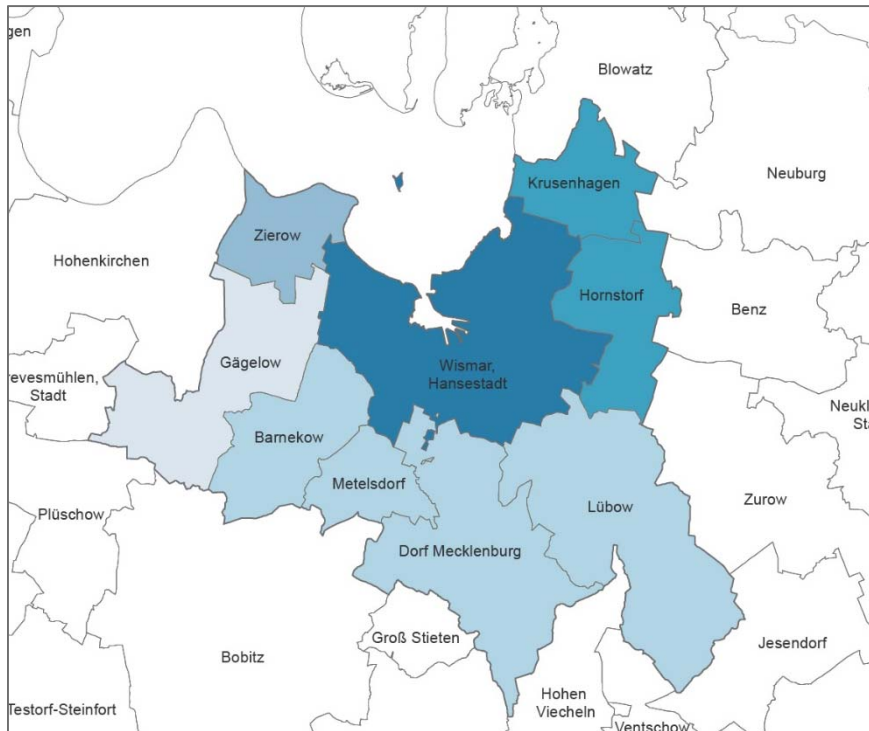


# Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar



## 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>
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
<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>22</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)	



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>

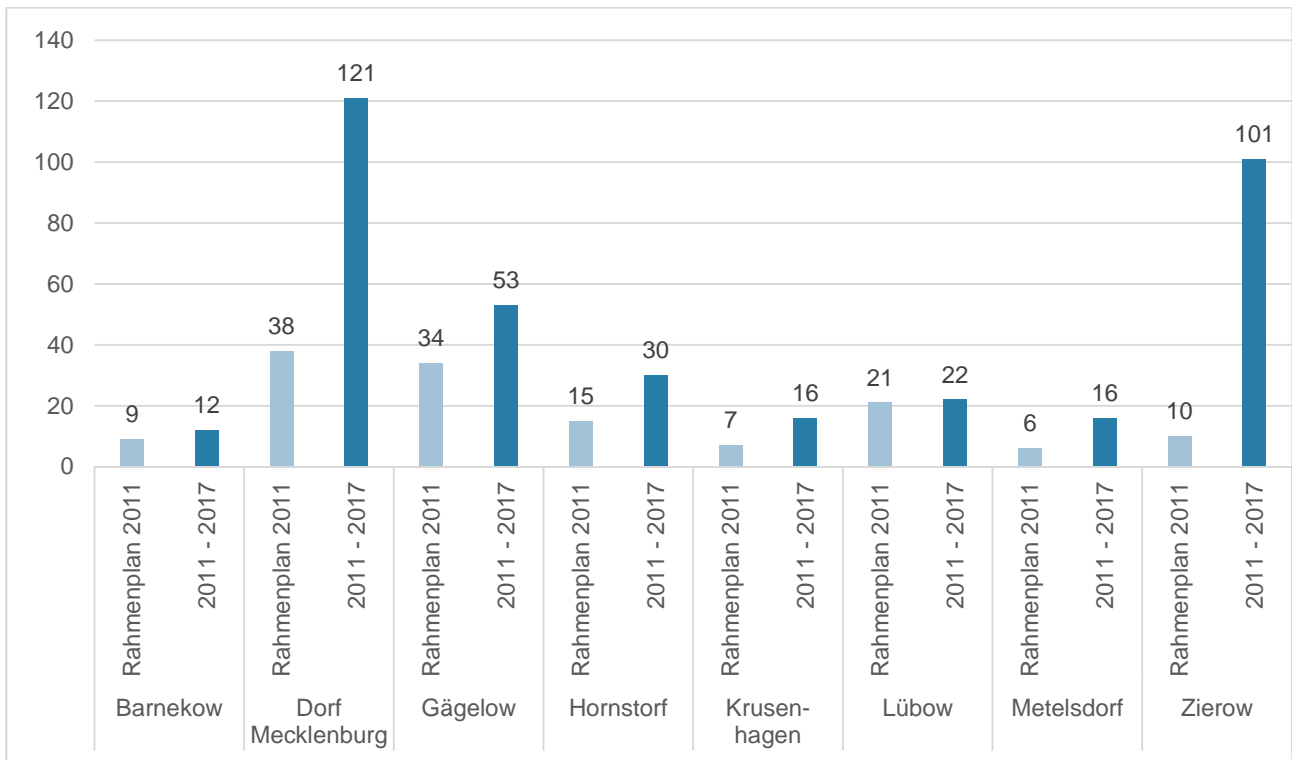
Quelle: Statistisches Amt M-V, Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (Fortschreibung) in Mecklenburg-Vorpommern 2011, 2018.

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) sicher zu stellen.<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 Pflegewohngemeinschaften gefördert werden – nicht aber die rechtlich nur schwer einzugrenzende Vermarktung von Wohnraum als „Seniorenresidenzen“, „betreutes Wohnen“, „Mehrgenerationenhaus“.

### **Definition:**

Pflegeeinrichtungen im Sinne dieses Dokuments sind Einrichtungen, in denen Pflegebedürftige

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 Heimmindestbauverordnung (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 Entwicklungsrahmens 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 Volljährige

<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 steigende 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: Bebauungsstudie 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)

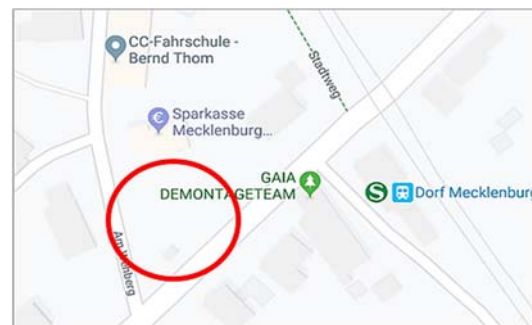
▪ **Gemeinde Dorf Mecklenburg (Hauptort)**



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)

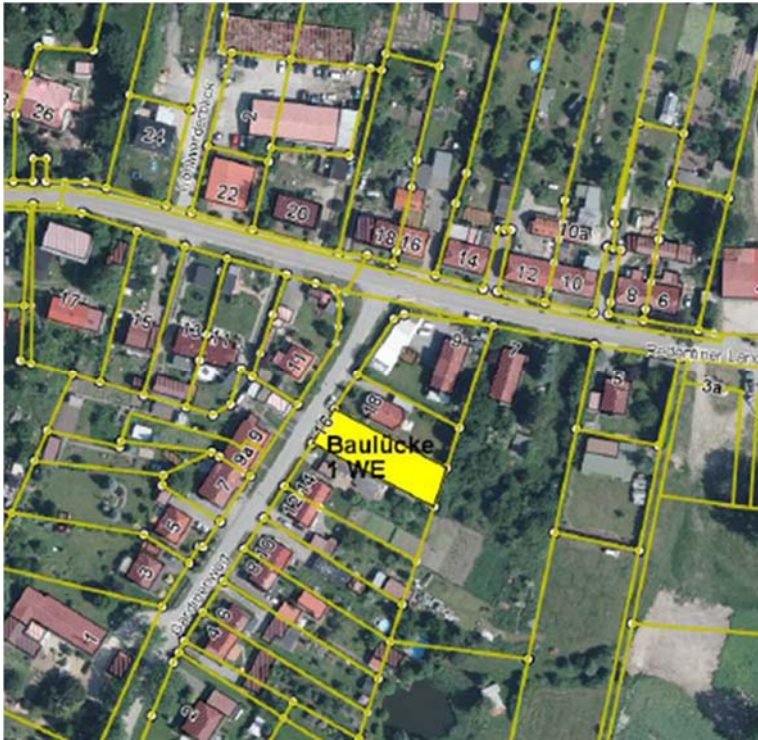
Lage im Südosten des Hauptortes:



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 Krusenhagen**



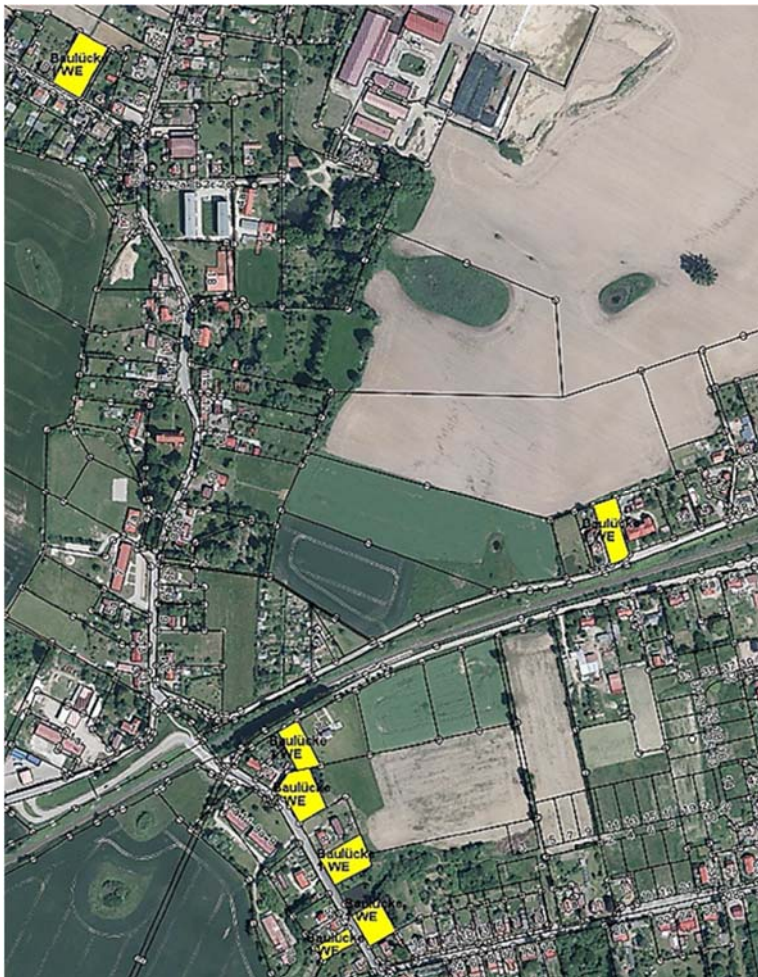
Ortsteil	Baulücken
Hof Redentin	1 (1 WE)

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.

ANLAGE (ergänzt am 28.05.2020)

## **Ergänzung des vorliegenden „Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung bis 2030 für den Stadt-Umland-Raum Wismar“ gemäß Beschlussfassung der Gemeinde Gägelow vom 26.05.2020**

Die Gemeinde Gägelow hat am 26.05.2020 folgenden Beschluss gefasst:

### **Beschluss:**

*Der Bürgermeister der Gemeinde Gägelow wird beauftragt, die „Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar – Teilkonzept Wohnungsbauentwicklung bis 2030“ auf der Grundlage des Protokolls der Einigungsverhandlung vom 25.02.2020 zu unterzeichnen.*

*Voraussetzung für die Unterzeichnung durch den Bürgermeister ist die Aufnahme der beigefügten Beschreibung für das seniorengerechte Wohnen in die zu unterzeichnende Teilvereinbarung. Diese ersetzt die Beschreibung in der aktuell vorliegenden Fassung.*

*1. Gemeinde Gägelow Vorbehaltsflächen auf gemeindeeigenen bzw. privaten Grundstücken im Hauptort Gägelow/Proseken (konkrete Planungsdaten noch offen) Ca. 25 - 30 mögliche Wohneinheiten.*

Mit diesem Beschluss beabsichtigt die Gemeinde Gägelow, den auf Seite 14 dieses Konzeptes dargelegten Planungsansatz zur Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum durch folgenden Standort zu ersetzen:

### Beschreibung des aktualisierten Planungsansatzes:



Vorbehaltsflächen auf gemeindeeigenen bzw. privaten Grundstücken im Hauptort Gägelow / Proseken (konkrete Planungsdaten noch offen) ca. 25 - 30 mögliche Wohneinheiten

### Weiteres Vorgehen:

Gemäß der grundsätzlichen Festlegung Nr. 2 (Seite 10) sowie der Sonderregelung Nr. 3 (Seite 13) wird die Änderung des o.g. Planungsansatzes zur Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum in der Gemeinde Gägelow Gegenstand der einzelfallbezogenen Erörterung der konkreten Planvorhaben im Rahmen der jährlichen Monitoringtreffen zwischen den Akteuren des Stadt-Umland-Raumes sein.



## **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

Das in dieser Ausarbeitung zugrundeliegende Vorhaben wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 033L205 (Projekt ReGerecht) gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt beim Autor.



Gefördert von:



Verbundvorhaben:

