

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2020-1010 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 12.02.2020 Einreicher: Bürgermeisterin
<b>Beschluss zum Teilkonzept der Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland- Raum Wismar bis 2030</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	21.04.2020
Gremium Gemeindevertretung Lübow	

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübow stimmt dem vorliegenden Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung des Stadt-Umland- Raumes Wismar für den Zeitraum bis 2030 zu.

**Sachverhalt:**

Nach dem Landesplanungsgesetz haben sich Mittel-und Oberzentren mit den Umlandgemeinden zu wesentlichen Entwicklungsfeldern (Gewerbe-, Infrastruktur-, Einzelhandel- und Wohnen) abzustimmen.  
Der Entwicklungszeitraum 2011 bis 2020 ist ausgelaufen.  
Um die gemeindlichen Entwicklungen der Umlandgemeinden Wismar ist bzgl. Des Wohnungsbaus die Abstimmung Mitte 2018 für den Zeitraum bis 2030 angelaufen.  
Das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 gibt unter dem Punkt 4.2. die Wohnbauflächenentwicklung vor. Unter Abs. 2 wird als Ziel der Landesplanung formuliert „In Gemeinden ohne zentralörtlichen Funktion, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken“.  
Dies entspricht eine Wohnbauflächenentwicklung von 3 %.  
Unter Abs. 3 wird die Ausnahme davon definiert: „In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland- Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stad-Umland-Raums.“  
In den langwierigen Verhandlungen der 9 Umlandgemeinden mit der Hansestadt Wismar ist es gelungen, sich für ein Wohnbauentwicklungssatzes von 6 % zu einigen.  
In der Anlage befindet sich das ausführliche Verhandlungsergebnis als „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung des Stad- Umland-Raumes Wismar für den Zeitraum bis 2030“.

Sollte es dazu noch Fragen geben, wende Sie sich bitte an Frau Plieth unter der Rufnummer 0172/3821955.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

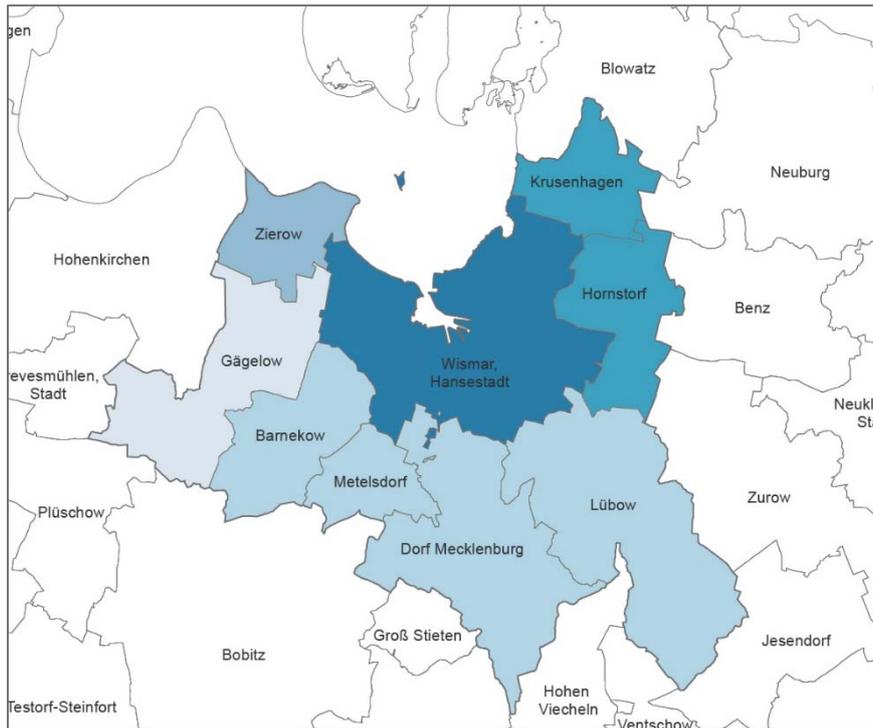
**Anlage/n:**

Teilkonzept Wohnbauentwicklung SUR Wismar 2030 Stand 25.02.2020  
Auszug vom Landesraumentwicklungsprogramm M-V

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
-----------------------------	--

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

# 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](mailto:poststelle@afrlwm.mv-regierung.de)

## Inhaltsverzeichnis

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

## 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)

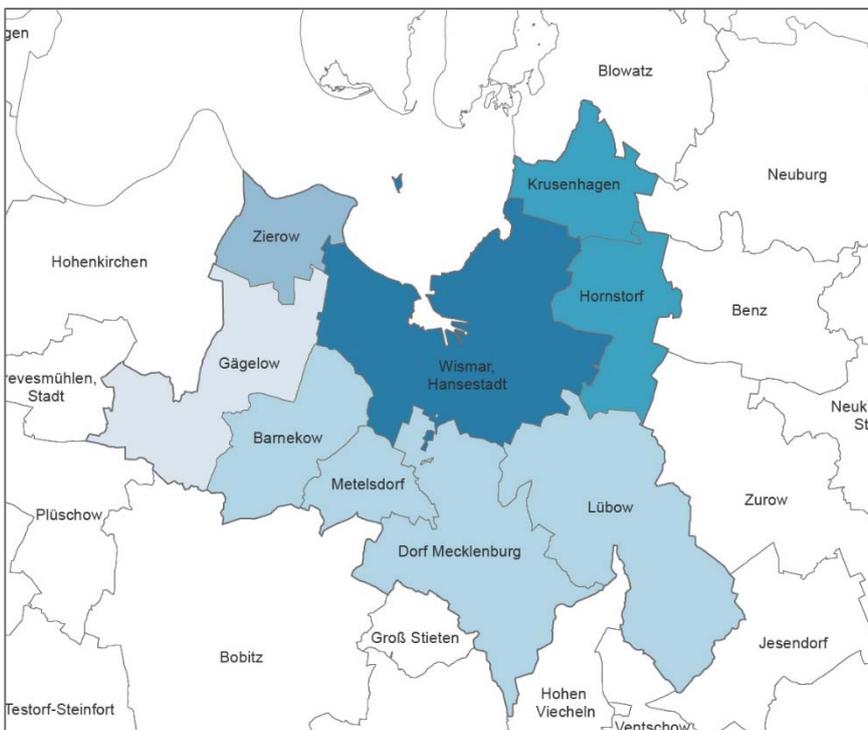
Anlage 2: Analyse der Baufertigstellungen und Wohnbaupotenziale  
(AfRL WM, April 2019)

# 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 darf<sup>1</sup>. 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

---

<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup> Für die Zukunft wird erwartet, dass sich die Anzahl der Arbeitsplätze im SUR Wismar weiter erhöht.<sup>5</sup>

---

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

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

<sup>4</sup> 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)

<sup>5</sup> 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
<b>Summe</b>	<b>4.757</b>	<b>5.148</b>	<b>391</b>	<b>8,2</b>

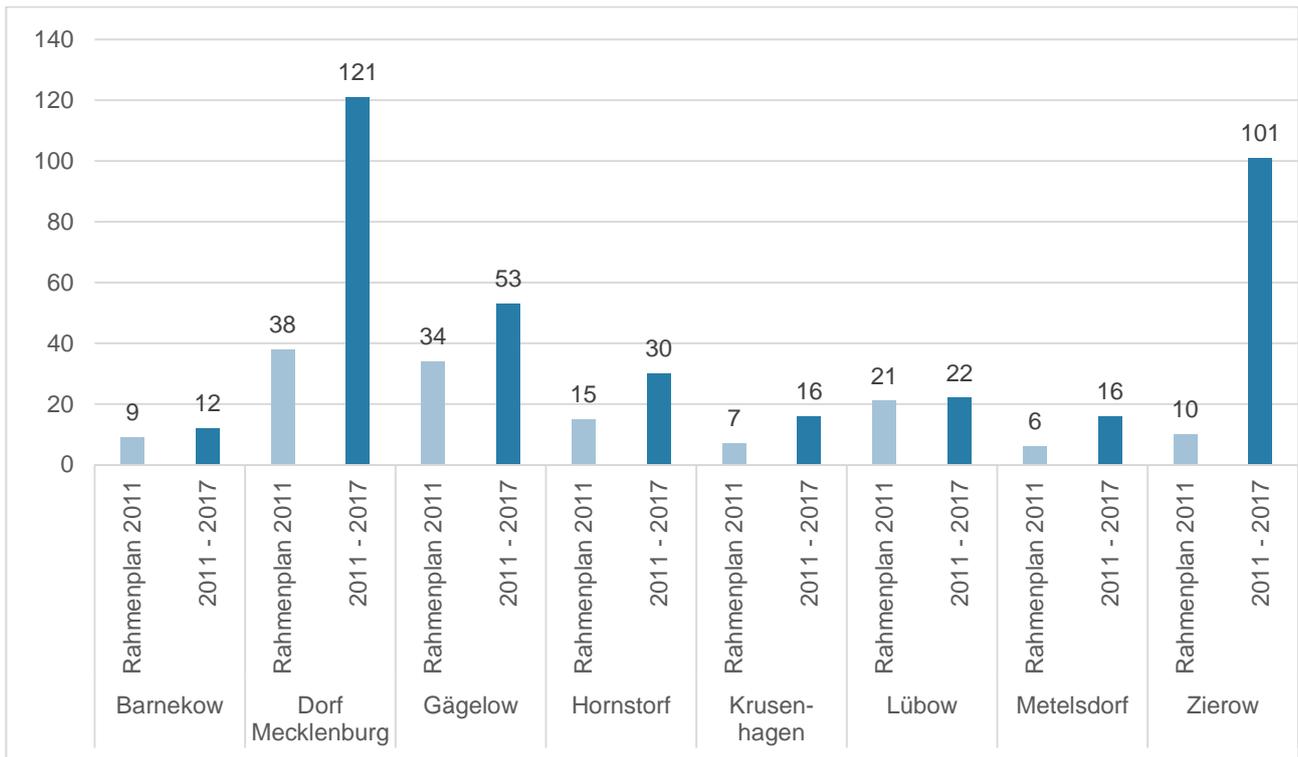
Quelle: Statistisches Amt M-V, Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (Fortschreibung) in Mecklenburg-Vorpommern 2011, 2018.

Für die Erarbeitung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2030 wurde auch die Neubautätigkeit der Umlandgemeinden des SUR Wismar in den vergangenen Jahren näher betrachtet. Laut Baufertigstellungsstatistik<sup>6</sup> 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):

<sup>6</sup> 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	
<b>Barnekow</b>	--	--	-- (0 WE)
<b>Dorf Mecklenburg</b>	14	--	-- (0 WE)
<b>Gägelow</b>	12	--	3 (3 WE)
<b>Hornstorf</b>	4	53	7 (10 WE)
<b>Krusenhagen</b>	5	--	1 (1 WE)
<b>Lübow</b>	7	--	3 (3 WE)
<b>Metelsdorf</b>	6	--	-- (0 WE)
<b>Zierow</b>	10	30	1 (2 WE)
<b>Summe</b>	<b>58</b>	<b>83</b>	<b>15 (19 WE)</b>

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)
<b>Barnekow</b>	--	40
<b>Dorf Mecklenburg</b>	62	60
<b>Gägelow</b>	42	--
<b>Hornstorf</b>	--	80
<b>Krusenhagen</b>	--	31
<b>Lübow</b>	--	55
<b>Metelsdorf</b>	15	80
<b>Zierow</b>	8	70
<b>Summe</b>	<b>127</b>	<b>416</b>

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):

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl WE</b>	<b>Planungsstand</b>
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:

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl WE</b>	<b>Planungsstand</b>
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 <sup>7</sup>

<sup>7</sup> 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) <sup>8</sup>
<b>Barnekow</b>	306	--	18	18
<b>Dorf Mecklenburg</b>	1.474	14	88	48 (abzügl. 40 WE)
<b>Gägelow</b>	1.195	15	72	31 (abzügl. 41 WE)
<b>Hornstorf</b>	516	14	31	13 (abzügl. 18 WE)
<b>Krusenhagen</b>	251	6	15	15
<b>Lübow</b>	719	10	43	43
<b>Metelsdorf</b>	222	6	13	9 (abzügl. 4 WE)
<b>Zierow</b>	465	12	28	27 (abzügl. 1 WE)
<b>Summe</b>	<b>5.148</b>	<b>77</b>	<b>308</b>	<b>204</b>

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)

<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>
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.<sup>10</sup>

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 18040<sup>11</sup>, die Heimmindestbauverord-nung (HeimMindBauV)<sup>12</sup> sowie die Einrichtungenmindestbauverordnung M-V (EMind-BauVO M-V)<sup>13</sup> in Verbindung mit dem Einrichtungenqualitätsgesetz M-V (EQG M-V)<sup>14</sup> als rechtliche Grundlagen zu berücksichtigen.

<sup>9</sup> 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.

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

<sup>11</sup> Norm Barrierefreies Bauen

<sup>12</sup> Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljäh-rige

<sup>13</sup> Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Einrichtungen

<sup>14</sup> 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**<sup>15</sup>. 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

<sup>15</sup> 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**

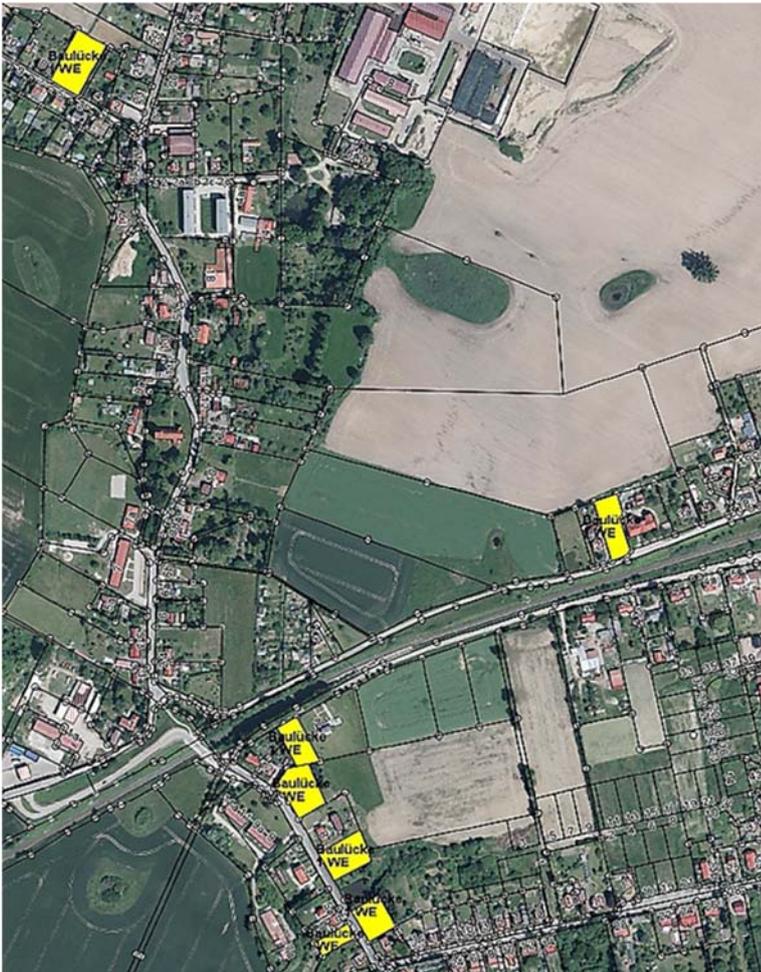


Ortsteil	Baulücken
Hof Redentin	1 (1 WE)

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**

<b>Ortsteil</b>	<b>Baulücken</b>
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

# Auszug vom Landesraumentwicklungsprogramm M-V

liegender Grundsatz des sparsamen Umgangs mit den Flächen führt kurz-, mittel- und langfristig zu positiven ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Effekten, unter anderem durch die Begrenzung von Boden- und Landschaftsverlusten, durch die bessere Auslastung technischer, verkehrlicher und sozialer Infrastruktur, durch die Stärkung von Zentren und durch die Schaffung hoher Standort- und Lebensqualitäten.

Die vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in den Städten und Dörfern fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung, vermeidet Verkehr, schont die Umwelt und lastet vorhandene technische Infrastruktureinrichtungen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge bei demografisch bedingtem, sinkendem Bedarf in der Regel besser aus.

Künftige Planungsstrategien müssen konsequent auf die Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Durch die in der Vergangenheit auf dauerhaftes Einwohnerwachstum ausgerichteten Flächenausweisungen in der kommunalen Bauleitplanung wurden in einigen Kommunen Baulandreserven „produziert“, die die absehbare Nachfrage der nächsten Jahre übersteigen. Demgegenüber stehen bislang nicht ausgeschöpfte Flächenpotenziale wie Brachlandflächen, leer stehende Bausubstanz oder Nachverdichtungsflächen, die unter Würdigung der Mobilisierungsmöglichkeiten bei der künftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind. Sofern eine Kommune von der Grundstrategie „Innen vor Außen“ abweichen möchte, muss sie dieses nachvollziehbar unter Beachtung der gemeindlichen Gesamtentwicklung begründen. Dabei sind insbesondere auch die bislang nicht ausgeschöpften Flächenpotenziale aus den Bauleitplänen in die Prüfung einzubeziehen. Im Ergebnis sollen Umsetzungsstrategien entwickelt werden, die der mittel- bis langfristigen Flächennachfrage einer Kommune entsprechen.

Unter Zersiedlung fallen:

- die ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung,
- eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie
- das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Die Regelungen nach § 35 Abs. 6 BauGB bleiben unberührt.

Ziel ist es, negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren, bestehende technische Ver- und Entsorgungsanlagen und Netze ökonomischer zu nutzen, Einrichtungen der Grundversorgung besser als bisher auszulasten sowie zu sichern und im Ergebnis ein intaktes Wohnumfeld zu schaffen. Neue Baugebiete sollen daher nur noch in Ausnahmen unter Nachweis ausgewiesen werden, dass eine Bebauung auf Flächen der Innenentwicklung ausgeschöpft oder aus anderen Gründen nicht umsetzbar ist.

Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung von Siedlungsflächen an den bestehenden Siedlungskörper sind nur zulässig, wenn aufgrund besonderer unternehmerischer Anforderungen die Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche nicht möglich ist. Darunter fallen z. B. Logistikunternehmen, die auf den Autobahn- oder Gleisanschluss angewiesen sind, flächenintensiv produzierende Betriebe, die sich nicht in das Ortsbild einfügen, die in Kapitel 4.3 Standortanforderungen und -vorsorge für die Ansiedlung klassischer und hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Golfplätze, Campingplätze u. ä., die typischerweise nicht innerörtlich errichtet werden können.

Wertvolle Stadt- und Dorfstrukturen, historische Innenstädte, unverwechselbare Architektur- und Baustile, denkmalgeschützte Gebäude und Ensembles sowie landschaftstypische Siedlungsformen und Relikte der Ur- und Frühgeschichte prägen das Erscheinungsbild unserer Städte und Dörfer. Sie sind wichtiger Imagefaktor des Landes und entscheidende Potenziale für den Kultur- und Städtetourismus.

## 4.2 Wohnbauflächenentwicklung

- (1) Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (Z)

*Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf Zentrale Orte*

- (2) In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (Z)

*Wohnungsbau außerhalb der Zentralen Orte*

Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden<sup>90</sup>. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.

*Aufgabe der Regionalplanung*

- (3) In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden.

*Wohnungsbauentwicklungskonzepte für*

<sup>90</sup> Vgl. 4.1 Siedlungsentwicklung, Programmsatz (2).

Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raums. (Z)

*Stadt-Umland-Räume*

- (4) Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sind die Zentralen Orte<sup>91</sup>. (Z)

*altengerechtes Wohnen und Pflege*

#### **Begründung:**

Die demografische Entwicklung in den kommenden Jahren wird u. a. Veränderungen in der Wohnungsnachfrage bedingen. Vor diesem Hintergrund kommt den Zentralen Orten in ihrer Bündelungsfunktion eine deutlich größere Bedeutung zu als in Zeiten wachsender Bevölkerung. Trotz rückläufiger Einwohnerzahlen ist jedoch auch in den nächsten Jahren nicht mit einem Stillstand in der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Es ist vielmehr eine Veränderung der Wohnungsnachfrage (Anzahl, Größe, Art, Ausstattung, Sonderbauformen etc.) zu erwarten, die u. a. aus der Zunahme der Anzahl älterer Menschen, aus dem Trend zu mehr Singlehaushalten sowie aus der durchschnittlichen Verringerung der Haushaltsgröße resultiert. Dabei zieht insbesondere der wachsende Anteil älterer Menschen einen steigenden Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen nach sich. Künftig sind nicht nur Sonderwohnformen für bestimmte Bevölkerungsgruppen gefragt, sondern verstärkt auch integrative Wohnmodelle. Gemeinschaftliche, generationsübergreifende Wohnformen bilden eine zukunftsfähige Alternative zu herkömmlichen Wohnformen.

Bei der Wohnungsnachfrage gibt es regionale Unterschiede, gekennzeichnet durch eine steigende Nachfrage in den Zentralen Orten, hier insbesondere in den Ober- und Mittelzentren, und einen Rückgang in den kleinen Orten der dünn besiedelten ländlichen Räume.

Die Konzentration des Wohnungsbaus auf die Zentralen Orte ist unter Nachhaltigkeitsaspekten und im Sinne der Ausnutzung vorhandener Anlagen und Einrichtungen (technische, kulturelle, soziale und Bildungsinfrastruktur) von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und erhöht die Attraktivität des Wohnumfeldes.

Die Orte ohne zentralörtliche Funktion sind vom demografischen Wandel am stärksten betroffen. Das wirkt sich insbesondere auf die Wohnungsnachfrage und die damit verbundene rückläufige Nachfrage nach Entwicklungsflächen aus. Unter Berücksichtigung vorhandener Flächenpotenziale (Aktivierung und Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen) ist der Wohnungsbau auf den Eigenbedarf zu beschränken. Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. In den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen können geeignete Gemeinden festgelegt werden, in denen die Möglichkeit besteht, Wohnungsbauflächen zu entwickeln, die über die örtliche Nachfrage hinausgehen können. Bei der Festlegung des Wohnungsbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. In Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist bei der Eigenbedarfsermittlung der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Eine Sonderstellung zur Rahmensetzung des Eigenbedarfs nehmen die Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume ein. Hier besteht die Möglichkeit, in geeigneten Gemeinden der Stadt-Umland-Räume eine über den gemeindlichen Eigenbedarf hinausgehende Wohnungsbauentwicklung umzusetzen. Dazu bedarf es zunächst einer gründlichen Analyse und Bewertung der Wohnungsbauentwicklung im gesamten Stadt-Umland-Raum. Dies ist in unterschiedlicher Ausprägung im Rahmen der vorliegenden Stadt-Umland-Konzepte (der Begriff des Stadt-Umland-Raum-Konzeptes wird in den einzelnen Stadt-Umland-Räumen nicht einheitlich gewählt, z. B. Stadt-Umland-Raum Rostock: „Entwicklungsrahmen“) bereits erfolgt. Auf dieser Basis sind durch die Kommunen des Stadt-Umland-Raums entsprechende Konzepte für die Wohnungsbauentwicklung zu erarbeiten (interkommunale Vereinbarung).

Die Weiterentwicklung der Pflegeinfrastruktur muss sich an der Bedarfslage der regionalen Pflege- und Altenhilfeplanung orientieren und in der Lage sein, nachhaltige Struktureffekte für die pflegerische Versorgung in der jeweiligen Region zu erzeugen. Das schließt ein, dass die Strukturen in regional vernetzte Versorgungs- und Hilfsstrukturen eingebettet sind, die nachhaltig Bestand haben. Das beinhaltet u. a. die Sicherung der infrastrukturellen Anbindung, der Arzt- und Pflegedienste, der Fachkräfteentwicklung und der wirtschaftlichen Kostenstrukturen, die Steigerung des Ambulantisierungsgrades, die Stärkung der Selbsthilfestrukturen, die Einbindung ehrenamtlicher Netzwerke etc.

Raumbedeutsame Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen (überörtliche Bedeutung) sind bedarfsorientiert, städtebaulich integriert und möglichst in günstiger Zuordnung zu Infrastruktureinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs in Zentralen Orten zu errichten. Hinweise zur Bewertung der überörtlichen Bedeutung werden im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Anzeigenerlasses der obersten Landesplanungsbehörde<sup>92</sup> aufgenommen.

<sup>91</sup> Vgl. auch Kapitel 5.4.3 Soziales.

<sup>92</sup> Verfahren bei der Anzeige von raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Einzelvorhaben (Anzeige-Erlaß), Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 06. Mai 1996 - VIII 410-509.1-2 -, AmtsBl. M-V 1996 S. 530, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 02.11.1998 (AmtsBl. M-V 1998 S. 1399).