekte des Konzeptes	19
Übergangsregelung für den Zeitraum bis 2021	23
Flächenmanagement	26
Zusammenfassung	30
Anhang	
Anwendung des Konzeptes anhand von zwei fiktiven Beispielen	32



Vorwort

Der Wohnungsbau im ländlichen Raum kann unter vielen Aspekten betrachtet werden. Während einige ihren Traum vom Wohnen im Grünen verwirklichen wollen und dafür auch einen längeren Arbeitsweg in Kauf nehmen, fürchten andere ein Ausbluten der Städte und ihrer Finanzkraft. Für manche Bürgermeister oder Bauunternehmer kann es scheinbar nicht genug Baugebiete am Ortsrand geben – manchem Umweltschützer ist jedes neue Haus eines zu viel.

Was und wie viel auf dem Dorf gebaut wird, hängt mit der Bevölkerungsentwicklung, dem aktuellen Zinsniveau und den Grundstückspreisen, der Attraktivität und Finanzkraft von Stadt und Land sowie vielen anderen Dingen zusammen. Und wer im Ausland unterwegs ist, merkt auch, dass das gewohnte Landschaftsbild aus Städten, Dörfern, Splittersiedlungen und dem Freiraum dazwischen nicht überall so selbstverständlich ist wie in Westmecklenburg.

Vor diesem Hintergrund hat der Regionale Planungsverband Westmecklenburg in seinem Regionalen Raumentwicklungsprogramm 2011 einige Festlegungen zur Siedlungsentwicklung getroffen. Zwei Festlegungen ragen besonders heraus. Sie sind als Ziel der Raumordnung abschließend abgewogen und damit zwingend zu beachten:

- Innen- vor Außenentwicklung (Programmsatz 4.1 (2))
- Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte (Programmsatz 4.1 (3))

Programmsatz 4.1 (3) und seine Begründung kann folgendermaßen zusammengefasst werden: Nicht zentrale Orte dürfen neue Baugebiete nur für den sogenannten Eigenbedarf ausweisen – also für diejeni-



gen Einwohner, die bereits im Dorf wohnen oder geboren werden.
Ein nennenswerter Zuzug in die Dörfer ist nicht erwünscht.

Diese Regelung schützt den ländlichen Raum vor Zersiedelung und die Städte vor allzu starkem Bevölkerungsabfluss. Sie bedeutet natürlich eine Beschränkung des dörflichen Entwicklungsrahmens.

Eine erneute Debatte der Regelung steht für die Fortschreibung des Programms in den Jahren 2018 – 2021 bevor. Der Regionale Planungsverband hat sich entschlossen, diese Fortschreibung durch ein Siedlungsentwicklungskonzept vorzubereiten. Es greift die bestehende Regelung von 2011 auf und macht Vorschläge für eine etwas flexiblere, aber auch etwas kompliziertere Regelung, die zahlreichen Interessen gerecht werden soll.

Diese Broschüre erläutert das Siedlungsentwicklungskonzept des Planungsverbandes. Wir legen sie allen ans Herz, die am Wohnungsbau im ländlichen Raum Westmecklenburgs Interesse haben und die Rahmenbedingungen dafür gestalten wollen.

Rolf Christiansen
Vorsitzender
des Regionalen
Planungsverbandes
Westmecklenburg

Karl Schmude
Leiter der Geschäftsstelle
des Regionalen
Planungsverbandes
Westmecklenburg





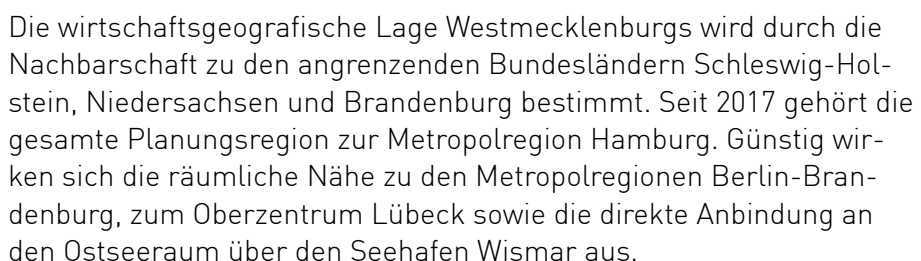
Die Region und der Regionale Planungsverband Westmecklenburg

Der Regionale Planungsverband Westmecklenburg wird durch die beiden Landkreise Ludwigslust-Parchim und Nordwestmecklenburg, die Landeshauptstadt Schwerin, die große kreisangehörige Stadt Wismar sowie die Mittelzentren Parchim, Ludwigslust, Hagenow und Grevesmühlen gebildet. Mit 7.001 km² ist Westmecklenburg flächenmäßig eine der größten Planungsregionen Deutschlands. Aufgrund der im Verhältnis zur Fläche geringen Einwohnerzahl von 467.183 EW (Stand 31.12.2015) liegt die Einwohnerdichte jedoch nur bei 66,7 EW pro km². Die Siedlungsstruktur Westmecklenburgs ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil kleiner Siedlungen. Dabei besitzt die Region jedoch ein ausgewogenes Siedlungsnetz mit einer relativ gleichmäßigen räumlichen Verteilung von Städten und Landgemeinden. Von den insgesamt 236 Gemeinden der Planungsregion sind 210 Landgemeinden, in denen 38 % der Einwohner leben, und 26 Städte. Trotz mehrerer Gemeindefusionen in den vergangenen Jahren haben 36 % der Gemeinden Westmecklenburgs weniger als 500 Einwohner (Stand: 31.12.2015).

Größe	• 7.001 km², ca. 31 % der Landesfläche von Mecklenburg-Vorpommern
Einwohnerzahl	• 467.183 (Stand: Dezember 2015)
Einwohnerdichte	• 66,7 Einwohner/km² • eine der am dünnsten besiedelten Region in Deutschland
Bevölkerungsentwicklung	• Schwerin: Bevölkerungsrückgang bis 2009, seither stabil • Stadt-Umland von Schwerin: bis 1998 relativ starker Anstieg, abgeschwächt noch bis 2001, seither leichter Rückgang • Wismar: Bevölkerungsrückgang bis 2013, seither leichter Anstieg • Stadt-Umland von Wismar: bis 1999 kontinuierlicher Anstieg, seither stabil mit leichten Schwankungen • Ländliche Gemeinden (ohne Stadt-Umland-Raum): Steigerung bis 1999 um 8 %, 1999 – 2012 kontinuierlicher Rückgang um 11 %
Bevölkerungsprognose	• weiterer starker Rückgang der Einwohnerzahl, insbesondere im Süden und Osten der Region • stark ansteigender Altersdurchschnitt
Siedlungsstruktur	• 236 Gemeinden insgesamt (Stand: Dezember 2015): – 26 Städte – 210 Landgemeinden mit 38 % der Einwohner • 36 % der Gemeinden mit weniger als 500 Einwohnern

Tabelle 1:
Die Planungsregion
Westmecklenburg –
Kurzübersicht

Abbildung 1:
Die Planungsregion
Westmecklenburg



8



an erschlossenen gewerblichen Großstandorten und Wohnungsbaugeländen in attraktiver Lage, die günstigen landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen, der Flughafen Parchim, die Hochschule Wismar und die bundesweit bedeutenden Kulturstädte Landeshauptstadt Schwerin und Hansestadt Wismar (UNESCO Welterbe). Über 50 % der Regionsfläche sind in Verbindung mit der intakten Umwelt in besonderem Maße für den Tourismus geeignet.





Neudefinition des Umfangs der „Eigenentwicklung“ in den nicht zentralen Gemeinden ab 2021

Wohnungsneubau ist für viele Kommunen ein zentrales Element ihrer Entwicklung. Auch in Zukunft wird sich für die kleineren Gemeinden in der Planungsregion Westmecklenburg die Frage stellen, in welchem Umfang und an welchen Stellen ein Neubau von Wohnungen wünschenswert ist.

Aus der Gesamtheit aller Flächenausweisungen der Gemeinden ergibt sich eine regionale Siedlungsentwicklung, für die das „Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg“ (RREP WM) 2011 klare Ziele formuliert hat. So soll die Ausweisung neuer Wohnbauflächen vor allem auf die Zentralen Orte konzentriert werden, um deren Funktionsfähigkeit zu sichern, vorhandene Infrastrukturen auszulasten und zugleich Flächen und Kosten zu sparen.

In den nicht zentralen Gemeinden (siehe Abbildung 2) muss der Wohnungsneubau nach den Vorgaben des RREP WM auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet werden. Zur Umsetzung dieses Ziels begrenzt das RREP WM den Umfang der Neubautätigkeit in den nicht zentralen Gemeinden. Aktuell liegt die Begrenzung dieser so genannten „Eigenentwicklung“ für den Zeitraum 2007 bis 2020 bei ca. 3 % des Wohnungsbestandes von 2005, für Gemeinden in den Stadt-Umland-Räumen Schwerin und Wismar bei bis zu 6 % des Wohnungsbestandes von 2005.

Diese Regelung ist als Ziel der Raumordnung abschließend abgewogen und zwingend zu beachten. Das RREP WM hat als Landesverordnung 2011 Rechtskraft erlangt.

NEUDEFINITION DES UMFANGS DER „EIGENENTWICKLUNG“ IN DEN NICHT ZENTRALEN GEMEINDEN AB 2021



In Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung“ des Regionalen Planungsverbandes haben die Büros Gertz Gutsche Rümenapp und pro loco ein Konzept erarbeitet, wie Umfang und Struktur der Eigenentwicklung ab 2021 definiert werden könnten, wenn die eben genannte Regelung ausläuft und ein neues RREP WM in Kraft tritt. In dieser Broschüre werden die Zielsetzungen, Kernpunkte und Bausteine dieses Konzeptes zusammenfassend erläutert. Eine deutlich detailliertere Darstellung enthält der dem Planungsverband vorliegende Endbericht des Gutachterteams. Er ist auf den Seiten des Planungsverbandes als Download verfügbar:

www.westmecklenburg-schwerin.de/de/downloads/konzepte-und-gutachten/

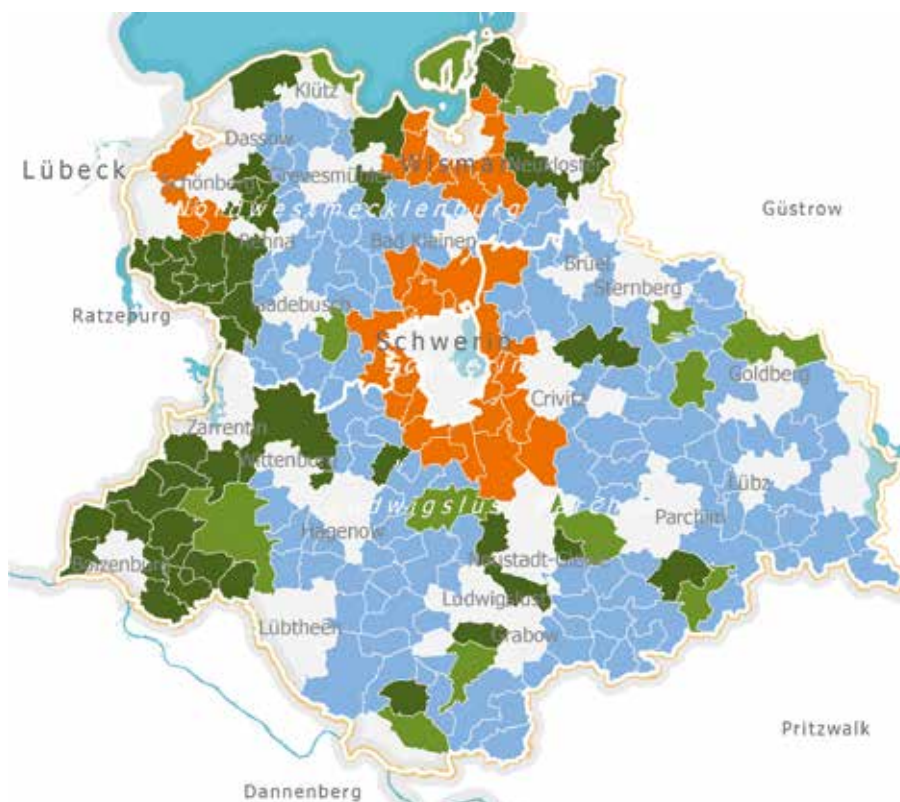


Abbildung 2:
Gemeindetypen nach
dem RREP WM 2011

**Mit Beschränkung der
Siedlungstätigkeit auf die
Eigenentwicklung**

- nicht zentrale Gemeinden
im Stadt-Umland-Raum
- Gemeinden mit Siedlungs-
schwerpunkten am Hauptort
- nicht zentrale Gemeinden
im ländlichen Raum mit
günstiger Wirtschaftsbasis
- nicht zentrale Gemeinden
im strukturschwachen
ländlichen Raum

**Ohne Beschränkung der Siedlungs-
tätigkeit auf die Eigenentwicklung**

- Ober-, Mittel- und
Grundzentren

Zielsetzungen

Das Konzept zur Neudefinition der Eigenentwicklung geht von folgenden Zielsetzungen aus:

Tabelle 2:
Zielsetzung des Konzepts

Aspekt	Zielsetzung
Zentralörtlichkeit	Die Siedlungsentwicklung soll sich auch in Zukunft auf die zentralen Orte konzentrieren. In den nicht zentralen Orten soll weiterhin die Eigenentwicklung im Mittelpunkt stehen.
Infrastruktur- ausstattung	Der Wohnungsneubau soll vor allem an infrastrukturell möglichst gut ausgestatteten Standorten stattfinden.
Seniorengerechter Wohnraum	In den Gemeinden soll mehr seniorengerechter Wohnraum entstehen, da sich in der gesamten Region zusätzliche Bedarfe für die jeweils eigene, älter werdende Bevölkerung der Gemeinden abzeichnen. Der seniorengerechte Wohnungsneubau soll möglichst wohnortnah, aber nur an geeigneten, d.h. infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten stattfinden.
Ferienwohnungen	Der Tourismus soll in den entsprechenden Schwerpunkträumen nach RREP WM 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	

Zentralörtlichkeit

Das raumordnerische 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, denn bundesweit zeigt sich eine wieder stärkere Orientierung der Haushalte in Richtung der Zentralen Orte.



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 nahen Umfeld absichern, anstatt Bedarf an anderer Stelle bzw. zusätzlichen Transportbedarf auszulösen. Diese Zielsetzung entspricht dem Programmsatz 4.1 (7) des RREP WM.

Seniorengerechter Wohnraum

Wie in ganz Deutschland nimmt auch in der Planungsregion Westmecklenburg die Zahl der älteren Menschen anhaltend zu. Hieraus ergibt sich ein erheblicher Zusatzbedarf an seniorengerechtem Wohnraum, der in Zukunft wesentliche Anteile des Eigenbedarfs prägen wird. Dies gilt insbesondere auch für das Umland von Schwerin und Wismar (vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose zur Regionalstrategie Daseinsvorsorge der Planungsregion Westmecklenburg). Es erscheint daher sinnvoll, diesen Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum so weit wie möglich aus der Konkurrenzsituation mit der allgemeinen Neubautätigkeit (z.B. für junge Familien) herauszunehmen. Es geht um eher kleine Wohnungen und Grundstücke, z.T. Geschosswohnungsbau, möglichst barrierefreie Bauweisen sowie eine nahe gelegene Infrastrukturausstattung. Vor diesem Hintergrund sind nicht alle Gemeinden und Ortsteile in gleicher Weise für den Neubau seniorengerechten Wohnraums geeignet.



Ferienwohnungen

Der Tourismus ist von großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Planungsregion Westmecklenburg. Entsprechend weist das RREP WM Tourismusschwerpunkte aus. Diese konzentrieren sich vor allem – aber nicht ausschließlich – entlang der Ostseeküste. Insbesondere für diese Tourismusschwerpunkte ist eine ausreichende Bereitstellung von Ferienwohnungen wichtig. 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 (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 § 10 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 WM. Da durch eine konsequente Innenentwicklung die Bebauung neuer Flächen weitestgehend vermieden werden kann, werden die Gemeinden im Rahmen des Konzeptes zur Aktivierung der vorhandenen Baulandpotenziale im Innenbereich angeregt.

Folgekosten

In engem Zusammenhang mit der Frage des Flächenverbrauchs steht der Aspekt der Folgekosten. Aufgrund der kommunalen Finanzsituation sollte jede Möglichkeit genutzt werden, strukturell wirkende Folgekosten zu vermeiden. Diese ergeben sich insbesondere durch die Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich, die in aller Regel neu erschlossen werden müssen. Betrieb und Erhalt der neuen technischen Infrastruktureinrichtungen sind später durch die Kommunalhaushalte sowie die Tarifkosten der Bürger zu finanzieren. Ziel ist daher die Deckung des Neubaubedarfs mit einem möglichst geringen zusätzlichen Infrastrukturbedarf. Dazu eignet sich die Ausnutzung bereits erschlossener Flächen in bestehenden Plangebieten sowie von Baulandpotenzialen im Innenbereich. Der Mehraufwand der Aktivierung dieser Potenziale wird durch die vermiedenen Infrastrukturfolgekosten deutlich überkompensiert.



Ortsbild

Positive wie negative Ortsbilder haben Rückwirkungen auf die Gesamtentwicklung einer Kommune. Angesichts der insgesamt begrenzten Entwicklungspotenziale ist es für die einzelnen Gemeinden sowie die gesamte Planungsregion wichtig, die verfügbaren öffentlichen Finanzmittel und privaten Nachfragen vor allem in den Ortskernen zu bündeln. 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 geben. Über die quantitative Dimension (Reduzierung von Flächenverbrauch und Folgekosten) hinaus gewinnt die Innenentwicklung eine qualitative Dimension (Ortsbild und Belebtheit der Ortskerne). Um dies zu erreichen und die vorhandenen Flächenpotenziale im Innenbereich zu aktivieren, soll das Konzept die Gemeinden im eigenen Interesse zu einem kommunalen Flächenmanagement motivieren.



Zentrale Punkte des Konzeptes 2021 – 2030

Das für den Zeitraum 2021 bis 2030 vorgeschlagene Konzept des Gutachterteams zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

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 in der Gesamtheit aller Gemeinden der Planungsregion liegt. Es entspricht dadurch dem im Programmsatz 4.1 [3] des RREP WM formulierten Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren und in den nicht zentralen Orten auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten.

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

Der Entwicklungsrahmen wird in der Gesamtsumme gegenüber der aktuellen Regelung ausgeweitet, da es eine große Zahl von Gemeinden gibt, die den aktuellen Entwicklungsrahmen (ca. 3 %) bis zum Jahr 2020 voraussichtlich überschreiten werden bzw. zum Teil bis 2013 bereits überschritten haben. Gemeinden in den Stadt-Umland-Räumen wird dabei ein etwas größerer Entwicklungsrahmen zugestanden als den Eigenentwicklungsgemeinden im ländlichen Raum.

Diese Ausweitung ist an Bedingungen (qualitative Kriterien) geknüpft. Neben infrastruktureller Lagegunst und der Schaffung seniorengerechten Wohnraums gehören hierzu 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 § 13 a BauGB sowohl in der Anrechnung wie auch bei den Übergangsregelungen bevorzugt.

Das Konzept enthält darüber hinaus Anreize für die Kommunen, ein kommunales Flächenmanagement einzuführen. Dieses ermöglicht ihnen in mehrfacher Form eine effizientere Ausnutzung ihres Entwicklungsrahmens.



Gerechter 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.

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.

Anwendung bei der raumordnerischen Beurteilung kommunaler Planungen weitestgehend unverändert

Wie bisher wird im Zuge der raumordnerischen Beurteilung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg 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 fertiggestellten 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 WM formulierten Ziel, erschlossene Standortreserven zu nutzen und Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage nur dann auszuweisen, wenn innerörtliche Baulandreserven nachweislich ausgeschöpft sind.

Überschaubarer Aufwand für die Kommunen – Nachweis 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 und Landesplanung Westmecklenburg im Vergleich zur Anwendung der aktuellen Regelung.



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) im Rahmen einer konkreten Planung von der Gemeinde genutzt werden sollen, sind von dieser entsprechende Nachweise zu erbringen. Zu diesem Zeitpunkt kann von einem Eigeninteresse der Gemeinde ausgegangen werden. Das Konzept legt den Inhalt der zu erbringenden Nachweise fest und enthält einfach gehaltene Vordrucke für die Umsetzung.

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

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

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. Dieser Teil des vorgeschlagenen Konzeptes wurde durch die Verbandsversammlung bereits am 16.03.2016 in Kraft gesetzt (Beschluss VV-06/16).

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

Im Rahmen von Stadt-Umland-Konzepten zur wohnbaulichen Entwicklung können Kernstadt und Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar von diesem Konzept abweichende Regelungen vereinbaren.



Detailaspekte des Konzeptes

Das Konzept fußt in weiten Bereichen auf der freiwilligen Mitwirkung der Kommunen und arbeitet grundsätzlich mit Anreizen. Eine weitere Siedlungsentwicklung an qualitativ guten Standorten erhöht den Umfang des Entwicklungsrahmens. Ein Ausschöpfen der Anreize führt zu einem deutlich höheren Entwicklungsrahmen als im Zeitraum bis 2020. Werden die Anreize nicht ausgeschöpft, ist der Entwicklungsrahmen kleiner als bisher. Zu diesen Anreizen gehört eine Staffelung des Entwicklungsrahmens in drei Teilmengen, die an qualitative Kriterien geknüpft sind. Hinzu kommen die Anreize zur Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung. Beides wird im Folgenden erläutert. Eine konkrete Beispielanwendung findet sich im Anhang.

Entwicklungsrahmen: Teilmenge A, B und C

Der Entwicklungsrahmen 2021 – 2030 bezieht sich auf die Einwohnerzahl (Erstwohnsitze) und nicht mehr wie in der bis 2020 gültigen Regelung auf den Wohnungsbestand. Dadurch können Verzerrungen – z.B. durch Leerstände oder Ferienwohnungen – vermieden werden. Der Entwicklungsrahmen gliedert sich in drei Teilmengen (siehe Abbildung 3). Die Teilmenge A steht für Wohnungsneubau an beliebigen Standorten zur Verfügung, wohingegen die Nutzung der Teilmengen B und C an qualitative Kriterien gebunden ist.

Entwicklungsrahmen 2021 – 2030 gemessen in Wohneinheiten für Gemeinden mit Eigentwicklung

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

Einw. = Einwohner (Erstwohnsitze) zum 31.12.2016; WE = Wohneinheit; SUR = Stadt-Umland-Raum

Abbildung 3:
Teilmengen
A, B und C

Die für die Definition der Teilmengen B und C zentralen Begriffe „infrastrukturell gut ausgestattet“ und „seniorengerecht“ werden im Folgenden definiert.

„Infrastrukturell gut ausgestattete Standorte“ (Teilmengen B und C)

Die Qualität der infrastrukturellen Ausstattung eines potenziellen Neubaustandes wird vereinfachend in „Lagepunkten“ gemessen. Die Anzahl der Lagepunkte für einen konkreten Standort (z. B. ein Plangebiet) wird ermittelt, indem die Punktzahlen für die sechs in den Zeilen der Tabelle 1 genannten Lagekriterien addiert werden. Die Entfernungswerte der Tabelle sind aus den realen Erreichbarkeitsverhältnissen in Westmecklenburg abgeleitet. Ihnen liegen Luftlinienentfernungen zugrunde.

Tabelle 3:
Lagekriterien für
infrastrukturelle Ausstattung

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

Ein Neubaustandort hat dann eine gute Infrastrukturausstattung im Sinne der Teilmengen B und C, wenn er gemäß der Tabelle 3 folgende Anzahl an Lagepunkten erzielt:

- in Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin, Wismar und Lübeck gemäß RREP WM 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.

„Seniorengerecht“ (Teilmenge C)

Teilmenge C ist nur für seniorenberechtigten Wohnungsneubau nutzbar. Die entsprechenden Kriterien wurden so gewählt, dass sie die Mindestqualitäten für seniorenberechtigtes Wohnen sicherstellen, mit vertretbarem Aufwand nachweisbar und anhand der Baufertigstellungsstatistik überprüfbar sind. Die Anrechnung in Teilmenge C erfolgt von daher erst nach Baufertigstellung.



Ein Wohnungsneubau gilt dann als „seniorengerecht“ im Sinne der Teilmenge C, wenn er die Lagegunstkriterien für Teilmenge B und zusätzlich folgende bauliche 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 Letztere die vorstehenden baulichen Kriterien erfüllen und nicht mehr als 100 m² Garten haben.

Anreize zur Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung

Das Konzept enthält zwei Anreize für Kommunen, Potenziale der Innenentwicklung stärker zu nutzen:

Halbanrechnung bei Standorten der Innenentwicklung ermöglicht mehr Entwicklung

Auf Standorten der Innenentwicklung werden Baufertigstellungen nur halb auf den Entwicklungsrahmen angerechnet. Entsprechend mehr Neubau kann eine Kommune realisieren, die ihre Innenentwicklungspotenziale gut nutzt. Als Standorte der Innenentwicklung gelten:

- Flächen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile),
- Flächen innerhalb bestehender Klarstellungssatzungen nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB,
- Flächen innerhalb von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB.

Erstellung eines Baulandkatasters vermeidet Pauschalabzüge

Das vorhandene Baulandpotenzial in Satzungen und auf § 34-Flächen ist bei der Ermittlung des für Neuausweisungen noch zur Verfügung stehenden Teils des Entwicklungsrahmens von diesem abzuziehen, da auf den betreffenden Flächen bereits Baurecht besteht. Verfügt eine Kommune über kein Baulandkataster zur exakten Ermittlung dieses Potenzials, so wird von einem (eher niedrig angesetzten) Pauschalwert in Anlehnung u.a. an eine aktuelle Studie des BBSR (Innenentwicklungspotenziale in Deutschland, BBSR 2013) ausgegangen:

- 1,0 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018 in den Stadt-Umland-Räumen,
- 1,3 % des Wohnungsbestandes zum 31.12.2018 in allen anderen Gemeinden.

Da das reale § 34-Potenzial aber ggf. niedriger als dieser Pauschalwert ist, besteht ein Anreiz, ein Baulandkataster einzuführen. Sollte dieses ein § 34-Potenzial zu Tage fördern, das über dem Pauschalwert liegt, wird trotzdem nur der Pauschalwert abgezogen. Ein Kataster erhöht somit ggf. den verbleibenden Entwicklungsrahmen, schmälert ihn aber garantiert nicht („Minimalwertanwendung“).

Das Baulandkataster betrachtet dabei nicht nur Quantitäten („Sind § 34-Flächen vorhanden?“), sondern auch Qualitäten („Sind diese Flächen für Wohnnutzung geeignet und verfügbar?“). Für seine Anwendung muss es mindestens folgende Kriterien erfüllen:

- Erfassung von Baulücken und Brachflächen, Stand:
nicht älter als 3 Jahre
- Beantwortung folgender Fragen für jede Fläche:
 - Ist dort eine Wohnbaunutzung planungsrechtlich möglich?
 - Ist die Fläche für eine Wohnbaunutzung geeignet (Lage, Größe, Topographie)?
 - Ist die Fläche in den nächsten 5 Jahren für Wohnbaunutzung verfügbar?

Nur Flächen, für die alle drei Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, sind § 34-Potenziale im Sinne des Konzepts.

Anreiz zur Aufhebung älterer, aus heutiger Sicht nicht realisierbarer Bebauungspläne

In Westmecklenburg gibt es wie in vielen Regionen Deutschlands in einigen Gemeinden Baurechte aus früheren Planungen, die nicht zur Umsetzung gelangt und aus planerischer Sicht heute auch nicht mehr wünschenswert sind. Diese Baurechte werden – wie in der aktuellen Regelung – rechnerisch als Potenzial auf den Entwicklungsrahmen angerechnet, verringern also den Spielraum für neue, zeitgemäße und realisierbare Entwicklungen. Eine Rücknahme dieser Baurechte kann den verbleibenden Entwicklungsrahmen erweitern. Das Augenmerk richtet sich hierbei 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 – d.h. die Gemeinde hat keine Forderung nach Entschädigung zu befürchten (§ 39 BauGB Vertrauensschaden in Verbindung mit § 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung). Zur Aufhebung entsprechender Bauleitpläne ist ein gesondertes Verfahren durchzuführen.



Übergangsregelung für den Zeitraum bis 2021

Formal endet die aktuell in der Begründung zu Programmsatz 4.1 (3) RREP WM 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. Beim Übergang zwischen den beiden Regelungen könnte es zu Verzögerungen für sinnvolle Planungen kommen, ohne dass dadurch die Ziele des RREP WM zur Siedlungsentwicklung besser erreicht würden. Eine solche Situation soll durch die folgenden Übergangsregelungen vermieden werden. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- 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 „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 WM mit Blick auf das Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten hätte entstehen sollen, soll für den anschließenden Zeitraum 2021-2030 ein verminderter Entwicklungsrahmen zugewiesen werden.

Die Übergangsregelung wird im Folgenden anhand von drei typischen Fragen erläutert.

Frage 1: Was geschieht nach dem Stichtag mit bis dahin nicht ausgeschöpften Potenzialen aus der Regelung bis 2020?

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

Frage 2: Können die neuen Potenziale schon vor 2020 in Anspruch genommen werden?

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 Wohneinheiten (WE), so können jeweils bis zu 50 % vorgezogen werden.

Als Anreiz für die kommunale Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen 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.

Frage 3: Was geschieht, wenn die Potenziale nach der bisherigen Regelung vor dem Stichtag 2020 mehr als ausgeschöpft sind?

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

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

Diese Regelung ist ein Kompromiss zwischen zwei widersprüchlichen Zielen: Einerseits soll – auch im Sinne einer gewissen „Gerechtigkeit“ zwischen den Gemeinden – auf einer Einhaltung der Ziele des RREP WM beharrt werden. Abweichungen davon sollen somit nicht übergangen werden. Andererseits sollen die Entwicklungsmöglichkeiten einzelner Gemeinden durch einen Vollabzug der Soll-Ist-Differenz 2007 - 2020 im darauf folgenden Zeitraum 2021 - 2030 nicht für viele Jahre auf mehr oder weniger „Null“ begrenzt werden.

Anwendung der Übergangsregelung anhand eines fiktiven Beispiels:

Die Beispielmunicipal hat für den Zeitraum von 2007 - 2020 (14 Jahre) einen Entwicklungsrahmen von 38 WE (3 %-Regelung). Der neue Entwicklungsrahmen für die Zeit von 2021 - 2030 (10 Jahre) liegt bei 35 WE (da 5 WE pro 1.000 Einwohner). Die nachfolgende Graphik (Abbildung 4) zeigt, wie sich der neue Entwicklungsrahmen verändert, je nachdem, ob der alte Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2020 unterschritten, erreicht oder überschritten wird:

- Wenn im Zeitraum bis 2020 19 WE fertiggestellt wurden (50 % von 38 WE des Entwicklungsrahmens 2007 - 2020), erhöht sich der Entwicklungsrahmen 2021 - 2030 um 19 WE („Restsumme“ aus dem



Entwicklungsrahmen 2007 – 2020) auf insgesamt 54 WE.

- Wenn im Zeitraum bis 2020 der Entwicklungsrahmen zu 100 % ausgeschöpft wird, steht der neue Entwicklungsrahmen für den Zeitraum von 2021 – 2030 in vollem Umfang zur Verfügung.
- Wenn im Zeitraum bis 2020 der Entwicklungsrahmen überschritten wurde, wird der Entwicklungsrahmen 2021 – 2030 um je 0,5 WE pro 2007 – 2020 zusätzlich fertiggestellter WE verringert.

Konkret: Wenn bis 2020 insgesamt 58 WE fertiggestellt wurden, entspricht dies einer Überschreitung des Entwicklungsrahmens um 20 WE. Dadurch verringert sich der Entwicklungsrahmen 2021 – 2030 um 10 WE auf 25 WE.

- Wenn im Zeitraum bis 2020 der Entwicklungsrahmen um mehr als 35 WE überschritten wird, werden trotzdem vom neuen Entwicklungsrahmen nicht mehr als 18 WE (entspricht 50 % des neuen Entwicklungsrahmens) abgezogen.

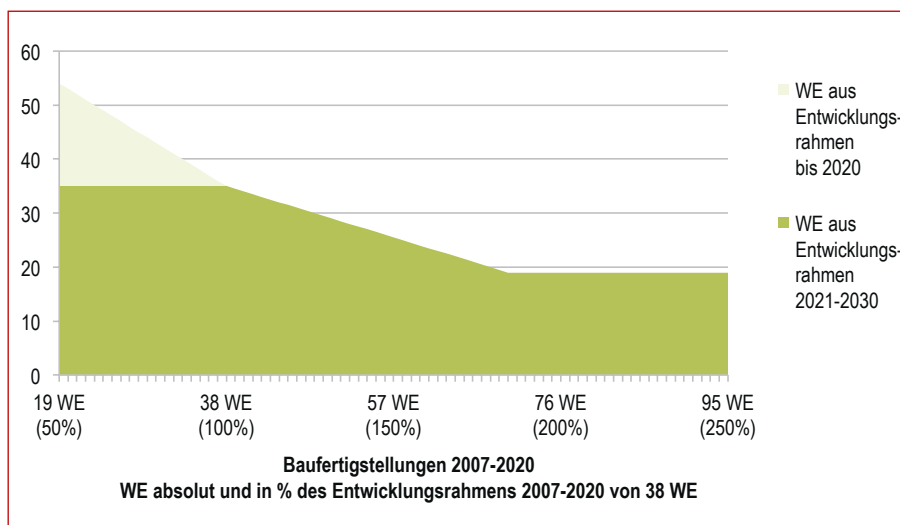


Abbildung 4:
Anwendung der Übergangsregelung
anhand eines fiktiven Beispiels



Flächenmanagement

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 den Gemeinden in Westmecklenburg:

- In Zeiten und Regionen 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 und Regionen von sinkenden Bevölkerungszahlen, sinkender Nachfrage und Flächenüberangebot zielt das Flächenmanagement vor allem auf eine Steuerung der noch vorhandenen Neubautätigkeiten an besonders geeigneten Standorten, d.h. die Innenbereiche und die infrastrukturell gut ausgestatteten Standorte.

Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes spielen beide Zielsetzungen eine Rolle. Während in Gemeinden des ländlichen Raums vor allem das Ziel einer Steuerung der noch vorhandenen Neubautätigkeiten auf die besonders geeigneten Standorte im Vordergrund steht, ist für die Eigenentwicklungsgemeinden in den Stadt-Umland-Räumen Schwerin und Wismar insbesondere das Ziel einer Verbesserung der Angebotssituation von Interesse.

Die Strategien des Flächenmanagements lassen sich mit den beiden Begriffen „Entwickeln“ und „Aufräumen“ charakterisieren (siehe Tabelle 2).



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

Das vorliegende Konzept enthält mehrfache Anreize für die Kommunen, ein Flächenmanagement einzuführen und sich auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. Darüber hinaus bringt ein Flächenmanagement für die Kommunen aber auch noch die folgenden Vorteile mit sich:

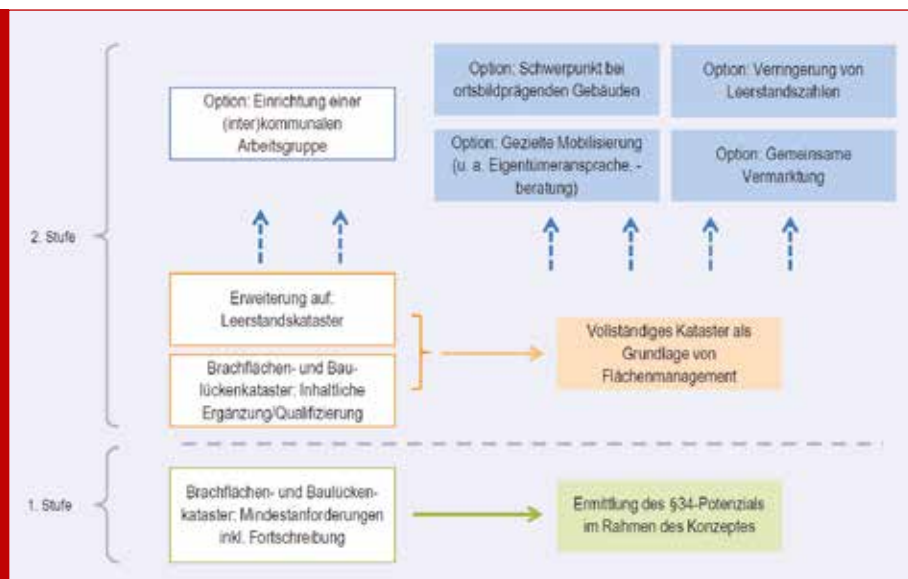
- Realistischer Überblick über vorhandene, geeignete und mobilisierbare Potenzialflächen, d. h. Bündelung von Energien und Ressourcen,
- Ansatzpunkte für eine zielgerichtete Vermarktung von Potenzialflächen im Innenbereich, d. h. Stärkung der Ortskerne und schnelle Vermittlung von Potenzialflächen an Bauwillige,
- Verringerung des Erschließungsbedarfs für neue Flächen, d. h. strukturelle Einsparungen bei kommunalen und privaten Infrastrukturkosten.

Ein Brachflächen- und Baulückenkataster ist ein gängiges Instrument des Flächenmanagements. Im Rahmen des Konzeptes wurden Mindestanforderungen an ein solches Kataster formuliert (1. Stufe).

Darauf aufbauend kann das Kataster zu einem strategischen Element des Flächenmanagements entwickelt werden (2. Stufe) (siehe Abbildung 5):

- Die 1. Stufe umfasst die inhaltlichen Mindestanforderungen bei der Einführung eines Baulücken- und Brachflächenkatasters, um die § 34-Potenziale im Sinne des Konzeptes sachgerecht ableiten zu können.
- Darüber hinaus existiert in einer 2. Stufe eine Vielzahl inhaltlicher Erweiterungsmöglichkeiten von Kataster und Flächenmanagement (Auflistung siehe nächste Seite), um über die reine Ermittlung des § 34-Potenzials hinaus dessen Aktivierung voranzutreiben und so das Flächenmanagement zu einem integralen Bestandteil der Gemeindeentwicklung zu machen.

Abbildung 5:
Elemente
des Flächenmanagments



Keine der beiden Stufen muss von einer Eigenentwicklungsgemeinde eingeführt werden. Die Einführung der 1. Stufe wird mit den Regelungen des Konzeptes jedoch merklich honoriert, da sie eine weitergehende Ausschöpfung des Entwicklungsrahmens ab 2021 ermöglicht. Die 2. Stufe wird den Kommunen sehr empfohlen, da sie große Potenziale für eine zielgerichtete Gemeindeentwicklung eröffnet. Beide Stufen liegen damit im Eigeninteresse der Gemeinden.

In den Schritten der 2. Stufe (vgl. Abbildung 5) 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



ren 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 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“ (Wohngebäude, die ausschließlich von älteren Menschen bewohnt werden). Erhebungen in diesem Bereich müssen mit viel Fingerspitzengefühl erhoben und verwendet werden.

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).

Zusammenfassung

Quantität und Qualität

Das vorliegende Konzept zum Wohnungsbau im ländlichen Raum ab 2021 entwickelt Vorschläge für Umfang und Struktur des raumordnungsmäßig zulässigen Wohnungsbaus in Gemeinden Westmecklenburgs, die kein zentraler Ort sind. Anders als die bis zum Jahr 2020 geltende „3 %- / 6 %-Regel“ geht es dabei nicht nur um die Quantität, sondern auch um die Qualität der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung der Dörfer und kleineren Ortschaften in der Planungsregion Westmecklenburg. Unter „Qualität“ fallen hierbei:

- die Förderung der Innenentwicklung – d. h. die Stärkung der Ortskerne,
- die „Lagegunst“ von Standorten (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen) – d. h. die Stabilisierung von Auslastungen vorhandener Infrastruktur und Vermeidung hoher Infrastrukturfolgekosten,
- bedarfsgerechte Wohnformen – damit seniorengerechtes Bauen an dafür geeigneten Standorten.

Eigenverantwortung und Eigeninteresse der Gemeinden

Das Konzept arbeitet in vielen Bereichen mit Anreizen für die Gemeinden – mehr Qualität wird mit mehr Quantität „belohnt“. Inwieweit diese Anreize ausgeschöpft werden, entscheiden die Gemeinden selbst. Dadurch wird die Eigenverantwortung der Gemeinden gestärkt. Zudem wird ein Anreiz für einen kommunalen Dialog über den strategischen Umgang mit der weiteren Siedlungsflächenentwicklung geboten.

Die oben genannten Qualitäten der Siedlungsentwicklung liegen im Eigeninteresse der Gemeinden im Sinne einer demografiefesten, zukunftssicheren Entwicklung.

Typen und Einzelfälle

Ein Konzept für eine Region von der Größe Westmecklenburgs muss mit Typisierungen arbeiten, um handhabbar zu bleiben und eine Gleichbehandlung der Gemeinden zu ermöglichen. Das Konzept trägt dabei der strukturellen Vielfalt der Region Rechnung (u. a. Stadt-Umland-Räume, Umgang mit Ferienwohnungen). Allerdings können die Typisierungen nicht jedem Einzelfall gerecht werden.

Flächenmanagement und strategisches Handeln

Das Konzept regt die Gemeinden an, in ein kommunales – ggf. auch interkommunales – Flächenmanagement einzusteigen. Durch ein Brachflächen- und Leerstandskataster kann ein Instrument geschaf-



fen werden, mit dem die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Stärkung der Ortskerne verfolgt werden können.

Klarer Übergang zwischen „alter“ und „neuer“ Regelung

Die im Konzept entwickelten Regelungen sollen für den Zeitraum ab 2021 gelten. Bis dahin gilt weiterhin die bisherige „3 %- / 6 %-Regelung“. Der Übergang zwischen beiden Regelungen wird im Konzept klar definiert, um eine fortlaufende Entwicklung zu ermöglichen und die Handlungsfähigkeit der Gemeinden auch über den Wechsel hinweg aufrechtzuerhalten.

Anhang

Anwendung des Konzeptes anhand von zwei fiktiven Beispielen

Im Folgenden wird die Anwendung des Konzeptes anhand von zwei fiktiven Beispielen erläutert. Für die raumordnerische Beurteilung eines Wohnbauprojektes müssen dabei jeweils die folgenden drei Fragen beantwortet werden:

1. Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?
2. Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?
3. Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?

Beispiel 1 erläutert die Halbanrechnung bei Innenentwicklung und die Wirkungen eines Baulandkatasters auf den verbleibenden Entwicklungsrahmen.

Anhand des Beispiels 2 werden die Auswirkungen der Aufhebung eines alten, nicht umgesetzten Bebauungsplanes auf den verbleibenden Entwicklungsrahmen dargestellt.



Beispiel 1: Halbanrechnung Innenentwicklung, Baulandkataster

Die fiktive Gemeinde Schlierow in der Planungsregion Westmecklenburg hat 2.768 Einwohner (Stand: 31.12.2018) und will im Jahr 2024 ein Wohnungsbauprojekt verwirklichen. Sie befindet sich nicht in einem Stadt-Umland-Raum.

Schritt 1: Aktueller Stand: Was verbleibt für Neuausweisungen?

Im ersten Schritt wird ermittelt, wie viele Wohneinheiten (WE) in welchen der drei Teilmengen für Neuausweisungen in der Gemeinde Schlierow zur Verfügung stehen.

1. Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?		2. Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?			3. Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?		
Entwicklungsrahmen					Somit für Neuausweisungen verbleibend:		
			Baufertigstellungen seit 1.1.21	Potenzial in rechtskr. B-Plänen	Potenzial auf §34-Flächen		
Teilmenge A	14	-	4	1	16	=	-7
Teilmenge B	14	-	2	3	0	=	9
Teilmenge C	7	-	5	0		=	2
							zu B
							zu C
							zu C
							4

1. Entwicklungsrahmen:

Die Gemeinde Schlierow hat einen Entwicklungsrahmen von 14 Wohneinheiten (WE) in Teilmenge A (also an beliebigen Standorten), 14 WE in Teilmenge B (mit Erfüllung von Lagegunstkriterien) und 7 WE in Teilmenge C (seniorengerecht), insgesamt also 35 WE.

Rechnung:

Teilmenge A: Mit 5 WE pro 1.000 Einwohner/innen: $2768 \text{ Einwohner} \times 5 \text{ WE} / 1000 = 13,84$ (aufgerundet 14 WE)

Teilmenge B: Mit 5 WE pro 1.000 Einwohner/innen: $2768 \text{ Einwohner} \times 5 \text{ WE} / 1000 = 13,84$ (aufgerundet 14 WE)

Teilmenge C: Mit 2,5 WE pro 1.000 Einwohner/innen: $2768 \text{ Einwohner} \times 2,5 \text{ WE} / 1000 = 6,92$ (aufgerundet 7 WE)

2. Bereits verwendet bzw. gebunden:

Seit dem 1.1.2021 sind in Schlierow in Teilmenge A 4 WE, in Teilmenge B 2 WE und in Teilmenge C 5 seniorengerechte WE gebaut worden.

Darüber hinaus gibt es in rechtskräftigen Bebauungsplänen noch folgende Potenziale: 1 WE in Teilmenge A, 3 WE in Teilmenge B und keine WE in Teilmenge C.

Da die Gemeinde über kein Baulandkataster verfügt, wird das Potenzial an § 34-Flächen auf 1,3 % des Wohnungsbestandes lt. Wohnungsbestandstatistik (also 16 WE) geschätzt und der Teilmenge A zugeordnet.

3. Verbleibende Menge für zusätzliche Flächenausweisungen:

Demnach hat die Gemeinde Schlierow ihren Entwicklungsrahmen in Teilmenge A bereits um 7 WE überschritten. Diese WE werden von dem Potenzial in Teilmenge B in Höhe von insgesamt 9 WE abgezogen, d. h. in Teilmenge B verbleiben 2 WE. Zudem verbleiben 2 WE für zusätzliche Flächenausweisungen in Teilmenge C.

Ohne weitere Nachweise kann die Gemeinde Schlierow im Jahr 2024 ein Wohnbauprojekt mit 2 WE in Teilmenge B (Lagegunst) realisieren und zusätzlich 2 WE in Teilmenge C (seniorengerecht).

Schritt 2: Halbanrechnung Innenentwicklung

Die Gemeinde Schlierow weist nach, dass von den seit 1.1.2021 fertiggestellten WE in Teilmenge A 4 WE und in Teilmenge C 2 WE im Rahmen der Innenentwicklung realisiert wurden. Deshalb werden diese WE nur halb auf den Entwicklungsrahmen angerechnet.

1. Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?		2. Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?			3. Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?		
Entwicklungsrahmen		Baufertstellungen seit 1.1.21	Potenzial in rechtskr. B-Plänen	Potenzial auf §34-Flächen	Somit für Neuausweisungen verbleibend:		
Teilmenge A	14	-	2	1	16	=	-5 zu B zu C
Teilmenge B	14	-	2	3	0	=	9 4 zu C
Teilmenge C	7	-	4	0		=	3 3 7

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



1. Entwicklungsrahmen:

Der Entwicklungsrahmen bleibt unverändert.

2. Bereits verwendet bzw. gebunden:

Durch den Nachweis, dass einige der Baufertigstellungen Innenentwicklung waren, werden diese nur halb angerechnet und verringern die Zahl der WE, die auf den Entwicklungsrahmen angerechnet werden (in Teilmenge A jetzt nur noch 2 WE – statt wie bisher 4 und in Teilmenge C nur noch 4 WE – statt wie bisher 5).

3. Verbleibende Menge für zusätzliche Flächenausweisungen:

Die Gesamtzahl der WE, die für zusätzliche Flächenausweisungen verbleiben, erhöht sich dadurch von insgesamt 4 auf jetzt insgesamt 7 (4 in Teilmenge B und 3 in Teilmenge C).

Mit dem Nachweis der Innenentwicklung bei den Baufertigstellungen kann die Gemeinde Schlierow im Jahr 2024 ein Wohnbauprojekt mit 4 WE in Teilmenge B (Lagegunst) realisieren und zusätzlich 3 WE in Teilmenge C (seniorengerecht). Durch den Nachweis der Innenentwicklung bei den Baufertigstellungen hat sich die Anzahl der noch realisierbaren WE auf insgesamt 7 erhöht.

Schritt 3: Erarbeitung eines Baulandkatasters

Die Gemeinde Schlierow erstellt ein Baulandkataster, das den Mindestanforderungen für eine Berücksichtigung im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung genügt. Dabei zeigt sich, dass das reale § 34-Potenzial bei insgesamt 7 WE liegt, davon 4 WE mit guter Infrastrukturausstattung (Teilmenge B).

1. Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?		2. Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?			3. Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?		
Entwicklungsrahmen					Somit für Neuausweisungen verbleibend:		
		Baufertigstellungen seit 1.1.21	Potenzial in rechtskr. B-Plänen	Potenzial auf §34-Flächen		zu B	zu C
Teilmenge A	14	- 2	1	3	= 8		
Teilmenge B	14	- 2	3	4	= 5	13	
Teilmenge C	7	- 4	0		= 3	3	16

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

1. Entwicklungsrahmen:

Der Entwicklungsrahmen bleibt unverändert.

2. Bereits verwendet bzw. gebunden:

Durch die Ergebnisse des Baulandkatasters verringern sich die anzurechnenden Potenziale auf § 34-Flächen: in Teilmenge A jetzt nur noch 3 WE – statt wie bisher 16 und in Teilmenge B jetzt 4 WE – statt wie bisher keine.

3. Verbleibende Menge für zusätzliche Flächenausweisungen:

Die Gesamtzahl der WE, die für zusätzliche Flächenausweisungen verbleiben, erhöht sich dadurch um mehr als das Doppelte auf jetzt insgesamt 16 (8 in Teilmenge A, 5 in Teilmenge B und 3 in Teilmenge C).

Durch die Aufstellung eines Baulandkatasters und dem damit verbundenen Nachweis des realen § 34-Potenzials kann die Gemeinde Schlierow im Jahr 2024 ein Wohnbauprojekt mit insgesamt 16 WE realisieren (8 in Teilmenge A, 5 in Teilmenge B und 3 in Teilmenge C).

Für die Realisierung ihres Wohnbauprojektes im Jahr 2024 hat die Gemeinde Schlierow jetzt folgende Möglichkeiten:

Variante 1		Somit für Neuausweisungen verbleibend:		
Bebauungsplan nach §30 BauGB mit 8 WE	Teilmenge A	8	zu B	zu C
	Teilmenge B	5	13	zu C
Bebauungsplan nach §30 BauGB mit 5 WE	Teilmenge C	3	3	16

Die Gemeinde Schlierow stellt zwei Bebauungspläne auf: einen Plan in „beliebiger Lage“ (Teilmenge A) mit 8 WE sowie einen zweiten Plan, der die Lagegunstkriterien erfüllt (Teilmenge B) mit 5 WE.

Variante 2		Somit für Neuausweisungen verbleibend:		
Bebauungsplan nach §30 BauGB mit 13 WE	Teilmenge A	8	zu B	zu C
	Teilmenge B	5	13	zu C
	Teilmenge C	3	3	16



Alternativ kann die Gemeinde Schlierow einen Bebauungsplan mit 13 WE aufstellen, der die Kriterien der Lagegunst (Teilmenge B) erfüllt.

Variante 3

Somit für Neuausweisungen verbleibend:

Teilmenge A	8	zu B	zu C
Teilmenge B	5	13	zu C
Teilmenge C	3	3	16

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB mit **26 WE**

Sofern die Gemeinde Schlierow noch über geeignete Flächen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach 13a BauGB verfügt, der die Lagegunstkriterien (Teilmenge B) erfüllt, lassen sich insgesamt 26 WE realisieren, da die WE in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nur halb angerechnet werden.

Bis zu 6 weitere WE wären im Bereich der Innenentwicklung möglich, wenn sie in seniorengerechter Bauweise errichtet werden (Teilmenge C, Halbanrechnung).

Variante 4

Somit für Neuausweisungen verbleibend:

Teilmenge A	8	zu B	zu C
Teilmenge B	5	13	zu C
Teilmenge C	3	3	16

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB mit **32 WE**, davon 6 in seniorengerechter Bauweise





Beispiel 2: Aufhebung eines älteren, nicht umgesetzten Bebauungsplanes

Die fiktive Gemeinde Kreetendorf in der Planungsregion Westmecklenburg mit 2.587 Einwohner (Stand: 31.12.2018) will im Jahr 2024 ein Wohnbauprojekt verwirklichen. Die Potenziale der Innenentwicklung sind weitgehend ausgeschöpft, die Gemeinde liegt im Stadt-Umland-Raum.

Schritt 1: Aktueller Stand: Was verbleibt für Neuausweisungen?

Im ersten Schritt wird ermittelt, wie viele Wohneinheiten (WE) in welchen der drei Teilmengen für Neuausweisungen in der Gemeinde Kreetendorf noch zur Verfügung stehen.

1. Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?		2. Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?			3. Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?		
Entwicklungsrahmen					Somit für Neuausweisungen verbleibend:		
			Baufertstellungen seit 1.1.21	Potenzial in rechtskr. B-Plänen	Potenzial auf §34-Flächen		
Teilmenge A	13	-	4	16	1	=	-8
Teilmenge B	18	-	8	1	1	=	8
Teilmenge C	6	-	5	0		=	1

1. Entwicklungsrahmen:

Die Gemeinde Kreetendorf hat einen Entwicklungsrahmen von 13 Wohneinheiten (WE) in Teilmenge A (also an beliebigen Standorten), 18 WE in Teilmenge B (mit Erfüllung von Lagegunstkriterien, aufgrund der Lage im Stadt-Umland-Raum mit 7 WE pro 1.000 Einwohner berechnet) und 7 WE in Teilmenge C (seniorengerecht).

Rechnung:

Teilmenge A: Mit 5 WE pro 1.000 Einwohner/innen: $2587 \text{ Einwohner} \times 5 \text{ WE} / 1000 = 12,94$ (aufgerundet 13 WE)

Teilmenge B: Mit 7 WE pro 1.000 Einwohner/innen, da Stadt-Umland-Raum: $2587 \text{ Einwohner} \times 7 \text{ WE} / 1000 = 18,1$ (abgerundet 18 WE)

Teilmenge C: Mit 2,5 WE pro 1.000 Einwohner/innen: $2587 \text{ Einwohner} \times 2,5 \text{ WE} / 1000 = 6,47$ (abgerundet 6 WE)

2. Bereits verwendet bzw. gebunden:

Seit dem 1.1.2021 sind in Kreetendorf in Teilmenge A 4 WE, in Teilmenge B 8 WE und in Teilmenge C 5 seniorengerechte WE gebaut worden.

Darüber hinaus gibt es in rechtskräftigen Bebauungsplänen noch folgende Potenziale: 16 WE in Teilmenge A (davon 14 WE in einem älteren, nicht umgesetzten Bebauungsplan), 1 WE in Teilmenge B und keine WE in Teilmenge C.

Zusätzlich bestehen in Teilmenge A noch Potenziale auf § 34- Flächen in Höhe von je 1 WE in Teilmenge A und B.

3. Verbleibende Menge für zusätzliche Flächenausweisungen:

Demnach hat die Gemeinde Kreetendorf ihren Entwicklungsrahmen in Teilmenge A bereits um 8 WE überschritten. Diese WE werden von dem Potenzial in Teilmenge B in Höhe von insgesamt 8 WE abgezogen, d. h. auch in Teilmenge B hat die Gemeinde aufgrund der Überschreitungen in Teilmenge A keinen Entwicklungsspielraum. In Teilmenge C verbleibt 1 WE für zusätzliche Flächenausweisungen.

Die Gemeinde Kreetendorf hat entsprechend der Berechnung im Jahr 2024 nahezu keine Spielräume für weitere Entwicklungen mehr (lediglich 1 WE in seniorengerechter Bauweise), es sei denn, die Gemeinde nutzt die im Konzept vorhandenen Anreize (siehe Schritt 2).

Schritt 2: Aufhebung eines alten, ungenutzten Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kreetendorf hat bereits ein Baulandkataster erstellt und nahezu alle geeigneten und zur Verfügung stehenden Brachflächen und Baulücken bis zum Jahr 2024 bebaut. Die Gemeinde nutzt nun die Möglichkeit, im Rahmen eines gesonderten Verfahrens einen 16 Jahre alten Bebauungsplan, der bis zum Jahr 2024 nicht umgesetzt wurde, aufzuheben. Dadurch gewinnt sie neue Entwicklungsspielräume.

1. Wie viel Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde?		2. Wie viel davon ist schon verwendet worden bzw. gebunden?			3. Wie viel verbleibt somit für zusätzliche Flächenausweisungen?		
Entwicklungsrahmen		Baufertstellungen seit 1.1.21	Potenzial in rechtskr. B-Plänen	Potenzial auf §34-Flächen	Somit für Neuausweisungen verbleibend:		
Teilmenge A	13	- 4	2	1	= 6	zu B	zu C
Teilmenge B	18	- 8	1	1	= 8	14	zu C
Teilmenge C	6	- 5	0		= 1	1	15

Die Gemeinde hebt einen 16 Jahre alten, nicht umgesetzten Bebauungsplan mit 14 WE auf



1. Entwicklungsrahmen:

Der Entwicklungsrahmen bleibt unverändert.

2. Bereits verwendet bzw. gebunden:

Durch die Aufhebung eines 16 Jahre alten, nicht umgesetzten Bebauungsplanes mit insgesamt 14 WE verringert sich die Menge der bereits gebundenen WE rechnerisch um 14 WE.

3. Verbleibende Menge für zusätzliche Flächenausweisungen:

Dadurch erhöhen sich die Entwicklungsspielräume in Teilmenge A (von – 8 auf 6 WE) und Teilmenge B (von 0 auf 8 WE).

Durch die Aufhebung des alten, ungenutzten Bebauungsplanes gewinnt die Gemeinde Kreetendorf Spielräume für weitere Entwicklungen in Höhe von 6 WE in Teilmenge A (beliebiger Standort) und 8 WE in Teilmenge B (Lagegunst). Zudem kann 1 WE in Teilmenge C (senioren-gerecht) verwirklicht werden.

Impressum

Herausgeber:

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg
Schlossstraße 6 – 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89-160, Telefax: 0385 588 89-190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de
Internet: www.westmecklenburg-schwerin.de

Inhaltliche Grundlage:

Gertz Gutsche Rümenapp / pro loco:
Konzept für eine Neudefinition der Eigenentwicklung in den nicht
zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg für
den Zeitraum 2021 – 2030

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR



Stadt und Region
Planung und Entwicklung

Gestaltung und Herstellung:

PS.Werbung mit Charme Sibylle Plust
Inh. Solveig Hamann, Zum Kirschenhof 14, 19057 Schwerin

Auflage: 1.000 Stück

Copyright:

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Angaben wird keine
Gewähr übernommen. Alle Rechte vorbehalten. Der Nachdruck, auch nur
auszugsweise, bedarf der ausdrücklichen Genehmigung des Herausgebers.

Abbildungen, Grafiken, Karten: (wenn nicht anders angegeben)

Gertz Gutsche Rümenapp / pro loco – Konzept für eine
Neudefinition der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden der
Planungsregion Westmecklenburg für den Zeitraum 2021-2030
Karte S. 8, 11: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg

Fotonachweis:

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg,
Fotos Seite 4, 9, 10, 13, 15, 26 Pixabay.com

April 2017

Im Sinne einer einfachen Lesbarkeit wird darauf verzichtet, stets männliche
und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer
gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.



