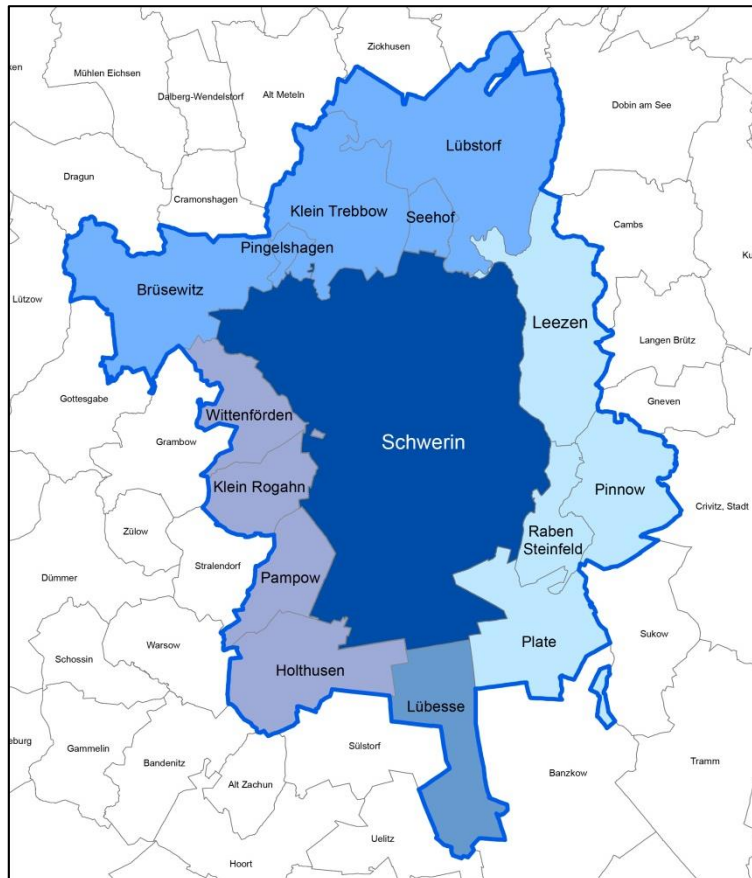


# Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin



## Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2020

Stand: 09.04.2018

Verfasser:

Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
Fax: 0385 588 89190  
E-Mail: [poststelle@afrlwm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrlwm.mv-regierung.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Hintergrund und Zielstellung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Ausgangslage im Stadt-Umland-Raum Schwerin</b> .....	<b>3</b>
2.1 Bevölkerungsentwicklung/ -prognose .....	3
2.2 Altersstruktur .....	5
2.3 Soziale Infrastruktur.....	6
<b>3. Fachliche Grundlagen zur Wohnbauentwicklung</b> .....	<b>7</b>
3.1 Formelle Grundlagen.....	7
3.1.1 Festlegungen im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 .....	8
3.1.2 Festlegungen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm 2011 .....	8
3.2 Informelle Grundlagen .....	8
<b>4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Ausblick</b> .....	<b>15</b>

## **Unterzeichnung**

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Stadt-Umland-Raum Schwerin gemäß LEP 2016.....	2
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Stadt-Umland-Raum Schwerin (absolut).....	4
Abbildung 3: Bevölkerungsprognose bis 2030 für den Stadt-Umland-Raum Schwerin.....	5
Abbildung 4: Entwicklung der Altersstruktur im Stadt-Umland-Raum Schwerin von 1990-2030.....	6
Abbildung 5: Gemeinden in der Region Westmecklenburg – Beschränkung der Wohnbauentwicklung gemäß RREP WM auf die Entwicklung (3% Regel).....	9
Abbildung 6: Ausschöpfung des 3%-Rahmens bis 2020 (Trendfortschreibung).....	10

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Stadt-Umland-Raum Schwerin gemäß LEP 2005 und 2016.....	1
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung 2005-2015 nach Gebietskörperschaften.....	3
Tabelle 3: prognostische Bevölkerungsentwicklung bis 2030 nach Gebietskörperschaften...	4
Tabelle 4: Infrastrukturausstattung in den Umlandgemeinden.....	7
Tabelle 5: Übersicht Wohnbauflächen und Wohnbauflächenpotenziale in den Umlandgemeinden des SUR Schwerin.....	14



## 1. Hintergrund und Zielstellung

In Westmecklenburg haben die Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar eine zentrale Rolle als Kristallisationspunkte für Wohnen, Gewerbe, Bildung, Kultur und zahlreiche andere Funktionen. Diese Einschätzung ist sowohl im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) als auch im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) verankert.

Kennzeichnend für die Entwicklung der Stadt-Umland-Räume Mecklenburg-Vorpommerns in der Vergangenheit war die Suburbanisierung von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel, mit der Folge der Unterauslastung kostenintensiver Infrastruktureinrichtungen in den Kernstädten. Angesichts der finanziellen Schieflage zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden erwuchs vielerorts eine kommunale Konkurrenzsituation. Jedoch stellen die Stadt-Umland-Gemeinden funktional zusammenhängende Räume dar, die durch zahlreiche Verflechtungen und interkommunale Beziehungen geprägt sind. So besuchen die Einwohner der Nachbargemeinden städtische Kultur- und Bildungseinrichtungen. Wirtschaftliche Prosperität und attraktive weiche Standortfaktoren stärken sowohl die Anziehungskraft der Kernstadt selbst als auch die des gesamten Verflechtungsraumes. Das Umland hält seinerseits wichtige Funktionen (u. a. Naherholung, Ver- und Entsorgung, Rohstoffgewinnung, Flächen- und Freiraumvorsorge) für die Zentren vor.

Anlässlich der Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms von 2005 wurde der seinerzeit festgelegte Stadt-Umland-Raum Schwerin geändert. Ursprünglich umfassten die Stadt-Umland-Räume die Kernstadt sowie direkte (gemeinsame Grenze mit der Kernstadt) und sonstige Umlandgemeinden (Gemeinden des sogenannten 2. oder 3. Rings, die starke räumliche Verflechtungen zur Kernstadt aufweisen)<sup>1</sup>, d.h. insgesamt 24 Gemeinden plus Schwerin.

**Tabelle 1: Stadt-Umland-Raum Schwerin gemäß LEP 2005 und 2016**

(letztere unterstrichen)

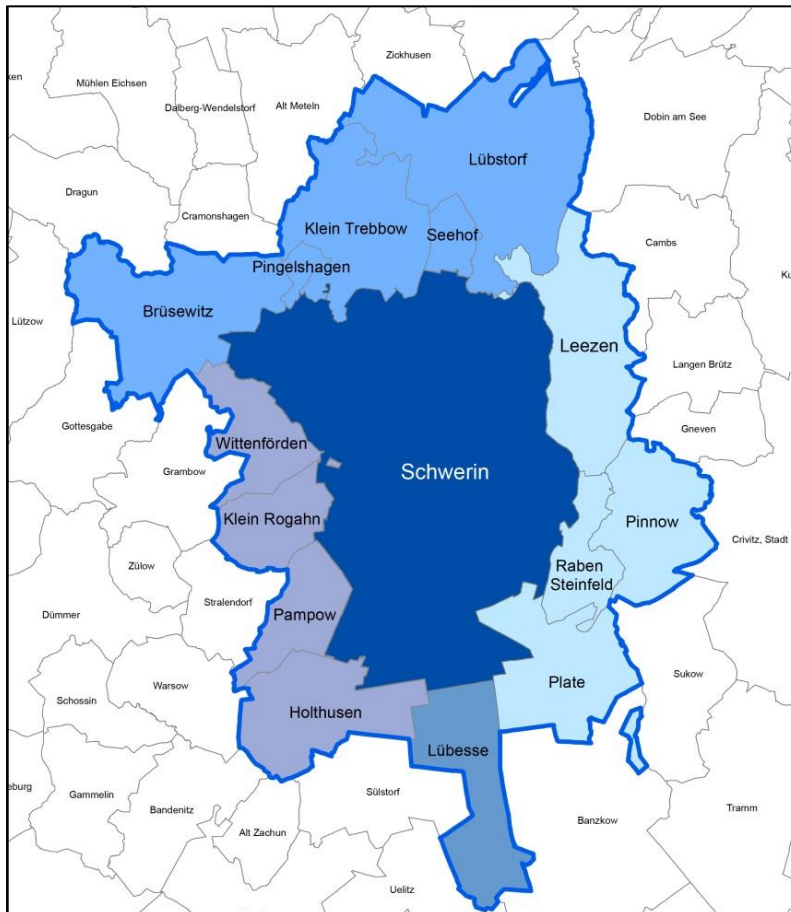
	<b>Amt Crivitz</b>	<b>Amt Ludwigslust-Land</b>	<b>Amt Lützw-Lübstorf</b>	<b>Amt Stralendorf</b>
<b>Direkte Nachbargemeinden</b>	<u>Leezen</u> <u>Plate</u> <u>Raben Stein-feld</u>	<u>Lübesse</u>	<u>Brüsewitz</u> <u>Klein Trebbow</u> <u>Lübstorf</u> <u>Pingelshagen</u> <u>Seehof</u>	<u>Holthusen</u> <u>Klein Rogahn</u> <u>Pampow</u> <u>Wittenförden</u>
<b>Sonstige Umlandgemeinden</b>	Banzkow Gneven Godern Göhren <u>Pinnow</u> Retgendorf Sukow	Sülstorf	Alt Meteln Grambow	Stralendorf

Quelle: LEP 2016; RREP 2011; Eigene Darstellung

<sup>1</sup> vgl. LEP 2005, S. 72

Mit dem LEP 2016 gehören nunmehr lediglich die direkten Umlandgemeinden sowie die Gemeinde Pinnow als Umlandgemeinde mit engen Verflechtungen zur Kernstadt zum Stadt-Umland-Raum Schwerin (Abbildung 1)<sup>2</sup>, insgesamt also 14 Gemeinden plus Schwerin.

**Abbildung 1: Stadt-Umland-Raum Schwerin gemäß LEP 2016**



Quelle: Eigene Darstellung

Die aktuellen Rahmenbedingungen erfordern eine nachhaltige und zielorientierte Entwicklung des gesamten Stadt-Umland-Raumes. Dafür sind entsprechende Abstimmungs- und Kooperationsprozesse zu Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen erforderlich. Dies gilt vor allem in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Verkehr.

Als Instrument interkommunaler Abstimmungen dienen sogenannte Stadt-Umland-Konzepte. Sie sollen unter Berücksichtigung und Beachtung raumordnerischer Zielstellungen und Grundsätze bei der Bewertung der überkommunal ausstrahlenden Planungen und Maßnahmen zugrunde gelegt werden. Gemäß den Festlegungen des LEP M-V obliegt die Organisation und Moderation dieser Stadt-Umland-Kooperationsprozesse den zuständigen Unteren Landesplanungsbehörden, in Westmecklenburg ist dies das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg<sup>3</sup>.

Eine zielorientierte Wohnbauentwicklung im SUR Schwerin setzt voraus, dass sich die Kernstadt und die dazugehörigen Umlandgemeinden den neuen Herausforderungen stellen und ihre Stärken und Potenziale entsprechend bündeln.

<sup>2</sup> vgl. LEP 2016, S. 40

<sup>3</sup> vgl. Punkt 3.1.2 (Z) RREP WM; LEP 2016, S. 42

## 2. Ausgangslage im Stadt-Umland-Raum Schwerin

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung/ -prognose

Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre ist vor allem durch den demografischen Wandel sowie Suburbanisierungsprozesse geprägt. Diese Entwicklung stellt neben den Auswirkungen der Globalisierung sowie dem Klimawandel auch für die Planungsregion Westmecklenburg die wesentliche regionalplanerische Herausforderung der Zukunft dar<sup>4</sup>.

Die Anfang der 90er Jahre einsetzende Suburbanisierung brachte insbesondere für die Stadt-Umland-Gemeinden einen positiven Effekt mit sich. Bis 1999 konnten diese einen deutlichen Bevölkerungsanstieg verzeichnen, während sich die Landeshauptstadt Schwerin erheblichen Bevölkerungsverluste stellen musste. Wie die Tabelle 2 zeigt, konnte sich dieser Trend jedoch nicht fortsetzen.

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung 2005-2015 nach Gebietskörperschaften**

	Bevölkerungsentwicklung		
	2005	2010	2015
<b>Landeshauptstadt Schwerin</b>	96.656	95.220	96.800
<b>Umlandgemeinden SN</b>	23.799	22.550	22.766
<b>Landkreis NWM</b> (ohne Umlandgemeinden SN)	159.304	154.456	150.386
<b>Landkreis LUP</b> (ohne Umlandgemeinden SN)	213.763	201.779	197.231
<b>WM (absolut)</b>	493.522	474.005	467.183
<b>WM (%)</b>	100	96	95

Quelle: Statistisches Amt M-V; Eigene Darstellung

Im Zeitraum von 2005-2015 konnte die Landeshauptstadt Schwerin im Vergleich zu den Landkreisen Nordwestmecklenburg und Ludwigslust-Parchim sowie den Umlandgemeinden einen leichten Bevölkerungszuwachs verzeichnen (+0,1%). Die Landkreise weisen im selben Zeitraum einen Rückgang von 5,7% bzw. 7,4% auf. Bei den Umlandgemeinden ist ein Bevölkerungsrückgang von 4,3% festzustellen. Im Regionsdurchschnitt reduzierte sich die Einwohnerzahl von 2005-2015 um etwa 5,3%.

In der Abbildung 2 wird die Bevölkerungsentwicklung sowohl für den gesamten Stadt-Umland-Raum Schwerin als auch einzeln aufgeschlüsselt für die Landeshauptstadt Schwerin sowie die gemäß LEP 2016 festgelegten Umlandgemeinden für den Zeitraum 2005-2015 nochmals grafisch dargestellt.

<sup>4</sup> vgl. RREP WM 2011, S. 5



**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Stadt-Umland-Raum Schwerin (absolut)**



Quelle: Statistisches Amt M-V; Eigene Darstellung

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung zeichnet sich bis zum Jahr 2020 eine leicht positive Entwicklung in der Landeshauptstadt Schwerin sowie in den Umlandgemeinden von rund 0,6% ab. Mit Blick auf die Landkreise ist hingegen eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Die gesamte Region Westmecklenburg wird bis 2030 rund 5% der Einwohner verlieren.

**Tabelle 3: prognostische Bevölkerungsentwicklung bis 2030 nach Gebietskörperschaften**

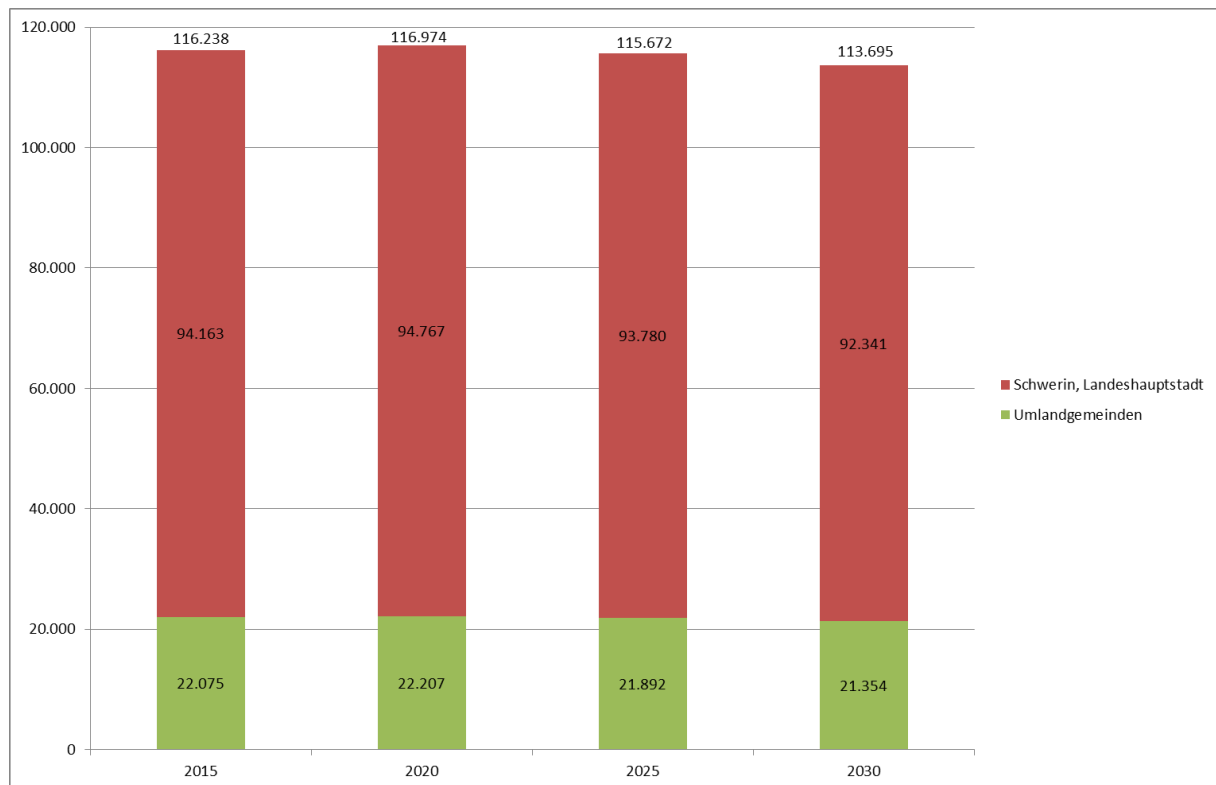
	Bevölkerungsprognose <sup>5</sup>			
	2015	2020	2025	2030
<b>Landeshauptstadt Schwerin</b>	94.163	94.767	93.780	92.341
<b>Umlandgemeinden</b>	22.075	22.207	21.892	21.354
<b>Landkreis NWM</b> (ohne Umlandgemeinden SN)	149.374	148.339	145.418	142.124
<b>Landkreis LUP</b> (ohne Umlandgemeinden SN)	192.078	189.368	184.520	179.265
<b>WM (absolut)</b>	457.690	454.681	445.610	435.084

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den RPV Westmecklenburg Stand August 2013 – erarbeitet im Rahmen des MORO Regionale Daseinsvorsorge; Eigene Darstellung

<sup>5</sup> Gegenwärtig wird die 5. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Mecklenburg-Vorpommern erarbeitet. Nach Endabstimmung werden die hier aufgeführten Daten zur Bevölkerungsprognose entsprechend den Berechnungen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Mecklenburg-Vorpommern aktualisiert.

In der Abbildung 3 wird die Entwicklung von 2015-2030 in der Landeshauptstadt Schwerin sowie den Umlandgemeinden dargestellt.

**Abbildung 3: Bevölkerungsprognose bis 2030 für den Stadt-Umland-Raum Schwerin**



Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den RPV Westmecklenburg Stand August 2013 – erarbeitet im Rahmen des MORO Regionale Daseinsvorsorge; Eigene Darstellung

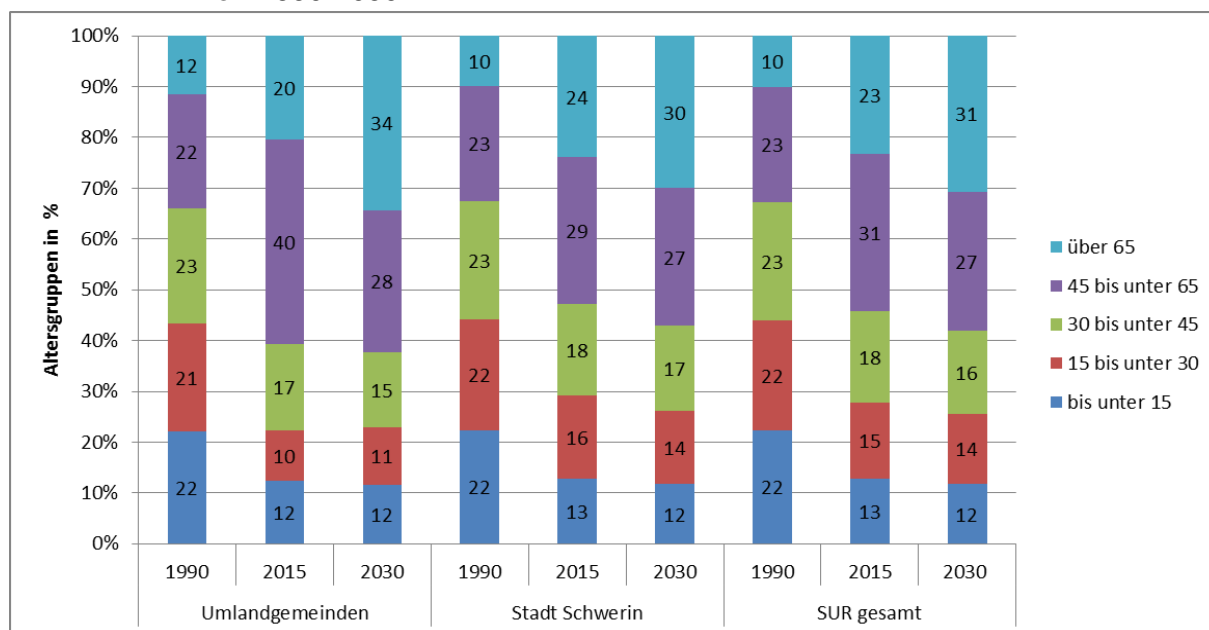
Es zeigt sich, dass sich die Einwohnerzahlen ab 2020 sowohl in der Stadt Schwerin als auch in den Umlandgemeinden leicht rückläufig entwickeln. Demnach wird die Bevölkerung der Stadt Schwerin von 94.767 Einwohnern im Jahr 2020 auf 92.341 Einwohner im Jahr 2030 zurückgehen. Das entspricht rd. 2,6%. Die Umlandgemeinden werden prognostisch im selben Zeitraum rd. 3,8% ihrer Bevölkerung verlieren. Dennoch kann insgesamt auf Grundlage der vorliegenden Prognosen bis 2030 von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden.

## 2.2 Altersstruktur

Die mit dem demografischen Wandel einhergehenden Veränderungen spiegeln sich vor allem in Hinblick auf die Altersstruktur wider. Durch die Überalterung der Bevölkerung sowie damit verbundene Schrumpfungsprozesse erfolgte eine zum Teil tiefgreifende Veränderung der Altersstruktur. Damit verbunden sind auch die sich ändernden Anforderungen an die Daseinsvorsorge und die Infrastrukturausstattung.

Die Abbildung 4 macht deutlich, dass sich die Änderung der Altersstruktur sowohl in den Umlandgemeinden als auch in der Stadt Schwerin relativ ähnlich vollziehen wird. Der Anteil der Altersgruppe 0 bis unter 15 Jahren an der Bevölkerung hat bereits bis 2015 deutlich abgenommen. Bis 2030 wird sich diese Entwicklung weiter fortsetzen: Der Anteil der Altersgruppe 0 – 15 im Stadt-Umland-Raum Schwerin wird von 22% im Jahr 1990 auf 12% im Jahr 2030 absinken, d.h. sich annähernd halbieren.

**Abbildung 4: Entwicklung der Altersstruktur im Stadt-Umland-Raum Schwerin von 1990-2030**



Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den RPV Westmecklenburg Stand August 2013 – erarbeitet im Rahmen des MORO Regionale Daseinsvorsorge; Eigene Darstellung

Die Personen im erwerbsfähigen Alter nehmen im Stadt-Umland-Raum Schwerin den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung ein. Dieser Trend wird sich Prognosen zufolge bis zum Jahr 2030 weitestgehend fortsetzen.

Im Jahr 1990 bildeten die 31 bis 64 Jährigen die bevölkerungsstärkste Gruppe sowohl in den Umlandgemeinden als auch in der Stadt Schwerin. Diese Entwicklung wird sich prognostisch auch bis zum Jahr 2030 fortsetzen. Deutlich wird jedoch, dass die Gruppe der Personen ab 65 Jahren zukünftig prozentual einen höheren Anteil an der Bevölkerung in den Umlandgemeinden und der Stadt Schwerin einnehmen wird. Waren im Jahr 1990 in den Umlandgemeinden lediglich 12% älter als 65 Jahre, so wird sich dieser Wert bis 2030 nahezu verdreifachen. Bis zum Jahr 2030 werden 62% der Bevölkerung in den Umlandgemeinden älter als 45 Jahre sein. Eine vergleichbare Entwicklung lässt sich auch für die Stadt Schwerin feststellen.

### 2.3 Soziale Infrastruktur

Der demografische Wandel, gekennzeichnet durch Bevölkerungsrückgang, rasche Zunahme des Anteils älterer Menschen sowie Abwanderungstendenzen fertiler Altersgruppen, erfordert weitergehende Überlegungen für die Daseinsvorsorge insbesondere der strukturschwachen, dünn besiedelten ländlichen Räume.

Wie die Tabelle 4 zeigt, stellt sich die Infrastrukturausstattung in den Umlandgemeinden zum Teil sehr unterschiedlich dar. Lediglich 4 Gemeinden verfügen über eine schulische Einrichtung vor Ort. Die übrigen Gemeinden nutzen die Einrichtungen umliegender Nachbargemeinden sowie der Stadt Schwerin. Im Vergleich dazu verfügt die Mehrzahl der Gemeinden über eine Kindertageseinrichtung. Lediglich die Einwohner der Gemeinden Raben Steinfeld, Pingelshagen und Seehof nutzen die Angebote außerhalb ihres Ortes.

Die medizinische Versorgung durch Ärzte ist an 9 Standorten gesichert. Überwiegend handelt es sich hierbei um Allgemeinmediziner. Nahversorgungsmöglichkeiten vor Ort sind in den

Gemeinden Leezen, Plate, Pinnow, Brüsewitz, Pampow und Wittenförden vorhanden. Der überwiegende Teil der Bevölkerung der Umlandgemeinden greift jedoch auf das Angebot umliegender Gemeinden und der Stadt Schwerin zurück. Mit Blick auf die Versorgung mit Altenpflegeeinrichtungen zeigt sich ein deutliches Defizit in den Umlandgemeinden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen des demografischen Wandels wird die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Möglichkeiten der Altenpflege vor Ort deutlich zunehmen.

Alle Umlandgemeinden verfügen über eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Erreichbarkeit an nächstgelegene zentrale Orte ist damit sicher gestellt.

**Tabelle 4: Infrastrukturausstattung in den Umlandgemeinden**

Gemeinde	Infrastrukturausstattung					
	Haus- oder Facharzt	Kindertagesstätte	Nahversorger	Altenpflegeeinrichtung	Schule	ÖPNV-Anbindung
<b>Amt Crivitz</b>						
Leezen	x	x	x	x	x	x
Plate	x	x	x	x	x	x
Pinnow	x	x	x	x		x
Raben Steinfeld	x					x
<b>Amt Ludwigslust-Land</b>						
Lübesse		x				x
<b>Amt Lützow-Lübstorf</b>						
Brüsewitz	x	x	x		x	x
Klein Trebbow	x	x				x
Lübstorf	x	x	x		x	x
Pingelshagen						x
Seehof				x		x
<b>Amt Stralendorf</b>						
Holthusen		x				x
Klein Rogahn		x				x
Pampow	x	x	x	x	x	x
Wittenförden	x	x	x		x	x

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

### 3. Fachliche Grundlagen zur Wohnbauentwicklung

#### 3.1 Formelle Grundlagen

Die Grundlagen der Siedlungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern sind im Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 festgeschrieben. Mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 erfolgt eine Konkretisierung dieser Ansätze. Die hier aufgeführten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg gelten für alle Städte und Gemeinden der Planungsregion. Sie sind gemäß §4 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Landesraumentwicklungs-

programm und das Regionale Raumentwicklungsprogramm sind als Landesverordnungen verbindlich.

### **3.1.1 Festlegungen im Landesraumentwicklungsprogramm 2016**

Das Landesraumentwicklungsprogramm 2016 legt als Ziele der Raumordnung fest, dass die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf zu beschränken ist. In Ausnahmefällen können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen getroffen werden<sup>6</sup>. Von der unter Punkt 4.2 (2) LEP aufgeführten Eigenbedarfsregelung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion kann abgewichen werden, sofern ein interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum vorliegt<sup>7</sup>.

### **3.1.2 Festlegungen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm 2011**

Ebenso wie im LEP wird auch im RREP WM die Konzentration der Wohnbauentwicklung auf die Zentralen Orte sowie die Ausrichtung der Wohnbauentwicklung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf als Ziel fokussiert<sup>8</sup>. Das RREP WM formuliert folgende Konkretisierung zum Begriff „Eigenbedarf“:

*„Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung resultiert aus dem Bedarf für die Verbesserung der Wohnverhältnisse, aus dem Ersatzbedarf für die Abgänge von Altbauwohnungen bzw. durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aus dem Nachholbedarf für steigenden Wohnflächenkonsum und aus der Haushaltsnachfrage. Der Flächenbedarf für Eigenentwicklung ist durch die Gemeinden nachzuweisen<sup>9</sup>.“*

Die raumordnerischen Festlegungen sollen dazu dienen, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit verringerten Eingriffen in die Landschaft, kurzen Wegen und niedrigen Infrastrukturkosten zu gewährleisten. Die Stärkung der Innenentwicklung und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist erklärtes Ziel sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene und findet somit ebenfalls auf Regionalebene entsprechende Beachtung. Dazu soll die Flächenneuanspruchnahme vermieden und der Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen Vorrang gegeben werden.

## **3.2 Informelle Grundlagen**

Der Regionale Planungsverband Westmecklenburg hat sich konzeptionell mit der näheren Konkretisierung des Begriffs „Eigenbedarf“ auseinandergesetzt. Vor diesem Hintergrund wurden die folgenden Gutachten in Auftrag gegeben, die sich intensiv mit der Fragestellung zur Definition des Eigenbedarfs befassen:

- Fortschreibung des Konzeptes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar – Teilbereich Wohnen aus dem Jahr 2006 sowie das
- Gutachten zum Siedlungsentwicklungskonzept Westmecklenburg aus dem Jahr 2014/15.

---

<sup>6</sup> vgl. Punkt 4.2 (1/2) LEP 2016, S. 48

<sup>7</sup> vgl. Punkt 4.2 (3) LEP 2016, S. 48

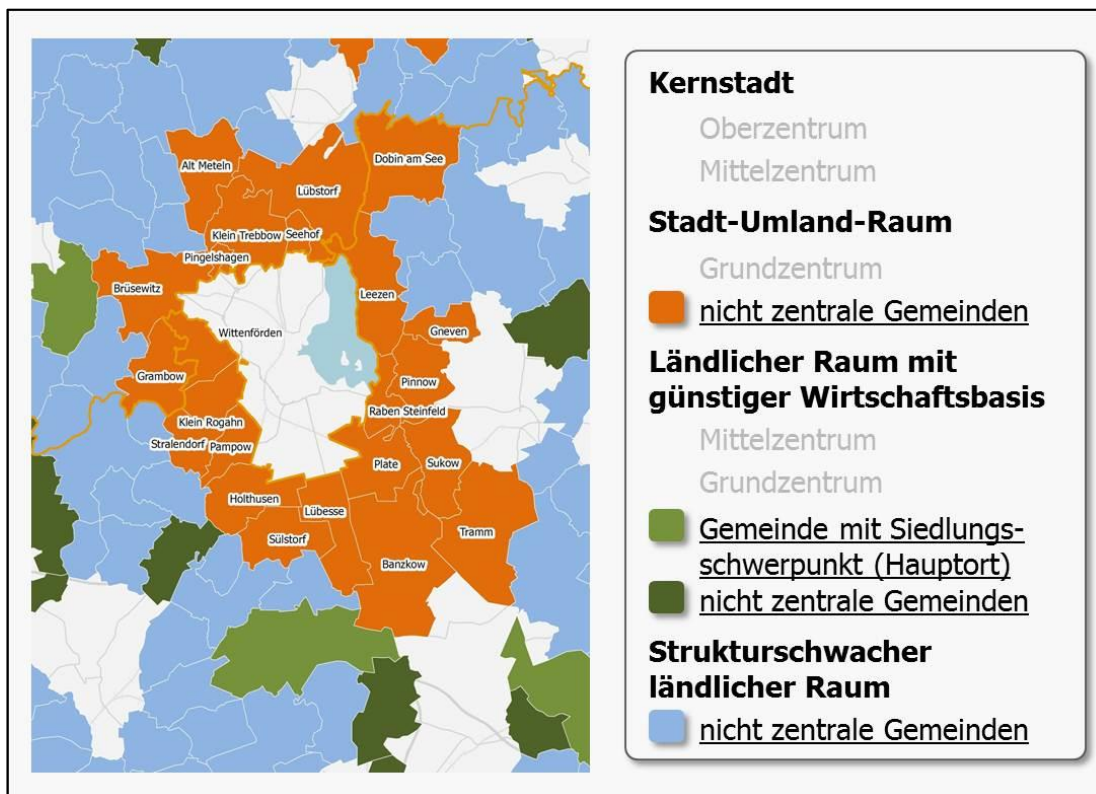
<sup>8</sup> vgl. Punkt 4.1 (3) RREP WM 2011, S. 55

<sup>9</sup> RREP WM 2011, Begründung zum Punkt 4.1 (3), S.57

Das **Gutachten zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs** aus dem Jahr 2006 kommt auf Grundlage der vorangegangenen Ausführungen zu dem Ergebnis, „...dass der *Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 mit ca. 3% des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen ist. Eine Wohnungsbestandsentwicklung bis zu 6% kann bei gesonderter Nachweisführung den Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar sowie den ländlichen Siedlungsschwerpunkten zugestanden werden*<sup>10</sup>. Davon sind Baufertigstellungen sowie verfügbare und freie Potenziale der verbindlichen und vorbereitenden<sup>11</sup> Bauleitplanung abzuziehen. Dieser Ansatz hat Eingang in das RREP WM 2011 gefunden, er ist damit verbindliche Beurteilungsgrundlage für Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hinsichtlich kommunaler Bauleitplanungen.

Das **Gutachten zum Siedlungsentwicklungskonzept in Westmecklenburg** beinhaltet die Überprüfung der Eigenbedarfsregelung für den Zeithorizont bis 2030. Hierin enthalten ist eine Evaluation der Wohnbauentwicklung zwischen 2007 und 2013 sowie eine Neudefinition der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg für den Zeitraum 2021-2030. Letzteres erfolgte auf der Grundlage des bisherigen Umgangs mit der Wohnbauentwicklung auf Basis der Inhalte des LEP 2016 und des RREP WM 2011 sowie den Ergebnissen der Evaluierung der bisherigen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg 2007-2013<sup>12</sup>.

**Abbildung 5: Gemeinden in der Region Westmecklenburg – Beschränkung der Wohnbauentwicklung gemäß RREP WM auf die Eigenentwicklung (3% - Regel)**



Quelle: Siedlungsentwicklungskonzept 2014, Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg im Zeitraum 2007-2013

<sup>10</sup> RREP WM 2011, Begründung zum Punkt 4.1 (3), S.57

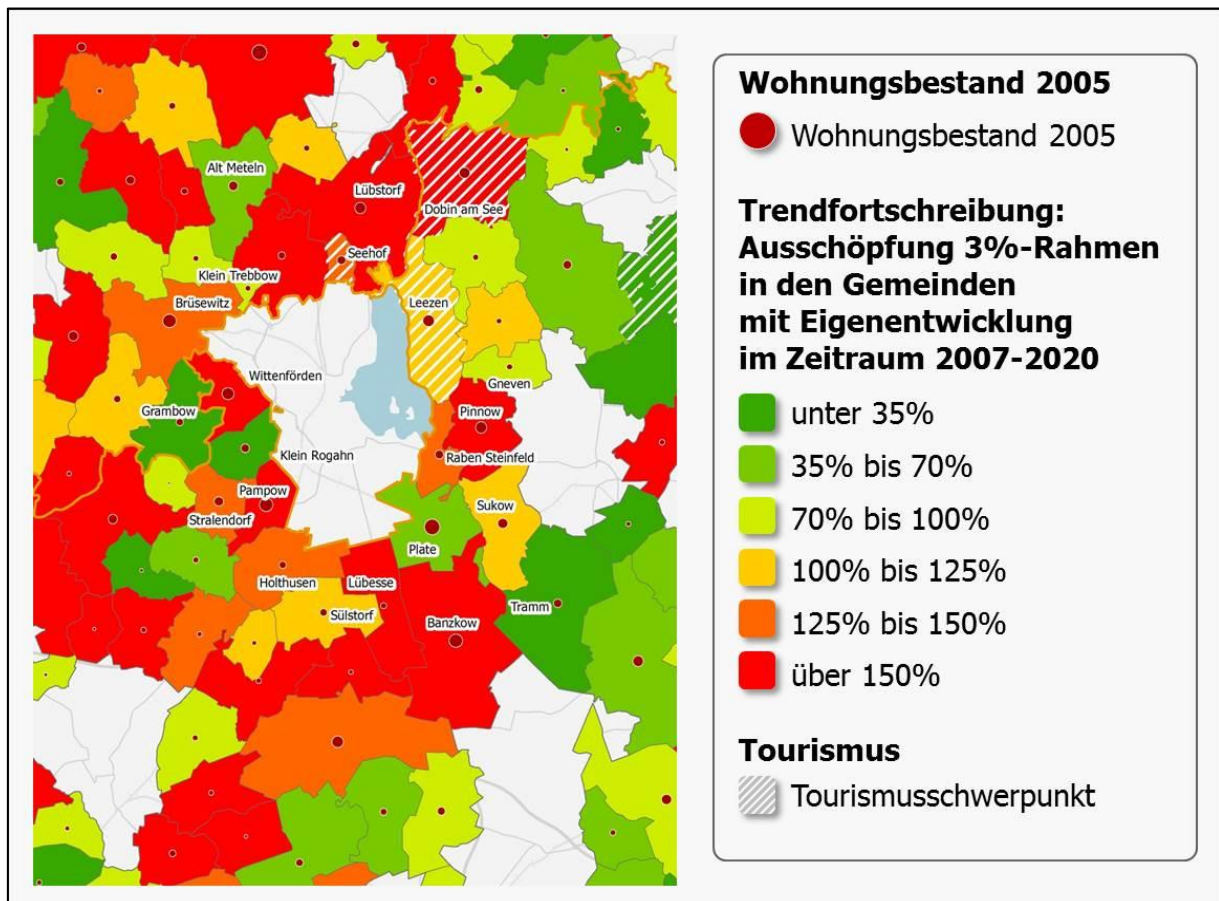
<sup>11</sup> Verbindliche Bauleitplanung: (vorhabenbezogene) Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Satzungen; Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungspläne

<sup>12</sup> vgl. Siedlungsentwicklungskonzept 2014, Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg im Zeitraum 2007-2013, S. 3



Die Abbildung 5 gibt einen Überblick über die Gemeindetypen gemäß RREP WM 2011, für die eine Beschränkung der Wohnbauentwicklung auf die Eigenentwicklung (3% - Regel) besteht. Ausgehend von einer Trendfortschreibung der bisherigen Entwicklung bis 2020 wird entsprechend der Abbildung 6 deutlich, dass die Mehrzahl der Gemeinden über Flächen mit bestehendem Baurecht für Wohnungsbau in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen, Satzungen oder Geltungsbereichen des § 34 BauGB verfügen. Diese Potenziale könnten einen großen Teil des Eigenbedarfs decken.

**Abbildung 6: Ausschöpfung des 3%-Rahmens bis 2020 (Trendfortschreibung)**



Quelle: Siedlungsentwicklungskonzept 2014, Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg im Zeitraum 2007-2013

### Entwicklungspotenzial entsprechend der Übergangsregelung

Die im RREP WM aufgeführten Festlegungen zur Wohnbauflächenentwicklung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sind lediglich auf den Zeitraum bis 2020 ausgelegt. Aussagen, die über diesen Zeitraum hinausgehen, sind derzeit weder im LEP 2016 noch im RREP WM 2011 verankert<sup>13</sup>.

Um eine auf die Bedürfnisse des Stadt-Umland-Raums Schwerin abgestimmte Wohnbauentwicklung sowie eine langfristige Planung der Wohnbauentwicklung im Rahmen von F-Plänen über das Jahr 2020 hinaus gewährleisten zu können, hat die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes in ihrer Sitzung am 16.03.2016 der sogenannten „Übergangsregelung“ vom aktuellen Zeitraum bis 2020 zugestimmt<sup>14</sup>.

<sup>13</sup> Üblicherweise geht man von 10 Jahren Geltungszeitraum bis zu einer Fortschreibung des Programms aus, vgl. § 4 Abs. 2 LPIG M-V.

<sup>14</sup> vgl. Beschluss VV-06/16 der 54. Sitzung der Verbandsversammlung am 16. März 2016

Um im Rahmen des Übergangs Verzögerungen für sinnvolle Planungen zu vermeiden, werden folgende Regelungen vorgeschlagen<sup>15</sup>:

- Vor dem Hintergrund einer langfristigen und nachhaltigen Entwicklung bleiben den Gemeinden nicht ausgeschöpfte Potenziale ihres Entwicklungsrahmens 2007-2020 auch in der Regelungsphase 2021-2030 erhalten.
- Gemeinden, in denen im Zeitraum 2007-2020 mehr Wohnraum neu geschaffen wurde, als nach den Regelungen des RREP WM hätte entstehen sollen, wird für den anschließenden Zeitraum 2021-2030 ein verminderter Entwicklungsrahmen zugewiesen. Es erfolgt entsprechend eine Reduzierung von 0,5 WE pro im Zeitraum 2007-2020 über den 3%-Rahmen hinausgehende, fertig gestellte Wohneinheit, jedoch maximal 50% des Entwicklungsrahmens 2021-2030.  
Diese Festlegung wird nicht auf den Stadt-Umland-Raum Schwerin angewendet (vgl. Kapitel 4).
- Mit dem Ziel, zunehmend auch Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren, erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, einen Teil ihres Entwicklungsrahmens 2021-2030 bereits vor dem 01.01.2021 für Planungsprojekte der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zu nutzen.
- Da vor allem Gemeinden aufgrund ihrer Lagegunst (SUR), ihrer infrastrukturellen Ausstattung und ihrer Lage in touristisch geprägten Orten erhöhte Neubautätigkeiten aufweisen und daher ihren Entwicklungsrahmen überschreiten, wird die Übergangsregelung insbesondere in den Gemeinden zur Anwendung kommen, deren Umfang der Neubautätigkeit im Wohnungsbereich bereits 2013 oberhalb des Entwicklungsrahmens bis 2020 lag (SUR Schwerin – Leezen, Lübstorf, Klein Trebbow, Seehof, Wittenförden). Zudem sind die Gemeinden betroffen, die von 2014 bis 2020 den gleichen Umfang der Neubautätigkeit im Wohnungsbereich realisieren würden.

---

<sup>15</sup> vgl. Siedlungsentwicklungskonzept Westmecklenburg für den Zeitraum 2021-2030 ; Endbericht vom 15.09.2015



#### 4. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses

Der Abstimmungs- und Kooperationsprozess zwischen den beteiligten Akteuren im SUR Schwerin bildet ein entscheidendes Instrument für zukünftige Planungen, insbesondere im Hinblick auf den Bereich der Siedlungsentwicklung. Es haben bereits diverse Abstimmungsgespräche auf Bürgermeister- und Fachebene stattgefunden, in denen die Thematik Wohnbauflächenentwicklung als Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung des SUR Schwerin umfassend diskutiert wurde. Im Ergebnis des Abstimmungs- und Kooperationsprozesses wurden unter Berücksichtigung der Inhalte im LEP und RREP WM sowie auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse Zielstellungen für die künftige Wohnbauentwicklung im SUR Schwerin herausgearbeitet. Das Oberzentrum Schwerin hat sich mit den Umlandgemeinden wie folgt verständigt:

##### Grundsätzliche Festlegungen

1. Allen Umlandgemeinden steht ohne weitere Prüfung ein Entwicklungsrahmen von 6% (bezogen auf den Wohnbestand 2005) bis 2020 zu.
2. Für Gemeinden mit guter Infrastrukturausstattung (Brüsewitz, Lübstorf, Leezen, Pampow, Pinnow, Plate, Wittenförden) wird darüber hinaus ein Entwicklungsrahmen von insgesamt 8% für die Wohnbaulandentwicklung bis 2020 eingeräumt. Dies entspricht einem Potenzial von weiteren 100 WE (nach Abzug der Baufertigstellungen 2007 - 2014, WE in rechtskräftigen Bebauungsplänen, in Planung und Ausnutzung des verbliebenen Potenzials bis zum 6% Entwicklungsrahmen). Dies ist in der Tabelle 4 unter Buchstabe I dargestellt.
  - Sonderfall: Aufgrund eines Potenzials von 72 noch nicht realisierten WE in Bebauungsplänen, die weit über den Rahmen von 6% hinausgehen, wird die Gemeinde Wittenförden in die Verteilung zusätzlicher WE bis 2020 trotz guter Infrastrukturausstattung nicht einbezogen.
3. Auf der Grundlage des Wohnungsbestandes von 2005 ergibt sich gemäß dem Angebot der Stadt Schwerin ein Entwicklungsrahmen von 730 Wohneinheiten für alle Umlandgemeinden. Abzüglich der bis 2016 geplanten und fertig gestellten Wohneinheiten ergibt sich demnach noch ein Entwicklungsrahmen von 243 WE für die Umlandgemeinden bis 2020 (siehe Tabelle 5).
4. Auf die Übergangsregelung gemäß Siedlungsentwicklungskonzept wird verzichtet. Die Festlegung bezieht sich auf die Anrechnung der über den Entwicklungsrahmen des Zeitraums bis 2020 fertiggestellten WE auf das Potenzial für den Zeitraum 2021 – 2030.

##### Sonderregelungen

1. 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>16</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 die DIN 18040<sup>17</sup>, die Heimmindestbauverordnung (HeimMindBauV)<sup>18</sup> sowie die Einrichtungenmindestbauverordnung M-V (EMindBauVO M-V)<sup>19</sup> in Verbindung mit dem Einrichtungenqualitätsgesetz M-V (EQG M-V)<sup>20</sup> als gesetzliche Grundlagen zu berücksichtigen.

➤ Entsprechender Bedarf für Pflegeeinrichtungen wurde aus den Gemeinden Brüsewitz (Amt Lützow-Lübstorf) und Pinnow (Amt Crivitz) angezeigt.

2. Um eine langfristige Planung der Wohnbauentwicklung im Rahmen von F-Plänen über das Jahr 2020 hinaus zu gewährleisten, wird eine Brückenlösung geschaffen. Diese orientiert sich an der von der Verbandsversammlung verabschiedeten Übergangsregelung zur Wohnbauflächenentwicklung sowie an dem Entwicklungsrahmen, der im Siedlungsentwicklungskonzept für die Planungsregion aufgezeigt wurde (siehe Kapitel Buchstabe 3.2 c).

➤ Bedarf wurde aus den Gemeinden Pampow und Holthusen (Amt Stralendorf) und der Gemeinde Klein Trebbow (Amt Lützow-Lübstorf) angezeigt.

3. Die Zusage zur zukünftigen Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Holthusen durch das EM wird als Ausnahme festgelegt.

4. Im Rahmen der Aktualisierung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung für den Planungshorizont 2021-2030 erfolgt eine Prüfung, ob weitere Gemeinden als infrastrukturell gut ausgestattete Gemeinde definiert werden können.

➤ Bedarf wurde aus der Gemeinde Klein Trebbow angezeigt.

<sup>16</sup> Formulierung ist wörtlich übernommen aus § 71 Abs. 2 Elftes Buch SGB (Pflegeeinrichtungen)

<sup>17</sup> Norm Barrierefreies Bauen

<sup>18</sup> Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige

<sup>19</sup> Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Einrichtungen

<sup>20</sup> Gesetz zur Förderung der Qualität in Einrichtungen für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung sowie zur Stärkung ihrer Selbstbestimmung und Teilhabe

**Tabelle 5: Übersicht Wohnbauflächen und Wohnbauflächenpotenziale in Umlandgemeinden des SUR Schwerin**

Gemeinde /Amt	Wohneinheiten (WE)									
	Wohneinheiten zu Wohnzwecken (Ferienwohnungen wurden abgezogen)									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
							$G = D + E + F$	$H = C - G$		$J = H + I$
Wohnungsbestand 2005	Eigenbedarf 3%	Eigenbedarf 6%	Baufertigstellungen 2007-2014	Freie/nicht fertiggestellte WE verbindliche Bauleitplanung bis 2015	In Planung bis 2020 (Stand 2016)	bis 2016 geplante und fertig gestellte WE	Nicht ausgenutzte WE bis 6%	Zusätzliche WE für infrastrukturell gut ausgestattete Gemeinden bis 2020 bei 8 % Rahmen für gesamten SUR	Wohnbaupotentiale der Umlandgemeinde bis 2020	
<b>Amt Crivitz</b>										
Leezen	797	24	48	25	16	16	57	-9	16	7
Pinnow	756	23	46	10	2	0	12	34	14	48
Plate	1341	40	80	12	0	21	33	47	24	71
Raben Steinfeld	493	15	30	10	0		10	20		20
<b>Amt Ludwigslust - Land</b>										
Lübesse	252	8	16	7	6		13	3		3
<b>Amt Lützwitz - Lübstorf</b>										
Brüsewitz	997	30	60	22	14		36	24	15	39
Klein Trebbow	345	10	20	45	8		53	-33		0
Lübstorf	747	22	44	23	4	20	47	-3	10	7
Pingelshagen	267	8	16	4	0	12	16	0		0
Seehof	443	13	26	8	19		27	-1		0
<b>Amt Stralendorf</b>										
Holthusen	358	11	22	6	6		12	10		10
Klein Rogahn	444	13	26	5	6		11	15		15
Pampow	1040	31	62	39	21		60	2	21	23
Wittenförden	844	25	50	24	72	3	99	-49	*) <sup>21</sup>	0
<b>Gesamt</b>	<b>9124</b>	<b>273</b>	<b>546</b>	<b>240</b>	<b>174</b>	<b>72</b>	<b>486</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>243</b>
<b>Entwicklungsrahmen 8%</b>	<b>730</b>									

Quelle: Angaben der Fachverwaltungen (Bauämter), eigene Berechnung

<sup>21</sup> aufgrund eines Potenzials von 72 nicht realisierter WE in Bebauungsplänen über den 6%-Rahmen hinaus wird die Gemeinde in die Verteilung zusätzlicher WE bis 2020 trotz guter Infrastrukturausstattung nicht einbezogen

## **5. Ausblick**

Damit zukünftig eine nachhaltige und zielorientierte Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum Schwerin gewährleistet werden kann, werden die Ergebnisse des Abstimmungsprozesses in die Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms 2011 eingearbeitet. Von einer Fortschreibung ist derzeit 2019 – 2021 auszugehen.

Die abgestimmten Festlegungen zur Eigenbedarfsentwicklung in den Umlandgemeinden dienen zudem als Grundlage der Beurteilung der Unteren Landesplanungsbehörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung) 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 unterschreiben, auch nicht das vereinbarte zusätzliche Entwicklungspotenzial angewendet wird. Gemäß LEP kann von der Eigenbedarfsregelung nur im Rahmen eines interkommunal abgestimmten Wohnbauentwicklungskonzeptes abgewichen werden. Somit würden diejenigen Gemeinden in Bezug auf den Eigenbedarf auf die 3%-Regel gemäß RREP WM zurückfallen.