

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Ziero/20/14279			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 28.02.2020 Verfasser: Tesche, Julia			
Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum-Wismar, hier: Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow				

Sachverhalt:

Auf Grundlage des § 16a des Landesplanungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V) i. V. m. dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) bildet die Hansestadt Wismar mit ihren direkten Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar.

Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept. Innerhalb des Handlungsfeldes Wohnentwicklung wurden eine Analyse der Bestandssituation durchgeführt und darauf aufbauend folgende Festlegungen zur künftigen Wohnbauentwicklung getroffen.

1. Allen Umlandgemeinden steht bis 2030 ein **Entwicklungsrahmen von 6%** für den Wohnungsbau zur Verfügung. **Datenbasis** ist der Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018 nach Angabe des Statistischen Amtes M-V (vgl. Tabelle – Spalte 2). Das konkrete gemeindliche Entwicklungspotenzial (Wohneinheiten je Umlandgemeinde) ist in der Tabelle - Spalte 4 festgehalten.
2. Die Vereinbarung gilt ab Unterzeichnung bis zum **31.12.2030**. Nach fünf Jahren (2025) erfolgt eine Evaluation der Wohnbauentwicklung im SUR Wismar. Darüber hinaus wird ein jährliches Monitoring-Treffen durchgeführt, auf dem die Umlandgemeinden und die Kernstadt ihre aktuellen Planungen und realisierten Vorhaben der Wohnbauentwicklung inklusive der Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum vorstellen.
3. Es erfolgt eine Anrechnung der Anzahl der Wohneinheiten auf den gemeindebezogenen Entwicklungsrahmen (gemäß Festlegungen 1 und 2) im Rahmen folgender Planvorhaben bzw. rechtskräftiger Planungen der Wohnbaulandentwicklung. D.h. für Zierow 1 WE im B-Plan Nr. 13 (siehe Tabelle –Spalte 5).

Gemeinde	Wohnungsbestand am 31.12.2018 (WE)	vorhandene Wohnbaupotenziale (WE - Stand: April 2019)	Entwicklungsrahmen gesamt (WE) in Höhe von 6 % bis 2030	Entwicklungsrahmen (WE) nach Anrechnung (gemäß Festlegung 3) ⁸
Barnekow	306	--	18	18
Dorf Mecklenburg	1.474	14	88	48 (abzügl. 40 WE)
Gägelow	1.195	15	72	31 (abzügl. 41 WE)
Hornstorf	516	14	31	13 (abzügl. 18 WE)
Krusenhagen	251	6	15	15
Lübow	719	10	43	43
Metelsdorf	222	6	13	9 (abzügl. 4 WE)
Zierow	465	12	28	27 (abzügl. 1 WE)
Summe	5.148	77	308	204

Für die Gemeinde Zierow bedeutet das im Einzelnen, dass der Gemeinde neben den vorhandenen Wohnbaupotenzialen von 12 WE – Stand April 2019 (s. Tabelle Spalte 3) ein zusätzlicher Entwicklungsrahmen von 6 % des vorhandenen Wohnungsbestandes, Stand 31.12.2018, in Höhe von 28 WE (s. Tabelle Spalte 4), abzüglich 1 WE im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 13, zugestanden wird. Insgesamt 39 WE.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt das vorliegende Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2030 zur Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Stand 25.02.2030.

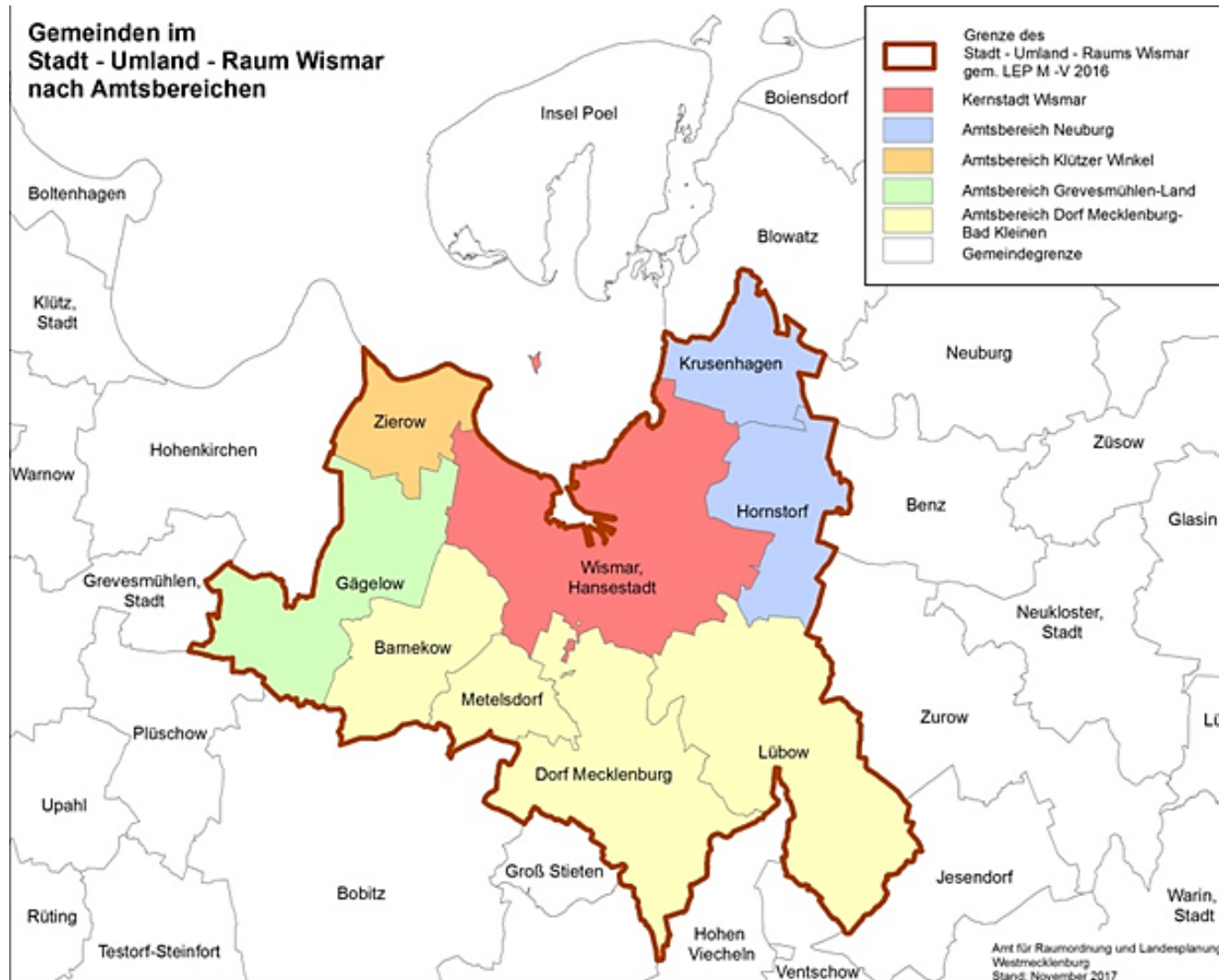
Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Übersichtsplan - Geltungsbereich

Gemeinden im Stadt - Umland - Raum Wismar nach Amtsbereichen



Stadt-Umland-Raum Wismar

Fortschreibung des Rahmenplans – Teilkonzept Wohnbauentwicklung -
für den Stadt-Umland-Raum Wismar 2021 - 2030

Wismar, 25.02.2020

1. Handlungserfordernisse gemäß Programmen der Raumordnung

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

- a) Stand des Abstimmungsprozesses
- b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden vom 15.04.2019 und 09.12.2019
- c) Vorstellung, Diskussion und Abstimmung des Entwurfes „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 (Anlage 2)
- d) Abstimmung der nächsten Schritte

3. Sonstiges

1. Erläuterung formeller Handlungserfordernisse gemäß LEP M-V und RREP WM 2011 (AfRL WM)

Grundlagen nach Raumordnungsgesetz (ROG) und Baugesetzbuch (BauGB) des Bundes:

§ 2 (2) Satz 3 ROG:

„Mit dem Ziel der Stärkung und Entwicklung des Gesamtraumes und seiner Teilräume ist auf Kooperationen innerhalb von Regionen [...] die in vielfältigen Formen, auch als Stadt-Land-Partnerschaften, möglich sind, hinzuwirken.“

§ 2 (2) Satz 4 ROG:

„Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.“

§ 2 (3) Satz 2 ROG:

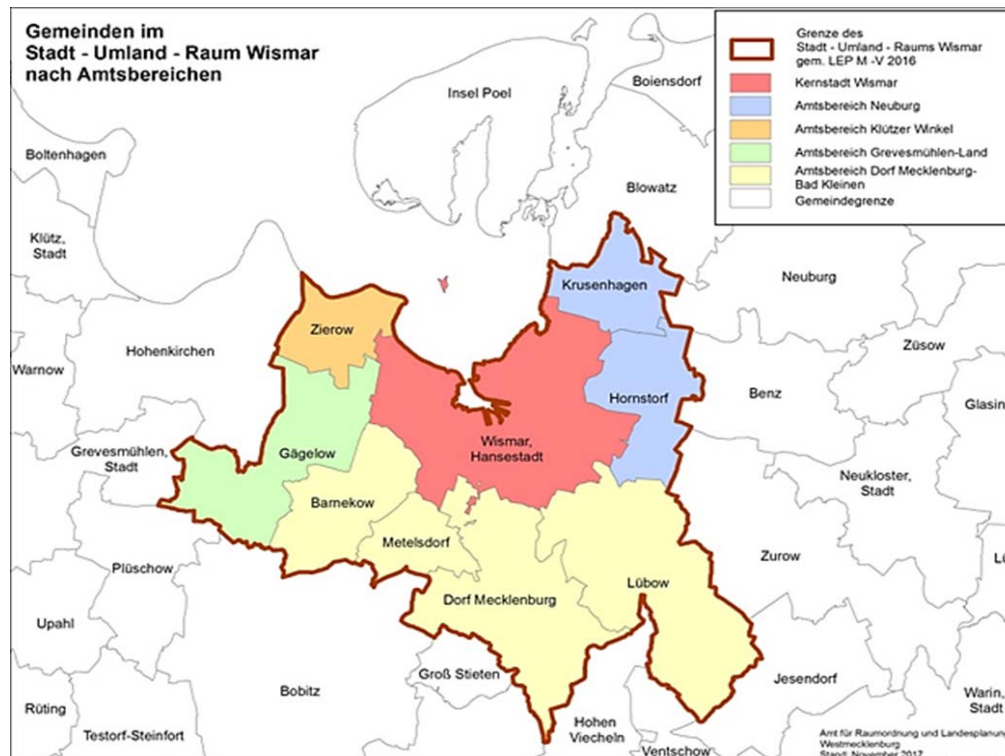
„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzeptes sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten.“

§ 1 (4) BauGB:

„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“

1. Erläuterung formeller Handlungserfordernisse gemäß LEP M-V und RREP WM 2011 (AfRL WM)

Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 (LEP M-V 2016):



SUR Wismar:

Hansestadt Wismar sowie die 8 Gemeinden Krusenwagen, Hornstorf, Lübow, Dorf Mecklenburg, Metelsdorf, Barnekow, Gägelow, Zierow

1. Erläuterung formeller Handlungserfordernisse gemäß LEP M-V und RREP WM 2011 (AfRL WM)

LEP M-V 2016*

RREP WM 2011**

Kapitel 3.3.3 Stadt-Umland-Räume

Programmsatz 3.3.3 (2) und (3) Z:

- besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot u.a. zur Siedlungsentwicklung durch Stadt-Umland-Konzept

Kapitel 4.2 Wohnbauflächenentwicklung

Programmsatz 4.2 (3) Z:

- Sonderregelung für Umlandgemeinden durch ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzeptes möglich!

Kapitel 3.1.2 Stadt-Umland-Räume

Programmsatz 3.1.2 (2) Z, (3) :

- besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot u.a. zur Siedlungsentwicklung

Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur

PS 4.1 (3) Z und Begründung:

- Konzentration der Wohnbauentwicklung auf Eigenbedarf ausrichten (3%)
- in den SUR bis zu 6% bei gesonderter Nachweisführung möglich

* Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

** Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

a) Stand des Abstimmungsprozesses

Schritt 2 a:

DISKUSSION

ABSTIMMUNG

15.04.2019 /

09.12.2019 /

25.02.2020

Festlegung des gemeindlichen Entwicklungsrahmens bis 2030

=> *interkommunal abgestimmte Lösung*

alle Gemeinden im SUR Wismar

=> *Ergebnisdokumentation durch AfRL*

Schritt 2 b:

KONZEPTION

bis Anfang März

2020

Fertigstellung des „Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030 durch AfRL WM

=> *Fertigstellung der Endversion („Feinschliff“) bis 10. KW durch AfRL und
Versand des Konzeptes an alle Gemeinden im SUR Wismar*

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Grundsätzliche Festlegungen:

1. Höhe des Entwicklungsrahmens:	6% für alle Umlandgemeinden
Datenbasis:	Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018 (Quelle: Statistisches Landesamt M-V)
Entwicklungspotenzial je Umlandgemeinde konkret in Wohneinheiten (WE):	<i>siehe Tabelle auf Folie 12 (Spalte 3)</i>
2. Zeitraum der Vereinbarung:	ab Unterzeichnung bis zum 31.12.2030
Evaluation der Wohnbauentwicklung:	nach 5 Jahren (2025)
jährliches Monitoringtreffen:	Austausch zu Wohnbauprojekten- und Planungen inkl. zu seniorengerechten Wohnraum zwischen Hansestadt Wismar und Umlandgemeinden
3. Anrechnung der Anzahl WE* auf den gemeindebezogenen Entwicklungsrahmen gemäß Festlegung 1 und 2	in bereits festgesetzten B-Plänen: Gemeinde Gägelow: OT Proseken (ca. 37 WE), OT Weitendorf (ca. 4 WE), Gemeinde Metelsdorf: (ca. 4 WE) in angezeigten Planvorhaben: Dorf Mecklenburg (ca. 40 WE), Hornstorf (ca. 18 WE, 9 Häuser), Zierow (ca. 1 WE)

* Hier vorläufige Zahlenangaben; Konkretisierung der anrechenbaren WE erfolgt im Zuge des Planungs- und Realisierungsstandes.

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

→ Entwurf Teilkonzept Wohnbauentwicklung: Tabelle 4

Wohnungsbestand Ende 2018, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar

Gemeinde	Wohnungsbestand am 31.12.2018 (WE)	vorhandene Wohnbaupotenziale* (WE) (Stand: April 2019)	Entwicklungsrahmen (WE) in Höhe von 6 % bis Ende 2030	Entwicklungsrahmen (WE) nach Anrechnung (gemäß Festlegung 3)
Barnekow	306	--	18	18
Dorf Mecklenburg	1.474	14	88	48 (abzgl. 40 WE)
Gägelow	1.195	15	72	31 (abzgl. 37 – 4 WE)
Hornstorf	516	12	31	13 (abzgl. ca. 18 WE)
Krusenhagen	251	6	15	15
Lübow	719	12	43	43
Metelsdorf	222	6	13	9 (abzgl. 4 WE)
Zierow	465	11	28	27 (abzgl. 1 WE)
Summe	5.148	77	308	204

Quelle: Eigene Darstellung lt. Statistischem Amt M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019 (Spalte 3), eigene Berechnungen (Spalte 4 und 5)

*WE-Potenziale in Geltungsbereichen rechtskräftige Bebauungspläne und sonstiger Satzungen sowie WE in Baulücken des unbeplanten Innenbereiches: können zusätzlich zum vereinbarten Entwicklungsrahmen (Folie 8) realisiert werden

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelungen:

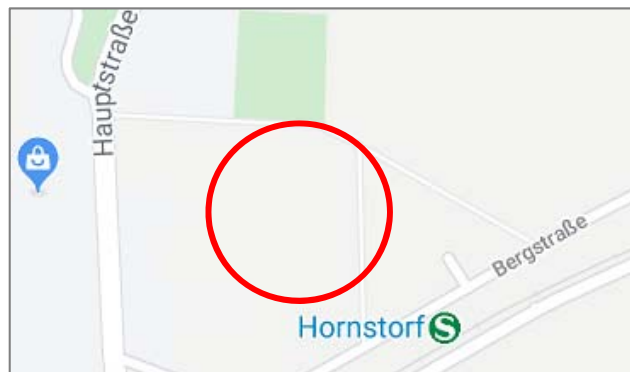
1. gewerblich genutzte Ferienwohnungen:	<i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i> sind über kommunale Bauleitplanung zu regeln; Zweitwohnungen einschl. Zweckentfremdung sind im Rahmen des SUR-Konzeptes nicht steuerbar
2. stationäre Pflegeeinrichtungen	<i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i>
3. seniorengerechter Wohnraum (vgl. Folien 14-17) unter folgenden Bedingungen: → (Altersgerechtes Wohnen ist als Bestandteil des Dauerwohnens zu bewerten) Gemeinden mit Planungsvorhaben: →	<i>Einzelfallprüfung und Entscheidung hinsichtlich Anrechnung im Rahmen jährlicher Monitoringtreffen</i> <ul style="list-style-type: none">• in infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden (Ärzte, Nahversorgung, ÖPNV)• in zentralen Ortslagen der Hauptorte• für die ansässige Bevölkerung• Geschosswohnungsbau (MFH) Hornstorf, Lübow, Dorf Mecklenburg, Gägelow
4. Baulücken im Innenbereich (vgl. Folien 18 – 23) Gemeinden mit Baulücken: →	<i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i> <ul style="list-style-type: none">• Anzahl der Baulücken ergeben insgesamt zirka 19 WE in: Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Zierow

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorenrechtlichem Wohnraum Gemeinde Hornstorf

- Entwicklung eines B-Plans auf gemeindeeigenen Grundstück („An der Gartenanlage“)
- Errichtung eines Gebäudes zusammen mit der WBG mbH Neuburg: zirka 12 - 14 Wohneinheiten
- zentrale Lage im Hauptort nahe der Bahnstation



Bebauungsstudie B-Plan Nr. 17 „An der Gartenanlage“ Hornstorf

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorengerechtem Wohnraum Gemeinde Lübow

- Vorbehaltsfläche auf einem Privatgrundstück
- konkrete Planungsdaten noch offen
- Lage im Südosten des Hauptortes



2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorenrechtlichem Wohnraum Dorf Mecklenburg

- Vorbehaltsfläche auf gemeindeeigenen Grundstück
- zentrale Ortslage nahe der Bahnstation
- Konkrete Planungsdaten noch offen

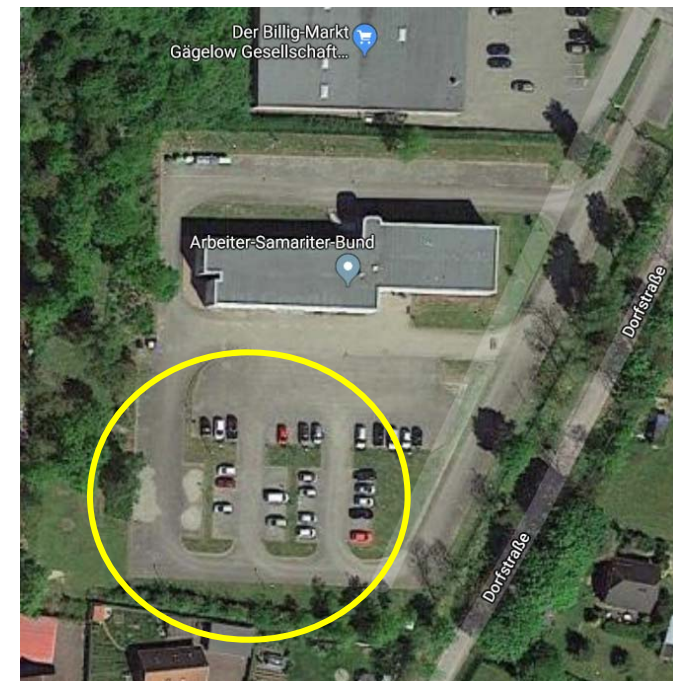


2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorengerechtem Wohnraum Gemeinde Gägelow (Hauptort)

- Nutzung von ca. 50% der bestehenden Fläche des Parkplatzes neben dem Gemeindezentrum (mit ASB) in der Dorfstraße
- Errichtung von 2 Wohnblöcken für seniorengerechten Wohnraum mit der WBG: 2-3 Geschosse, zirka 30 – 35 potenzielle Wohneinheiten
- Investor steht noch nicht fest (ggf. WGG*, ASB u.a.), Beginn nicht vor 2021
- zentrale Lage im Hauptort



* Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen (WGG)

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

- keine Anrechnung auf den Entwicklungsrahmen von 6% unter dem Vorbehalt der Ermittlung möglich ausnutzbarer WE in den definierten, verorteten Baulücken (ca. 19 WE insgesamt)

Gemeinde	Baulücken (WE-Anzahl)
Barnekow	-- (0 WE)
Dorf Mecklenburg	-- (0 WE)
Gägelow	3 (3 WE)
Hornstorf	7 (10 WE)
Krusenhagen	1 (1 WE)
Lübow	3 (3 WE)
Metelsdorf	-- (0 WE)
Zierow	1 (2 WE)
Summe	15 (19 WE)

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

Krusenhagen

Ortsteil	Baulücken
Hof Redentin	1 (1 WE)



Gardinenweg: 1 WE



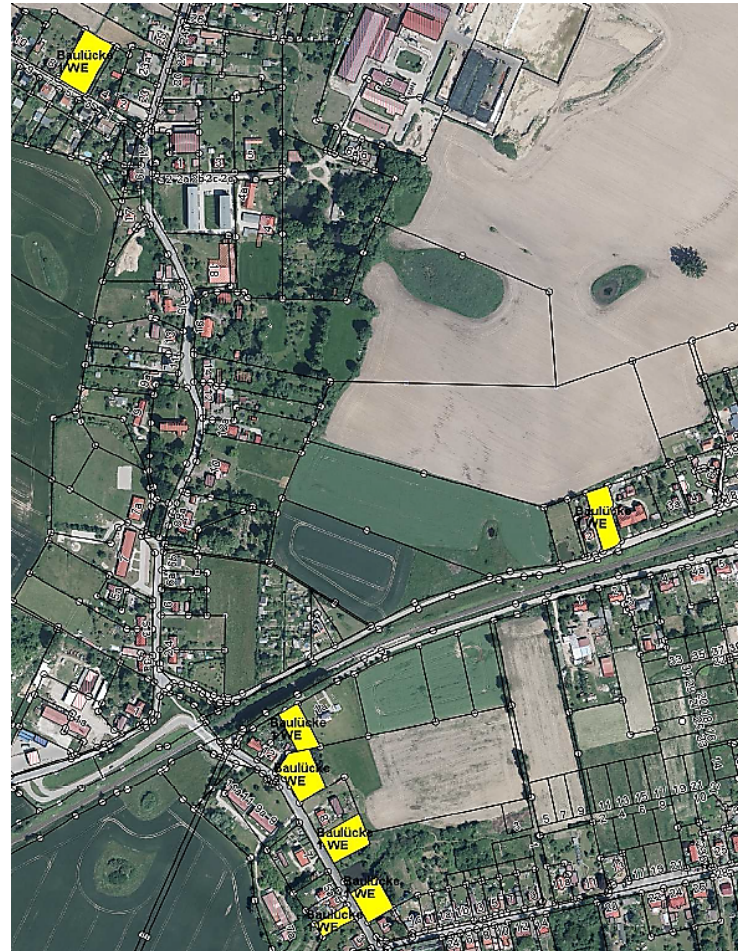
2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

Hornstorf

Ortsteil	Baulücken
Hornstorf	7 (10 WE)



→ Müggenger Weg: 2 WE

→ Bergstraße: 1 WE

→ Bahnhofsweg: 2 WE

→ Rügger Weg:
4 Baulücken = 5 WE

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

Lübow

Ortsteil	Baulücken
Hof Triwalk	1 (1 WE)
Triwalk	2 (2 WE)



Triwalk - Dorf Triwalk: 2 WE



Hof Triwalk: 1 WE



2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

Gägelow

Ortsteil	Baulücken (WE)
Gressow	1 (2 WE)
Gägelow	2 (1 WE)



OT Gressow: Jameler Str.



OT Gägelow: Marktstraße, an Gewerbegebiet westlichen Teil
angrenzend



2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

Zierow

Ortsteil	Baulücken
Zierow	1 (2 WE)



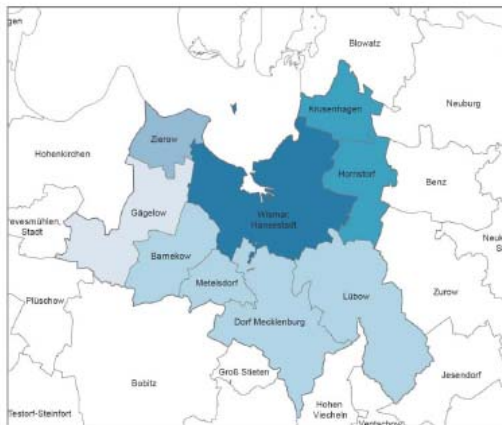
Lindenstraße: 2 WE



2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

c) Diskussion und Abstimmung des Entwurfes „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ (Anlage 2)

Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar



Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030

Inhaltsverzeichnis

1. Hintergrund und Zielstellung	1
1.1 Anforderungen gem. LPIG M-V, LEP M-V 2016 und RREP WM 2011	1
1.2 Rahmenplan für den SUR Wismar 2011	2
1.3 Neue Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse	3
2. Angebotsanalyse: Wohnbauflächenpotenziale und Entwicklungsabsichten in den Umlandgemeinden des SUR Wismar	6
3. Bedarfsanalyse: Wohnraumbedarf im SUR Wismar	8
4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses	9
5. Ausblick	20
Unterzeichnung	21

Abbildungsverzeichnis

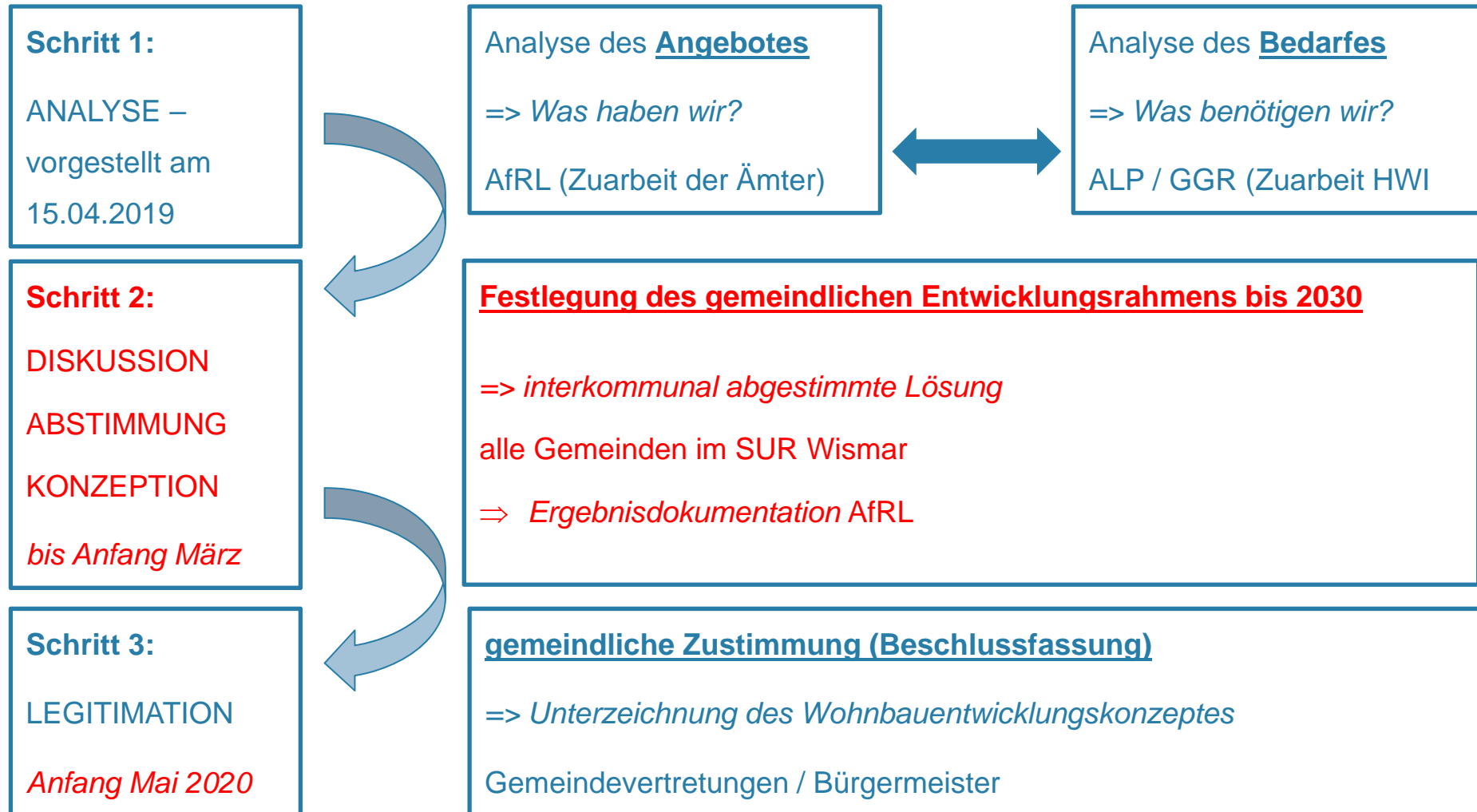
Abbildung 1: Stadt-Umland-Raum Wismar gemäß LEP M-V 2016	1
Abbildung 2: Baufertigstellungen der Umlandgemeinden des SUR Wismar – 2017	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018	4
Tabelle 2: Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden des SUR Wismar	6
Tabelle 3: Gegenwärtige und langfristige Wohnbauvorhaben in den Umlandgemeinden	7
Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar	11

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

d) Abstimmung der nächsten Schritte



2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

d) Abstimmung der nächsten Schritte

Schritt 3:

LEGITIMATION

Anfang Mai 2020

gemeindliche Zustimmung (Beschlussfassung)

=> *Unterzeichnung des Wohnbauentwicklungskonzeptes*

Gemeindevertretungen / Bürgermeister: *05.05.2020*

Gemeinden	März 2020		April 2020		Bemerkung
	BauA*	GV**	BauA*	GV**	
Wismar	09.03.	26.03.	20.04.	30.04.	Beschluss am 30.04.2020 voraussichtlich, zuvor durch BauA
Hornstorf	02.03.	19.03.	06.04.	23.04.	Amt Neuburg ist informiert, BauA muss auch entscheiden
Kusenhausen	---	18.03.	---	29.04.	
Gägelow	05.03.	31.03.	---	28.04.	Amt Grevesmühlen Land ist informiert, Entscheidung durch BauA
Zierow	11.03.	---	---	15.04.	BauA – Ladungsfrist: 02.03.20
Barnekow	---	---	23.04.	23.04.	Beschluss im April BauA und GV
Metelsdorf	---	---	06.04.	20.04.	Beschluss im April BauA und GV
Dorf Mecklenburg	31.03.	---	---	21.04.	erst im April GV möglich
Lübow	17.03.	---	---	21.04.	erst im April möglich

* BauA = Bauausschuss

** GV = Gemeindevertretersitzung (bzw. Bürgerschaftsversammlung in der HWI)

3. Sonstiges

Sachstand über die Teilfortschreibung des Kap. Siedlungsentwicklung
einschl. der Evaluation der Siedlungsentwicklung 2011-2018
in Westmecklenburg

→ Beschluss der Verbandsversammlung (VV) des RPV WM vom 20.03.2019 zur
Evaluation und Fortschreibung des Kapitels 4:
Siedlungsentwicklung im RREP WM

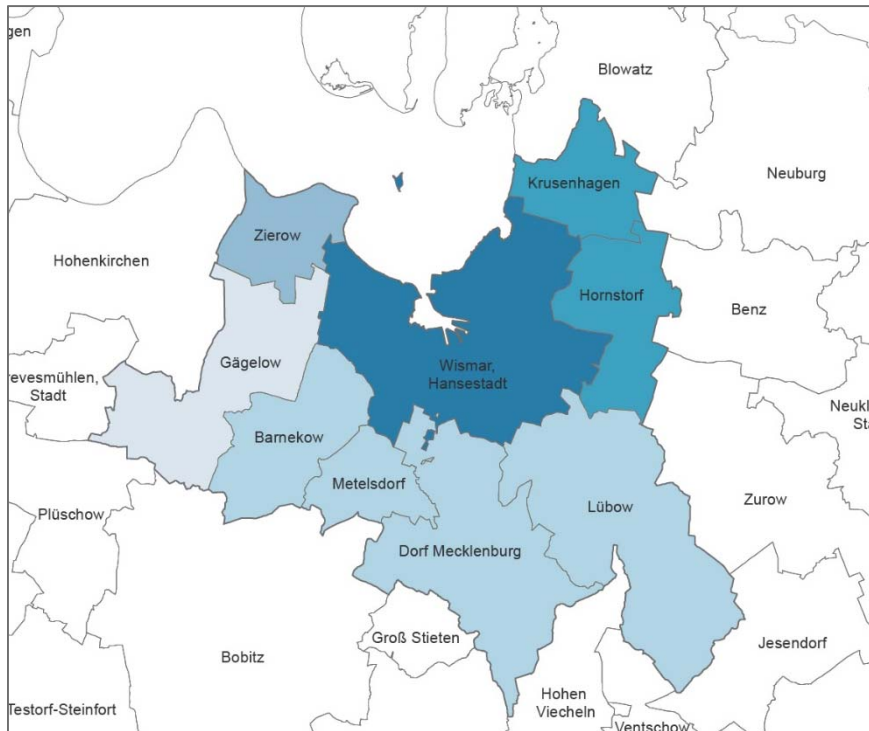
Schritt 1: Evaluationsphase

- Überprüfung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung seit Inkrafttreten des RREP WM 2011 hinsichtlich der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Orten Westmecklenburgs (Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte) durch externen Gutachter;
- Grundlage bildet die Evaluation aus dem Jahr 2014 für den Zeitraum 2007-2013
- Vorstellung des Evaluationsberichtes auf der VV am 25.03.2020

Schritt 2: Fortschreibungsphase

- Ableitung gutachterlicher Empfehlungen zur Aktualisierung der Ziele und Grundsätze im Zuge der Teilfortschreibung auf Grundlage der Ergebnisse der Evaluation

Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar



Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030

Stand: 25.02.2020

Verfasser:

Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Hintergrund und Zielstellung	1
1.1 Anforderungen gem. LPIG M-V, LEP M-V 2016 und RREP WM 2011	1
1.2 Rahmenplan für den SUR Wismar 2011	2
1.3 Neue Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse	3
2. Angebotsanalyse: Wohnbauflächenpotenziale und Entwicklungsabsichten in den Umlandgemeinden des SUR Wismar.....	6
3. Bedarfsanalyse: Wohnraumbedarf im SUR Wismar.....	8
4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses.....	9
5. Ausblick.....	20
Unterzeichnung	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stadt-Umland-Raum Wismar gemäß LEP M-V 2016.....	1
Abbildung 2: Baufertigstellungen der Umlandgemeinden des SUR Wismar 2011 – 2017.....	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018.....	4
Tabelle 2: Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden des SUR Wismar.....	6
Tabelle 3: Gegenwärtige und langfristige Wohnbauvorhaben in den Umlandgemeinden	7
Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar.....	11

Anlagen

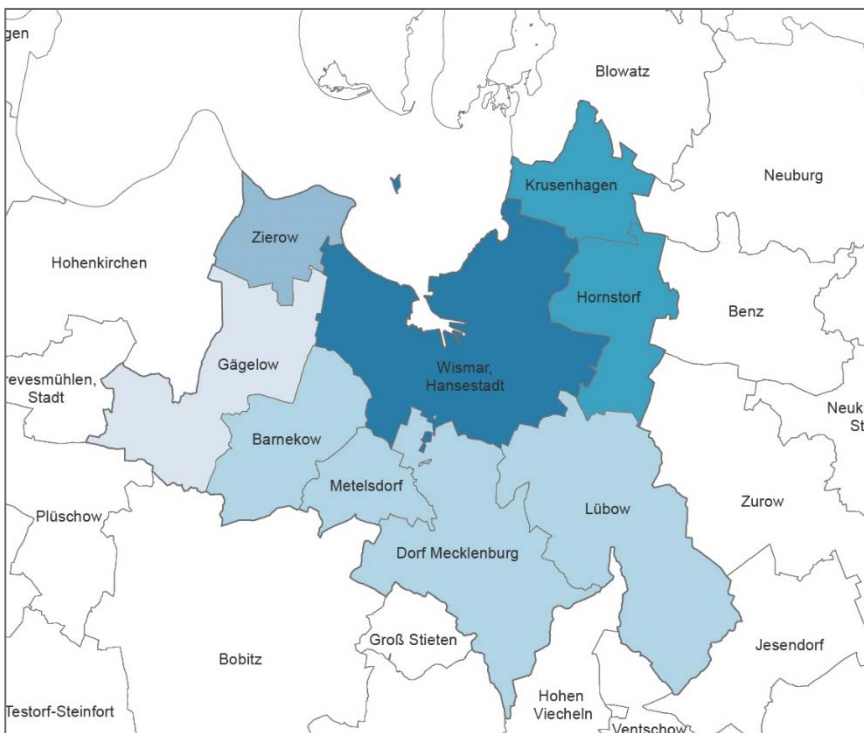
- Anlage 1: Wohnungsbedarfsprognose Stadt-Umland-Raum Wismar 2030
(GGR/ALP, Stand: März 2019)
- Anlage 2: Analyse der Baufertigstellungen und Wohnbaupotenziale
(AfRL WM, April 2019)

1. Hintergrund und Zielstellung

1.1 Anforderungen gem. LPIG M-V, LEP M-V 2016 und RREP WM 2011

Auf Grundlage des § 16a des Landesplanungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V) i. V. m. dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) bildet die Hansestadt Wismar mit ihren direkten Umlandgemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar (vgl. 3.3.3 (1) **Z** LEP M-V und 3.1.2 (6) **Z** RREP WM). Der Hansestadt Wismar wird die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen (vgl. 3.2 (3) **Z** LEP M-V, 3.2.1 (3) **Z** und 3.2.1 (5) **Z** RREP WM).

Abbildung 1: Stadt-Umland-Raum Wismar gemäß LEP M-V 2016



Quelle: Eigene Darstellung AfRL WM

Die SUR sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden. Dabei unterliegen die Gemeinden, die einem SUR zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (vgl. 3.3.3 (2) **Z** LEP M-V und 3.1.2 (2) **Z** RREP WM).

Die Organisation und Moderation des Stadt-Umland-Kooperationsprozesses im SUR Wismar obliegt dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) als der dafür zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde (vgl. 3.3.3 (3) LEP M-V).

Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen SUR. Die Konzepte stellen die räumlichen Verflechtungen zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden dar und definieren die wesentlichen Entwicklungsziele für den jeweiligen SUR. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in den folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiterzuentwickeln: Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung sowie Freiraumentwicklung (vgl. 3.3.3 (3) Z LEP M-V). Vergleichbares regelt das RREP WM, wonach das Kooperations- und Abstimmungsgebot für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung gilt (vgl. 3.1.2 (3) RREP WM).

Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung sei außerdem darauf hingewiesen, dass in den Umlandgemeinden der SUR in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden darf¹. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept des jeweiligen SUR (vgl. 4.2 (3) Z LEP M-V).

1.2 Rahmenplan für den SUR Wismar 2011

Die Gemeinden des SUR Wismar haben sich im Ergebnis des SUR-Dialoges auf den Rahmenplan für den SUR Wismar 2011 geeinigt. Dieser wurde durch die Unterzeichnung einer interkommunalen Kooperationsvereinbarung für verbindlich erklärt.

Der Rahmenplan für den SUR Wismar 2011 ist integrativ angelegt und betrachtet die Handlungsfelder Wohnentwicklung, Gewerbeentwicklung, Einzelhandelsentwicklung, Ausgleichs- und Kompensationsflächen, Tourismus und Naherholung sowie soziale und technische Infrastruktur.

Innerhalb des Handlungsfeldes Wohnentwicklung wurden eine Analyse der Bestandssituation durchgeführt und darauf aufbauend Festlegungen zur künftigen Wohnbauentwicklung getroffen. Von zentraler Bedeutung ist die Festlegung, dass die Umlandgemeinden des SUR Wismar aufgrund noch umfangreicher Entwicklungspotenziale nicht von der Eigenbedarfsregelung des RREP WM (vgl. 4.1 (3) Z RREP WM) abweichen dürfen. Der Eigenbedarf wird

¹ Die Beschränkung der Wohnbauflächenentwicklung in nicht zentralen Orten auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung (sog. Eigenbedarfsregelung) wurde in 4.2 (2) LEP und 4.1 (3) RREP jeweils als Ziel der Raumordnung festgelegt und ausführlich begründet. Sie hat ihren Ausgangspunkt in § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG: „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.“

bei Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bis zum Jahr 2020 mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes angesetzt.

1.3 Neue Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse

Demographische und wirtschaftliche Entwicklungen

Die Festlegungen zur Wohnbauentwicklung des Rahmenplans für den SUR Wismar 2011 entsprechen nicht mehr den gegenwärtigen Rahmenbedingungen, weshalb eine Überprüfung und Fortschreibung notwendig ist. Kennzeichnend hierfür ist zunächst, dass die *Bevölkerungsentwicklung* insbesondere in den letzten Jahren positiv verlief. Wie dem u.s. Gutachten zu entnehmen ist, ist die Bevölkerung der Hansestadt Wismar in dem Zeitraum von 2011 bis 2017 um 1,5 % (+ 616 Einwohner) angestiegen. Zum 31.12.2017 lebten insgesamt 53.717 Einwohner mit Hauptwohnsitz im SUR Wismar, davon entfallen 42.864 Personen auf die Hansestadt Wismar.²

Unter Zugrundelegung der aktuell verfügbaren statistischen Daten (2018) sieht die Entwicklung seit 2011 wie folgt aus:

Die Bevölkerung der Hansestadt Wismar ist in dem Zeitraum von 2011 bis 2018 um 260 Personen angestiegen, zwischen 2017 und 2018 sank die Bevölkerungszahl um 314 Einwohner. Insgesamt lebten zum 31.12.2018 mit Hauptwohnsitz im SUR Wismar 53.409 Einwohner, davon entfallen 42.550 Personen (d.h. etwa 80%) auf die Hansestadt Wismar.³

Prägend ist weiterhin die positive Entwicklung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes SUR Wismar. Die Anzahl der *sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze* ist von 2010 bis 2017 um 8 % angestiegen (+ 1.617 Arbeitsplätze). In der Summe gibt es im SUR Wismar 21.303 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, wobei davon 17.914 Arbeitsplätze (etwa 84%) auf die Hansestadt Wismar entfallen.⁴ Für die Zukunft wird erwartet, dass sich die Anzahl der Arbeitsplätze im SUR Wismar weiter erhöht.⁵

² vgl. „Gertz Gutsche Rügenapp“ und „ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung“: Wohnraumbedarfsprognose SUR Wismar 2030“, S. 1.

³ vgl.: Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in M-V, 31.12.2018.

⁴ vgl. „Gertz Gutsche Rügenapp“ und „ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung“: Wohnraumbedarfsprognose SUR Wismar 2030“, S. 3.; sehr ähnlich die aktuellsten verfügbaren statistischen Daten vom 30.06.2018 (21.678 SV-pflichtige Beschäftigte im SUR, davon ca. 84% (18.254 Beschäftigte) in der Hansestadt Wismar; vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2020 (Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort, Gemeinden)

⁵ vgl. ebd.

Die aufgezeigten positiven demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen haben einen entscheidenden Einfluss auf die Entwicklung der Wohnraumnachfrage. Nähere Informationen zu den geänderten Rahmenbedingungen im SUR Wismar beinhaltet das Kapitel 1 der „Wohnungsbedarfsprognose SUR Wismar 2030“, die von den beiden Beratungs- und Gutachterbüros „Gertz Gutsche Rümenapp“ und „ALP – Institut für Wohnen und Stadtentwicklung“ erarbeitet wurde (s. Anlage 1).

Wohnbauentwicklung und Wohnungsneubau zwischen 2011 – 2018

Der Wohnungsbestand hat, wie die Tabelle 1 zeigt, in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018 um ca. 8 % zugenommen:

Tabelle 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Umlandgemeinden des SUR Wismar zwischen 2011 und 2018

Gemeinde	Wohnungsbestand 2011	Wohnungsbestand 2018	Differenz in WE	Differenz in Prozent
Barnekow	294	306	12	4,1
Dorf Mecklenburg	1.349	1.474	125	9,3
Gägelow	1.140	1.195	55	4,8
Hornstorf	469	516	47	10,0
Krusenhagen	225	251	26	11,6
Lübow	677	719	42	6,2
Metelsdorf	207	222	15	7,2
Zierow	396	465	69	17,4
Summe	4.757	5.148	391	8,2

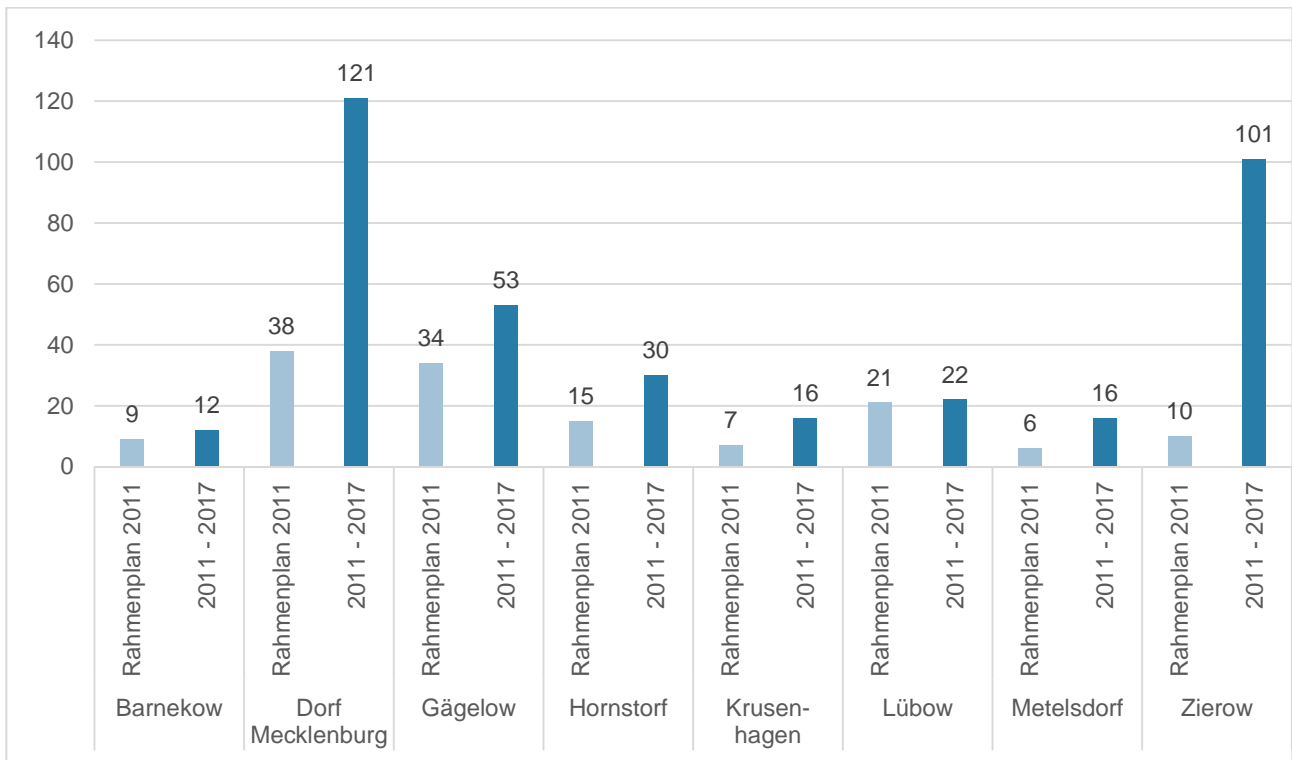
Quelle: Statistisches Amt M-V, Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (Fortschreibung) in Mecklenburg-Vorpommern 2011, 2018.

Für die Erarbeitung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2030 wurde auch die Neubautätigkeit der Umlandgemeinden des SUR Wismar in den vergangenen Jahren näher betrachtet. Laut Baufertigstellungsstatistik⁶ hat sich der Wohnungsbestand in den Umlandgemeinden des SUR Wismar von 2011 bis 2017 um 7 % erhöht (vgl. Anlage 1, S. 20).

Die Umlandgemeinden haben damit deutlich mehr Wohneinheiten geschaffen, als ihnen gemäß der für die Eigenentwicklung angesetzten 3 % des Rahmenplans für den SUR Wismar 2011 zugestanden wurde (vgl. Abbildung 2):

⁶ Daten zu Baufertigstellungen für das Jahr 2018 liegen im Statistischen Amt M-V noch nicht vor. (Stand: 03.02.2020)

Abbildung 2: Baufertigstellungen der Umlandgemeinden des SUR Wismar 2011 – 2017



Quelle: Statistisches Amt M-V, Rahmenplan für den SUR Wismar 2011; eigene Darstellung

2. Angebotsanalyse: Wohnbauflächenpotenziale und Entwicklungsabsichten in den Umlandgemeinden des SUR Wismar

Eine weitere Grundlage für das neue Teilkonzept Wohnbauentwicklung 2030 stellt die Analyse der Wohnbaupotenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen sowie im unbeplanten Innenbereich dar. Diese hat ergeben, dass die Umlandgemeinden noch über ein kurzfristig realisierbares Wohnbaupotenzial von ca. **77** Wohneinheiten für Dauerwohnen verfügen. Davon befindet sich der überwiegende Teil – ca. **58** Wohneinheiten – in Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne und sonstiger Satzungen.

Weitere ca. **19** Wohneinheiten für Dauerwohnen sind vorhandenen Baulücken im unbeplanten Innenbereich zuzuordnen (vgl. Tabelle 2). Strukturelle Leerstände sind in den Umlandgemeinden des SUR Wismar nicht vorhanden. Darüber hinaus können die Umlandgemeinden noch kurzfristig ca. 83 Ferienwohnungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen realisieren.

Tabelle 2: Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden des SUR Wismar

Umlandgemeinde	WE-Potenziale in Geltungsbereichen rechtskräftige Bebauungspläne und sonstiger Satzungen		Baulücken im unbeplanten Innenbereich (WE-Anzahl)
	Freie WE für Wohnzwecke	Freie Ferienwohnungen	
Barnekow	--	--	-- (0 WE)
Dorf Mecklenburg	14	--	-- (0 WE)
Gägelow	12	--	3 (3 WE)
Hornstorf	4	53	7 (10 WE)
Krusenhagen	5	--	1 (1 WE)
Lübow	7	--	3 (3 WE)
Metelsdorf	6	--	-- (0 WE)
Zierow	10	30	1 (2 WE)
Summe	58	83	15 (19 WE)

Quelle: Eigene Darstellung und Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019 (Stand: April 2019 bzw. Gemeinde Lübow: Stand Januar 2020)

Schließlich wurden im Rahmen der Erarbeitung des Teilkonzeptes Wohnungsbau 2030 auch Bebauungspläne und sonstige Satzungen, die momentan in Aufstellung sind und die der Schaffung neuen Wohnraums dienen, sowie die langfristigen Entwicklungsvorstellungen

der Umlandgemeinden des SUR Wismar erfasst. In der Summe beabsichtigen die Gemeinden mit den aktuellen Planvorhaben derzeit die Schaffung von ca. **127** neuen Wohneinheiten (vgl. Tabelle 3).

Des Weiteren hat der Großteil der Umlandgemeinden langfristige Entwicklungsabsichten zur Schaffung neuen Wohnraums, die sich jedoch noch nicht in einem Bauleitplanverfahren befinden. Zusammengefasst möchten die Umlandgemeinden auf langfristige Sicht ca. **416** neue Baugrundstücke für Dauerwohnzwecke realisieren (vgl. ebd.):

Tabelle 3: Gegenwärtige und langfristige Wohnbauvorhaben in den Umlandgemeinden

Umlandgemeinde	B-Pläne und sonstige Satzungen in Aufstellung: (WE)	Langfristige Entwicklungsabsichten (WE)
Barnekow	--	40
Dorf Mecklenburg	62	60
Gägelow	42	--
Hornstorf	--	80
Krusenhagen	--	31
Lübow	--	55
Metelsdorf	15	80
Zierow	8	70
Summe	127	416

Quelle: Eigene Darstellung; Auswertung AfRL WM (Stand April 2019) gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019

Ergänzend dazu beinhaltet die Anlage 2 „Analyse der Baufertigstellungen und Wohnbaupotenziale“ die Analyseergebnisse für die einzelnen Umlandgemeinden des SUR Wismar.

3. Bedarfsanalyse: Wohnraumbedarf im SUR Wismar

Im Hinblick auf einen konstruktiven und erfolgreichen Kooperations- und Abstimmungsprozess sowie aufgrund der Erforderlichkeit einer objektiven Zielgröße für die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum im SUR Wismar wurde durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg (RPV WM) die eingangs erwähnte „Wohnungsbedarfsprognose SUR Wismar 2030“ beauftragt (s. Anlage 1). Diese gibt u. a. Auskunft über die wirtschaftliche und demographische Entwicklung sowie den Wohnungsbestand im SUR Wismar. Darauf aufbauend wurden eine umfassende Wohnungsmarktprognose und Handlungsempfehlungen für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung im SUR Wismar erarbeitet.

Die „Wohnungsbedarfsprognose SUR Wismar 2030“ beinhaltet aufgrund bestehender prognostischer Unsicherheiten drei Szenarien für die Bevölkerungs- und Neubaubedarfsprognose. Unter Zugrundelegung der Annahmen, dass Fertilität und Mortalität konstant bleiben, dass das Arbeitsplatzangebot ausgeweitet wird und dass in Verbindung damit Arbeitskräfte zuziehen (Szenario B), besteht für den gesamten SUR Wismar ein Neubau-/Zusatzbedarf von ca. 1.550 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Falls eine stärkere Bevölkerungsdynamik einsetzt bzw. sich der Trend zu kleineren Haushalten verstärkt, kann der Bedarf auf bis zu 2.038 Wohneinheiten ansteigen (Szenario C; vgl. Anlage 1, S. 33).

Der gesamte Wohnungsbedarf des SUR Wismar könnte rein rechnerisch auf Wohnbauflächen und Bestandsreserven der Hansestadt Wismar realisiert werden, da hier Flächen für ca. 2.100 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Allerdings sollte die ortsansässige Bevölkerung auch zukünftig die Möglichkeit zur Eigentumbildung in ihrem Herkunftsort haben. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich in vielen Umlandgemeinden in der Vergangenheit eine positive gewerbliche Entwicklung vollzog. Daher sollte auch in den Umlandgemeinden eine wohnbauliche Entwicklung – jedoch in begrenztem Umfang – möglich sein.

Die Prognose benennt bis zum Jahr 2025 einen Zielwert von ca. 200 bis 220 Wohneinheiten bzw. ca. 4,0 % bis 4,5 % bezogen auf den Wohnungsbestand 2017 für die Umlandgemeinden. Dieser Wert entspricht einem Entwicklungsrahmen von ca. 25 Wohneinheiten je Umlandgemeinde bis 2025. Für den Zeitraum von 2025 bis 2030 wird gutachterlich empfohlen, eine Reduzierung der Kontingente vorzunehmen. Angemessen wäre dann eine Größenordnung von ca. 1,0 % bis 1,5 %. Dabei sollte eine Überschreitung der Grenzen möglich sein, falls an anderer Stelle auf eine Flächenausweisung verzichtet wird. (vgl. ebd., S. 37 f.)

Daneben beinhaltet die Wohnungsbedarfsprognose konkrete Handlungsempfehlungen für die zukünftige interkommunale Zusammenarbeit im SUR Wismar, die nachfolgend zusammengefasst werden (vgl. ebd., S. 38 ff.):

- bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollten der infrastrukturellen Ausstattung und der Erreichbarkeit von Arbeitsstandorten ein stärkeres Gewicht beigemessen werden,
- die Festlegung von Kontingenten sollte ggf. den seniorengerechten Wohnungsbau ausklammern, um die qualitative Nachfrage nach altersgerechten Geschosswohnungen in den infrastrukturell gut ausgestatteten Umlandgemeinden zu befriedigen,
- die Neubaupotenziale sollten vor allem zur Befriedigung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung genutzt werden (d.h. kein nennenswerter Zuzug in die Umlandgemeinden),
- Nachverdichtungspotenziale sollten konsequent genutzt und die wohnbauliche Entwicklung von untergenutzten Grundstücken geprüft werden,
- der Gebäude- und Wohnungsbestand sollte zur Deckung der zukünftigen Nachfrage weiterentwickelt und qualifiziert werden,
- es sollte eine kartographische Aufbereitung von tatsächlichen und potenziellen Leerständen im Rahmen eines Leerstands- und Baulückenkatasters erfolgen und
- es werden eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung sowie ggf. eine Nachjustierung der Zielsetzungen der interkommunalen Kooperationsvereinbarung empfohlen.

4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses

Der Abstimmungs- und Kooperationsprozess zwischen den beteiligten Akteuren im SUR Wismar bildet ein entscheidendes Instrumentarium sowie insbesondere für das AfRL WM eine Bewertungsgrundlage für zukünftige Planungen im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung. Im Ergebnis dieses Prozesses wurden unter Berücksichtigung der Inhalte des LEP M-V und des RREP WM sowie basierend auf den Analysen und gutachterlichen Ergebnissen Zielstellungen für die künftige Wohnbauentwicklung im SUR Wismar herausgearbeitet. Die Kernstadt Wismar hat sich mit den Umlandgemeinden wie folgt verständigt:

Grundsätzliche Festlegungen:

1. Allen Umlandgemeinden steht bis 2030 ein **Entwicklungsrahmen von 6%** für den Wohnungsbau zur Verfügung. **Datenbasis** ist der Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018 nach Angabe des Statistischen Amtes M-V (vgl. Tabelle 4 – Spalte 2). Das konkrete gemeindliche Entwicklungspotenzial (Wohneinheiten je Umlandgemeinde) ist in Tabelle 4 - Spalte 4 festgehalten.
2. Die Vereinbarung gilt ab Unterzeichnung bis zum **31.12.2030**. Nach fünf Jahren (2025) erfolgt eine Evaluation der Wohnbauentwicklung im SUR Wismar. Darüber hinaus wird ein jährliches Monitoring-Treffen durchgeführt, auf dem die Umlandgemeinden und die Kernstadt ihre aktuellen Planungen und realisierten Vorhaben der Wohnbauentwicklung inklusive der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum vorstellen.
3. Es erfolgt eine Anrechnung der Anzahl der Wohneinheiten auf den gemeindebezogenen Entwicklungsrahmen (gemäß Festlegungen 1 und 2) im Rahmen folgender Planvorhaben bzw. rechtskräftiger Planungen der Wohnbaulandentwicklung (siehe Tabelle 4 – Spalte 5):

Gemeinde	Anzahl WE	Planungsstand
Gägelow - OT Proseken	ca. 37	Festsetzung B-Plan Nr. 11 vom 29.01.2019
Gägelow - OT Weitendorf	ca. 4	3. Änderung B-Plan Nr. 16 / Zustimmung vom Energieministerium am 19.12.2019
Metelsdorf - OT Klüssendorf	ca. 4	2. Änderung FNP / Zustimmung vom Energieministerium am 19.12.2019

Darüber hinaus wurden dem AfRL WM im laufenden Abstimmungsprozess folgende Planvorhaben angezeigt:

Gemeinde	Anzahl WE	Planungsstand
Hornstorf	ca. 18 WE	3. Änderung B-Plan Nr. 3 (Vorentwurf)
Dorf Mecklenburg	ca. 40 WE	5. Änderung B-Plan Nr. 5 (Vorentwurf)
Zierow	1 WE	B-Plan Nr. 13 i. V. m. der 2. Änderung des FNP (Entwurf)
Barnekow	ca. 20 WE	Planvorhaben zur Ausweisung einer Mischgebietsfläche ⁷

⁷ Stand Februar 2020: derzeit nur „Grobplanung“; noch keine Plananzeige

Eine Realisierbarkeit ist gegeben, sofern sich diese Vorhaben in den Entwicklungsrahmen (siehe Tabelle 4) einfügen:

Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar

Gemeinde	Wohnungsbestand am 31.12.2018 (WE)	vorhandene Wohnbaupotenziale (WE - Stand: April 2019)	Entwicklungsrahmen gesamt (WE) in Höhe von 6 % bis 2030	Entwicklungsrahmen (WE) nach Anrechnung (gemäß Festlegung 3) ⁸
Barnekow	306	--	18	18
Dorf Mecklenburg	1.474	14	88	48 (abzügl. 40 WE)
Gägelow	1.195	15	72	31 (abzügl. 41 WE)
Hornstorf	516	14	31	13 (abzügl. 18 WE)
Krusenhagen	251	6	15	15
Lübow	719	10	43	43
Metelsdorf	222	6	13	9 (abzügl. 4 WE)
Zierow	465	12	28	27 (abzügl. 1 WE)
Summe	5.148	77	308	204

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Angaben des Statistischen Amtes M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019 (Spalte 3), eigene Berechnungen (Spalte 4 und 5)

⁸ Die Angabe der anzurechnenden Wohneinheiten (siehe Angabe in der Klammer hinsichtlich der abzüglichen Wohneinheiten) basiert auf aktuell vorliegenden Planungen und den darin getroffenen Aussagen zur vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung (WE). Die konkrete anrechenbare WE-Anzahl wird auf Basis des Planungs- und Realisierungsstandes hin angepasst. Die Gemeinden informieren das AfRL WM dementsprechend.

Sonderregelungen

1. Die Errichtung von gewerblich genutzten **Ferienwohnungen** wird nicht auf den o.g. Entwicklungsrahmen angerechnet. Ferienwohnungen sind über die gemeindliche Bauleitplanung durch konkrete Festsetzungen (z.B. nur FeWo, nur Wohnen mit Ausschluss von FeWo, Binnendifferenzierung innerhalb des B-Planes) sicherzustellen.⁹
2. Die Errichtung von Wohneinheiten in **stationären Pflegeeinrichtungen** wird nicht auf den o. g. Entwicklungsrahmen angerechnet. Damit soll insbesondere die Errichtung von Intensiv- und Demenzkrankenpflegeplätzen sowie die Einrichtung von Pflegewohn-gemeinschaften gefördert werden – nicht aber die rechtlich nur schwer einzugrenzende Vermarktung von Wohnraum als „Seniorenresidenzen“, „betreutes Wohnen“, „Mehrgene-rationenhaus“.

Definition:

Pflegeeinrichtungen im Sinne dieses Dokuments sind Einrichtungen, in denen Pflegebe-dürftige

1. unter ständiger Verantwortung einer ausgebildeten Pflegefachkraft gepflegt werden,
2. ganztägig (vollstationär) oder tagsüber oder nachts (teilstationär) untergebracht und gepflegt werden können.¹⁰

Zukünftig ist in Plananzeigen und Plänen eindeutig darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Vorhaben um Pflegeeinrichtungen handelt. Hinsichtlich der baulichen Ausführung der Einrichtungen sind mit Stand 02/2020 die DIN 18040¹¹, die Heimmindestbauverord-nung (HeimMindBauV)¹² sowie die Einrichtungenmindestbauverordnung M-V (EMind-BauVO M-V)¹³ in Verbindung mit dem Einrichtungenqualitätsgesetz M-V (EQG M-V)¹⁴ als rechtliche Grundlagen zu berücksichtigen.

⁹ Die Zweckentfremdung von Wohnraum ist nicht im Rahmen des SUR-Konzeptes steuerbar. Ferienwohnungen sind über die kommunale Bauleitplanung bzw. Ausweisung in Sondergebieten zu regeln. Mit planungsrechtlichen Instrumenten, wie z.B. § 22 (1) Pkt. 5 BauGB, können Zweitwohnungen in Wohngebieten eingeschränkt werden. Die Zweckentfremdung von Dauer- oder Zweitwohnungen für Ferienwohnungen soll zu keiner Erhöhung des Ent-wicklungsrahmens einzelner Gemeinden führen.

¹⁰ Formulierung ist wörtlich übernommen aus § 71 Abs. 2 Elftes Buch SGB (Pflegeeinrichtungen)

¹¹ Norm Barrierefreies Bauen

¹² Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljäh-rige

¹³ Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Einrichtungen

¹⁴ Gesetz zur Förderung der Qualität in Einrichtungen für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung sowie zur Stärkung ihrer Selbstbestimmung und Teilhabe

3. Angesichts des demografischen Wandels und dem damit einhergehenden steigenden Anteil älterer Menschen gibt es seitens einiger Umlandgemeinden Bedarf zur Schaffung von **seniorengerechtem Wohnraum**¹⁵. Dieses Angebot soll:

- ausschließlich in mehrgeschossigen Wohnhäusern (MFH) realisiert werden,
- sich in zentralen Ortslagen der Gemeindehauptorte von infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden befinden, und
- der in der Gemeinde ansässigen älteren Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Ob und inwieweit eine Anrechnung seniorengerechter Wohneinheiten auf den o.g. Entwicklungsrahmen (vgl. Tabelle 4) erfolgt, wird einzelfallbezogen im Ergebnis der Erörterung der jeweiligen konkreten Planvorhaben im Rahmen der jährlichen Monitoringtreffen zwischen den Akteuren des Stadt-Umland-Raumes interkommunal abgestimmt und entschieden.

Planungsansätze zur Schaffung von seniorengerechten Wohnraum bestehen in den folgenden Umlandgemeinden:

Gemeinde Hornstorf (Hauptort)



Errichtung eines Gebäudes zusammen mit der WBG mbH Neuburg: zirka 12 - 14 Wohneinheiten

Lage im Ortszentrum nahe der Bahnstation:



Quelle: Bbauungsstudie B-Plan Nr. 17 „An der Gartenanlage“; Büro für Architektur und Bauleitplanung, Oktober 2019

¹⁵ Es besteht Einigkeit darüber, dass „altersgerechtes Wohnen“ Bestandteil des „normalen“ Dauerwohnens ist. Eine klare Definition existiert nicht. Seniorengerechte Wohnraumangebote in MFH zielen neben der Barrierefreiheit auf eine Mischung von selbstständigem Wohnen für ältere Menschen ohne große altersbedingte Einschränkungen im eigenen Haushalt und betreutem Wohnen i.R. einer ambulanten Betreuung für z.B. Hilfen im Haushalt.

▪ **Gemeinde Gägelow (Hauptort)**



Nutzung von ca. 50% der bestehenden Fläche des Parkplatzes neben dem Gemeindezentrum (mit ASB) in der Dorfstraße

Errichtung von 2 Wohnblöcken für seniorengerechten Wohnraum mit der WBG: 2-3 Geschosse, zirka 30 – 35 potenzielle Wohneinheiten

Quelle: AfRL WM nach Angaben der Gemeinde Gägelow (Kartengrundlage: google maps)

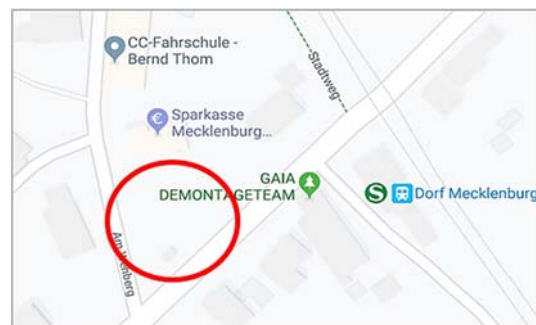
▪ **Gemeinde Dorf Mecklenburg (Hauptort)**



Vorbehaltsfläche auf gemeindeeigenen Grundstück

(konkrete Planungsdaten noch offen)

Lage nahe der Bahnstation:



Quelle: Amt Dorf – Mecklenburg – Bad Kleinen, Januar 2020

▪ **Gemeinde Lübow**



Vorbehaltsfläche auf einem
Privatgrundstück

(konkrete Planungsdaten noch offen)

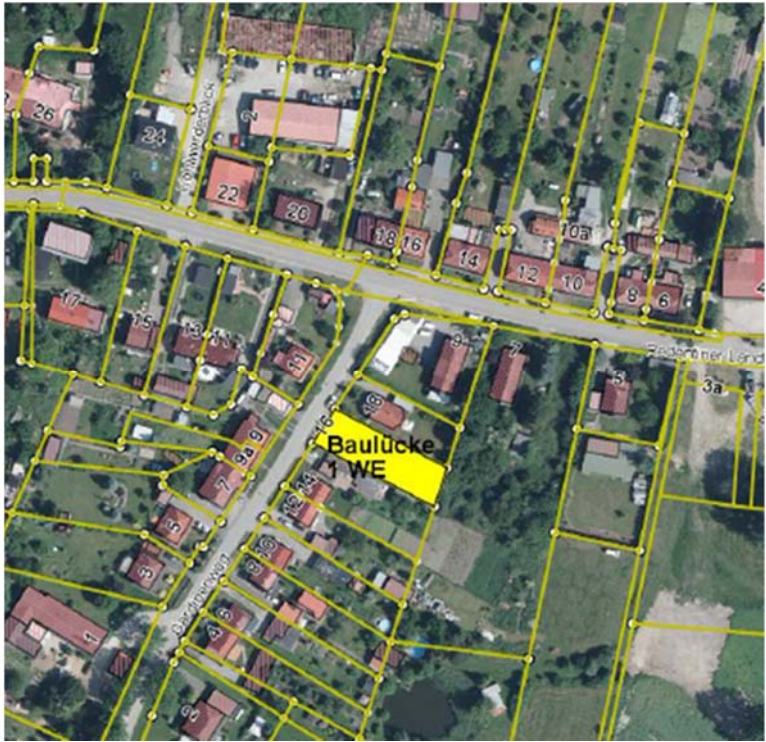
Lage im Südosten des Hauptortes:



Quelle: Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen, Januar 2020

4. Die Errichtung von Wohneinheiten in „**Baulücken des unbeplanten Innenbereiches**“ wird nicht auf den o.g. Entwicklungsrahmen angerechnet, sofern sich diese innerhalb der folgenden Baulücken befinden:

▪ **Gemeinde Krusenhausen**

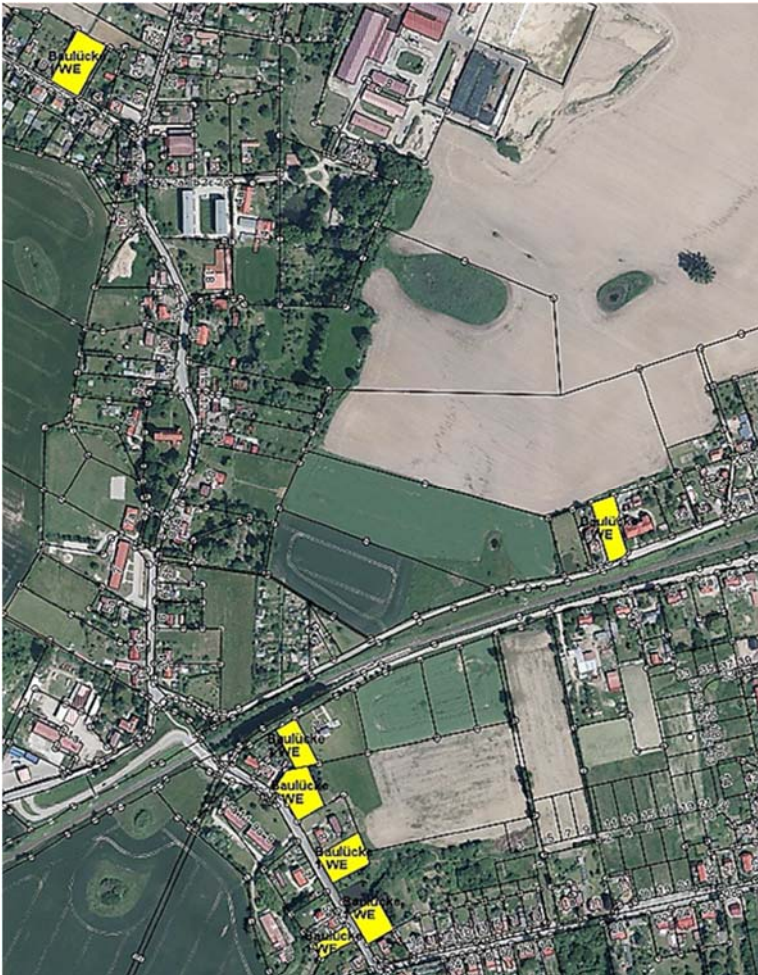


Ortsteil	Baulücken
Hof Redentin	1 (1 WE)

Lage: im „Gardinenweg 16“ / Quelle: Amt Neuburg, April 2019

▪ **Gemeinde Hornstorf**

Ortsteil	Baulücken
Hornstorf	7 (10 WE)



→ Müggenburger Weg: 2 WE

→ Bergstraße: 1 WE

→ Bahnhofsweg: 2 WE

→ Rügower Weg:
4 Baulücken = 5 WE

Quelle: Amt Neuburg, April 2019

▪ **Gemeinde Lübow**

Ortsteil	Baulücken
Hof Triwalk	1 (1 WE)
Triwalk	2 (2 WE)

OT Hof Triwalk: 1 WE



OT Triwalk: 2 WE



Quelle: Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen, April 2019 und Januar 2020

▪ **Gemeinde Gägelow**

Ortsteil	Baulücken (WE)
Gressow	1 (2 WE)
Gägelow	2 (1 WE)

OT Gressow: Jameler Straße



OT Gägelow: Marktstraße



Quelle: Amt Grevesmühlen -Land

▪ **Gemeinde Zierow**

Ortsteil	Baulücken
Zierow	1 (2 WE)

Lage: Lindenstraße



Quelle: Amt Klützer Winkel, April 2019

5. Ausblick

Damit zukünftig eine nachhaltige und zielorientierte Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum Wismar gewährleistet werden kann, werden die Ergebnisse des Abstimmungsprozesses in die Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms 2011 eingearbeitet. Von einer Teilfortschreibung des Kapitels 4 Siedlungsstruktur ist derzeit 2020 – 2022 auszugehen.

Die abgestimmten Festlegungen zur Eigenbedarfsentwicklung in den Umlandgemeinden dienen zudem als Grundlage der Beurteilung der Unteren Landesplanungsbehörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg) bei der Abgabe landesplanerischer Stellungnahmen.

Die Festlegungen dienen als Selbstbindung der Gemeinde und erhalten durch die Unterzeichnung der Bürgermeister der Umlandgemeinden Verbindlichkeit.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass auf Gemeinden, die das Teilkonzept nicht mittragen, auch nicht das vereinbarte zusätzliche Entwicklungspotenzial angewendet wird. Gemäß LEP M-V 2016 kann von der Eigenbedarfsregelung nur im Rahmen eines interkommunal abgestimmten Wohnbauentwicklungskonzeptes abgewichen werden.

Unterzeichnung

Die Unterzeichner stimmen den Festlegungen zu und erklären damit ihren Willen zur Zusammenarbeit bei der Umsetzung des „Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung bis 2030“ für den Stadt-Umland-Raum Wismar.

.....
Thomas Beyer
Bürgermeister der Hansestadt Wismar

.....
Birgit Heine
Bürgermeisterin der Gemeinde Barnekow

.....
Burkhard Biemel
Bürgermeister der Gemeinde Dorf Mecklenburg

.....
Friedel Helms-Ferlemann
Bürgermeister der Gemeinde Gägelow

.....
Andreas Treumann
Bürgermeister der Gemeinde Hornstorf

.....
Harry Haker
Bürgermeister der Gemeinde Krusenhagen

Angela Markewiec
Bürgermeisterin der Gemeinde Lübow

Claus Hustig
Bürgermeister der Gemeinde Metelsdorf

Franz-Josef Boge
Bürgermeister der Gemeinde Zierow