

Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung - 1. Stufe der Beteiligung - Stellungnahme der Gemeinde Menzendorf -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 30.09.2021	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Menzendorf (Entscheidung)	19.10.2021	Ö

Sachverhalt

Das Grobkonzept für die Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg zielt darauf ab, die bisherigen Vorgaben der Siedlungsentwicklung neu zu strukturieren und für den Planungsraum angepasst neu zu entwickeln. Hierbei handelt es sich zunächst um ein Grobkonzept, welches allgemeine Planungsabsichten darlegt. Geplant sind nachfolgend eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung. Im Anschluss soll der abschließend überarbeitete und beschlossene Entwurf an die oberste Landesplanungsbehörde übermittelt werden. Die Unterlagen sind online unter: <https://www.region-westmecklenburg.de/Regionalplanung/Teilfortschreibung-RREP-WM-2011-Kap-Siedlungsentwicklung/> abrufbar. Eine Stellungnahme ist bis zum 02.11.2021 zu übersenden.

Dabei liegt der Fokus darauf, dass sich die Siedlungsentwicklung (Wohnbau und Gewerbe) zukünftig auf die zentralen Orte konzentrieren soll. Einschränkungen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind für die Zentralen Orte nicht angedacht und sollen bedarfsgerecht erfolgen. Zentralen Orte sollen mehr in die Pflicht zur Entwicklung bezüglich Wohnraum und der Bereitstellung der Daseinsgrundfunktion gezogen werden. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass mehr als die Hälfte der Zentralen Orte der Planungsregion durch Siedlungsaktivität im Nahbereich beeinträchtigt oder sogar gefährdet ist.

In den nicht zentralen Orten, wozu die Gemeinde Menzendorf zu zählen ist, soll die Entwicklung unter Maßgabe des Eigenbedarfs fokussiert werden.

Der Eigenbedarf ergibt sich aus den folgenden Parametern:

- Bedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung für die Verbesserung der Wohnverhältnisse,

- Ersatzbedarf für die Abgänge von Altbauwohnungen bzw. durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen,
- Nachholbedarf für steigenden Wohnflächenkonsum und
- Aus der Haushaltsnachfrage.

Der Eigenbedarf schließt nicht die Zuwanderung von außen bzw. die gesamte Nachfrage ein.

Zur Steuerung des Eigenbedarfs sind verschiedene quantitative Ansätze dargelegt. Zu diesen Ansätzen ist zu beraten, um zu ermitteln, welcher Ansatz die Ziele für die Siedlungsentwicklung am idealsten abbildet (RREP S. 8). Neben quantitativen Ansätzen sollen künftig auch qualitative Merkmale zur Steuerung herangezogen werden. Hierzu zählen bspw. die soziale Infrastruktur, verkehrliche Anbindung, Arbeitsplätze, Tourismusschwerpunkte, altersgerechtes Wohnen.

Grundlegend sollen sowohl in zentralen Orten als auch nicht-zentralen Gemeinden die Innenentwicklung (Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes) für weitere Siedlungsentwicklung fokussiert werden. Eine Entwicklung auf Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind, soll künftig deutlich erschwert realisierbar sein. Verstärkt wird dies dadurch, dass die Vermeidung von baulichen Aktivitäten im Außenbereich als „Ziel der Raumordnung“ verankert werden soll. Dies bedeutet, dass eine Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht möglich ist.

Im Rahmen der Beteiligung sollen der Raumordnung gemeindliche Bestrebungen hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sowie weitere Anregungen oder Fragen zugearbeitet werden.

In der beigefügten Stellungnahme sind folgende Inhalte thematisiert:

- Nachfrage besteht vorrangig aus Nachkommen der jetzigen Einwohner/innen, sodass die Siedlungsentwicklung sich hauptsächlich darauf konzentriert > im Rahmen des „Eigenbedarfes“ und der beschriebenen Definition ist dies nicht berücksichtigt
- Ausdifferenzierung des Außenbereichs; individuellere Betrachtung, da sonst gemeindliche Entwicklung gänzlich beschnitten wird
- Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum für die Nachkommen der jetzigen Einwohner/innen müssen ermöglicht werden

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Menzendorf beschließt die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms für die Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung, 1. Beteiligungsstufe gemäß Anlage.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Entwurf Stgn Beteiligung RREP Siedlungsstruktur und Entwicklung - 1. Beteiligung - Gemeinde Menzendorf (öffentlich)
---	---

ENTWURF

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg – Teilfortschreibung Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung – 1. Beteiligungsstufe Stellungnahme der Gemeinde Menzendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.07.2021 wurde die Gemeinde Menzendorf über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der in ihren öffentlichen Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der 1. Beteiligungsstufe für die Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Westmecklenburg für das Grobkonzept der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung informiert und beteiligt.

Die Gemeinde Menzendorf besteht den Ortsteilen Menzendorf, Rottensdorf und Lübseerhagen und ist vornehmlich dörflich geprägt. Neben der Wohnnutzung befinden sich Landwirtschaftsbetriebe, Handwerksbetriebe sowie ein Kindergarten in der Gemeinde. Es handelt sich um eine nicht-zentralörtliche Gemeinde.

Die Gemeinde Menzendorf befürwortet den Ansatz der Nachverdichtung statt Neuausweisung. Jedoch fehlt es an individueller Betrachtung für kleinere Gemeinden, wie der Gemeinde Menzendorf. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Menzendorf ist primär darauf konzentriert, dass auch die nachfolgende Generation der jetzigen Einwohner und Einwohnerinnen Möglichkeiten erhalten, in der Gemeinde Menzendorf wohnen zu bleiben zu können und ein Eigenheim errichten zu können. Dies ist sowohl für die Stärkung der Dorfstruktur der Gemeinde als auch die Gemeinschaft der Gemeinde essentiell. Demnach definiert sich der Eigenbedarf vorrangig über die Nachfrage nach Wohnbauflächen durch die Nachkommen der jetzigen Einwohner und Einwohnerinnen. Aus dem vorliegenden Grobkonzept ist derzeit nicht erkennbar, dass auch solche Faktoren im Rahmen des Eigenbedarfes berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Menzendorf und die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung ist dies jedoch ein entscheidender Aspekt, sodass dies im weiteren Berücksichtigung finden sollte.

Im Zuge des Grobkonzeptes wird bestrebt, den Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch raumordnerische Festsetzungen zu stärken. Seitens der Gemeinde Menzendorf wird diesbezüglich gefordert, dass die Betrachtung und Differenzierung des Außenbereiches individueller und auf die örtlichen Begebenheiten zugeschnitten erfolgen muss. Dies bezieht sich bspw. auf die Bewertung von Baulücken, die zurzeit als Außenbereich bewertet werden, im Siedlungskontext aber lediglich eine Spiegelung der bereits vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite darstellen. Damit würde die Siedlungstätigkeit innerhalb des Dorfkerns erfolgen und keine Splittersiedlungen entstehen oder begünstigt werden.

Würde der Programmsatz 4.1 (5) als Ziel der Raumordnung gewertet werden, wäre eine Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Menzendorf nicht mehr möglich, nicht mal in einem maßvollen und angepassten Umfang. Eine Ausdifferenzierung der lokalen Begebenheiten in der Inanspruchnahme möglicher Außenbereichsflächen, dass weiterhin eine maßvolle Entwicklung für kleinere Gemeinden, wie die Gemeinde Menzendorf, möglich sind, ist für die weitere Erarbeitung des Konzeptes zwingend zu beachten. Hierbei könnte es sich bspw. um eine Aufweichung für die Bewertung und Siedlungsaktivität

im Außenbereich unter gewissen Kriterien handeln. Bereits heute ist es der Gemeinde Menzendorf nur begrenzt möglich, Bauflächen für Nachkommen bereit zu stellen. Dies führt zum Wegzug dieser Generation. Demnach sollte nicht die Verfestigung als Ziel angestrebt werden, sondern eine Ausdifferenzierung, um Siedlungsentwicklungen für Gemeinden nicht gänzlich zu limitieren.

Eine Berücksichtigung der vorgebrachten Belange der Gemeinde Menzendorf ist in der weiteren Erarbeitung und Planung zu beachten und berücksichtigen.