

AMT WARNOW-WEST

Der Amtsvorsteher

Fachbereich Bauverwaltung

Amt Warnow-West · Schulweg 1a · 18198 Kritzmow



Amt für Raumordnung und Landesplanung

Region Rostock

Frau K. Klein

Erich-Schlesinger-Str. 35

18059 Rostock

Ansprechpartner

E-Mail-Adresse

Durchwahl

Kritzmow

Frau Schulz

p.schulz@warnow-west.de

038207-63358

13.10.2017

Zweite Anhörung zur Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR-ER)

Mein Zeichen: III 110, Bauverwaltung

Sehr geehrter Herr Schäde,
sehr geehrte Frau Klein,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Datum vom 02.08.2017, Posteingang Amt Warnow-West, überreichten Sie den überarbeiteten Entwurf zur Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung mit der Gelegenheit unserer Gemeinden (Elmenhorst/Lichtenhagen, Papendorf, Stäbelow, Pölchow, Kritzmow, Lambrechtshagen und Ziesendorf) zur Abgabe einer Stellungnahme.

Folgendes ist zum o.g. Entwurf vorzubringen:

1. Interkommunale Abstimmungspraxis (RREP 3.1.2 Z(3), SUR A1(1.3)/Entwurf)

Es wird angeregt, die sog. freiwillige interkommunale Abstimmungspraxis von Wohnungsbauentwicklungen im SUR aufzugeben. Dies erfordert auch eine Änderung des Regionalplans. Der SUR-Entwicklungsrahmen sollte den Abschluss der raumordnerischen Abstimmung entsprechend LEP 4.2 (Z3) bilden.

Die Ablehnungspraxis der HRO ist nach den Ausführungen des Rostocker OB (TOP 4 des 4. SUR-Forums) nicht von städtebaulichen Entwicklungszielen sondern von rein fiskalischen Erwägungen getragen. Ausdrücklich stellt die HRO hier klar, dass die hansestädtischen Wohnungsbauziele bis 2020 den regionalen Bedarf nicht decken und den Umlandgemeinden „daher ein Wachstum analog zur HRO zuzugestehen“ sei.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die Koordinierung und Festlegung der landes- bzw. regionalplanerischen Erfordernisse von diesen sachfremden Erwägungen zu befreien, den Abstimmungsprozess auf der Ebene des SUR-Entwicklungsrahmens mit einer abschließenden Entscheidung zu Ende zu führen und im Übrigen das interkommunale Abstimmungsgebot wieder auf den in § 2 (1) Baugesetzbuch vorgesehenen planungsrechtlichen Rahmen zurückzuführen / zu beschränken.

Telefon 038207 633-0
Telefax 038207 633-29

amt@warnow-west.de
www.amt-warnow-west.de

Öffnungszeiten

Montag
8–12 Uhr
außer Bauverwaltung

Dienstag
8–12 Uhr
13–16 Uhr

Donnerstag
8–12 Uhr
13–18 Uhr

Freitag
8–12 Uhr
außer Bauverwaltung

Bankverbindung

Deutsche Bank
IBAN
DE76 1307 0000 0166 0331 00
BIC DEUTDE33XXX

OstseeSparkasse Rostock
IBAN
DE07 1305 0000 0240 1111 17
BIC NOLADE21ROS

Gläubiger-ID

DE41ZZZ00000053163

Gemeinden

Elmenhorst/Lichtenhagen
Kritzmow
Lambrechtshagen
Papendorf
Pölchow
Stäbelow
Ziesendorf

Das planungsrechtliche Abstimmungsgebot dient der Sicherung der kommunalen Planungshoheit und ist auf Rücksichtnahme und Vermeidung unzumutbarer Auswirkungen auf eine planbetroffene Nachbargemeinde gerichtet. Es soll Vorhaben vermeiden, die negative Auswirkungen gewichtiger Art auf eine konkrete und schutzwürdige städtebauliche Konzeption der Nachbargemeinde haben können^{1,2}. Negative Auswirkungen oder die Verletzung einer Entwicklungskonzeption sind aber nach eigener Darlegung der HRO gar nicht zu erwarten. Im Gegenteil: die aktuelle Praxis einer übermäßig beschränkten Umlandentwicklung widerspricht der Nachfrage und lässt erkennbare Negativauswirkungen erwarten – Standortfaktor der Wirtschaftsentwicklung, Bodenpreisentwicklung / Zugänglichkeit von Wohneigentum, Verkehrsinduktion durch großräumigere Pendlerbeziehungen etc. Mit dem interkommunalen Abstimmungsgebot gem. RREP 3.1.2 Z(3) und SUR A1(1.3)/Entwurf wird der HRO insoweit eine ungesetzliche Vetooption gegeben, die sichtlich eine nachfragegerechte Baulandentwicklung behindert. Das Wirkungsgefüge aus RREP- / SUR-Abstimmungsgebot und Rostocker Vetopraxis hebelt dabei die regionalplanerische Steuerungsfunktion des RREP auf die Baulandentwicklung aus. Die vom AfR in dankenswerter Weise praktizierte Unterstützung einzelner gemeindlicher Entwicklungsbemühungen kann dieses Defizit nicht ausgleichen, sondern mündet regelmäßig in eine nicht rechtssicher i.S.v. § 1 (4) BauGB raumordnerisch abgestimmte Planung. Unabhängig vom Erfordernis und von der Begründetheit eigener Planungen werden hierdurch ein unnötiges Konflikt- bzw. Prozessrisiko und Verzögerungen für die Umlandgemeinden erzeugt und notwendige Baulandentwicklungen unterdrückt. Die mit SUR A1(1.3)/Entwurf vorgeschlagene Einzelfallbewertung erscheint grundsätzlich als geeignetes Mittel für eine bedarfsgerechte regionalplanerische Reaktion auf begründete Einzel-/Sondersituationen. Der erneute Abstimmungsvorbehalt sollte aus o.g. Gründen jedoch gestrichen und der Entscheidung des AfR überlassen werden.

2. Umfang und Zeithorizont der Entwicklungskontingente (Grundbedarf/Privilegierung/Einzelfall) / Aufgabe der Eigenbedarfsquote (RREP 4.1 (Z2), SUR A1(1.1 – 1.3) / Entwurf)

Die Zielfestlegungen für die in den Umlandgemeinden bereitzustellenden Wohnungen sind unzureichend bemessen, um eine Lösung des derzeit angespannten regionalen Wohnungsbaumarktes zu erreichen. Es ist nicht zielführend mit einer fortbestehenden behördlichen Verknappung der Entwicklungsspielräume unterhalb festgestellter Bedarfe eine Lösung des Nachfragestaus erreichen zu wollen.

Es wird angeregt, den langfristigen Entwicklungsansatz in den Umlandgemeinden zu verdoppeln und gleichzeitig den Betrachtungszeitraum etwa zu halbieren.

Die grundsätzlich als sinnvoll erachtete Strukturierung in unterschiedliche Kontingente sollte dabei so gefasst werden, dass in Punkt 1.1 (Grundbedarf) der prognostizierte WE-Mindestbedarf vollständig abgebildet wird (d.h. 3 WE/a*1000 EW). Der mit entsprechenden Prognoseunsicherheiten und –vorbehalten versehene Maximalbedarf wäre dann als „Operationsmasse“ richtigerweise einer konkreten, bedarfsabhängigen Betrachtung zu unterwerfen und mit gemeinsam noch abzustimmenden Ansätzen in die Punkte 1.2 und 1.3 (Privilegierung, Einzelfall) einzuordnen. Dabei stimmen die Orte im Amtsbereich, die für eine „privilegierte“ zusätzliche Entwicklung vorgesehen werden, mit den Entwicklungsinteressen der betroffenen Gemeinden überein.

¹ BVerwG, Urteil vom 08.09.1972, 4 C 17.71; BVerwG, Urteil vom 15.12.1989, 4 C 36.86

² VGH BW – Beschluss vom 03.04.2007, 8 S 2835/06

Durch eine Verkürzung des Beurteilungszeitraums würde eine Nachsteuerung in einem planungsverträglichen Zeitrahmen ermöglicht, falls sich hierfür aufgrund abweichender Realentwicklungen der Bedarf ergeben sollte. Gleichzeitig könnte damit auch eine zeitliche Harmonisierung des SUR-ER mit der Laufzeit des übergeordneten Regionalplans erfolgen.

Das in den Erläuterungen skizzierte Risiko einer abgeschwächten Zuzugsnachfrage in den Umlandgemeinden wegen unzureichender Baulandbereitstellung durch die Kommunen (vgl. S. 4), stellt keine Begründung für eine Orientierung der SUR-Entwicklungsziele auf den prognostizierten Mindestbedarf (WIMES 07/2017) dar. Im Gegenteil: Dieses Risiko bildet die Veranlassung für eine Neujustierung des SUR-ER. Ziel muß es deshalb sein, entsprechend vorliegender Prognosen hinreichend Entwicklungspotenzial anzusetzen und nach regionalplanerischen Kriterien zu verorten. Der aus hiesiger Sicht falsche Kausalzusammenhang sollte deshalb gestrichen werden.

In den Erläuterungstexten wird – wie bereits bei der Neufassung des Regionalplans – von unrealistischen Flächenkennziffern im Einfamilienhausbau ausgegangen (Umland: 15 – 20 WE/ha; HRO: 20 - 25 WE/ha). Es wird angeregt, hier anhand zurückliegend realisierter Baugebiete eine Berichtigung vorzunehmen, da die falschen Annahmen sowohl in den Umlandgemeinden als auch in der Hansestadt Rostock zu fehlerhaften Flächenbereitstellungen und damit zum Nichterreichen der prognostizierten bzw. angestrebten Wohnungsbauzahlen führen könnte.

Die bundespolitischen Ziele zur Reduzierung des (Bau-)Flächenverbrauchs, die sich planungsrechtlich im Innenentwicklungs- und Bodenschutzgebot des § 1a (2) BauGB niederschlagen, sind in der Planungspraxis regelmäßig in einen Kontext mit gegenläufigen Entwicklungszielen zur Erhaltung einer ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz, zur Erreichung positiver kleinklimatischer Verhältnisse, zur Berücksichtigung von Biotop- und Artenschutzanforderungen usw. zu bringen.

Während die Erfahrungen im Mehrfamilienhausbau gut mit den gewählten Flächenansätzen vereinbar sind, erscheinen die Ansätze für den Einfamilienhausbau als nicht erreichbar. Akt. Entwicklungen im Amtsbereich Warnow West zeigen, dass auf extensiven Standorten jwls. < 10 WE/ha realisiert werden. Auf Standorten der Innenentwicklung werden bis zu < 12 WE/ha im Einfamilienhausbau erreicht. Auch auf dem Gebiet der HRO werden in neuen Einfamilienhausgebieten jwls. „nur“ < 10 WE/ha erreicht; auf Rostocker Innenentwicklungsstandorten erreicht die Dichte max. < 17 WE/ha.

3. Monitoring der Wohnungsentwicklung / Wohnbaupotenziale auf Innenbereichsflächen (SUR A1(3) / Entwurf)

Für eine praxisorientierte Planung ist eine Anpassung des vorgeschlagenen Monitoring der Wohnungsentwicklung erforderlich.

Die prognostizierte Nachfragesituation erfordert die Vorbereitung zusätzlicher Wohnbauflächen. Dieser Prozess wird in den Gemeinden langfristig organisiert. Der Bebauungsplanung gehen i.d.R. Überlegungen über eine Baulandbereitstellung nach dem Bedarf und nach den infrastrukturellen Möglichkeiten sowie über eine abschnittsweise Erschließung voraus. Insbesondere bei der Infrastrukturausstattung und bei den Erschließungsanlagen sind dabei Vorleistungen bzgl. der Bereitstellung z.B. von Betreuungsplätzen bzw. bzgl. der Anlagendimensionierung und der Vorhaltung von Anschlussoptionen zu planen und zu finanzieren. Preisbewusste Baulandentwicklung und kommunales Baulandmanagement sind außerdem nur mit einem entsprechenden Vorlauf bei der Flächensicherung möglich. Diese Prozesse erfordern eine planerische Verlässlichkeit.

In den Gemeinden des Amtsbereiches bestehen in nennenswertem Umfang Wohnbaupotenziale auf Innenbereichsflächen. Ihre Nutzbarmachung und größtenteils auch die Intensität ihrer Ausnutzung entziehen sich weitestgehend einer gemeindlichen Einflussnahme. Auch eine sichere Bewertung als Potenzialreserve ist aus vielerlei Gründen unmöglich (vgl. SN der Gem. Bentwisch in der 1. Anhörung). Die tatsächliche Nutzbarmachung von Innenbereichsgrundstücken beeinflusst dadurch maßgeblich, inwieweit das Entwicklungskontingent auf Gemeindeebene gerade ausgeschöpft ist. Jegliche langfristige gemeindliche Planungskontinuität sowie infrastrukturelle und bodenordnende Vorleistungen werden dadurch gefährdet.

Deshalb wird angeregt, im Monitoring der Wohnungsbau-Entwicklung (Leitlinie 3 / Entwurf) zumindest eine getrennte Betrachtung/Erfassung von ungeplanten Innenbereichsentwicklungen und von B-Plan-Entwicklungen vorzusehen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Verknappung der Entwicklungsmöglichkeiten in allen Gemeinden zu einer verstärkten Inanspruchnahme der Innenbereichs-Flächenreserven führte. Dies entspricht – zielkonform – einerseits dem Vorranggebot der Innenentwicklung. Gleichzeitig entstehen z.T. unerwünschte Verdichtungen, die den gemeindlichen Entwicklungsinteressen widersprechen, auf längere Sicht die Entstehung nachbarschaftlicher Spannungen erwarten lassen und die Entwicklung einer Städtebau- und Wohnumfeldqualität behindern.

4. Einheitliche Wohnungsbedarfsprognose

Abschließend wird angeregt, die Entscheidungs- und Beurteilungsgrundlagen im SUR zu vereinheitlichen. Dazu gehört für das Kapitel A1 Wohnentwicklung eine gemeinsame Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsbedarfs für den gesamten SUR einschließlich der HRO. Zumindest ist es erforderlich die Schnittstellen untereinander zwischen der HRO und den Umlandgemeinden abzustimmen um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse sicherzustellen.

Nur so können unterschiedliche Beurteilungsansätze vermieden und Fehlern z.B. durch Mehrfachberücksichtigung von Zuzügen, Migrationsbewegungen etc. vorgebeugt werden und eine hinreichende Verlässlichkeit der Entscheidungsgrundlagen gewährleistet werden.

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Möglichkeit eines gemeinsamen Gespräches mit Ihnen und den Bürgermeistern zu den o.g. Anregungen/Forderungen. Dafür laden wir Sie, Herrn Schäde und Frau Klein, **am Donnerstag, den 09.11.2017 um 17:00 Uhr** herzlich in das Amt Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow ein. Ein alternativer Terminvorschlag ist durchaus möglich.

Über eine kurze Terminbestätigung wäre ich Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



Schulz
Bauverwaltung