

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg

Ergebnisbericht

25. Februar 2020

Gertz Gutsche Rümenapp
Stadtentwicklung und Mobilität GbR
Dr.-Ing. Jens-Martin Gutsche
Ruhrstraße 11
22761 Hamburg

Tel: (040) 85 37 37 – 48
Fax: (040) 85 37 37 – 42

gutsche@ggr-planung.de
www.ggr-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Hintergrund und Inhalt des Gutachtens	3
1.1 Evaluation und Fortschreibung des Kapitels 4 („Siedlungsentwicklung“) des RREP WM 2011	3
1.2 Aktuelle Regelungen des Kapitels 4 („Siedlungsentwicklung“) des RREP WM 2011	3
1.3 Gegenstand der Evaluation und Inhalt des Gutachtens	5
1.4 Betrachtungszeiträume	5
1.5 Berichtsgliederung in Kernaussagen und Detaildarstellungen	6
2 Evaluationsbaustein 1: Umfang der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den Eigenentwicklungsgemeinden im Vergleich zu den zentralen Orten sowie der Eigenbedarfsdefinition des RREP WM 2011	7
2.1 Fragestellung	7
2.2 Methodik	7
2.3 Zentrale Ergebnisse	7
3 Evaluationsbaustein 2: Realisierte Baustruktur	10
3.1 Fragestellung	10
3.2 Methodik	10
3.3 Zentrale Ergebnisse	10
4 Evaluationsbaustein 3: Auswirkung der Wohnungsbautätigkeit in den Eigenentwicklungsgemeinden auf die zentralen Orte	12
4.1 Fragestellung	12
4.2 Methodik	12
4.3 Zentrale Ergebnisse	14
5 Evaluationsbaustein 4: Infrastrukturelle Lagegunst der Neubaustandorte	16
5.1 Fragestellung	16
5.2 Methodik	16
5.3 Zentrale Ergebnisse	17
6 Ausblick auf die Fortschreibungsphase	19

1 Hintergrund und Inhalt des Gutachtens

1.1 Evaluation und Fortschreibung des Kapitels 4 („Siedlungsentwicklung“) des RREP WM 2011

Gemäß eines Beschlusses seiner Verbandsversammlung¹ beschäftigt sich der Planungsverband Westmecklenburg aktuell mit einer Evaluation und Fortschreibung des Kapitels 4 („Siedlungsentwicklung“) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 (RREP WM 2011).

Das in diesem Kontext entstandene, hiermit vorliegende Gutachten zur wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den Gemeinden der Planungsregion mit Schwerpunkt auf den Eigenentwicklungsgemeinden bildet ein zentrales Element der vorstehenden Evaluation. Es wurde im Zeitraum Juli 2019 bis Februar 2020 durch das Planungsbüro Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg und Berlin, erarbeitet und in zwei Sitzung mit der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung diskutiert.

Die im o.g. Beschluss der Verbandsversammlung ebenfalls genannte Weiterentwicklung der Regelungen des RREP WM 2011 war nicht Gegenstand der Beauftragung für das vorliegende Gutachten. Die Evaluation der bisherigen Entwicklung und die Fortschreibung der Regelungen des RREP für die kommenden Jahre bauen jedoch aufeinander auf. Entsprechend ging es bei der Erarbeitung des Gutachtens wie auch bei der Diskussion dessen Zwischen- und Endergebnisse in der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung auch um die Ableitung von ersten Hinweisen für die im Anschluss an die Evaluationsphase startende Diskussion über die Fortschreibung des Kapitels „Siedlungsentwicklung“ des RREP WM 2011.

1.2 Aktuelle Regelungen des Kapitels 4 („Siedlungsentwicklung“) des RREP WM 2011

Das Kapitel 4 („Siedlungsentwicklung“) des RREP WM 2011 formuliert – grob zusammengefasst – u.a. die folgenden, für die Fragestellung der Evaluation in diesem Gutachten relevanten Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung:

- in Kapitel 4.1 („Siedlungsstruktur“), [Plansatznummer in eckigen Klammern]
 - Gewachsene Siedlungsstrukturen erhalten. Funktionsfähigkeit zentraler Orte stärken. Versorgungsfunktion Siedlungsschwerpunkte sichern. [1]
 - Innen- vor Außenentwicklung (außen nur wenn Potenzial innen erschöpft. [2])
 - Wohnbauflächen in zentralen Orten konzentrieren. In anderen Gemeinden am Eigenbedarf der eigenen Bevölkerung orientieren. Neue Bauflächen an Siedlungsbestand anlehnen. [3]
 - Geringe Flächen- und Naturinanspruchnahme [5]
 - Rationelle Nutzung vorhandener Infrastruktur. Kurze Wege zur Arbeit und Einrichtungen [7]
 - Schaffung von Bauflächen und Infrastrukturen in zentralen Orten im Einflussbereich der Metropolregion Hamburg und des Wirtschaftsraums Lübeck [10]
- in Kapitel 4.2 („Stadt- und Dorfentwicklung“)
 - Funktionserhalt und -weiterentwicklung der Städte und Dörfer [1]

¹ Beschluss VV-01/19 im Rahmen der 60. Sitzung am 20.03.2019.

- Ausreichender bezahlbarer Wohnraum [4]
- Mehr seniorengerechter Wohnraum, vor allem in den zentralen Orten und ausgewählten Tourismusschwerpunkten [6]
- Freizeitwohnen in den Tourismusschwerpunkten. Verhinderung von Dauerwohnen [8]

Für die Evaluation der Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden von besonderer Bedeutung ist das o.g., in Absatz 3 des Kapitels 4.1 formulierte Ziel zur Wohnbauflächenentwicklung. Dort heißt es.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (RREP WM 2011, Kapitel 4.1, Absatz 3, Seite 55)

Der dabei verwendete Begriff des Eigenbedarfs wird in der dazugehörigen Begründung wie folgt definiert:²

[...] Unter Eigenbedarf ist der Bauflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu verstehen. Eine Wohnbauflächenentwicklung auf Kosten benachbarter Zentralorte für Wandlungsgewinne von außen soll damit ausgeschlossen werden. 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. [...]

Das im Auftrag des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin erarbeitete Gutachten zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs kommt zu dem Ergebnis, dass unter diesen Gesichtspunkten

- *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. [...]*
- *Sollte eine Gemeinde einen höheren Eigenbedarf plausibel nachweisen können, kann eine Bauflächenentwicklung abweichend von dem Basiswert von 3 % durchaus möglich sein.*

(RREP WM 2011, Kapitel 4.1, Begründung zu 4.1 (3), Seite 57)

² Die Absätze, Aufzählungszeichen und Unterstreichungen im nachfolgend kursiv dargestellten Text wurden zur besseren Lesbarkeit eingefügt. Sie sind im Originaltext des RREP WM 2011 nicht enthalten.

1.3 Gegenstand der Evaluation und Inhalt des Gutachtens

Vor dem Hintergrund der eben zitierten Ziele und Grundsätze des RREP WM 2011 geht die nachstehende Evaluation insbesondere den folgenden Fragen nach:

- Hat eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte im Betrachtungszeitraum der Evaluation stattgefunden?
- Sind die in der vorstehend zitierten Begründung zum Ziel 4.1 (3) des RREP genannten Obergrenzen der Wohnungsbestandsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden (3% bzw. 6% des Wohnungsbestandes 2005) eingehalten worden?
- Hat es im Betrachtungszeitraum Veränderungen in der Baustruktur der neu gebauten Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) gegeben?
- Hat die Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Orten einzelne Zentralorte in ihrer Entwicklung maßgeblich beeinflusst oder sogar gefährdet?
- Wie gut liegen die neu gebauten Wohnungen zur vorhandenen Infrastruktur (Schulen, Kitas, Gesundheit, Einzelhandel, ÖPNV)?

Ausgehend von diesen Fragestellungen gliedert sich das Gutachten in die folgenden vier Evaluierungsbausteine:

- Evaluationsbaustein 1 (Kapitel 2): Umfang der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den Eigenentwicklungsgemeinden im Vergleich zu den zentralen Orten sowie der Eigenbedarfsdefinition des RREP WM 2011
- Evaluationsbaustein 2 (Kapitel 3): Realisierte Baustruktur
- Evaluationsbaustein 3 (Kapitel 4): Auswirkung der Wohnungsbautätigkeit in den Eigenentwicklungsgemeinden auf die zentralen Orte
- Evaluationsbaustein 4 (Kapitel 5): Infrastrukturelle Lagegunst der Neubaustandorte in den Eigenentwicklungsgemeinden

Eine zusammenfassende Interpretation der Ergebnisse durch den Gutachtern mit Blick auf die Diskussion in der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung sowie die im Anschluss an die Abnahme des Gutachtens beginnende Fortschreibungsphase findet sich im abschließenden Kapitel 6.

1.4 Betrachtungszeiträume

Die in Abschnitt 1.2 zitierte Begründung zur Bemessung des Eigenbedarfs aus Ziel 4.1 (3) des RREP WM 2011 hat eine zeitliche Perspektive von 2005 (Referenzjahr) bis 2020. Angewendet wird die Definition etwa ab 2007.

Vor diesem Hintergrund betrachtet die Evaluation den Zeitraum 2007 bis 2018. Das Jahr 2019 war zum Zeitpunkt der Gutachtenerarbeitung noch nicht abgeschlossen. Entsprechend lagen noch keine statistischen Daten vor.

Die Leistungsbeschreibung zum vorliegenden Gutachten nennt in ihrem Titel einen Zeitraum von 2011-2019. Aus diesem Grunde wurde in den meisten Evaluationsbausteinen der Zeitraum 2011-2018 gesondert betrachtet.

1.5 Berichtsgliederung in Kernaussagen und Detaildarstellungen

Zu den einzelnen Evaluationsbausteinen liegt jeweils eine detaillierte Aufbereitung mit einer großen Zahl an Diagrammen und Karten vor.

Mit Blick auf eine gute Lesbarkeit des vorliegenden Ergebnisberichts wird dieser wie folgt gegliedert:

- Die nachstehenden Kapitel 2 bis 5 beschreiben jeweils kurz die Fragestellung, Methodik, Datengrundlage sowie die zentralen Ergebnisse der einzelnen Evaluationsbausteine.
- Für eine Detaildarstellung wird dabei auf den jeweiligen Anhang verwiesen. Der Bericht umfasst vier Anhänge, je einen für jeden Evaluationsbaustein. In diesem sind alle Karten und Diagramme zum betreffenden Evaluationsbaustein zu finden.

2 Evaluationsbaustein 1: Umfang der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den Eigenentwicklungsgemeinden im Vergleich zu den zentralen Orten sowie der Eigenbedarfsdefinition des RREP WM 2011

2.1 Fragestellung

Evaluationsbaustein 1 vergleicht die Zahl der zwischen 2007 und 2018 neu fertig gestellten Wohnungen in unterschiedlichen Gemeindetypen innerhalb der Planungsregion Westmecklenburg.

Von besonderem Interesse ist dabei der Vergleich

- zwischen dem Umfang des Wohnungsneubaus in den Eigenentwicklungsgemeinden und den zentralen Orten sowie
- zwischen dem Umfang des Wohnungsneubaus und der Eigenbedarfsdefinition gemäß Ziel 4.1 (3) des RREP WM 2011 (3% bzw. 6% des Wohnungsbestandes 2005 bis 2020)

2.2 Methodik

Für den Evaluationsbaustein 1 wird die amtliche Baufertigstellungsstatistik auf Gemeindeebene ausgewertet.

Dabei werden die Gemeinden unterschiedlichen Gemeindetypen zugeordnet. Die Zuordnung orientiert sich an den Festsetzungen des LEP MV sowie des RREP MV 2011. Fertigstellungen in Gemeinden, die während des Betrachtungszeitraums mit anderen Gemeinden fusioniert haben, werden der Gemeinde zugeordnet, zu der die ehemalige Gemeinde Ende 2018 gehörte.

2.3 Zentrale Ergebnisse

Die Auswertungen des Evaluationsbaustein 1 führten zu den folgenden Ergebnissen. Deren Herleitung und grafische Aufbereitung findet sich in Anhang 1.

Die Zahlenangaben in Klammern beziehen sich auf Seitenzahlen im Anhang 1, auf denen das betreffende Ergebnis illustriert wird.

- Der jährliche Umfang der Wohnungsbautätigkeit hat sich in Westmecklenburg im Zeitraum 2007-2018 um etwa 20% erhöht. Diese Zunahme entspricht der Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt, liegt jedoch deutlich unter dem Bundeschnitt (A1-3 bis A1-5).
- Etwa 40% der neu gebauten Wohnungen wurde 2007-2018 in Eigenentwicklungsgemeinden fertig gestellt. Das 3-Jahres-Mittel des Anteils der Eigenentwicklungsgemeinden sank von 40% 2007-2009 zunächst auf 34% (2010-2012) und stieg danach kontinuierlich auf 43% (2016-2018) an (A1-8 und A1-9).
- Im Zeitraum 2007 bis 2018 lag die Neubauintensität in den nicht-zentralen Orten bei etwa 0,5% des Wohnungsbestandes 2005 pro Jahr. Dies entspricht etwa 6,0% des Wohnungsbestandes 2005 im Zeitraum 2007-2018. Damit liegt der Mittelwert über alle Eigenentwicklungsgemeinden schon vor Ablauf des im RREP 4.1 (3) festgelegten

Gültigkeitszeitraums der Eigenbedarfsdefinition auf dem Niveau der eigentlich nur für Sonderfälle vorgesehenen Marke von 6% des Wohnungsbestandes 2005 (A1-10).

- Im Vergleich dazu lag die Neubauintensität in den zentralen Orten mit etwa 0,4% des Wohnungsbestandes 2005 pro Jahr (bzw. 4,6% für die Jahre 2007-2018 insgesamt) deutlich unter der Neubauintensität der Eigenentwicklungsgemeinden. Zudem war der Zuwachs bei den zentralen Orten in den letzten Jahren schwächer als bei den Eigenentwicklungsgemeinden (A1-10).
- Vergleicht man die zentralen Orte untereinander, so fallen vor allem Grundzentren im Stadt-Umland-Raum Lübeck auf, deren Zahl der Baufertigstellungen pro Jahr und Wohnungsbestand 2005 etwa doppelt so hoch wie bei den anderen Typen zentraler Orte liegt. Dabei ist zu beachten, dass im mecklenburgischen Umland von Lübeck aufgrund der Landesgrenze nahezu alle Gemeinden als Zentralort ausgewiesen sind (A1-16 und A1-17).
- Die Neubauintensität (Baufertigstellungen pro Jahr und Wohnungsbestand 2005) liegt in den beiden Kernstädten Schwerin (Oberzentrum) und Wismar (Mittelzentrum) in etwa gleicher Höhe. Die zentralen Orte im ländlichen Raum liegen im Mittel bei etwa zwei Drittel dieses Niveaus. Wie im Evaluationsbaustein 3 noch genauer beleuchtet zeigen sich jedoch deutlich Unterschiede zwischen den einzelnen Zentralorten im ländlichen Raum (A1-16 und A1-17).
- Vergleicht man die Eigenentwicklungsgemeinden untereinander, so fällt vor allem die dynamische Entwicklung der nicht-zentralen Gemeinden in den Stadt-Umland-Räumen auf. Die Neubauintensität (Baufertigstellungen pro Jahr und Wohnungsbestand 2005) stieg im Betrachtungszeitraum von etwa 0,5% des Wohnungsbestandes 2005 pro Jahr im Jahr 2007 bis auf über 1% im Jahr 2018 und hat sich damit in etwa verdoppelt. 2018 lag die Neubauintensität in nicht-zentralen Gemeinden der Stadt-Umland-Räume bei fast dem Doppelten der nicht-zentralen Gemeinden im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis sowie etwa beim Dreifachen der nicht-zentralen Gemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum (A1-19 bis A1-22).
- Die Neubauintensität lag im Zeitraum 2007-2018 für Westmecklenburg insgesamt bei 5,1%. Geht man vereinfachend von einer Trendentwicklung bis Ende 2020 aus, so wird die Zahl der neu gebauten Wohnungen 2007-2020 wohl etwa 5,9% des Wohnungsbestandes 2005 betragen (A1-23 bis A1-25).
- Alle Gemeindetypen, d.h. selbst die Eigenentwicklungsgemeinden im strukturschwachen ländlichen Raum, werden bis 2020 wohl mehr als 3% des Wohnungsbestandes 2005 neu gebaut haben. (Die Werte beziehen sich auf die Mittelwerte nach Gemeindetypen. Einzelne Gemeinden werden auch unter 3% des Wohnungsbestandes neu gebaut haben.) Die Eigenentwicklungsgemeinden in den Stadt-Umland-Räumen werden bis 2020 Neubau im Umfang von durchschnittlich etwa 10% des Wohnungsbestandes 2005 realisiert haben. In ähnlicher Größenordnung wird auch der Neubau in den nicht-zentralen Siedlungsschwerpunkten im ländlichen Raum liegen. Auch die sonstigen Eigenentwicklungsgemeinden im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis werden bis Ende 2020 im Mittel deutlich mehr als 6% des Wohnungsbestandes 2005 neu gebaut haben (A1-23 bis A1-25).

- Schaut man sich die Einzelwerte der Gemeinden an und sucht nach räumlichen Mustern einer überdurchschnittlich hohen Neubautätigkeit in den nicht-zentralen Gemeinden, so erweisen sich vor allem die folgenden Faktoren begünstigend für eine hohe Neubautätigkeit (und vermutlich auch eine entsprechende Nachfrage):
 - Stadt-Umland-Räume Schwerin, Wismar und Lübeck
 - Nähe zur Küste
 - Nähe zur Autobahn

Zusammengefasst lässt sich somit für den Betrachtungszeitraum 2007-2018 (sowie 2011-2018) feststellen, dass

- eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte im Mittel nicht stattgefunden hat,
- die nicht-zentralen Orte stattdessen im Mittel mehr Wohnungsneubau (im Verhältnis zum Wohnungsbestand) betrieben haben und
- die 3%- bzw. 6%-Marken der Eigenbedarfsdefinition aus dem Ziel 4.1 (3) des RREP WM 2011 in sehr vielen Eigenentwicklungsgemeinden – vielfach sogar deutlich – überschritten wurden.

3 Evaluationsbaustein 2: Realisierte Baustruktur

3.1 Fragestellung

Evaluationsbaustein 2 beleuchtet die Frage, welcher Anteil der im Betrachtungszeitraum 2007-2018 in der Region Westmecklenburg neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilien sowie Reihenhäusern bzw. in Mehrfamilienhäusern errichtet wurde.

Zudem geht der Baustein der Frage nach, ob sich dabei Unterschiede zwischen den zentralen Orten und den Eigenentwicklungsgemeinden zeigen und ob sich diese Unterschiede im Zeitverlauf verändern.

3.2 Methodik

Wie der Evaluationsbaustein 1 stützt sich auch die Analyse des Bausteins 2 vor allem auf die amtliche Baufertigstellungsstatistik.

Neben der Differenzierung nach Gemeinden und Gemeindetypen wird als zusätzliches Merkmal die Anzahl der Wohnungen in den neu gebauten Wohngebäuden mit in die Betrachtung einbezogen.

Bei Wohngebäuden unterscheidet die amtliche Baufertigstellungsstatistik zwischen Gebäuden mit einer, zwei sowie drei und mehr Wohnungen. Zudem finden sich in der Statistik eine gewisse Anzahl an fertig gestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Nichtwohngebäude sind Gebäude, bei denen mehr als die Hälfte der Nutzfläche nicht für Wohnungen genutzt wird.

In den nachfolgenden Auswertungen wird die Summe der Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen als Annäherung an den „individuellen Wohnungsbau“ angesehen. Dieser umfasst neben den Ein- und Zweifamilienhäusern auch Reihenhäuser, da deren Wohneinheiten aufgrund der eigenen Eingangstür jeder Wohnung statistisch ebenfalls als „Wohnung in Gebäuden mit einer Wohnung“ erfasst werden.

Dem gegenüber stehen die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, statistisch angenähert aus der Summe der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen sowie in Nichtwohngebäuden.

3.3 Zentrale Ergebnisse

Die nach der vorstehenden Methodik ausgewertete Baufertigstellungsstatistik zeigt die folgenden Ergebnisse. Herleitung und Illustration dieser Ergebnisse findet sich in Anhang 2. Die Zahlenangaben in Klammern beziehen sich auf die dortigen Seitenzahlen.

- Über den gesamten Betrachtungszeitraum 2007-2018 wurden etwa 65% der in Westmecklenburg neu gebauten Wohnungen in Wohngebäuden des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser) realisiert. Die verbleibenden 35% der Wohnungen wurden in Form von Mehrfamilienhäusern fertig gestellt (A2-3).
- Der Anteil des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser) am Wohnungsneubau in Westmecklenburg insgesamt ist im Betrachtungszeitraum deutlich zurückgegangen. Lag das Dreijahresmittel 2007-2009 noch bei 74%, so ist dieses seitdem kontinuierlich auf zuletzt 59% (Dreijahresmittel 2016-2018) gesunken (A2-4).
- Dieser Rückgang des Anteils des individuellen Wohnungsbaus am Wohnungsneubau in Westmecklenburg insgesamt hat sich im Betrachtungszeitraum jedoch alleinig aus einer entsprechend deutlichen Strukturverschiebung in den zentralen Orten ergeben.

Lag hier das Dreijahresmittel des Anteils des individuellen Wohnungsbaus an allen fertig gestellten Wohnungen 2007-2009 noch bei 68%, so betrug der Anteil im Mittel der Jahre 2016-2018 nur noch 43% (A2-7).

- Ganz anders verlief hingegen die Entwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden. Hier pendelt der Anteil des individuellen Wohnungsbaus über den gesamten Betrachtungszeitraum (2007-2018) um einen Wert von etwa 80% (A2-10).

4 Evaluationsbaustein 3: Auswirkung der Wohnungsbautätigkeit in den Eigenentwicklungsgemeinden auf die zentralen Orte

4.1 Fragestellung

Die Ergebnisse des Evaluationsbausteins 1 zeigen, dass innerhalb der Planungsregion Westmecklenburg keine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte stattgefunden hat. Das RREP WM 2011 begründet den Grundsatz der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte u.a. damit, dass „die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte [...] gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden [sollen].“

Evaluationsbaustein 3 geht daher der Frage nach, ob die Entwicklung der einzelnen Zentralorte innerhalb der Planungsregion Westmecklenburg durch die Siedlungsentwicklung in ihrem Nahbereich bzw. den unmittelbar angrenzenden Gemeinden negativ beeinflusst oder sogar gefährdet wurde.

Die Fragestellung des Evaluationsbausteins 3 wurde im Rahmen der Sitzung der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung am 4.12.2019 entwickelt. Sie ersetzt auf Wunsch der Arbeitsgruppe die in Leistungsbeschreibung und Angebot zum vorliegenden Gutachten ursprünglich vorgesehene Gemeindebefragung zu Sonderbauformen wie altengerechtem Wohnraum und Ferienwohnungen.

4.2 Methodik

Die Auswertungen im Evaluationsbaustein 3 beziehen sich erneut auf die amtliche Baufertigstellungsstatistik, diesmal jedoch mit einem kleinräumigen Fokus auf die Nahbereiche der 28 Zentralorte bzw. deren unmittelbaren Nachbarn. Dabei wird verglichen, ob die nicht-zentralen Gemeinden im Nahbereich bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft mehr oder weniger Wohnungen im Betrachtungszeitraum (bezogen auf den Wohnungsbestand 2005) ausgewiesen haben.

Um die Fragestellung der Beeinflussung bzw. Gefährdung der Zentralorte durch die Siedlungsentwicklung in den umliegenden nicht-zentralen Gemeinden bewerten zu können, wurde neben der Baufertigstellungsstatistik auch die Einwohnerentwicklung mit in die Betrachtung einbezogen. Die Frage der Beeinflussung bzw. Gefährdung der Zentralorte wird somit durch einen Vergleich sowohl der Neubauintensität (neu gebaute Wohnungen in % des Wohnungsbestandes 2005) als auch der Einwohnerentwicklung (Zuwachs oder Abnahme bezogen auf das Jahr 2007) zwischen dem jeweiligen Zentralort und den umliegenden Eigenentwicklungsgemeinden abgeleitet.

Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsdynamik in der ersten und zweiten Hälfte des Betrachtungszeitraums wird die vorstehende Bewertung sowohl für den Gesamtzeitraum 2007-2018 wie auch für den Teilzeitraum 2011-2018 durchgeführt.

Die Einwohnerzahl vieler Gemeinden wurden 2011 durch den Zensus neu festgesetzt, ohne dass der Veränderung gegenüber 2010 notwendigerweise entsprechende Zu- oder Abwanderungen bzw. Geburten und Sterbefälle gegenüberstehen. Aus diesem Grund wurde der Jahresübergang 2010/2011 aus der Betrachtung ausgeklammert. Zudem wurde für Gemeinden mit Erstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge (Schwerin, Nostorf) neben der Einwohnerentwicklung nach amtlicher Meldestatistik auch eine geschätzte, grob um die fluchtbedingten Zuwanderung bereinigte Einwohnerentwicklung berücksichtigt.

Im Ergebnis (vgl. Abschnitt 4.3) wurde für jeden der 28 Zentralorte eine Einschätzung der Beeinflussung bzw. Gefährdung durch die Siedlungsentwicklung in den umliegenden nicht-zentralen Gemeinden hergeleitet. Diese Bewertung erfolgte mit Hilfe einer sechsstufigen Skala, die von „nicht beeinträchtigt“ bis „gefährdet“ reicht.

Wie auf Seite A3-19 des Anhangs 3 dargestellt ergibt sich diese Bewertung aus der Zusammenschau von zwei zuvor durchgeführten Teilbewertungen A und B, die jeweils einen Zahlenwert zwischen 1 und 4 ergeben.

Der Zahlenwert der Teilbewertung A ergibt sich aus einem dreistufigen Vergleich der Wohnungsneubau- und Einwohnerentwicklung im Zentralort und den umliegenden nicht-zentralen Gemeinden. Diese Schritte sind auf Seite A3-17 des Anhangs 3 dargestellt. In jedem der drei Bewertungsschritte werden vier Vergleiche durchgeführt, die sich hinsichtlich der betrachteten Zeiträume und räumlichen Zuschnitte wie folgt unterscheiden.

- (1) Vergleich zwischen Zentralort und seinem Nahbereich für die Jahre 2007-2018
- (2) Vergleich zwischen Zentralort und seinem Nahbereich für die Jahre 2013-2018
- (3) Vergleich zwischen Zentralort und seinem unmittelbaren, nicht zentralen Nachbargemeinden für die Jahre 2007-2018
- (4) Vergleich zwischen Zentralort und seinem unmittelbaren, nicht zentralen Nachbargemeinden für die Jahre 2013-2018

Liegt die Neubauintensität (Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Betrachtungszeitraum in Prozent des Wohnungsbestandes 2005) in mindestens drei der vier vorstehenden Vergleichspaarungen über der Neubauintensität der umliegenden Eigenentwicklungsgemeinden, so wird für den betrachteten Zentralort davon ausgegangen, dass das Ziel einer Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Zentralort in seinem unmittelbaren Umfeld (weitestgehend) erreicht wurde. In diesem Fall entspricht die Teilbewertung A dem Zahlenwert 1.

Ist dies hingegen nicht der Fall, so wird untersucht, ob in mindestens drei der vorstehend genannten Vergleichspaarungen zumindest die relative Einwohnerentwicklung des Zentralortes günstiger war als die der umliegenden Eigenentwicklungsgemeinden. In diesem Fall wäre trotz der fehlenden Konzentration der Siedlungsentwicklung zumindest eine relative Stärkung des Zentralortes über die Einwohnerentwicklung erreicht worden. Ist dies der Fall, entspricht die Teilbewertung A dem Zahlenwert 2.

Ist dies hingegen ebenfalls nicht der Fall, d.h. ist neben der höheren Neubauintensität in den nicht zentralen Gemeinden auch deren relative Einwohnerentwicklung günstiger verlaufen als im Zentralort, so wird in einem letzten Bewertungsschritt betrachtet, wie groß der Abstand bei der Einwohnerentwicklung ausgefallen ist. Beträgt dieser für drei der vier Vergleichsfälle weniger als 3 Prozentpunkte (1,5 Prozentpunkte für die kürzeren Zeiträume 2013-2018), so wird die Teilbewertung A mit einem Zahlenwert von 3 abgeschlossen. Ist die Einwohnerentwicklung im Zentralort um mehr als die genannten 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte ungünstiger als die der Eigenentwicklungsgemeinden, so ergibt sich ein Zahlenwert von 4 für die Teilbewertung A.

Die Teilbewertung B betrachtet allein die Einwohnerentwicklung im Zentralort (vgl. Seite A3-18 in Anhang 3). War diese sowohl 2007-2018 wie auch 2013-2018 positiv, so führt die Teilbewertung B zu einem Zahlenwert 1. Je deutlicher rückläufig sie in den beiden Betrachtungszeiträumen war, umso mehr nähert sich die Teilbewertung dem Zahlenwert 4.

Die Gesamtbewertung ergibt sich – wie beschrieben – aus der Überlagerung der beiden Teilbewertungen A und B. Diese kann aus dem Schaubild auf Seite A3-19 des Anhangs 3 abgelesen werden. Die unterschiedliche Gesamtbewertung für eine gleiche Teilbewertung A ergibt sich aus der Einschätzung, dass eine höhere Neubauaktivität und deutlich günstigere Ein-

wohnerentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden aus Sicht des Zentralortes deutlich anders zu bewerten ist, wenn dessen Einwohnerentwicklung im Betrachtungszeitraum trotzdem positiv ausgefallen ist als wenn sich die Einwohnerentwicklung des Zentralortes auf einem konstant negativen Niveau bewegt.

4.3 Zentrale Ergebnisse

Die vorstehend erläuterte Betrachtung des Evaluationsbausteins 3 führt zu den folgenden Ergebnissen, die in Anhang 3 in Diagrammen und Karten illustriert sind. Die Klammern am Ende der nachfolgenden Aufzählungspunkte beziehen sich auf die betreffenden Seiten des Anhangs 3.

Zum grundsätzlichen Zusammenhang zwischen Neubauintensität und Einwohnerentwicklung können die folgenden Ergebnisse festgehalten werden:

- In den Einzelwerten der Gemeinden ist ein deutlicher Zusammenhang zwischen der Wohnungsbautätigkeit und der Einwohnerentwicklung erkennbar. Gemeinden mit höherer Neubauintensität (fertig gestellte Wohnungen pro Wohnungsbestand 2005) haben im Mittel eine positivere (bzw. weniger negative) Einwohnerentwicklung als Gemeinden mit einer geringeren Neubauintensität. Dieser Zusammenhang gilt sowohl für die zentralen Orte wie auch für die Eigenentwicklungsgemeinden. Er ist zudem in beiden Betrachtungszeiträumen zu beobachten (A3-4 und A3-5).
- Die Auswertung zeigt zugleich aber auch eine erhebliche Streubreite der Einzelwerte. Gemeinden haben bei gleicher Neubauintensität zum Teil sehr unterschiedliche Einwohnerentwicklungen gehabt. Umgekehrt weisen Gemeinden mit vergleichbarer Einwohnerentwicklung z.T. sehr unterschiedliche Neubauintensitäten auf (A3-4 und A3-5).
- Der dargestellte Zusammenhang sagt nichts über die Wirkungsrichtung: Ob die Einwohner im Mittel kommen, wenn viel gebaut wird oder ob viel gebaut wird, wenn viel Zuwanderung erfolgt, kann statistisch nicht geklärt werden (A3-4 und A3-5). Vermutlich wird dort viel gebaut, wo die vorgefundenen oder geschaffenen Standorteigenschaften eine hohe Nachfrage erzeugen und damit ein Potenzial für neubaubedingten Zuzug erschließen (A3-4 und A3-5).
- Fasst man die Eigenentwicklungsgemeinden zu den Nahbereichen zusammen, so nimmt die vorstehend beschriebene Streuung ab. Sie verbleibt gleichwohl auf einem deutlich sichtbaren Niveau (A3-8 bis A3-11).
- Im statistischen Mittel (Regression über den Zeitraum 2007-2018) haben Nahbereiche bzw. Zentralorte mit einer um einen Prozentpunkt höheren Neubauintensität (fertig gestellte Wohnungen pro Wohnungsbestand 2005) eine um etwa 0,8 Prozentpunkte positivere Einwohnerentwicklung im gleichen Zeitraum gehabt. Im Zeitraum 2013-2018 war bei den Eigenentwicklungsgemeinden sogar mehr als ein Prozentpunkt zusätzliche Einwohnerentwicklung (A3-9 und A3-11).

Die Anwendung der im vorigen Abschnitt beschriebenen Methodik auf die 28 Zentralorte in der Planungsregion ergab die folgende Bewertung (A3-104):

- Die Siedlungsentwicklung in den umliegenden Eigenentwicklungsgemeinden hat
 - die Entwicklung der Zentralorte Klütz (A3-53 bis A3-55), Ludwigslust (A3-65 bis A3-67), Neukloster (A3-68 bis A3-70), Neustadt-Glewe (A3-71 bis A3-73) und Zarrentin (A3-101 bis A3-103) „nicht beeinträchtigt“,
 - die Entwicklung der Zentralorte Boizenburg (A3-23 bis A3-25), Grabow (A3-44 bis A3-46), Hagenow (A3-50 bis A3-52), Plau am See (A3-77 bis A3-79),

Schwerin (A3-86 bis A3-88) und Wittenburg (A3-98 bis A3-100) „eher nicht beeinträchtigt“

- die Entwicklung der Zentralorte Bad Kleinen (A3-20 bis A3-22), Dömitz (A3-35 bis A3-37), Gadebusch (A3-38 bis A3-40), Lübbtheen (A3-56 bis A3-58), Lüdersdorf (A3-62 bis A3-64), Parchim (A3-74 bis A3-76) und Rehna (A3-80 bis A3-82) „beeinträchtigt“
 - die Entwicklung der Zentralorte Dassow (A3-32 bis A3-34), Schönberg (A3-83 bis A3-85) und Wismar (A3-95 bis A3-97) „deutlich beeinträchtigt“
 - die Entwicklung der Zentralorte Crivitz (A3-29 bis A3-31), Grevesmühlen (A3-47 bis A3-49), Lübz (A3-59 bis A3-61) und Sternberg (A3-89 bis A3-91) „tendenziell gefährdet“ sowie
 - die Entwicklung der Zentralorte Brüel (A3-26 bis A3-28), Goldberg (A3-41 bis A3-43) und Warin (A3-92 bis A3-94) „gefährdet“.
- Insgesamt ist die Siedlungsentwicklung in den Eigenentwicklungsgemeinden somit nicht spurlos an der Mehrzahl der zentralen Orte vorbeigegangen (A3-104).

5 Evaluationsbaustein 4: Infrastrukturelle Lagegunst der Neubaustandorte in den Eigenentwicklungsge- meinden

5.1 Fragestellung

Evaluationsbaustein 4 beschäftigt sich mit der innergemeindlichen Lage der Neubaustandorte und Neubaugebiete und deren Nähe zu Infrastruktureinrichtungen.

Zentrale Fragestellung des Evaluationsbausteins ist, welche infrastrukturelle Lagegunst die im Betrachtungszeitraum 2011-2018 neu gebauten Wohnungen in der Planungsregion Westmecklenburg aufweisen und ob sich Unterschiede zwischen den Gemeindetypen sowie zeitliche Entwicklungstrends identifizieren lassen.

5.2 Methodik

Die in der vorstehenden Fragestellung genannte „infrastrukturelle Lagegunst“ wird nach dem nachstehenden Punkteschema bewertet, das bereits im Rahmen des Evaluationsberichts 2014³ entwickelt wurde. Je näher ein Neubaustandort zu den im Schema genannten Infrastruktureinrichtungen liegt, desto mehr Punkte erhält er.

Die im Schema genannten Entfernungsgrenzen wurden 2014 auf Basis der statistischen Verteilung der Neubautätigkeit 2007-2013 in der Planungsregion Westmecklenburg hergeleitet.

	4 Punkte	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Entfernung zum nächsten Haus- oder Facharzt	bis 500m	bis 1.100m	bis 2.800m	bis 5.600m	über 5.600m
Entfernung zur nächsten Kindertagesstätte	bis 500m	bis 900m	bis 1.800m	bis 3.700m	über 3.700m
Entfernung zum nächsten Nahversorger	bis 400m	bis 900m	bis 2.600m	bis 5.700m	über 5.700m
Entfernung zur nächsten Pflegeeinrichtung	bis 500m	bis 1.300m	bis 3.400m	bis 6.400m	über 6.400m
Entfernung zur nächsten allgemeinbildenden Schule	bis 600m	bis 1.400m	bis 3.300m	bis 6.100m	über 6.100m
Tägliche ÖPNV-Abfahrten im Umkreis von 1.500m	300 Abf. oder mehr	100 Abf. oder mehr	40 Abf. oder mehr	15 Abf. oder mehr	unter 15 Abfahrten

Abbildung 1 Bewertungsschema zur Messung der infrastrukturellen Lagegunst von Neubauwohnungen (aus Evaluationsbericht 2014)

³ Gertz Gutsche Rümenapp (2014): Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg im Zeitraum 2007-2013 mit Blick auf das Ziel der Eigenentwicklung in den nicht zentralen Gemeinden. Hamburg.

Im Gegensatz zu den vorherigen drei Evaluationsbausteinen wird für den Evaluationsbaustein 4 die adressgenaue Lage der Neubaustandorte innerhalb der Eigenentwicklungsgemeinden benötigt.

Die Lage der Neubaustandorte wurde durch ein mehrstufiges Verfahren ermittelt:

- Ausgangspunkt ist der Vergleich der amtlichen Adressdatensätze des Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen beim Landesamt für innere Verwaltung für die Jahre 2011 bis 2019.
- Die aus dem Adressvergleich identifizierten „potenziellen Neubaustandorte“ wurden anhand von Luftbilddauswertungen für die einzelnen Eigenentwicklungsgemeinden plausibilisiert.
- Abschließend wurde eine Randsummenkontrolle mit der Zahl der Baufertigstellungen nach Gemeinde gemäß amtlicher Statistik durchgeführt.

Nach Einschätzung des Gutachters bildet der so generierte Datensatz die räumliche Lage des Wohnungsneubaus in der Planungsregion Westmecklenburg 2011-2018 lagestrukturell sehr gut ab. Im Einzelfall enthält er sicher einzelne Fehler (Falsch- bzw. Nichtidentifikation von Neubaustandorten). Diese sollten die nachfolgend abgeleiteten Ergebnisse aber nicht verfälschen.

5.3 Zentrale Ergebnisse

Die Auswertung der vorstehend beschriebenen Datensatzes im Rahmen des Evaluationsbausteins 4 führt zu den folgenden Ergebnissen. Diese sind in Anhang 4 durch Diagrammen und Karten illustriert. Die Klammern am Ende der nachstehenden Aufzählungspunkte beziehen sich auf die betreffenden Seiten des Anhangs 4.

- Innerhalb der Planungsregion Westmecklenburg hat es im Zeitraum 2011 bis 2018 Neubaustandorte gegeben, die das gesamte Punktspektrum (von 0 bis 24 Punkten) gemäß des vorstehend erläuterten Schemas zur Messung der infrastrukturellen Lagegunst ausreizen. Es finden sich somit in den Eigenentwicklungsgemeinden der Planungsregion sowohl sehr gut wie auch sehr schlecht infrastrukturell ausgestattete Standorte, an denen im Zeitraum 2011 bis 2018 neue Wohnungen gebaut wurden (A4-5).
- Die mittlere Lagegunst der Neubaustandorte hat sich im Zeitraum 2011 bis 2018 tendenziell verbessert. Hatten im Zeitraum 2011 bis 2014 50% der Neubauwohnungen eine Lagegunst von mindestens 9,7 Punkten⁴, so hatten im Zeitraum 2015 bis 2018 50% der Neubauwohnungen eine Lagegunst von mindestens 11 Punkten (A4-6 und A4-7).
- Dieser tendenzielle Anstieg der Lagegunst im Betrachtungszeitraum zeigt sich auch bei einem Vergleich der vier Zweijahresperioden 2011-2012, 2013-2013, 2015-2016 und 2017-2018, zwischen denen die mittlere Lagegunst jeweils tendenziell zugenommen hat. Im letzten Zweijahreszeitraum (2017-2018) lag sie jedoch unter dem Maximalwert aus den vorherigen Jahren 2015-2016, jedoch über den Werten von 2011-2012 und 2013-2014 aus der ersten Hälfte des Betrachtungszeitraums (A4-8). Ein Grund für die tendenzielle Zunahme der mittleren Lagegunst könnte der Anteils-

⁴ Dieser und alle nachfolgend genannten 50%-Werte (Mediane) sind interpolierte Werte, da jedem Einzelstandort durch das o.g. Schema ja eine ganzzahlige Punktzahl zugewiesen wird.

gewinn der Stadt-Umland-Räume an der Neubautätigkeit in den Eigenentwicklungsgemeinden in den letzten Jahren sein, der in Evaluationsbaustein 1 deutlich geworden ist. Wie die nachstehenden Ergebnisse zeigen, sind die Neubaustandorte in den Stadt-Umland-Räumen überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur ausgestattet.

- Vergleicht man die statistische Verteilung der Lagegunst der Neubaustandorte nach dem Raumstrukturtyp, in dem die betreffenden Standorte liegen, so zeigen sich deutliche Unterschiede. In den Stadt-Umland-Räumen haben die Hälfte der Neubauwohnungen eine infrastrukturelle Lagegunst von mindestens 14 Punkten. Im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis liegt der Punktwert, den die Hälfte der Wohnungen mindestens erreicht, nur bei 11 Punkten. Im strukturschwachen ländlichen Raum liegt er bei nur 7 Punkten (A4-11).
- Gliedert man den Raumstrukturtyp „ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“, der mit einem 50%-Wert von 11 Punkten im vorstehenden Aufzählungspunkt in der Mitte des Spektrums lag, nach seinen drei Gemeindetypen für Eigenentwicklungsgemeinden auf, so zeigt sich, dass dieser Raumstrukturtyp hinsichtlich der infrastrukturellen Lagegunst eigentlich aus zwei Gruppen besteht: Sowohl die Neubaustandorte in den Gemeinden, die bis vor wenigen Jahren noch zum Stadt-Umland-Raum (Schwerin) gehörten als auch die Standorte in den Eigenentwicklungsgemeinden mit Siedlungsschwerpunkt haben annähernd die gleiche Lagegunst wie die Neubaustandorte in den Gemeinden der (aktuellen) Stadt-Umland-Räume. Umgekehrt liegt der 50%-Wert der Neubaustandorte in den sonstigen Eigenentwicklungsgemeinden des Raumstrukturtyps „ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ auf nahezu dem gleichen Niveau wie die Neubaustandorte im strukturschwachen ländlichen Raum (A4-12).
- Wertet man die mittlere Lagegunst der Neubaustandorte 2011-2018 nach den Nahbereichen aus, so zeigen sich auch hier deutlich Unterschiede. Diese reflektieren jedoch im Wesentlichen die bereits vorstehend beschriebenen siedlungsstrukturellen Zusammenhänge. So finden sich die im Mittel am besten zur bestehenden Infrastruktur gelegenen Neubaustandorte in den Nahbereichen Dassow, Schwerin, Ludwigslust und Klütz, wohingegen die Neubaustandorte in den Nahbereichen Warin, Brüel, Plau am See und Lüdersdorf die im Mittel geringste infrastrukturelle Lagegunst aufweisen (A4-13 und A4-14).

6 Ausblick auf die Fortschreibungsphase

Aus Sicht des Gutachters lassen sich aus den Evaluationsergebnissen die folgenden Schlussfolgerungen für die Fortschreibungsphase ziehen. Die betreffenden Punkte waren zum Großteil auch bereits Gegenstand der Diskussion in der Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung während der Evaluationsphase:

- Die wohnbauliche Siedlungsentwicklung braucht auch in Zukunft eine regionale Steuerung. Eine Entwicklung im Sinne der Zielvorstellungen des RREP ist kein Selbstläufer.
- Die Steuerung sollte auch in Zukunft quantitative Elemente bzgl. der wohnbaulichen Entwicklung in den Eigenentwicklungsgemeinden umfassen.
- Die Evaluation hat deutliche Unterschiede der Entwicklung zwischen den Teilräumen der Region aufgezeigt. Entsprechend sollten sich die fortgeschriebenen Steuerungselemente auch teilräumlich unterscheiden.
- In Teilräumen mit einer dynamischeren Entwicklung kann die Obergrenze der in Eigenentwicklungsgemeinden zulässigen wohnbaulichen Entwicklung höher liegen als in Teilräumen mit weniger Entwicklungsvolumen.
- Im Rahmen der Fortschreibungsphase könnte u.a. geprüft werden, ob
 - die Obergrenze der baulichen Entwicklung in den Eigenentwicklungsgemeinden an das Bauvolumen im Zentralort gekoppelt werden könnte und ob
 - anstelle der Maßeinheit „Wohneinheit“ die Maßeinheit „zusätzliche Siedlungsfläche“ verwendet werden könnte.
- Bei der Ausgestaltung der Steuerungsinstrumente sollte die infrastrukturelle Lagegunst der innergemeindlichen Neubaustandorte eine Rolle spielen. Bei der Festlegung von Mindestausstattungen (minimale Punktzahl) ist teilräumlich zu differenzieren. Andernfalls werden die Schwellen im Stadt-Umland-Raum fast überall oder im ländlichen Raum fast nirgendwo erreicht.
- Alle zukünftigen Steuerungsinstrumente müssen einfach umsetzbar, kontrollierbar und durchsetzbar sein. Die erheblichen Abweichungen zwischen der realen Entwicklung 2007-2018 und den Regelungen des RREP WM 2011 machen dies deutlich.

Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg

Anhang 1

Evaluationsbaustein 1:

Umfang der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den
Eigenentwicklungsgemeinden im Vergleich zu den zentralen Orten
sowie der Eigenbedarfsdefinition des RREP WM 2011

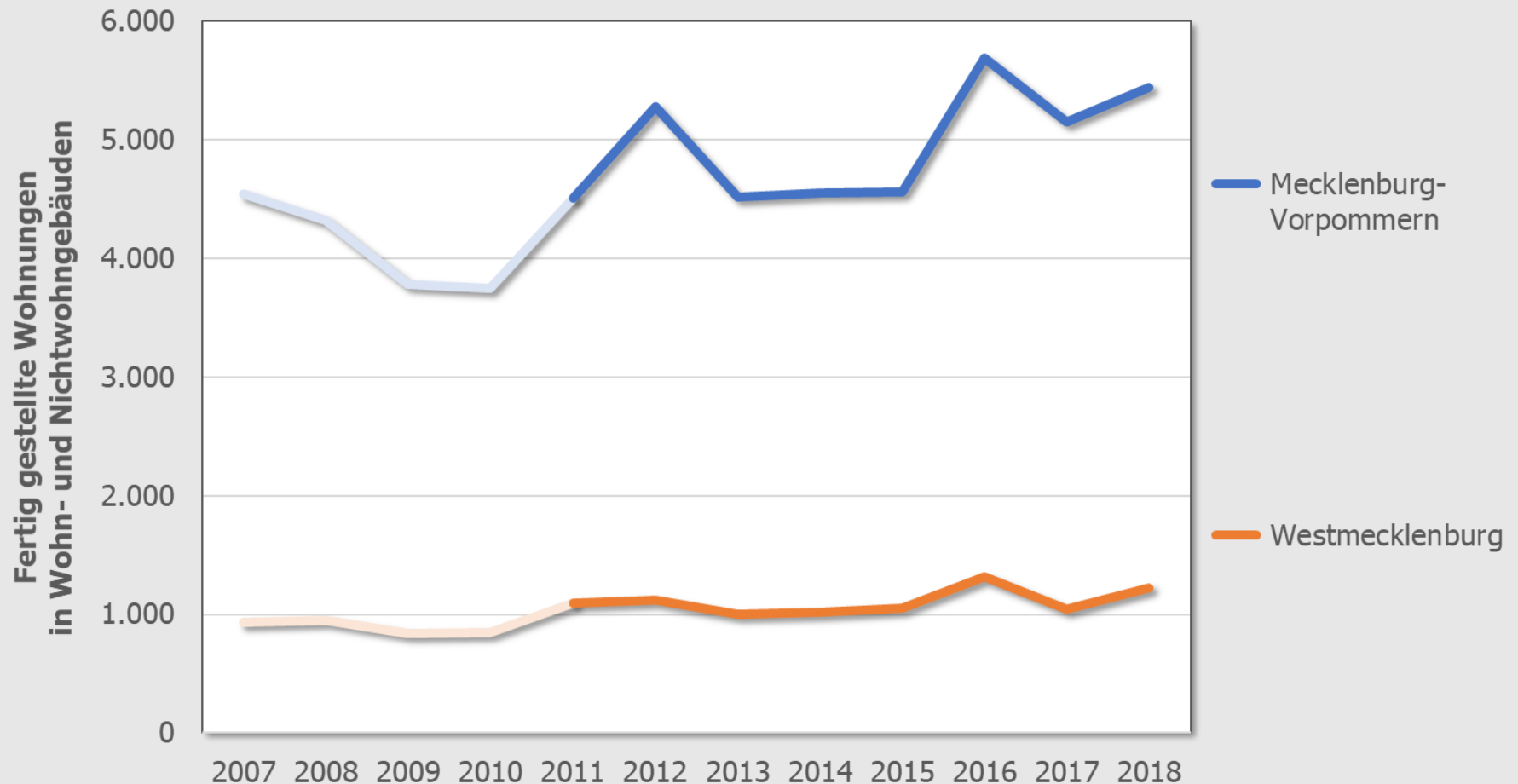
Westmecklenburg

Umfang der Bautätigkeit insgesamt

Evaluation der Siedlungsentwicklung

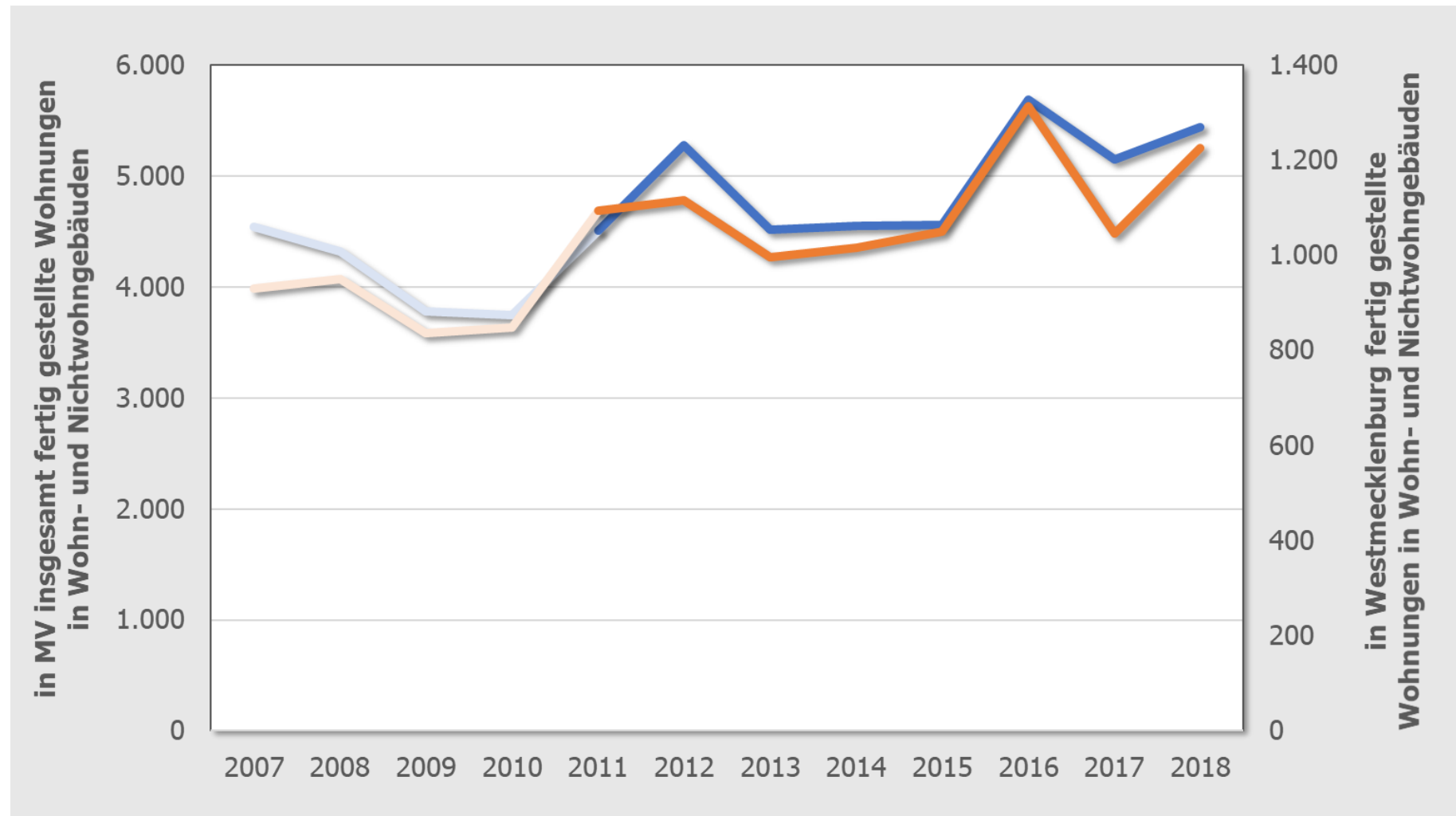
Wohnbauliches Neubauvolumen insgesamt

Westmecklenburg insg. im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern insgesamt



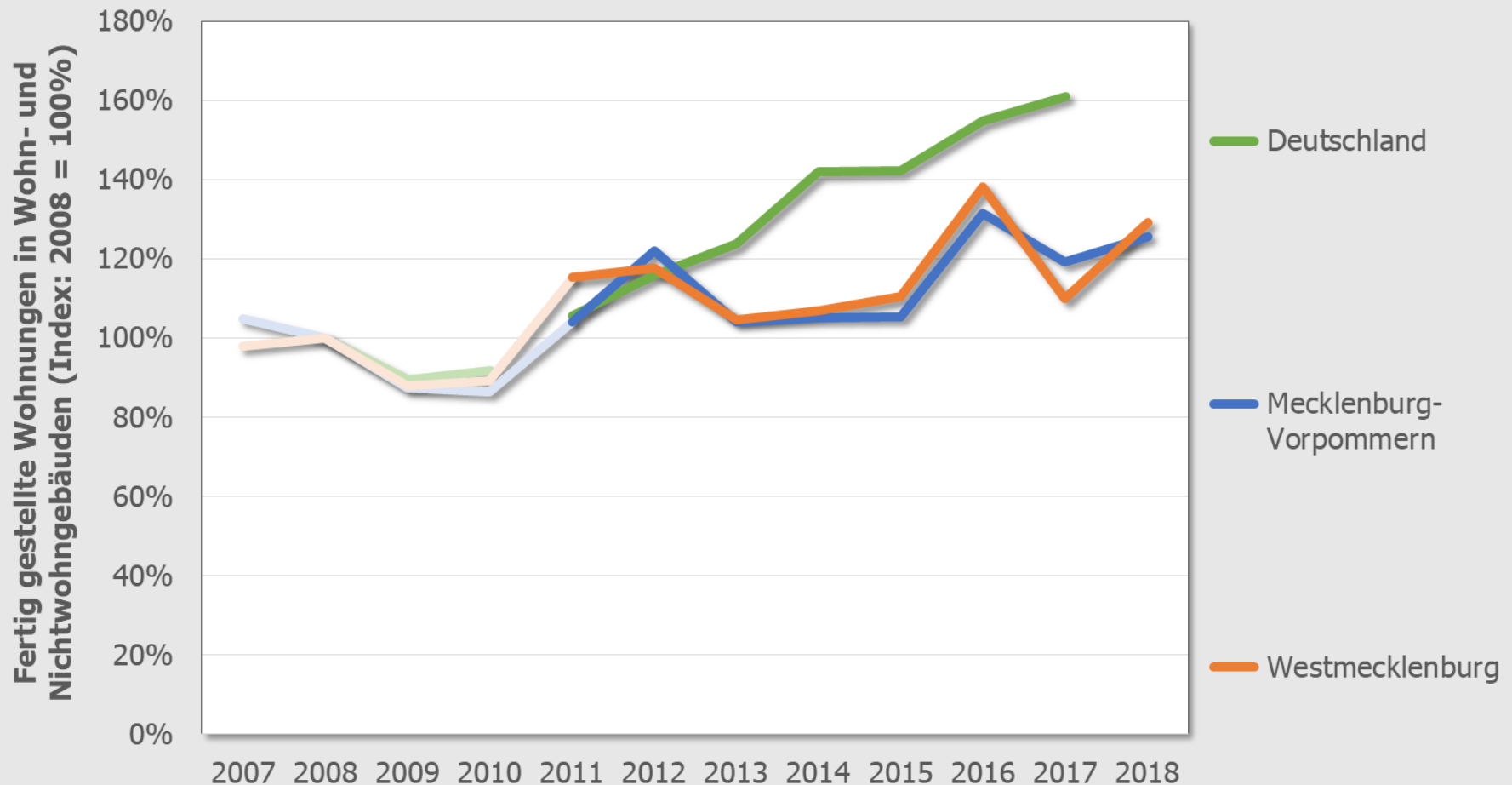
Wohnbauliches Neubauvolumen insgesamt

Westmecklenburg insg. im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern insgesamt



Wohnbauliches Neubauvolumen insgesamt

Vergleich der Entwicklungstendenzen mit Entwicklung in Deutschland insg.



Westmecklenburg

Differenzierung nach zentralen Orten und Gemeinden mit Eigenentwicklung

Evaluation der Siedlungsentwicklung

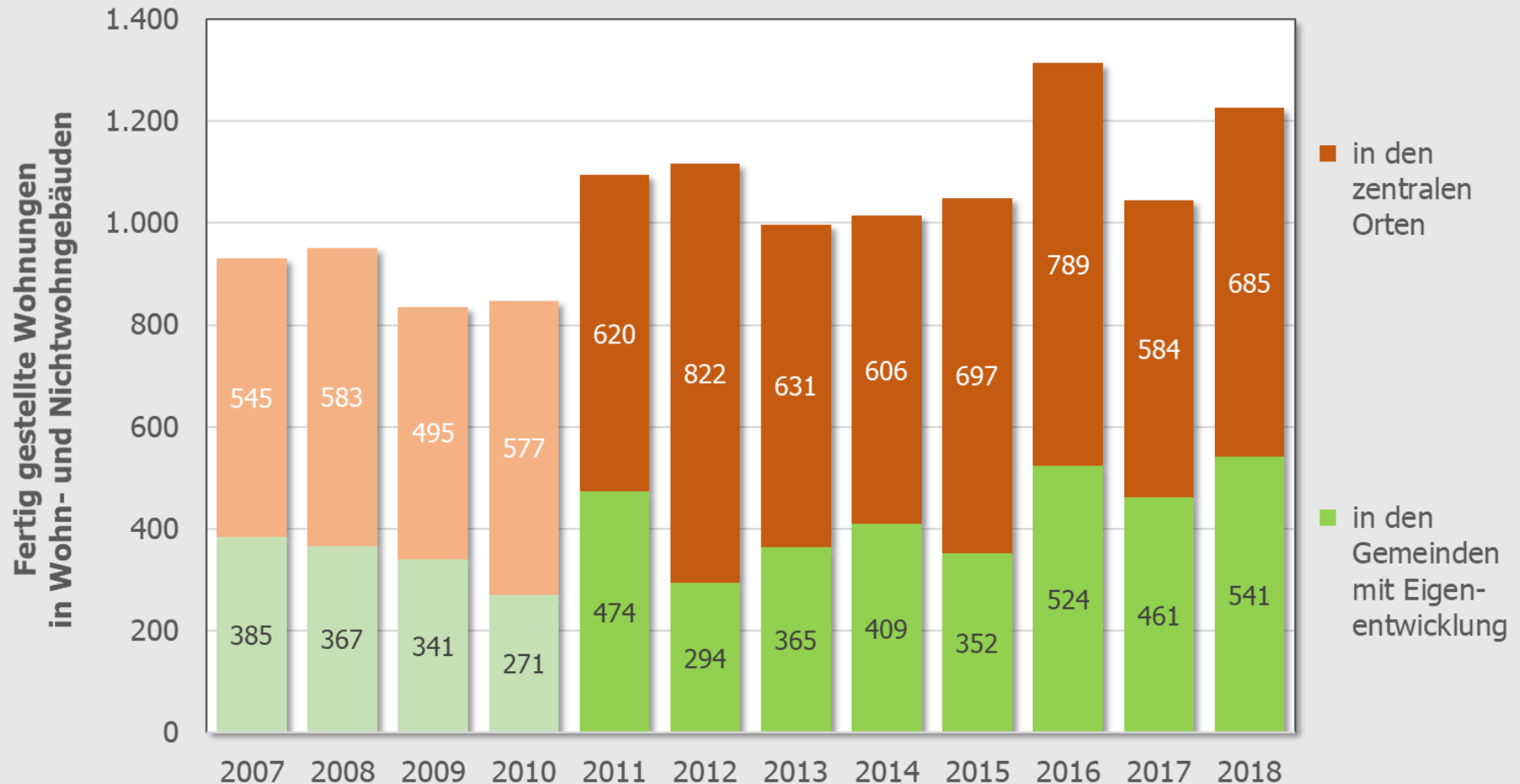
Sonderfall Eingemeindung nicht-zentraler Gemeinden in zentrale Gemeinden während des Betrachtungszeitraums

Baufertigstellungen in nicht-zentralen Gemeinden, die im Laufe des Betrachtungszeitraums (2007/2011-2018) in zentrale Orte eingemeindet wurden, werden in den nachfolgenden Auswertungen auch schon vor der Eingemeindung den zentralen Orten zugerechnet.

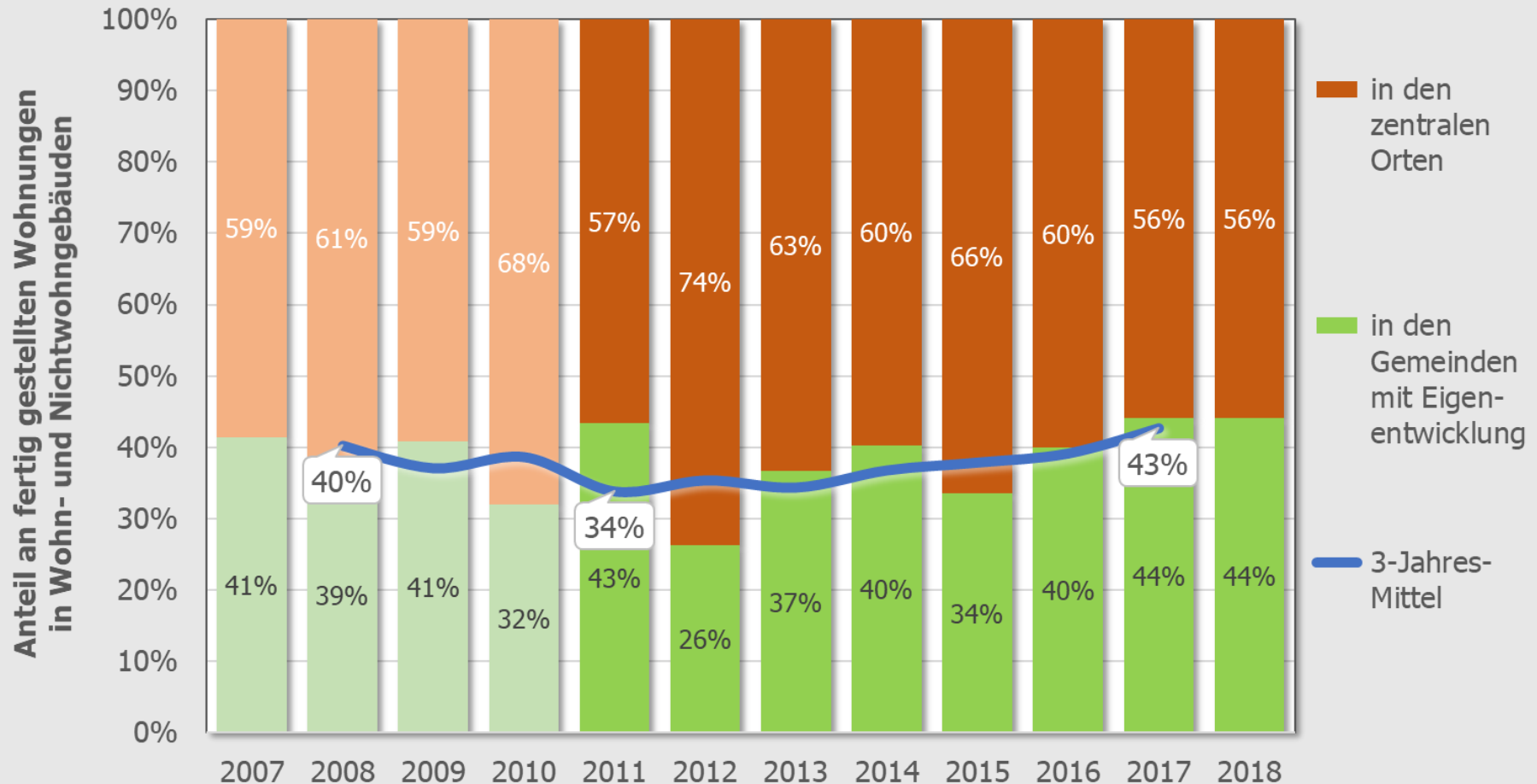
Konkret sind dies:

- Damm zu Stadt Parchim (Mittelzentrum)
- Nesow und Vitense zu Stadt Rehna (Grundzentrum)
- Körchow und Lehsen zu Stadt Wittenburg (Grundzentrum)
- Lutheran zu Stadt Lübz (Grundzentrum)
- Steesow zu Stat Grabow (Grundzentrum)

Baufertigstellungen in den zentralen Orten (insgesamt 7.634 WE)
bzw. den Gemeinden mit Eigenentwicklung (insgesamt 4.784 WE)

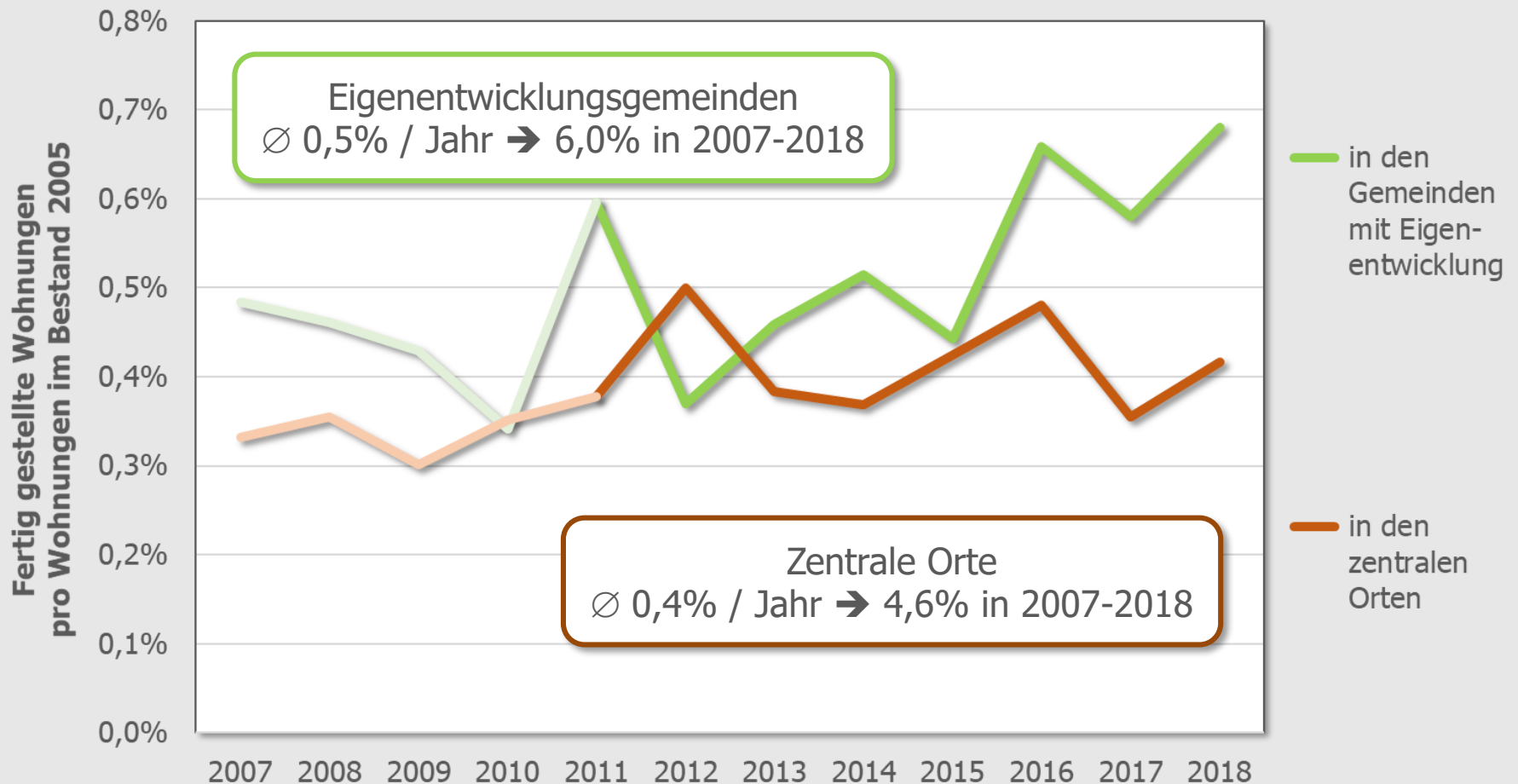


Anteil der Baufertigstellungen in den zentralen Orten bzw. den Gemeinden mit Eigenentwicklung



Bauintensität (fertig gestellte Whg. / Wohnungsbestand 2005)

Vergleich der Eigenentwicklungsgemeinden und der zentralen Orte

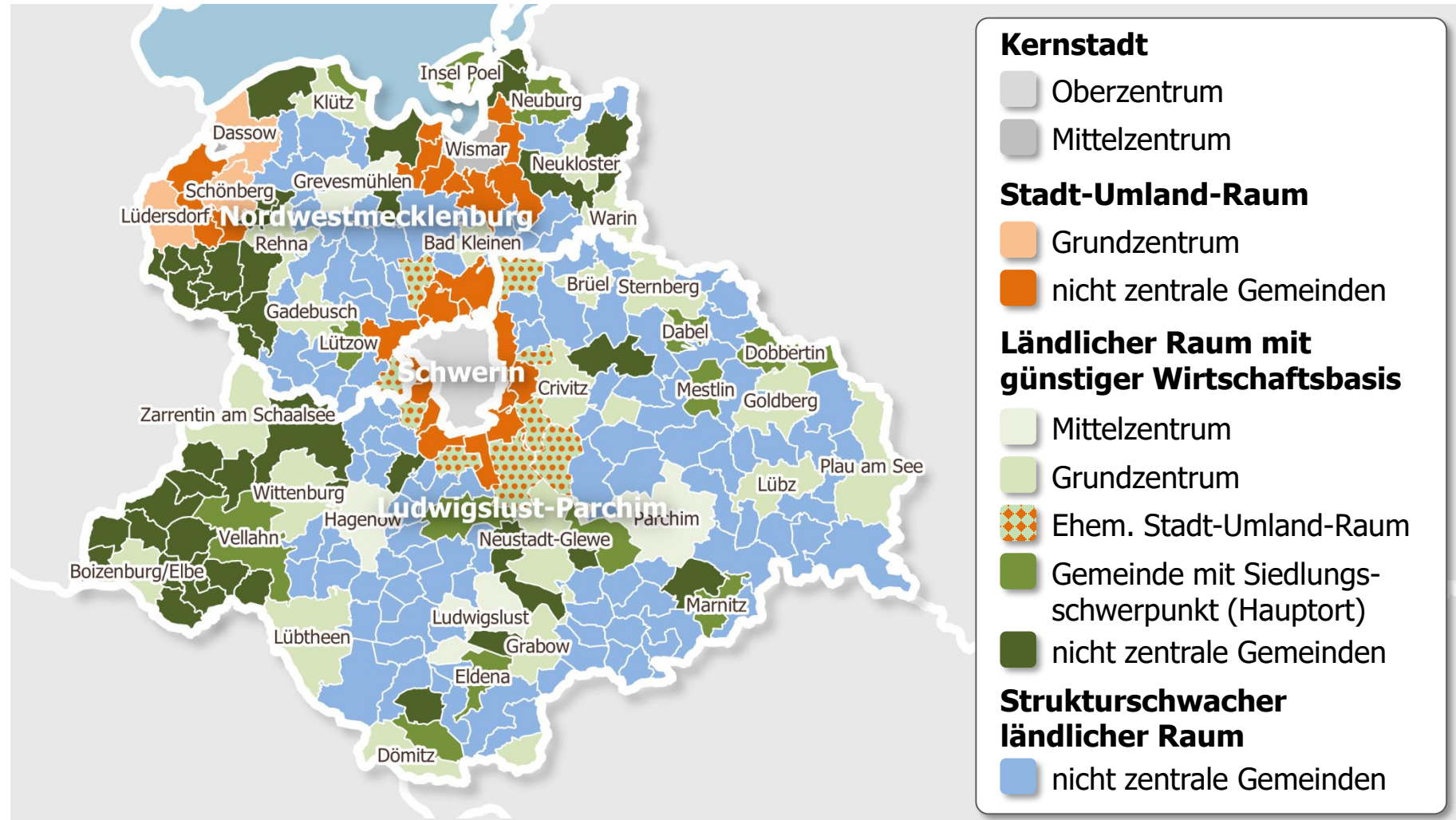


Westmecklenburg

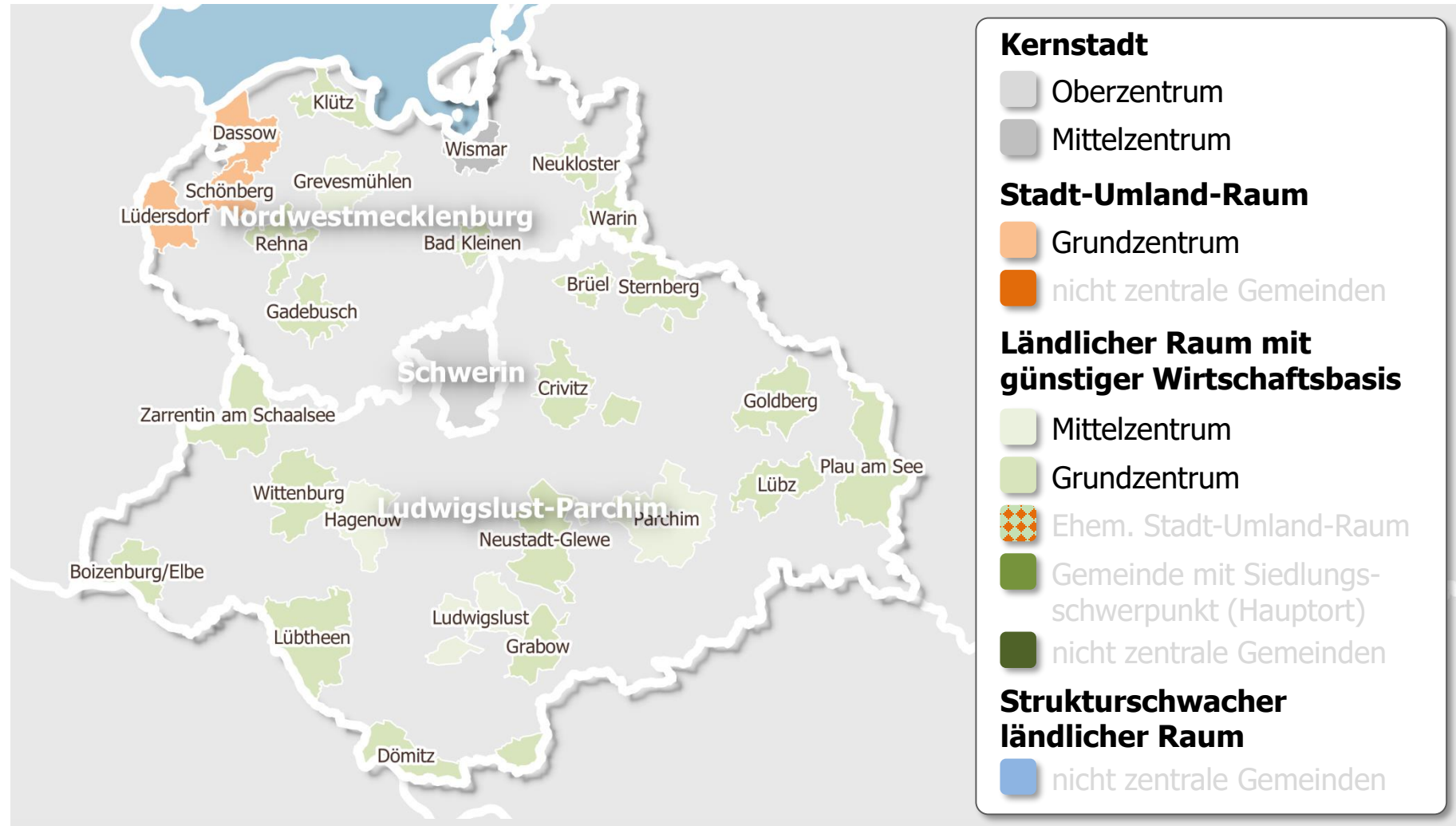
**Differenzierung nach
den Gemeindetypen gemäß
Regionalen Raumentwicklungs-
programm Westmecklenburg**

Evaluation der Siedlungsentwicklung

Gemeindetypen (Gebietsstand 2018) nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

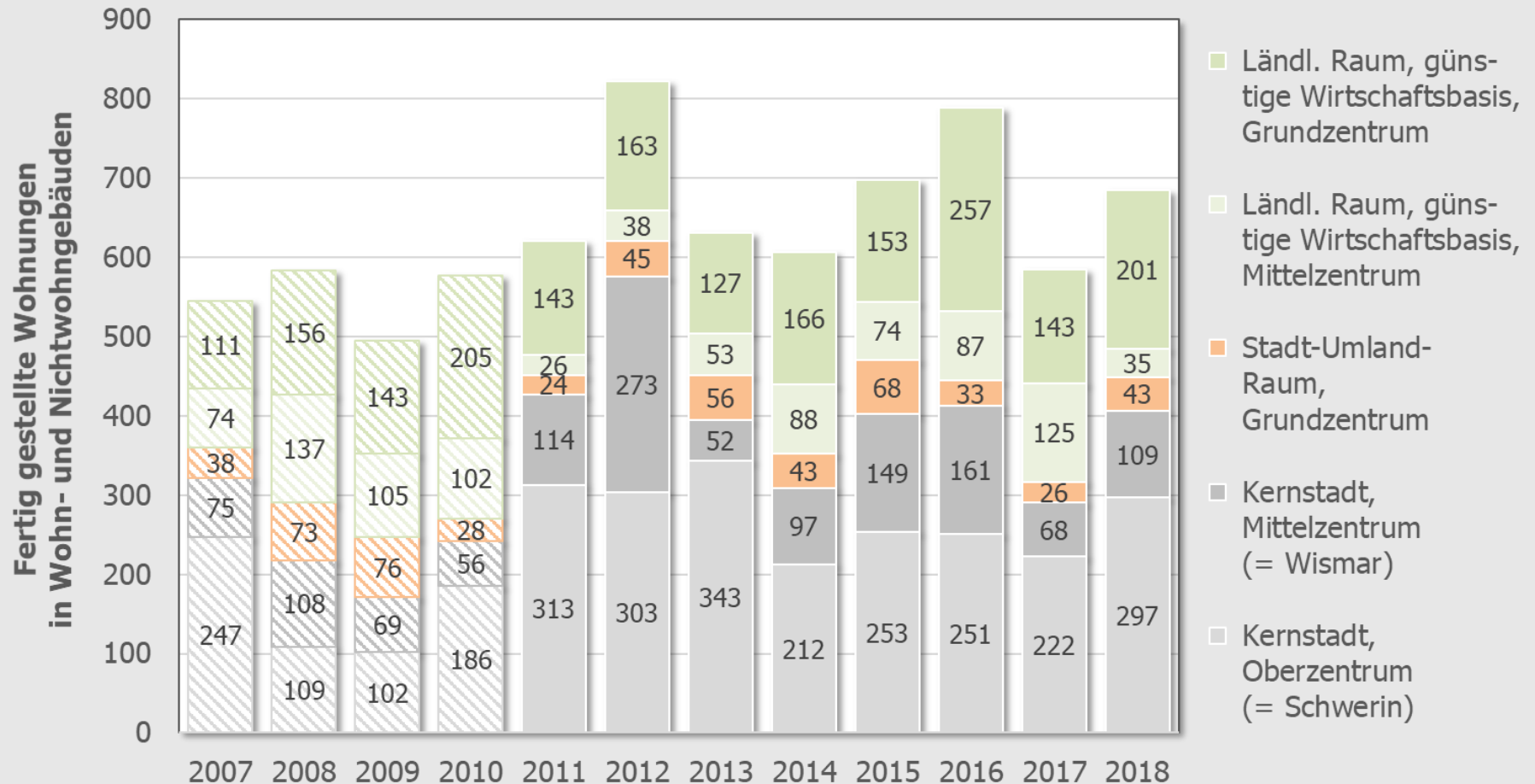


Gemeindetypen (Gebietsstand 2018) der zentralen Orte



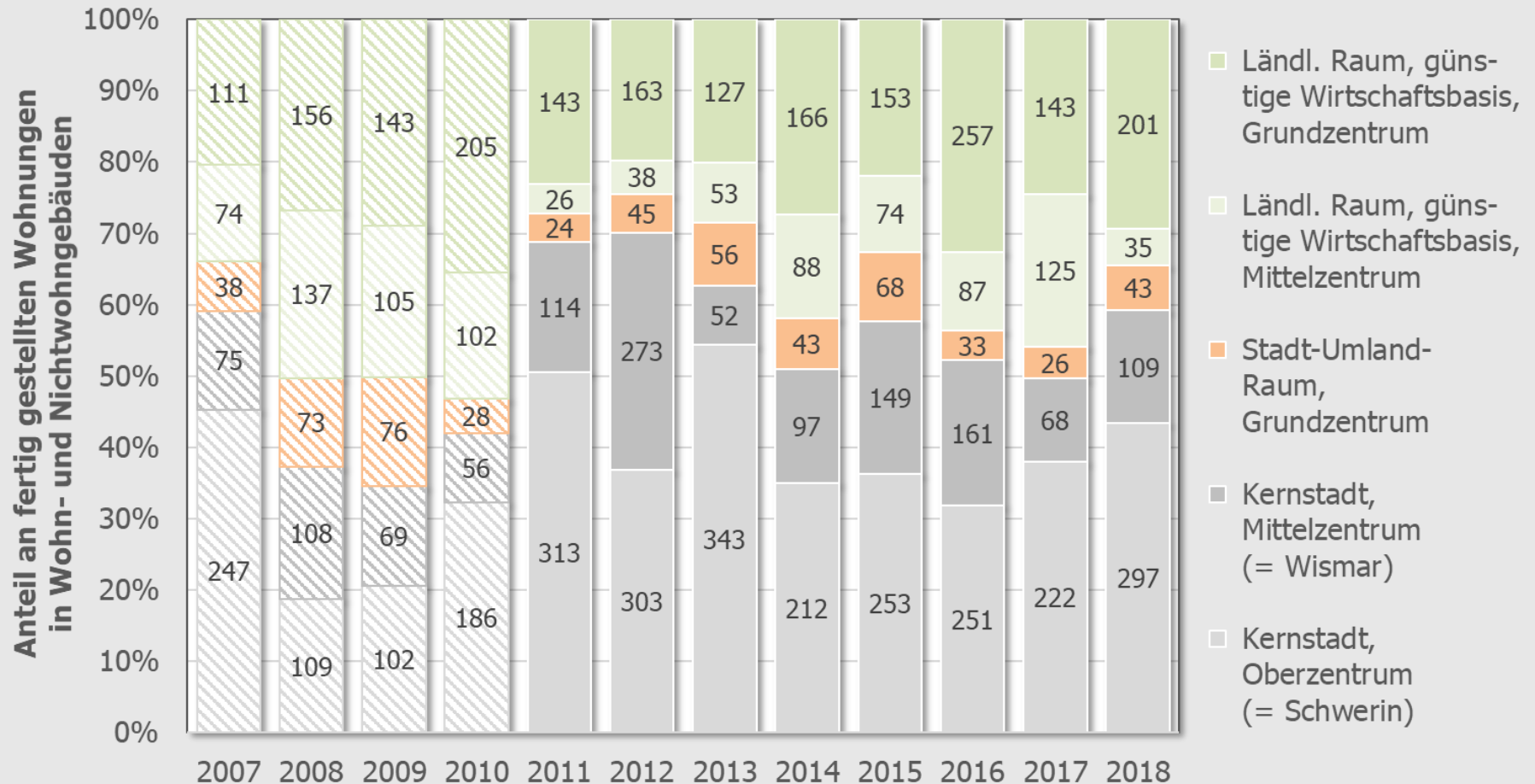
Baufertigstellungen in den zentralen Orten

Vergleich der Gemeindetypen



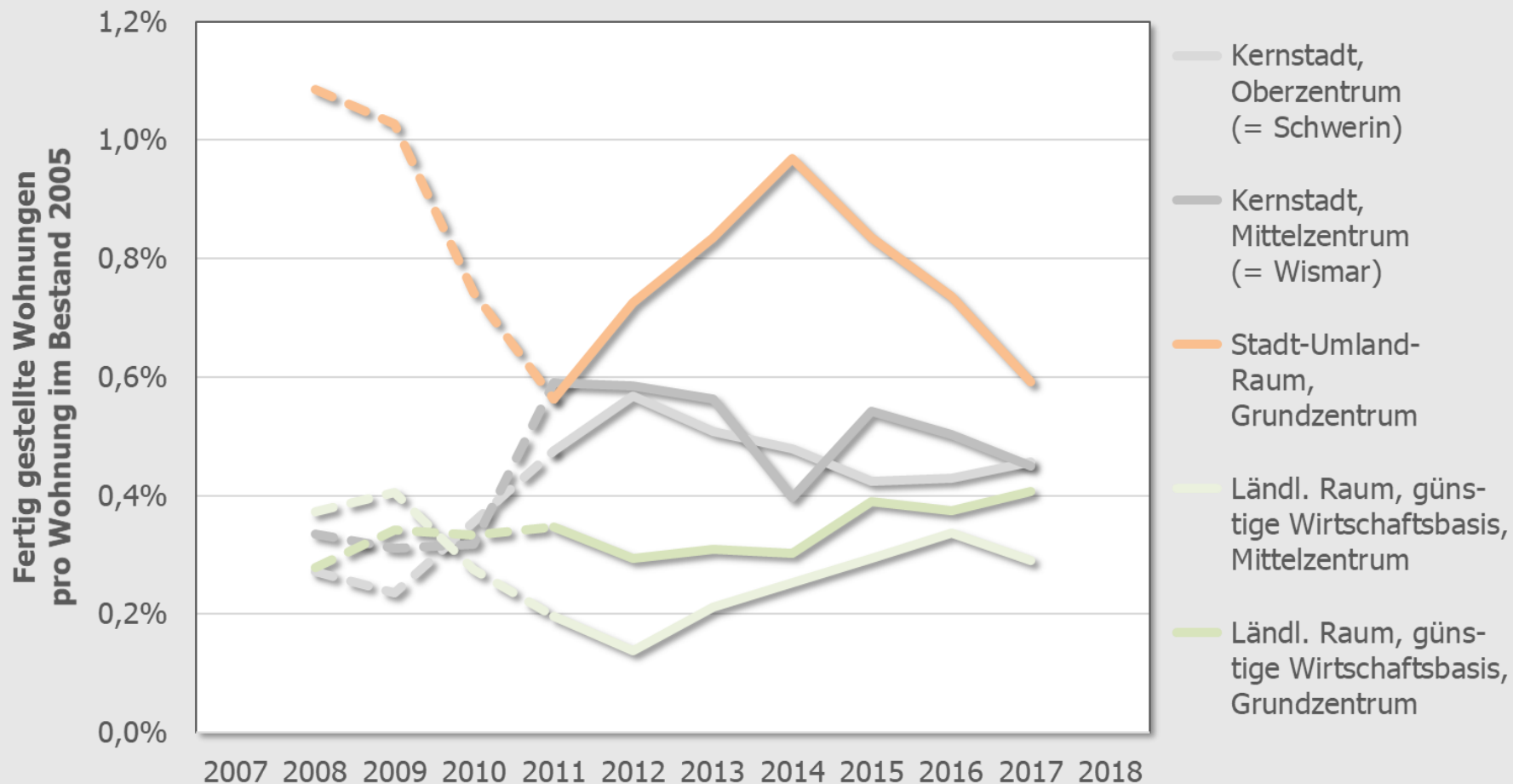
Baufertigstellungen in den zentralen Orten

Vergleich der Gemeindetypen



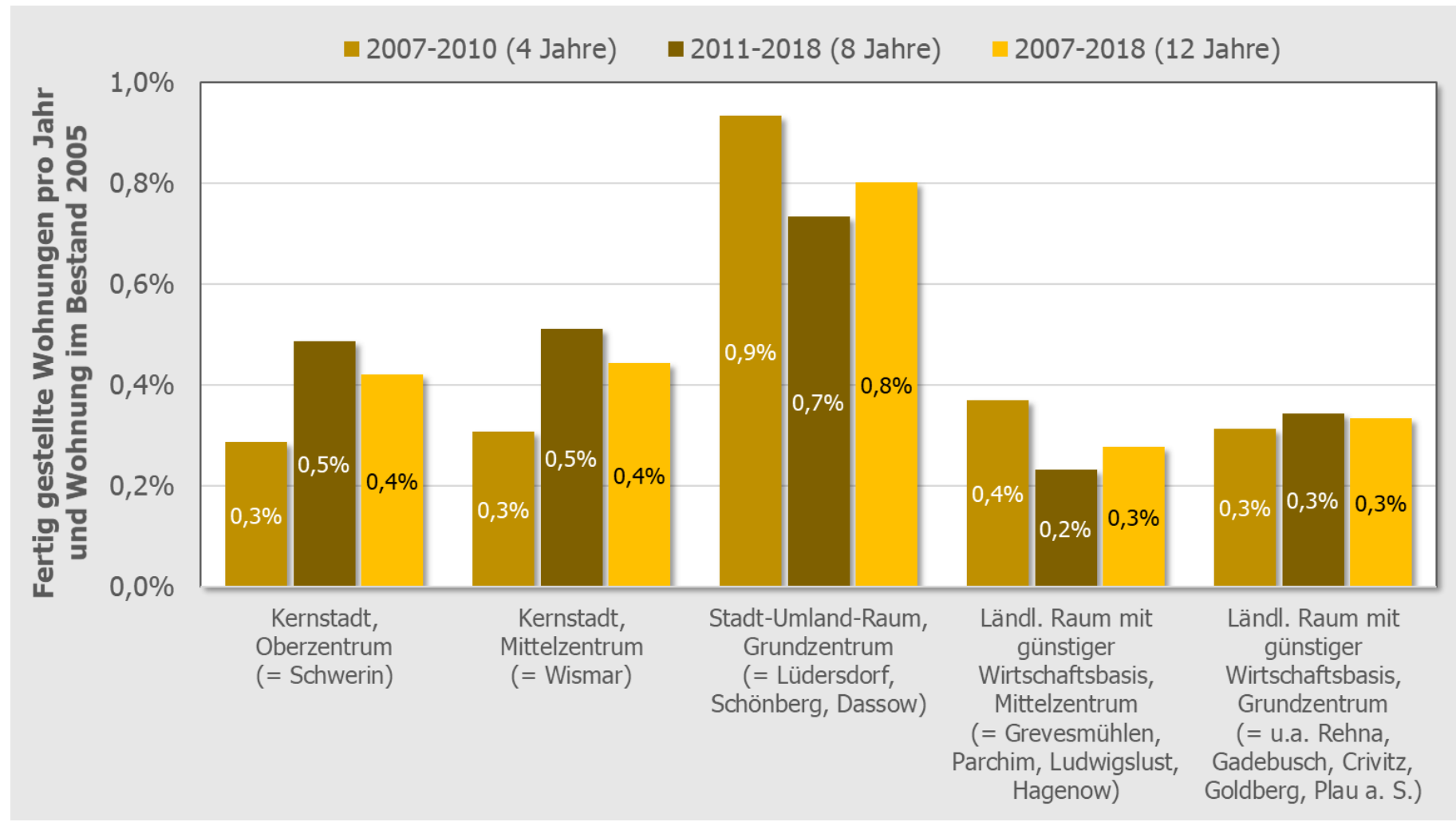
Bauintensität (fertig gestellte Whg. / Wohnungsbestand 2005)

Vergleich der Gemeindetypen der zentralen Orte (jeweils 3-Jahres-Mittel)

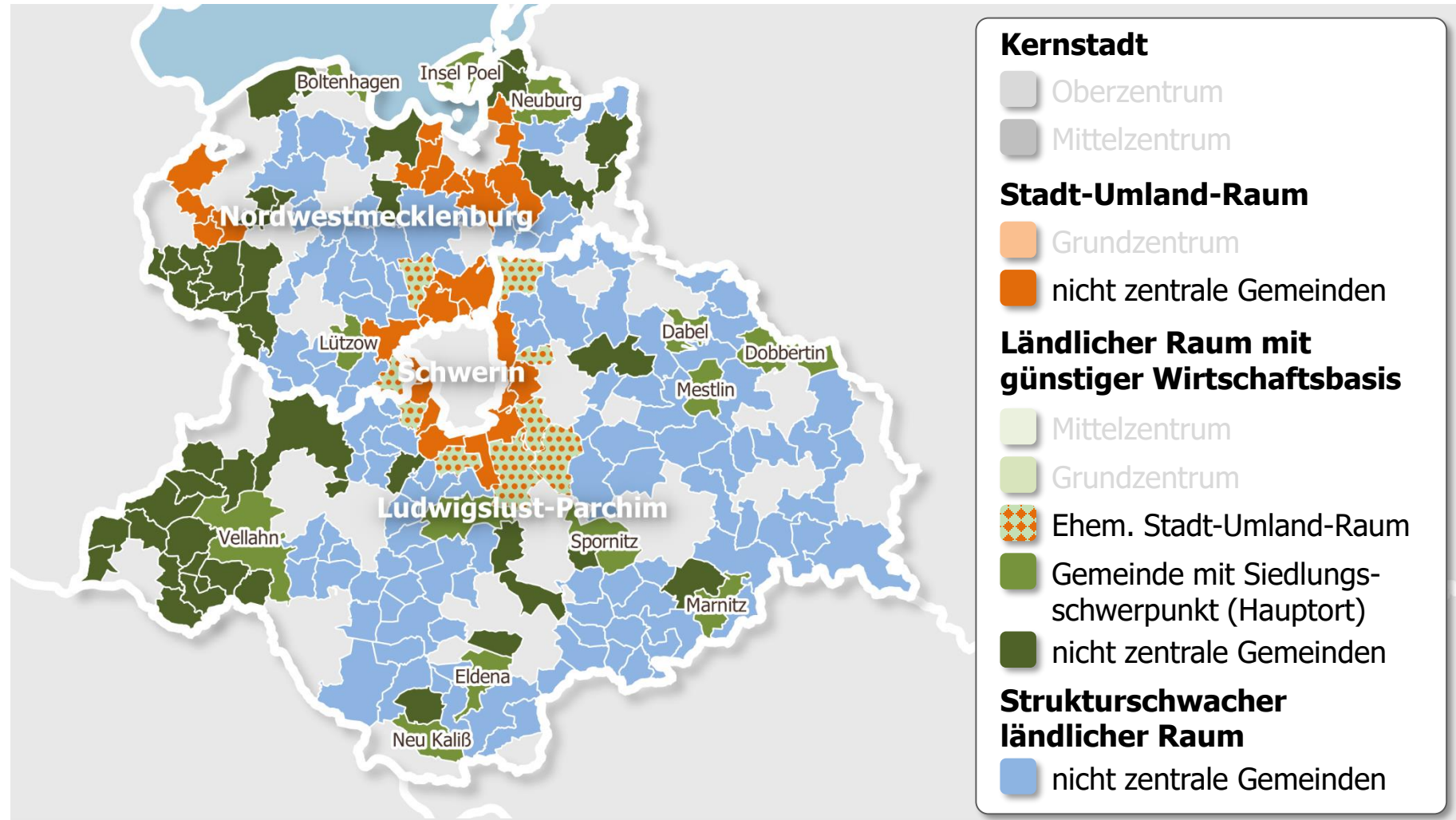


Bauintensität (fertig gestellte Wohnungen / Jahr u. Bestand 2005)

Vergleich der Gemeindetypen der zentralen Orte

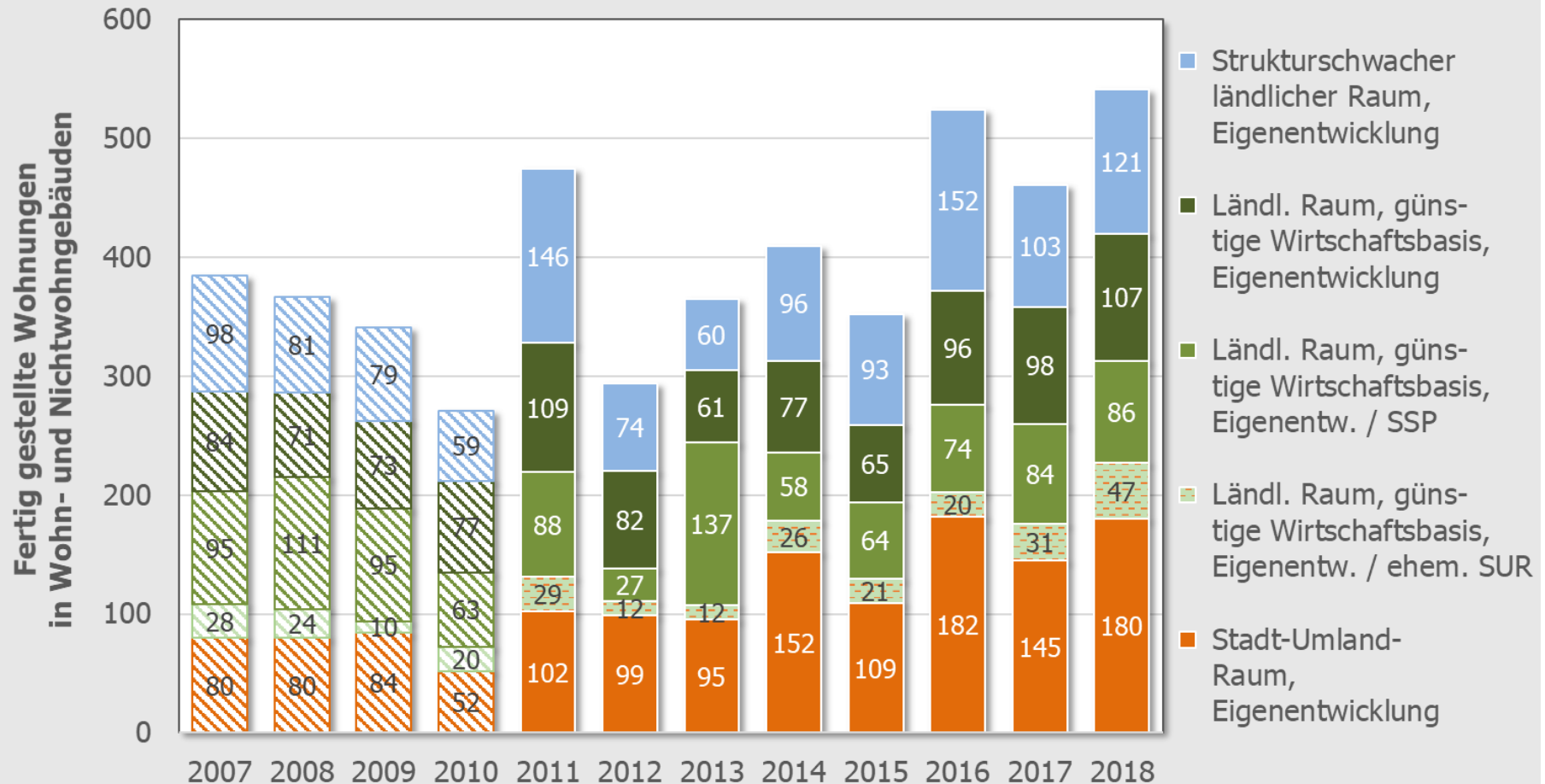


Gemeindetypen (Gebietsstand 2018) der Gemeinden mit Eigenentwicklung



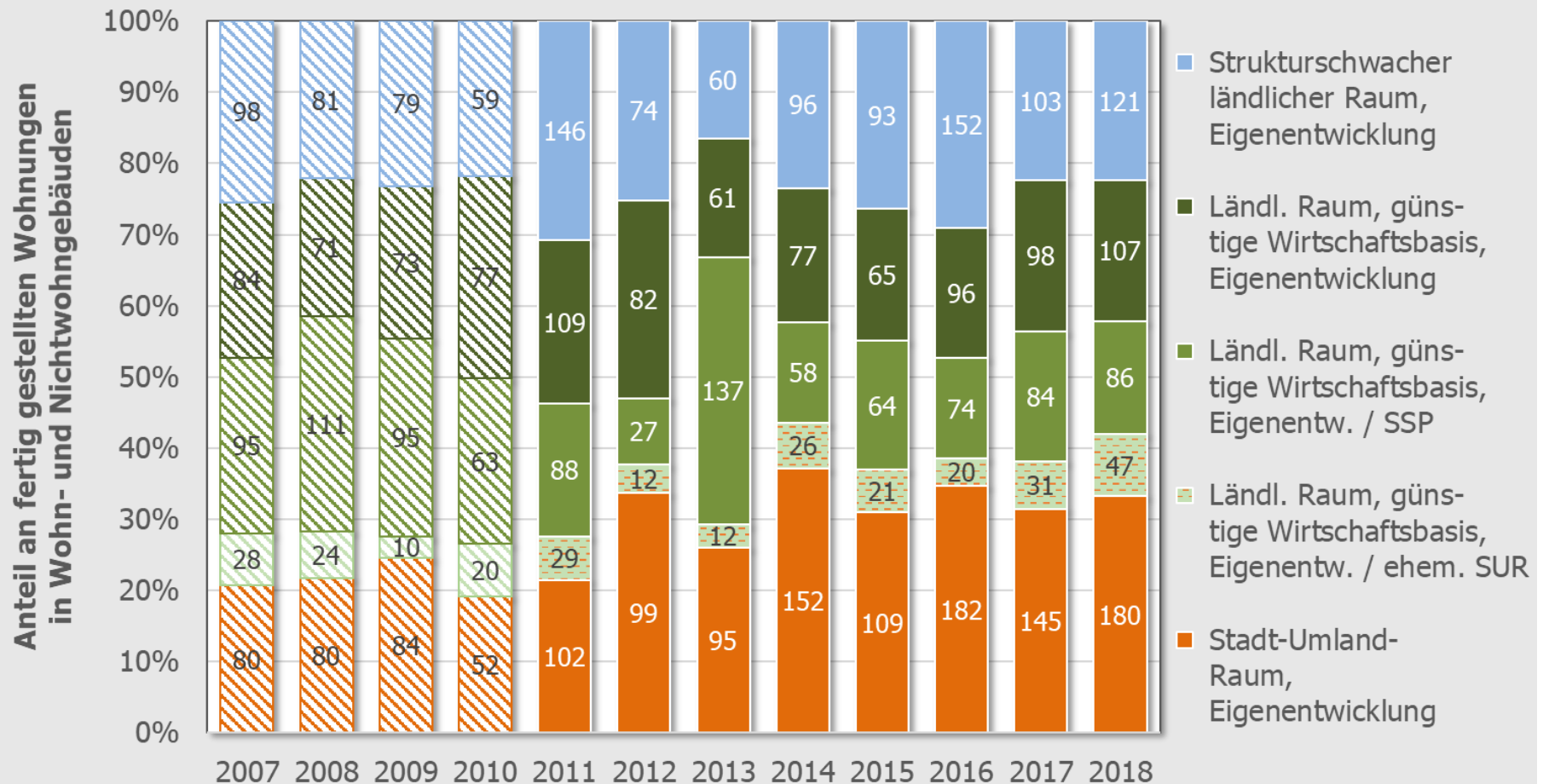
Baufertigstellungen in den Gemeinden mit Eigenentwicklung

Vergleich der Gemeindetypen



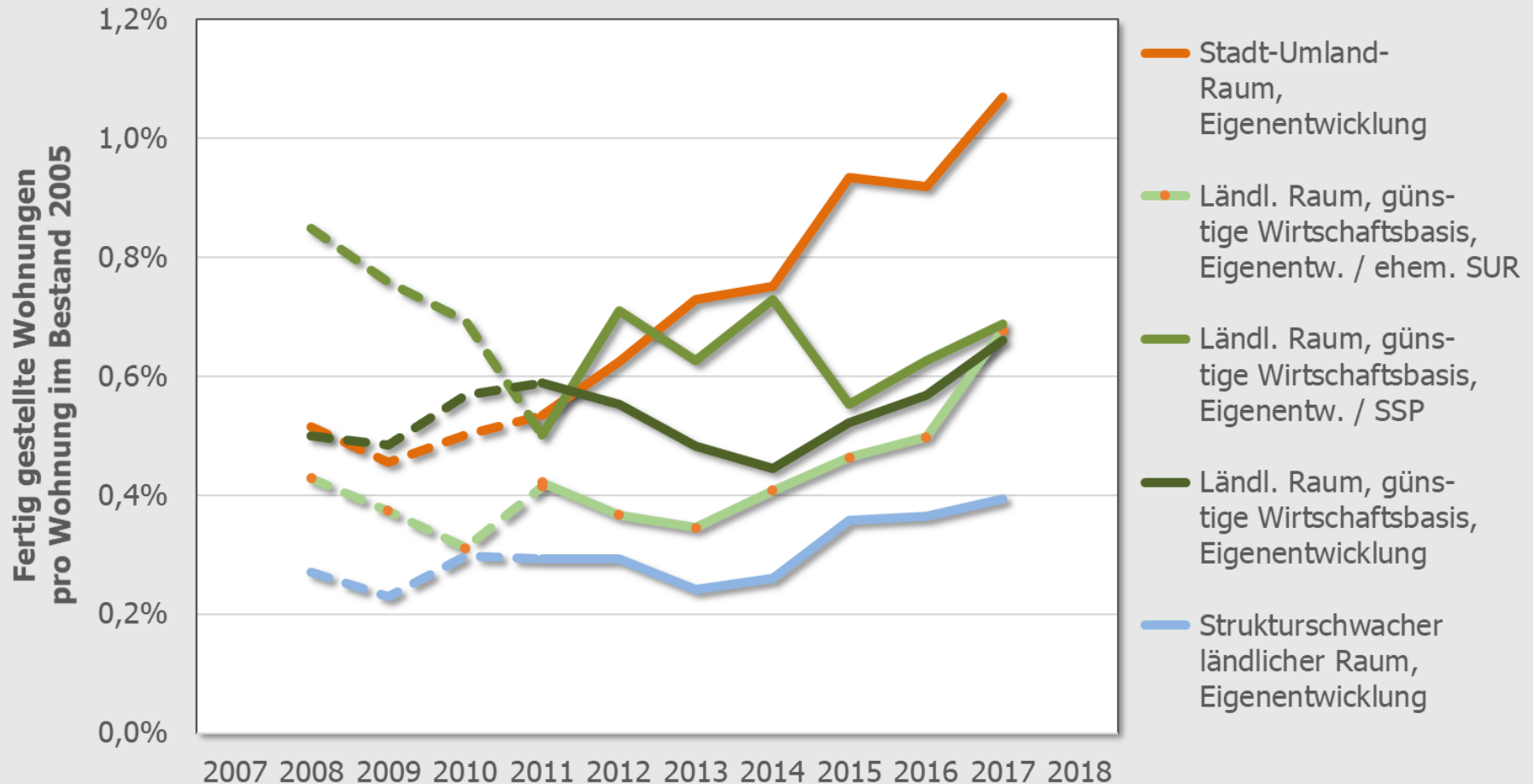
Baufertigstellungen in den Gemeinden mit Eigenentwicklung

Vergleich der Gemeindetypen



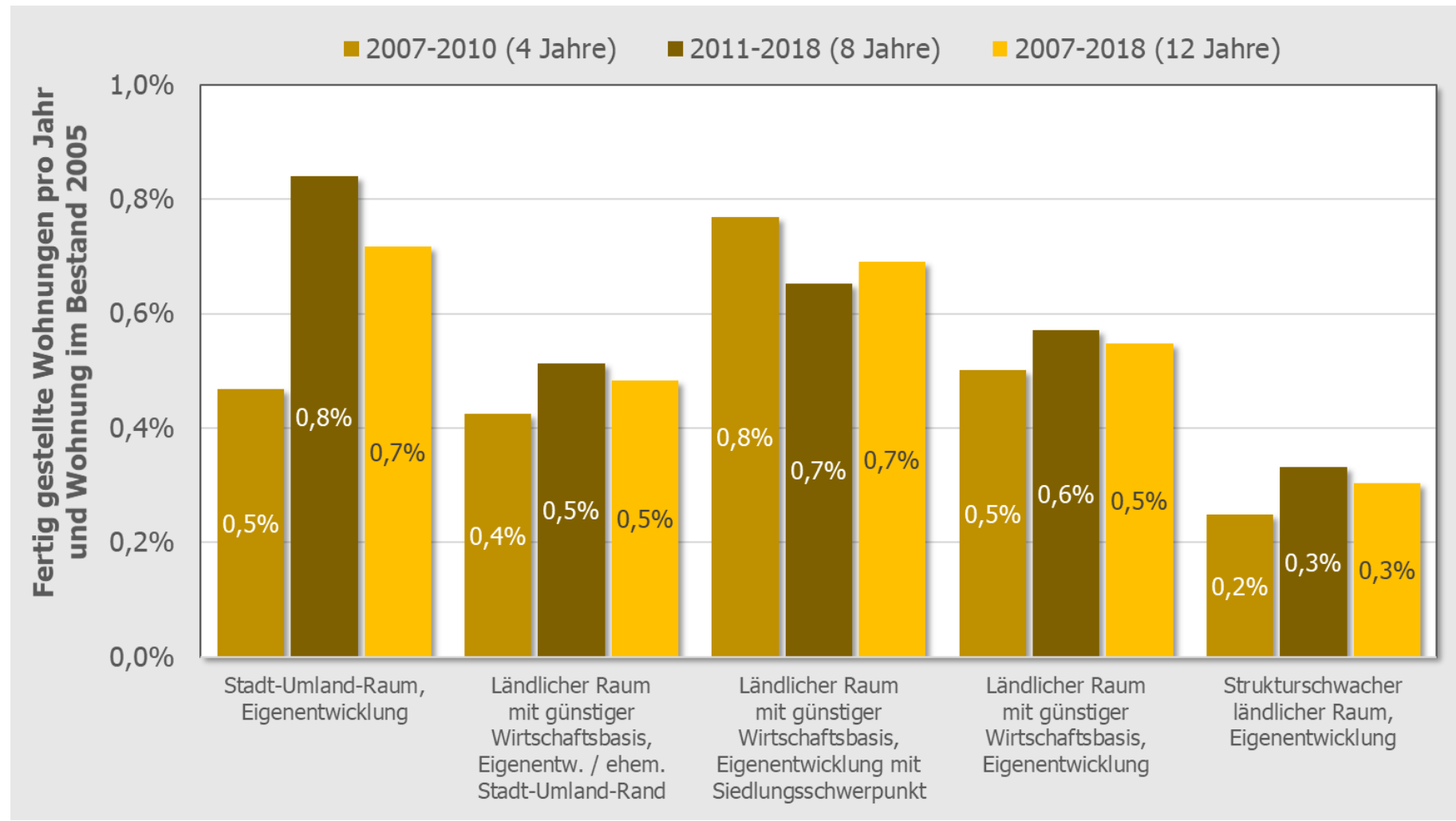
Bauintensität (fertig gestellte Whg. / Wohnungsbestand 2005)

Vergleich der Gemeindetypen mit Eigenentwicklung (jeweils 3-Jahres-Mittel)

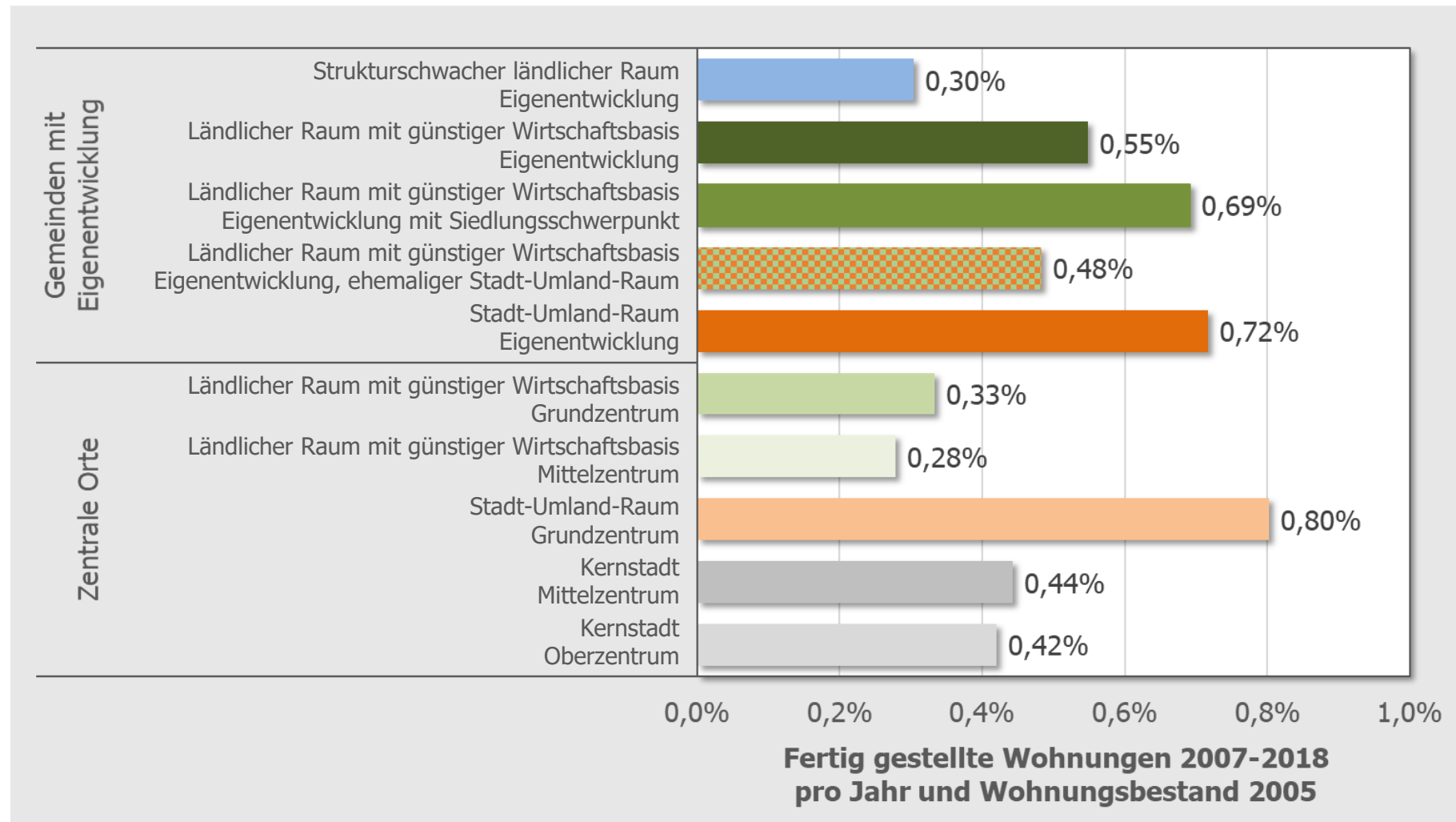


Bauintensität (fertig gestellte Wohnungen / Jahr u. Bestand 2005)

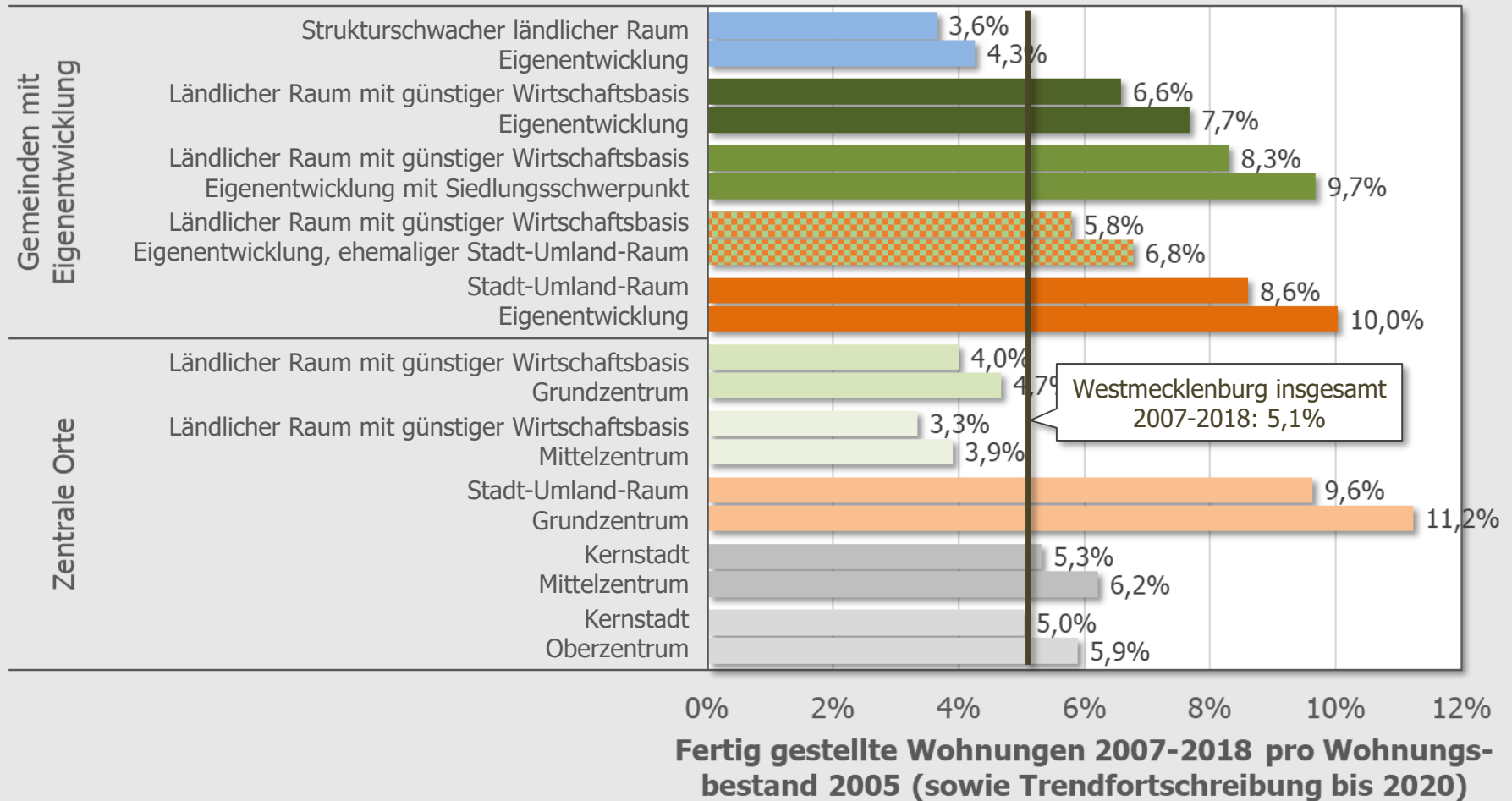
Vergleich der Gemeindetypen mit Eigenentwicklung



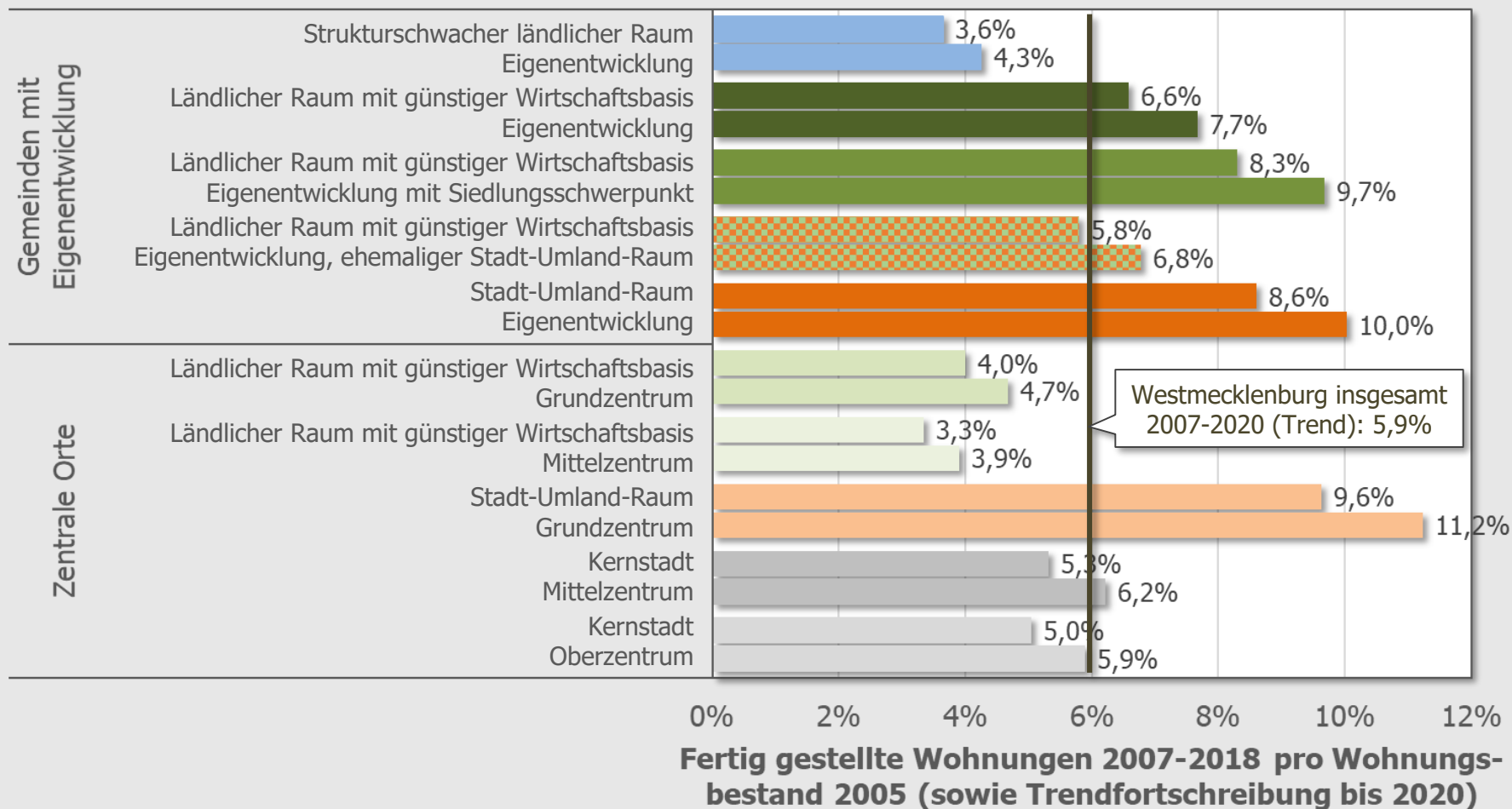
Durchschnittliche Wohnungsbautätigkeit pro Jahr im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Vergleich aller Gemeindetypen



Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 (und Trendfortschreibung bis 2020) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Vgl. aller Gemeindetypen



Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 (und Trendfortschreibung bis 2020) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Vgl. aller Gemeindetypen

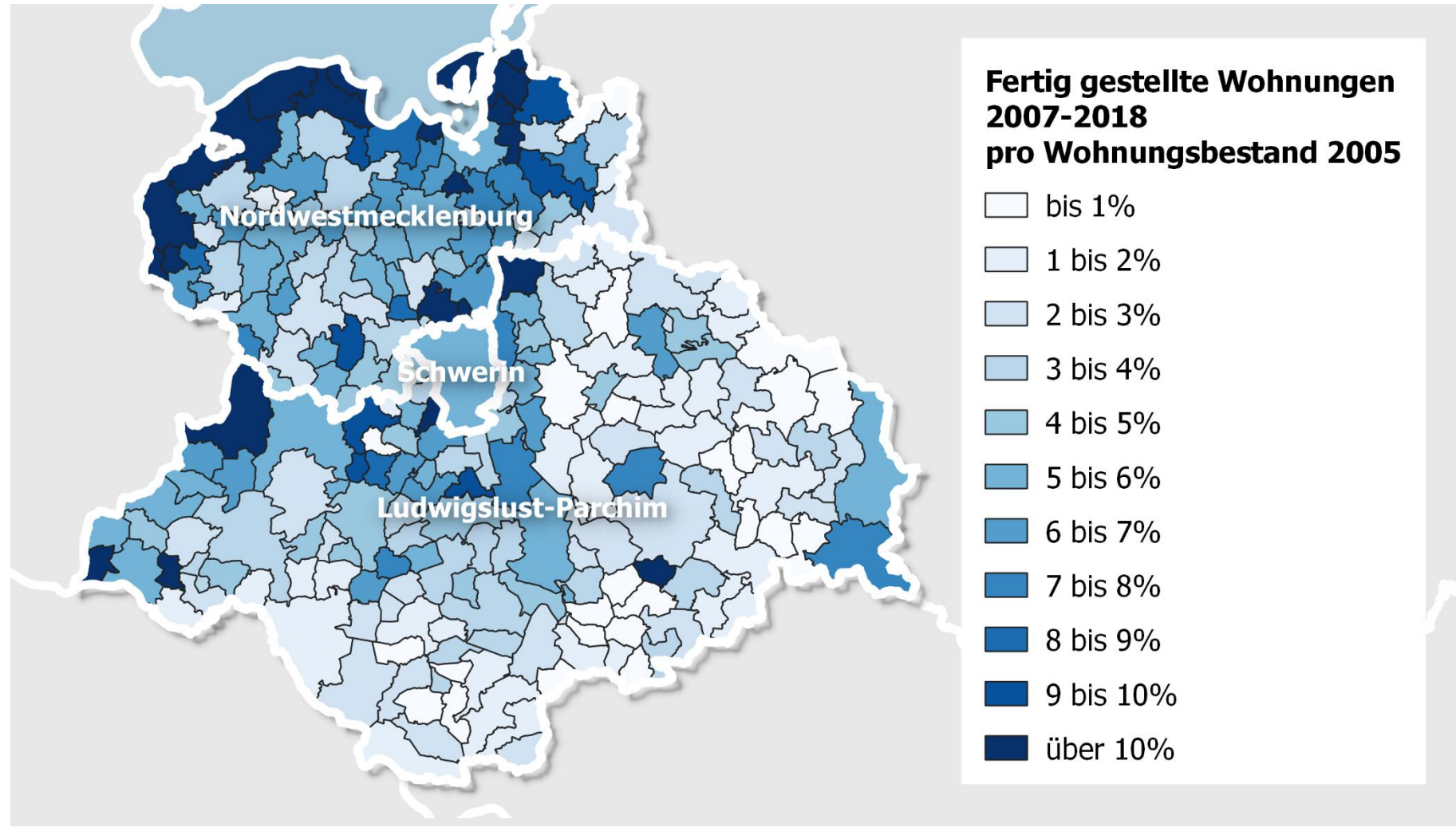


Westmecklenburg

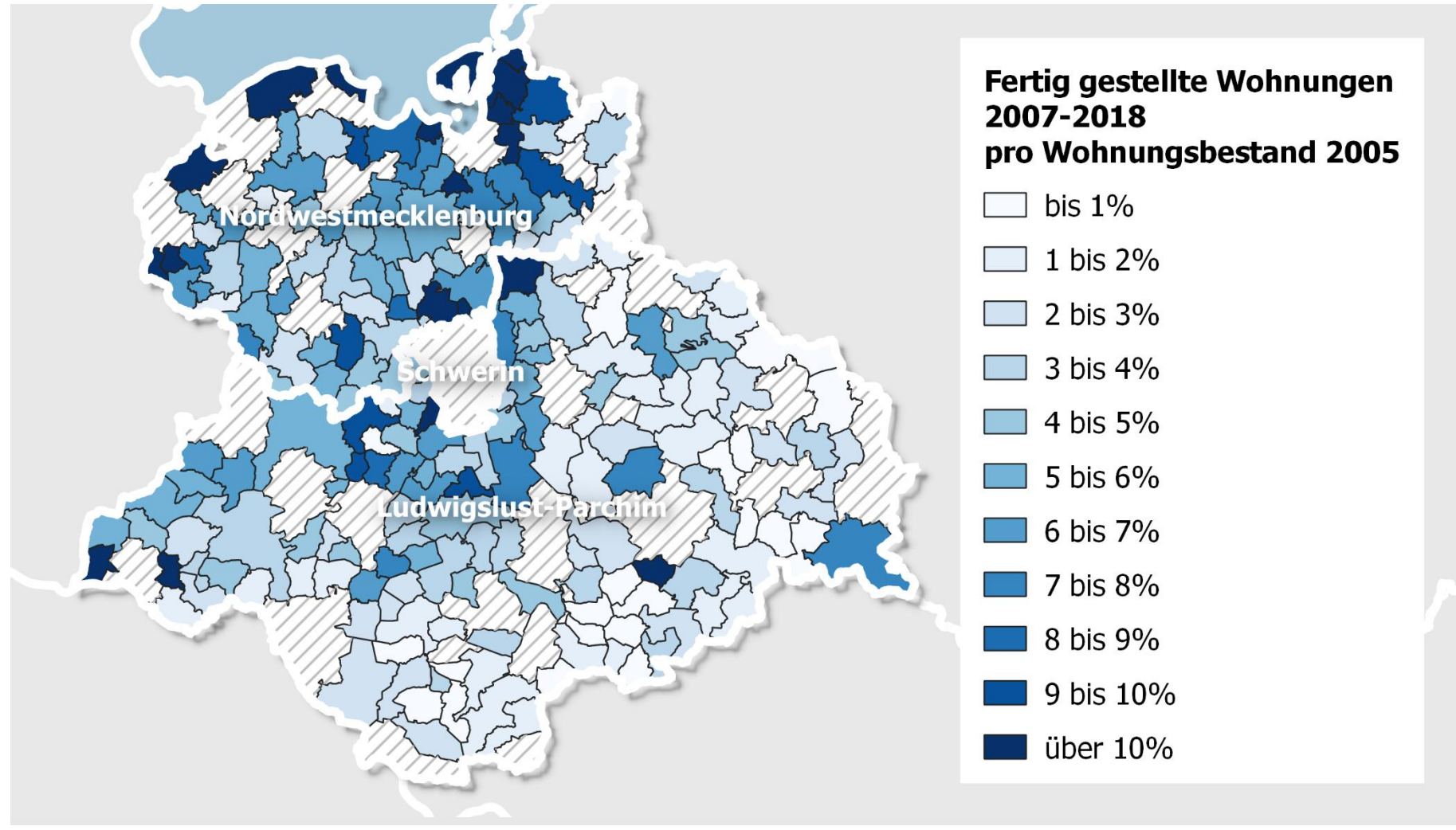
Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 der Einzelgemeinden im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005

Evaluation der Siedlungsentwicklung

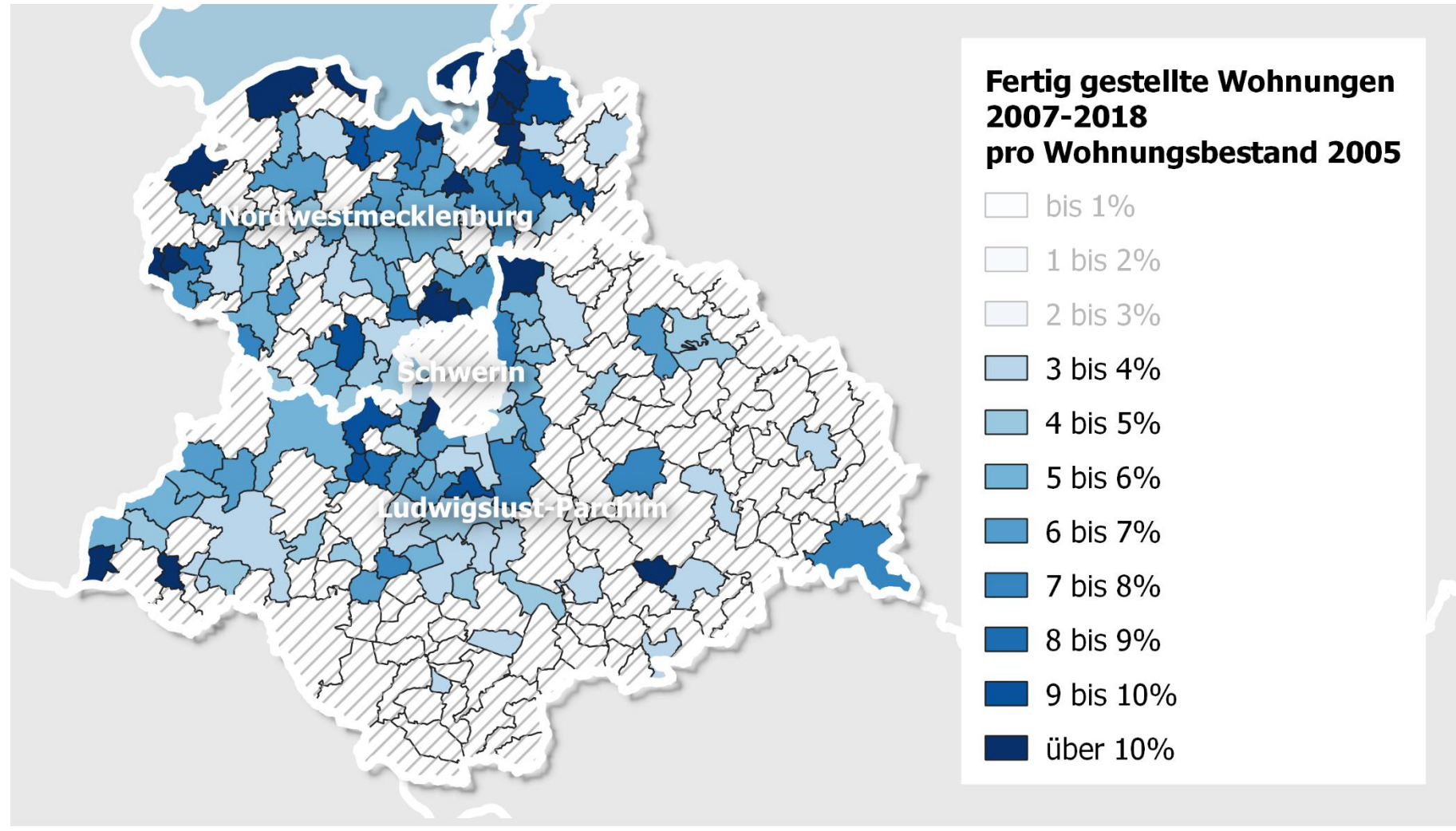
Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Einzelwerte aller Gemeinden



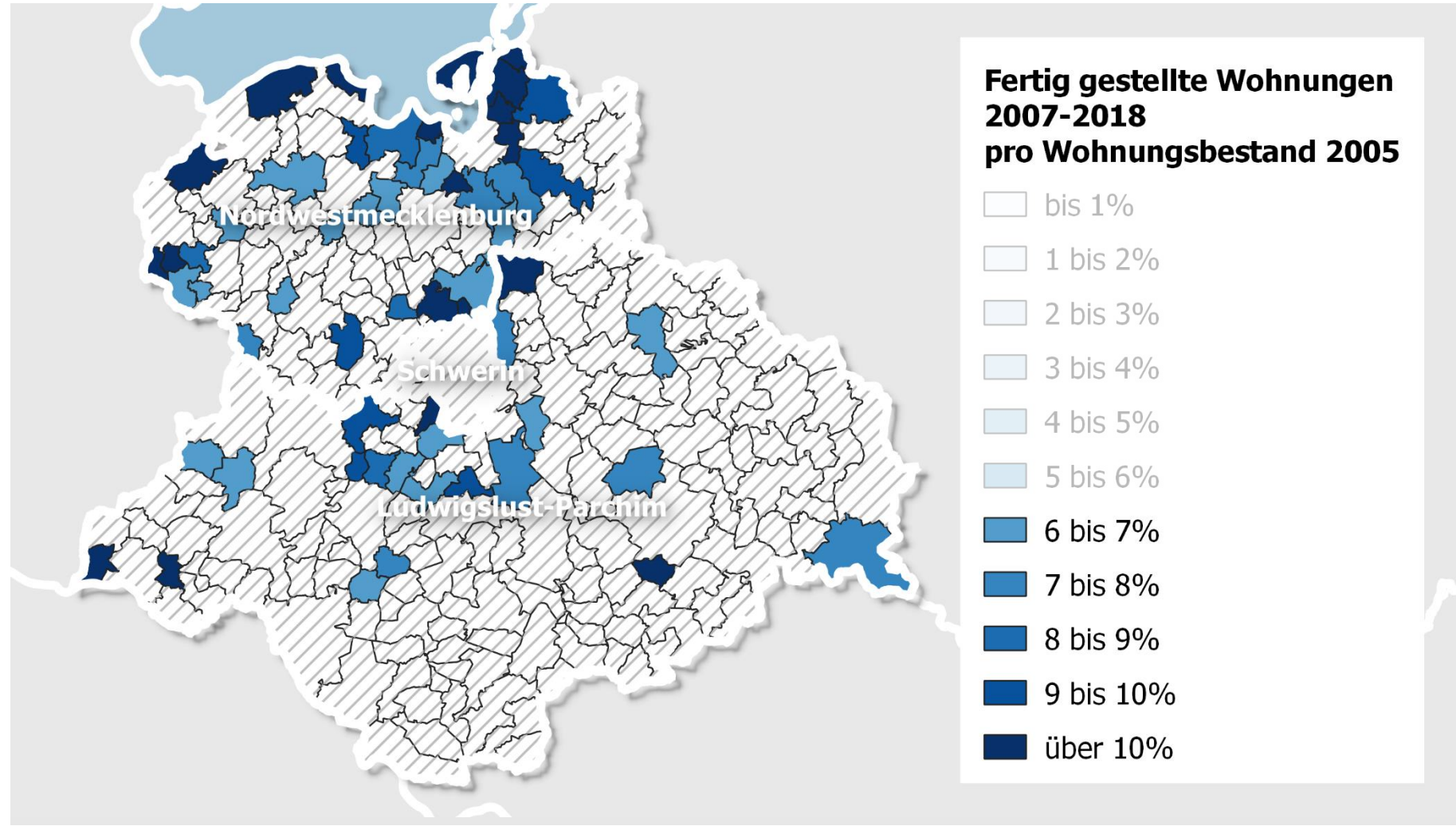
Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Einzelwerte der Gemeinden mit Eigenentwicklung



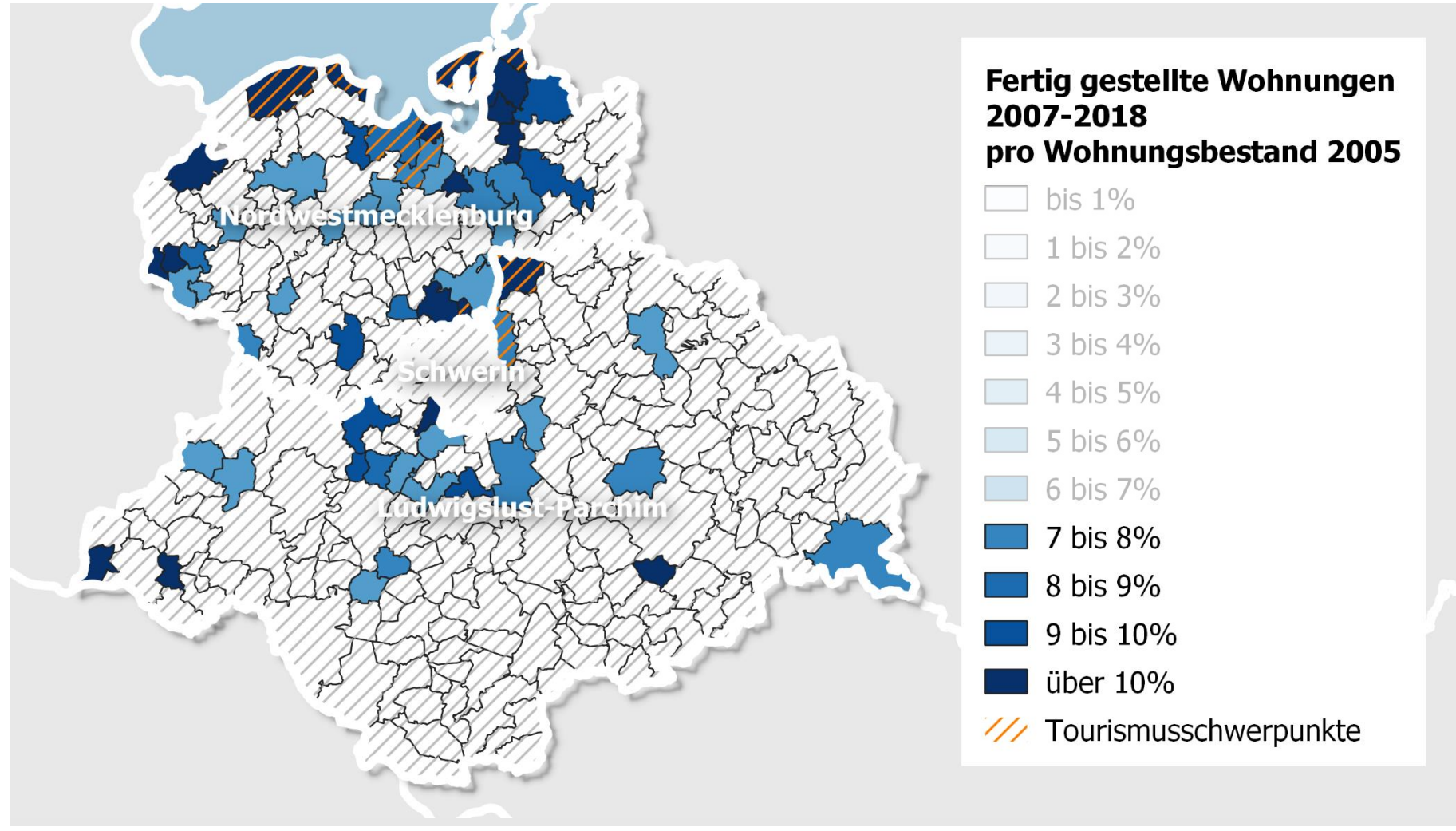
Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Eigenentwicklungsgemeinden über Bautätigkeit >3%



Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Eigenentwicklungsgemeinden über Bautätigkeit >6%



Wohnungsbautätigkeit 2007-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Eigenentwicklungsgemeinden über Bautätigkeit >6%

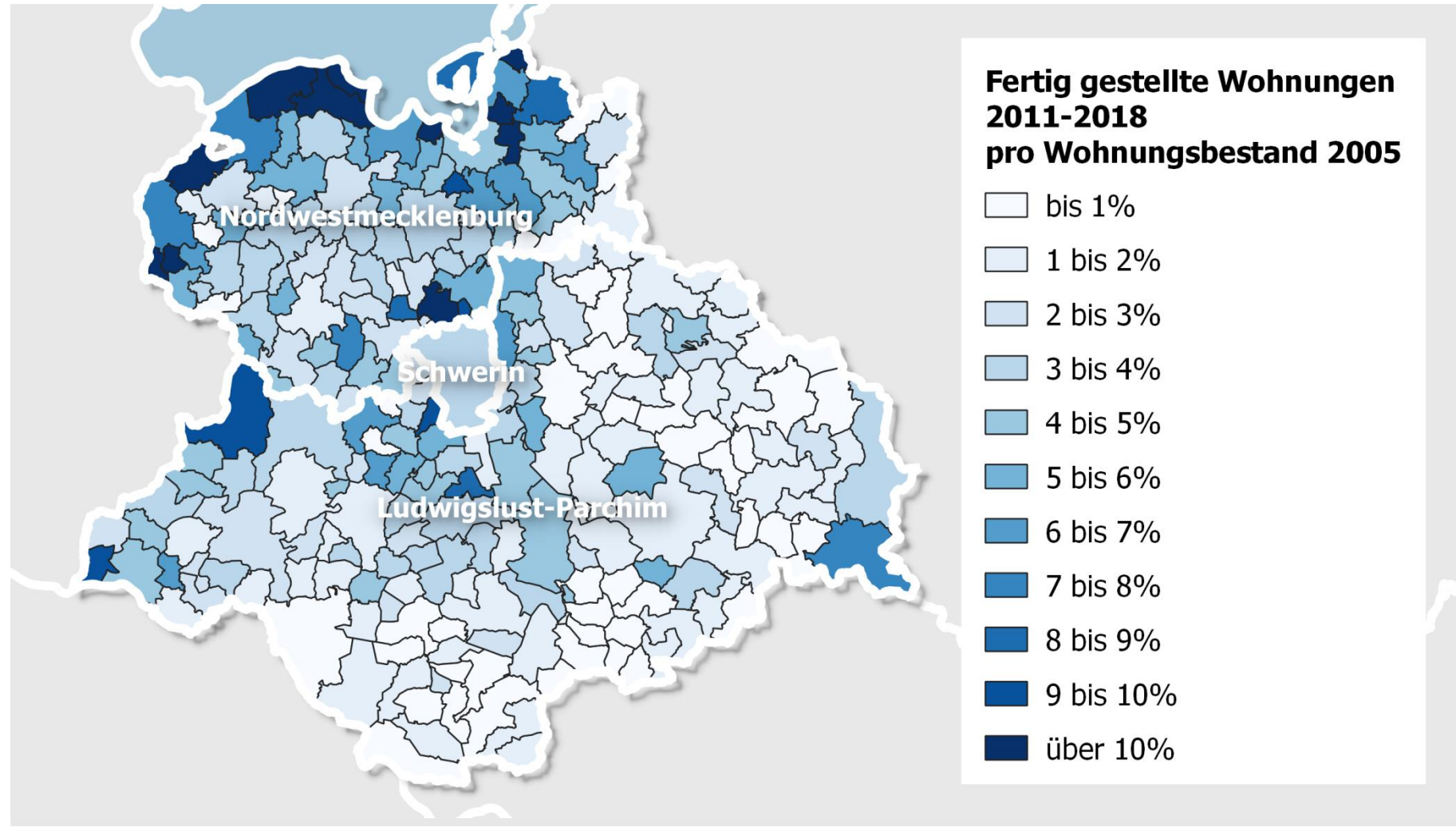


Westmecklenburg

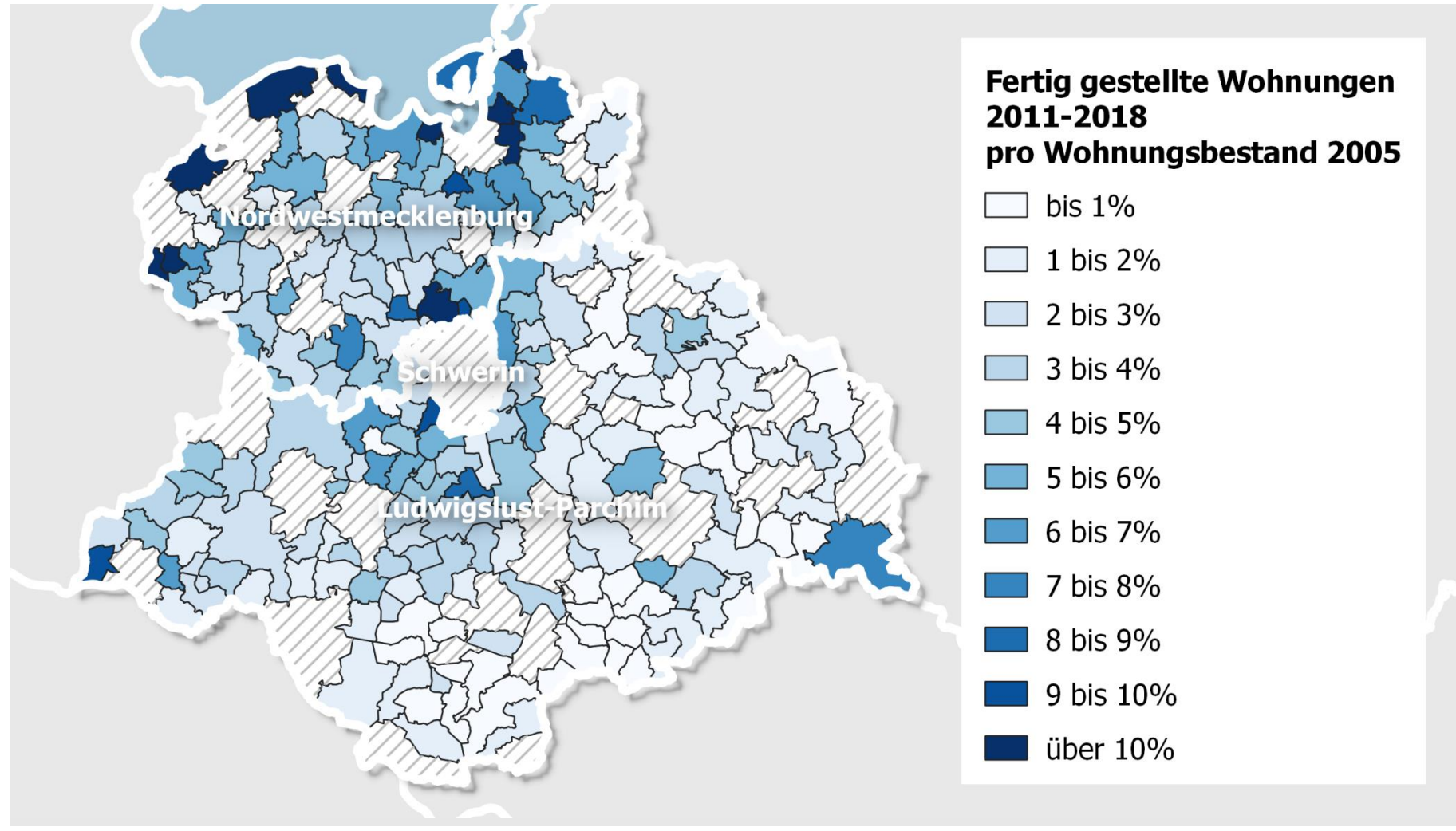
Wohnungsbautätigkeit 2011-2018 der Einzelgemeinden im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005

Evaluation der Siedlungsentwicklung

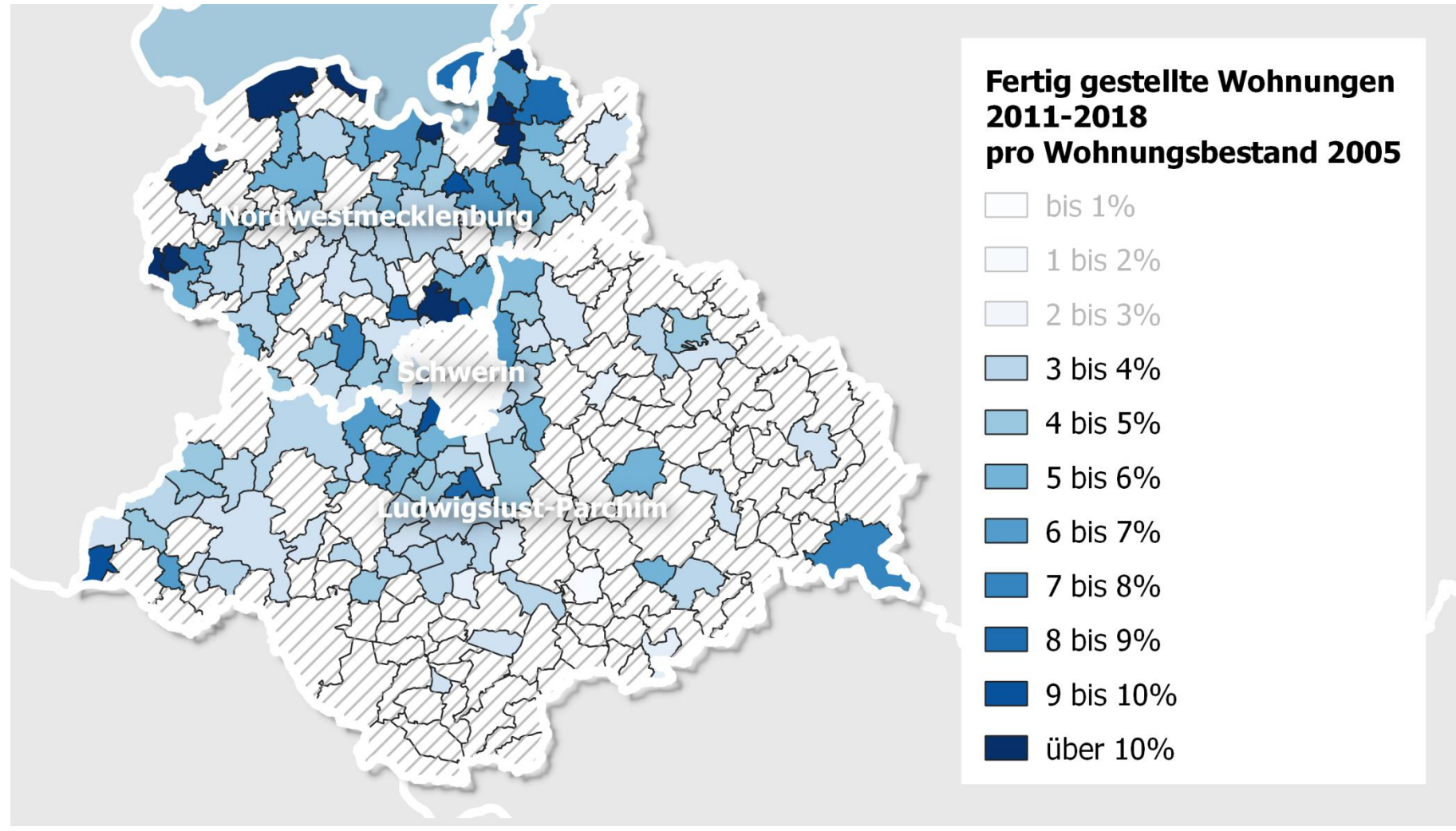
Wohnungsbautätigkeit 2011-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Einzelwerte aller Gemeinden



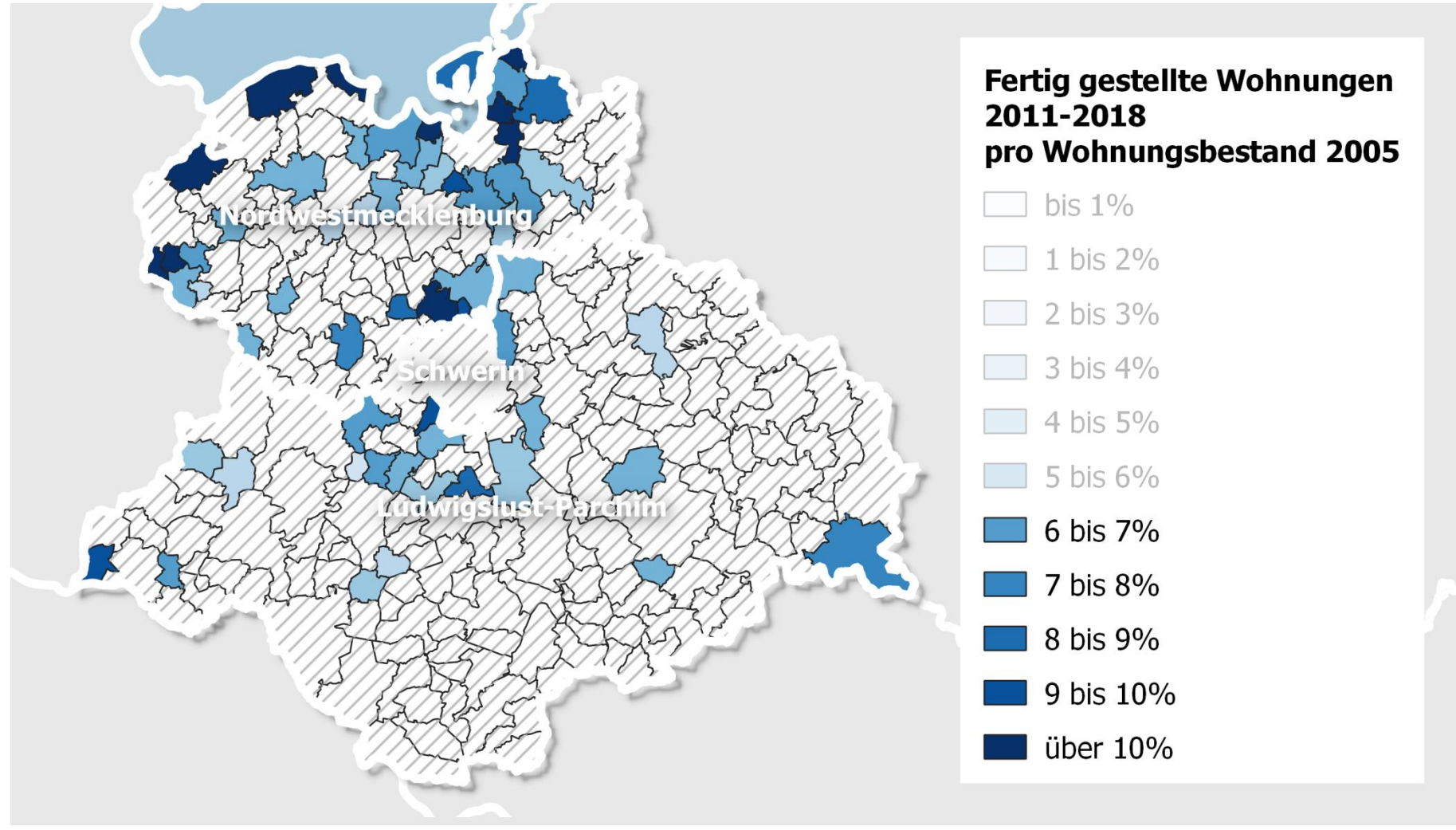
Wohnungsbautätigkeit 2011-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Einzelwerte der Gemeinden mit Eigenentwicklung



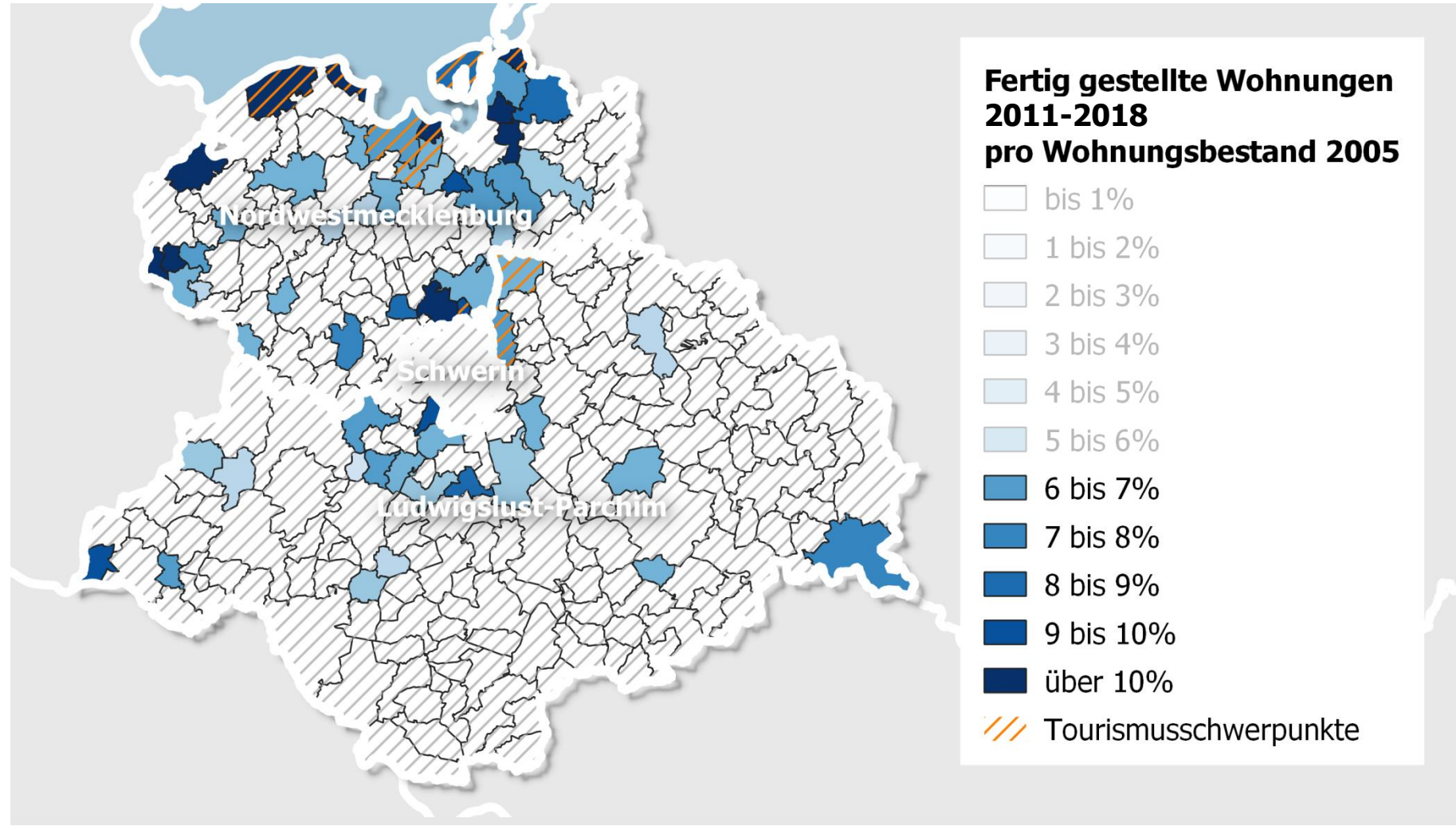
Wohnungsbautätigkeit 2011-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Eigenentwicklungsgemeinden über Bautätigkeit >3%



Wohnungsbautätigkeit 2011-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Eigenentwicklungsgemeinden über Bautätigkeit >6%



Wohnungsbautätigkeit 2011-2018 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2005 – Eigenentwicklungsgemeinden über Bautätigkeit >6%

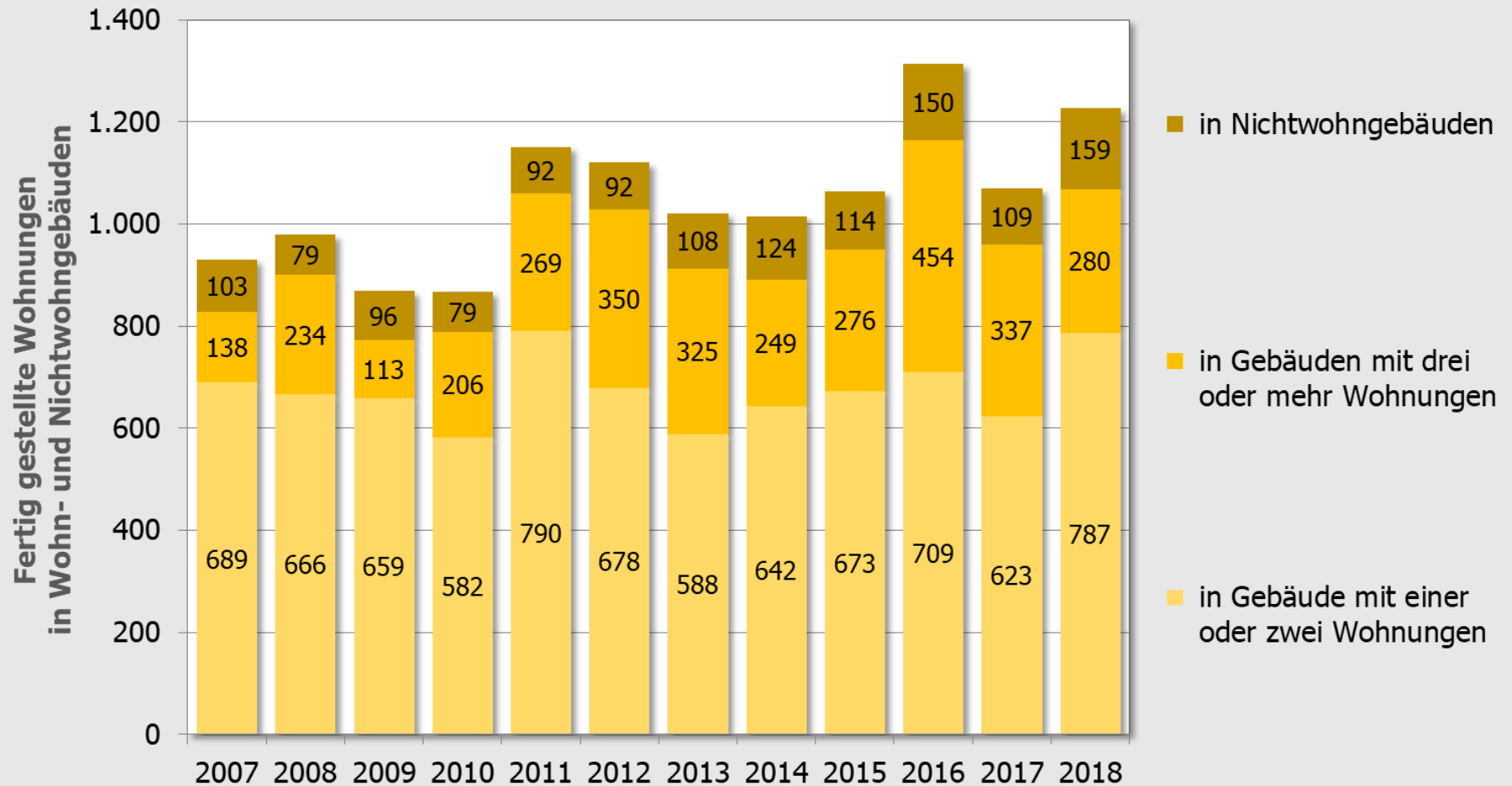


Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg

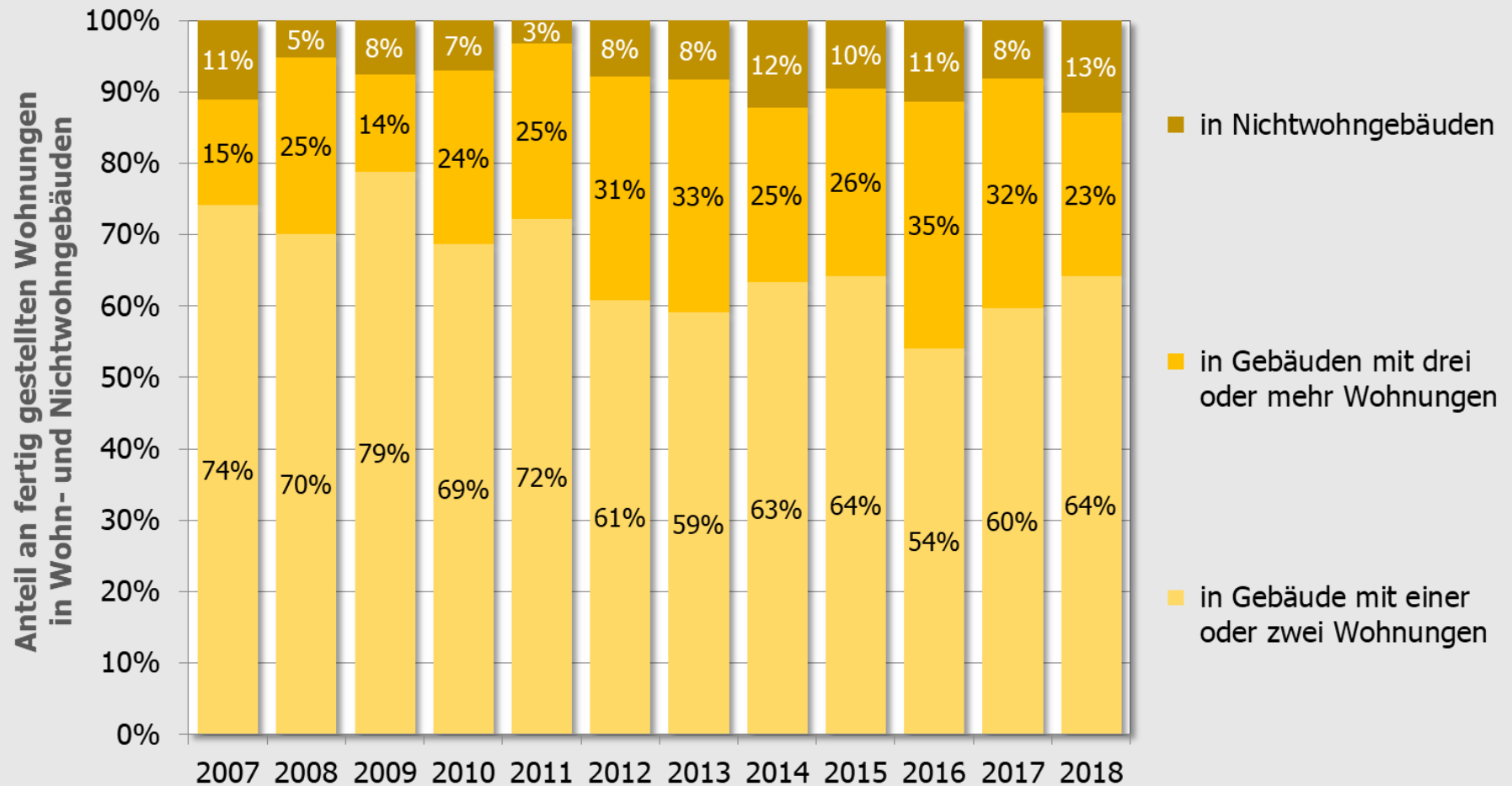
Anhang 2

Evaluationsbaustein 2: Realisierte Baustruktur

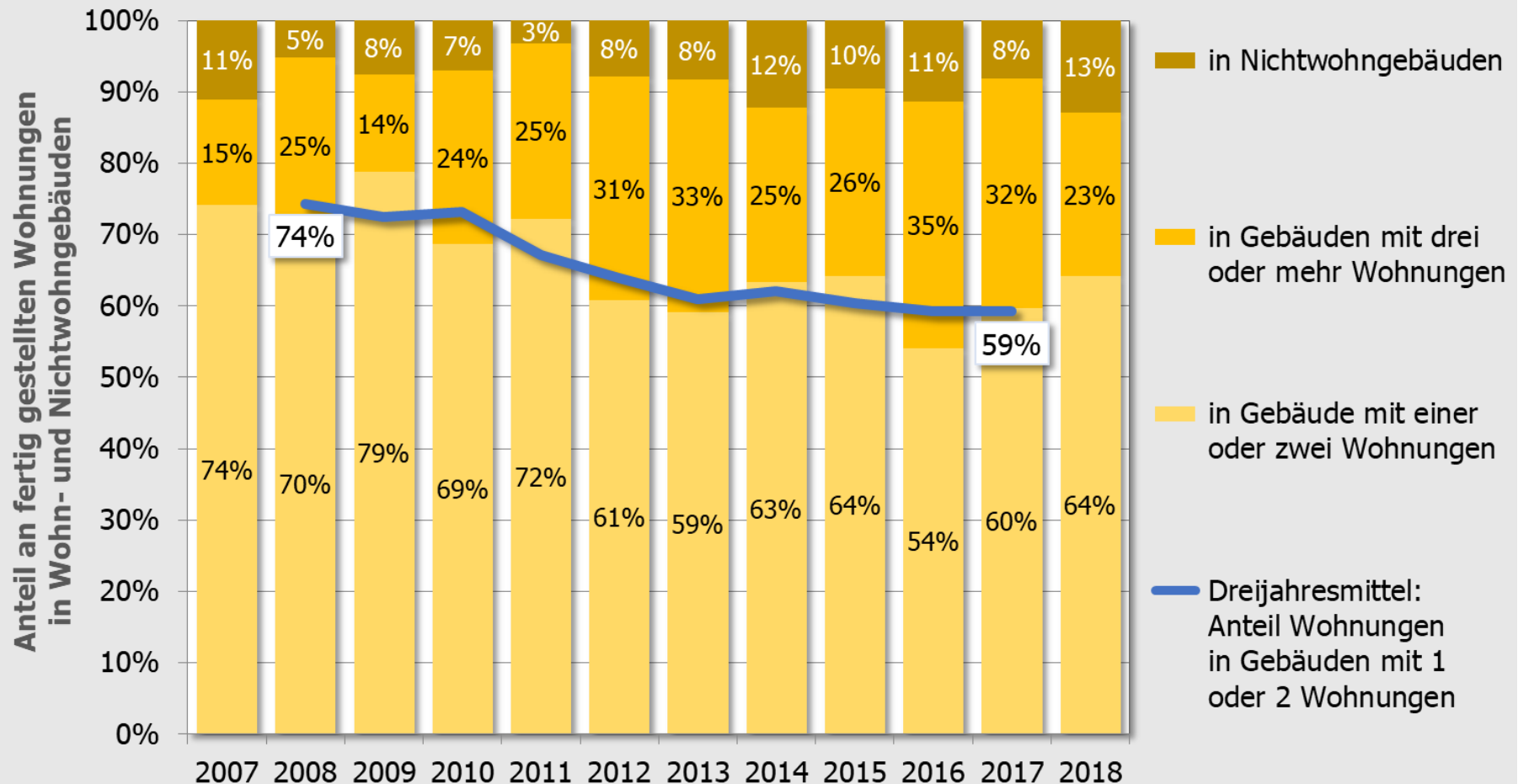
Differenzierung der Wohnungsbautätigkeit in Westmecklenburg nach der Bauform (Anzahl Wohnungen im Gebäude)



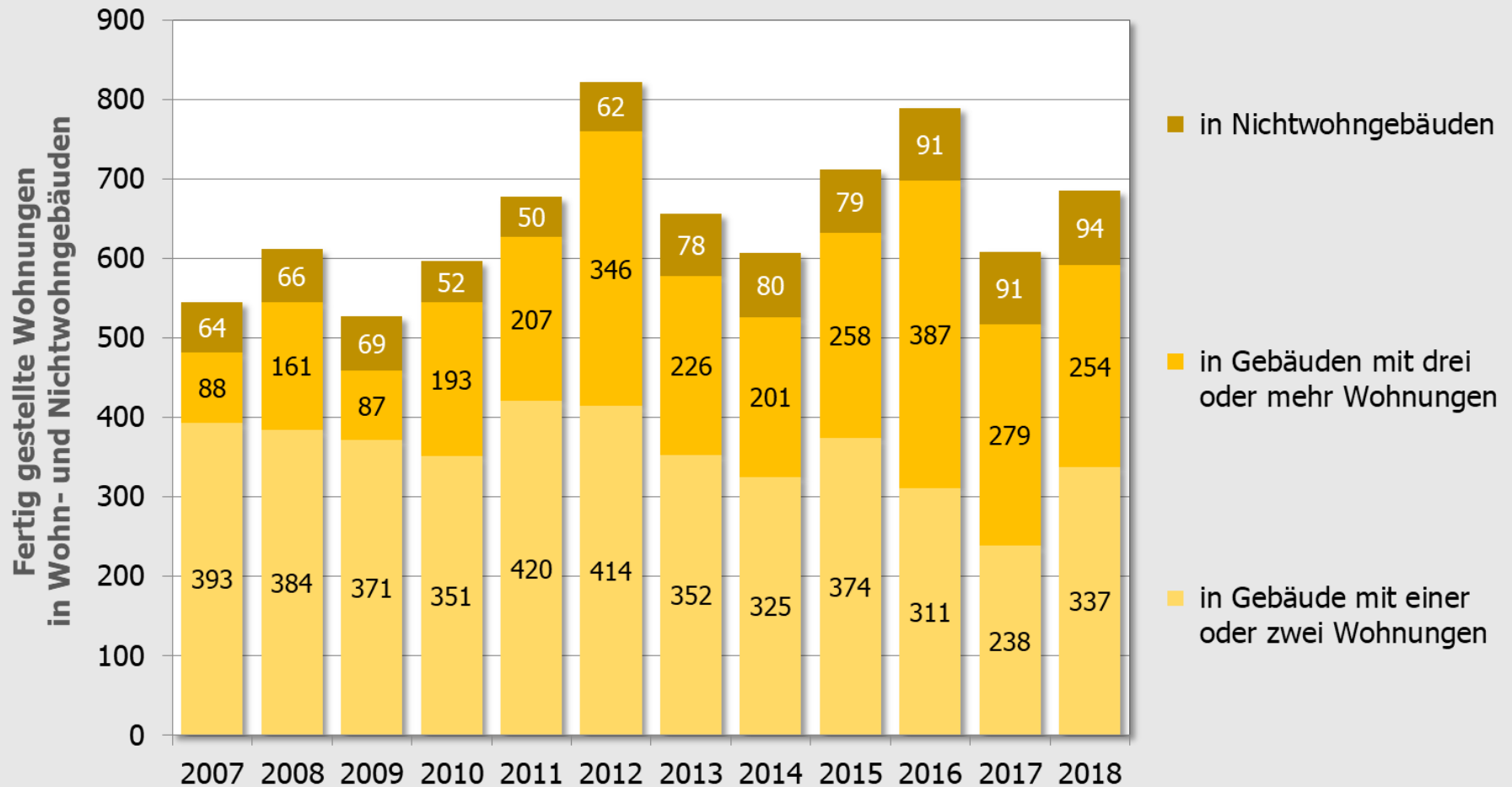
Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in Westmecklenburg insgesamt



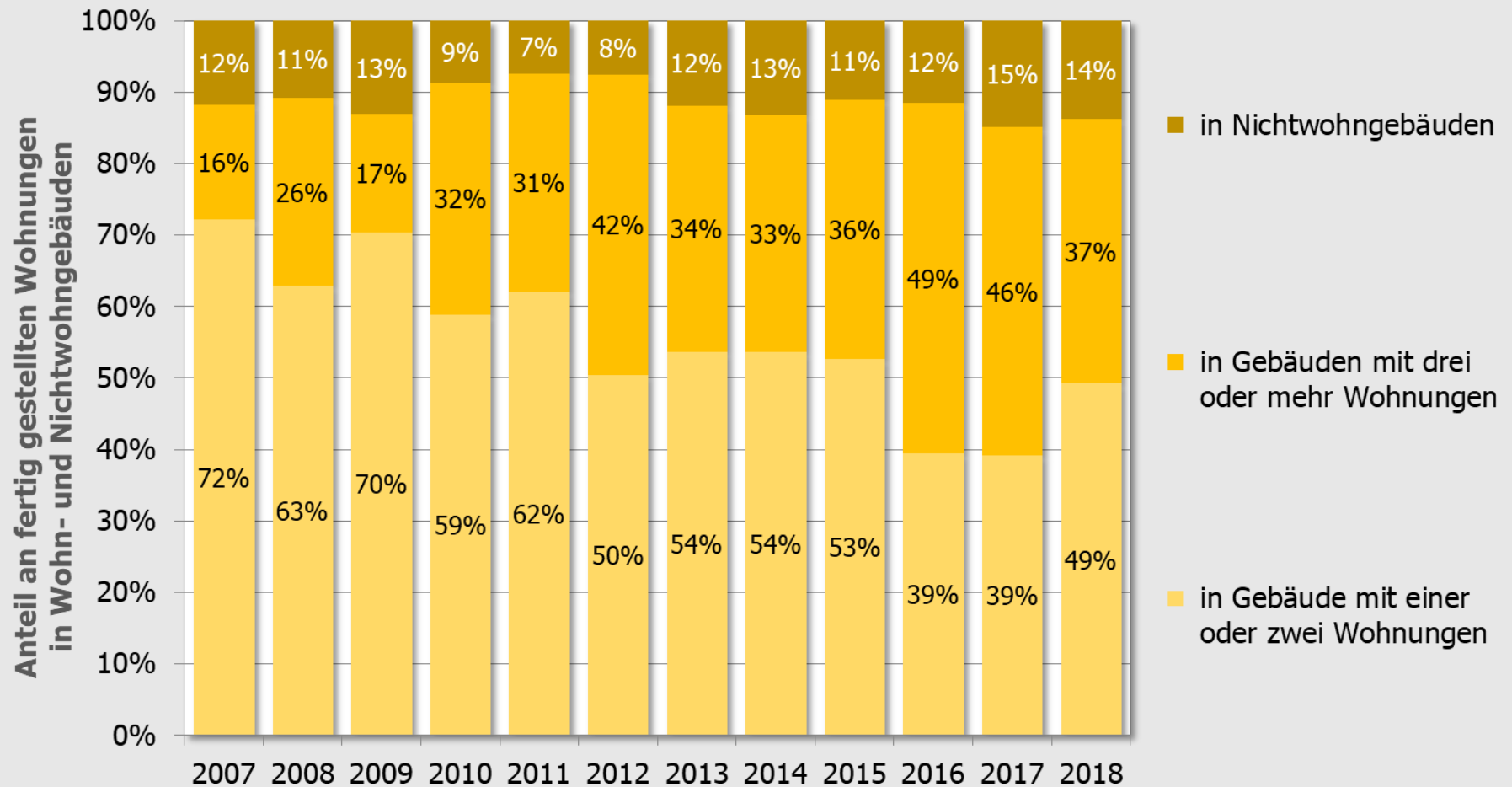
Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in Westmecklenburg insgesamt (mit Trend)



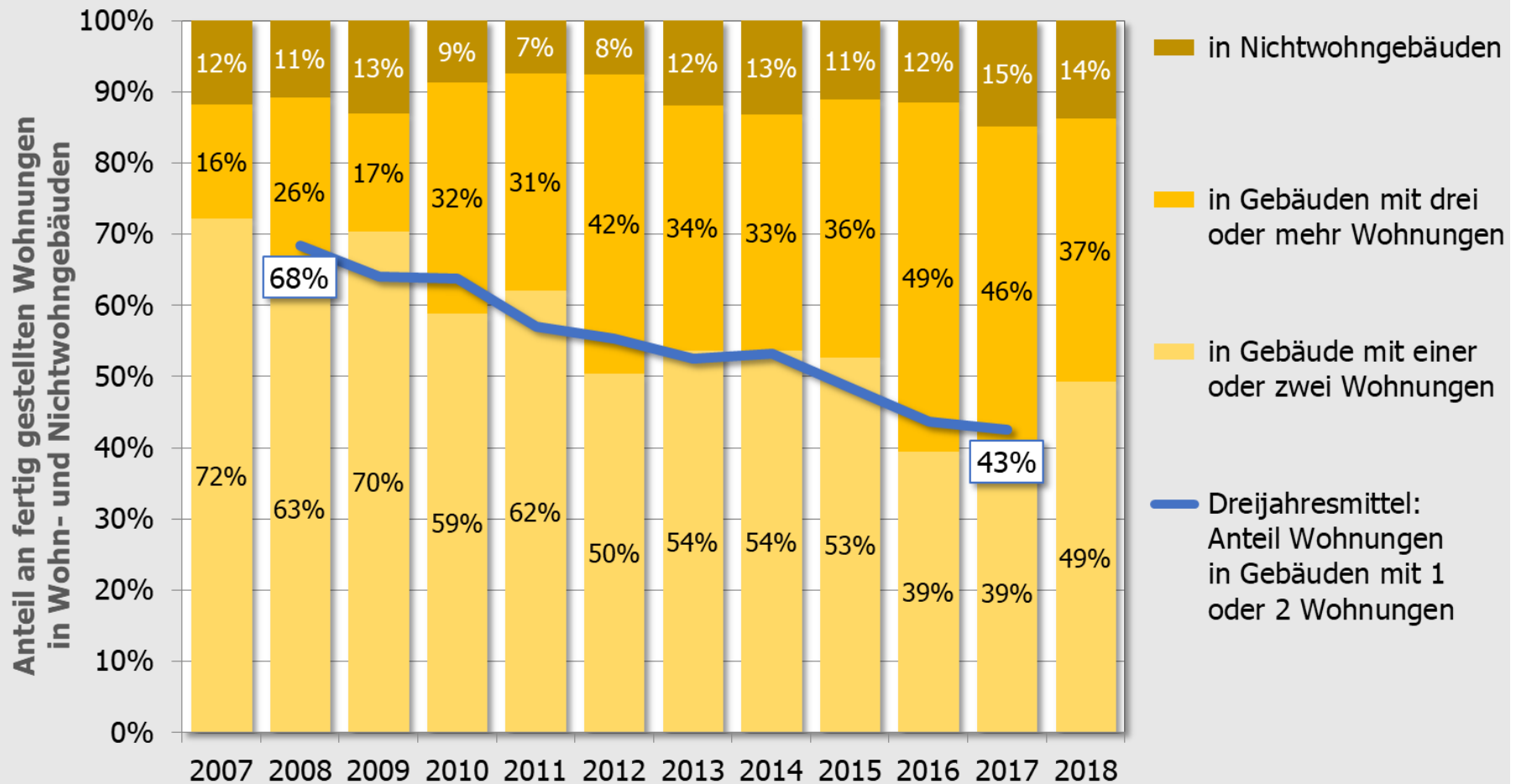
Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in den zentralen Orten



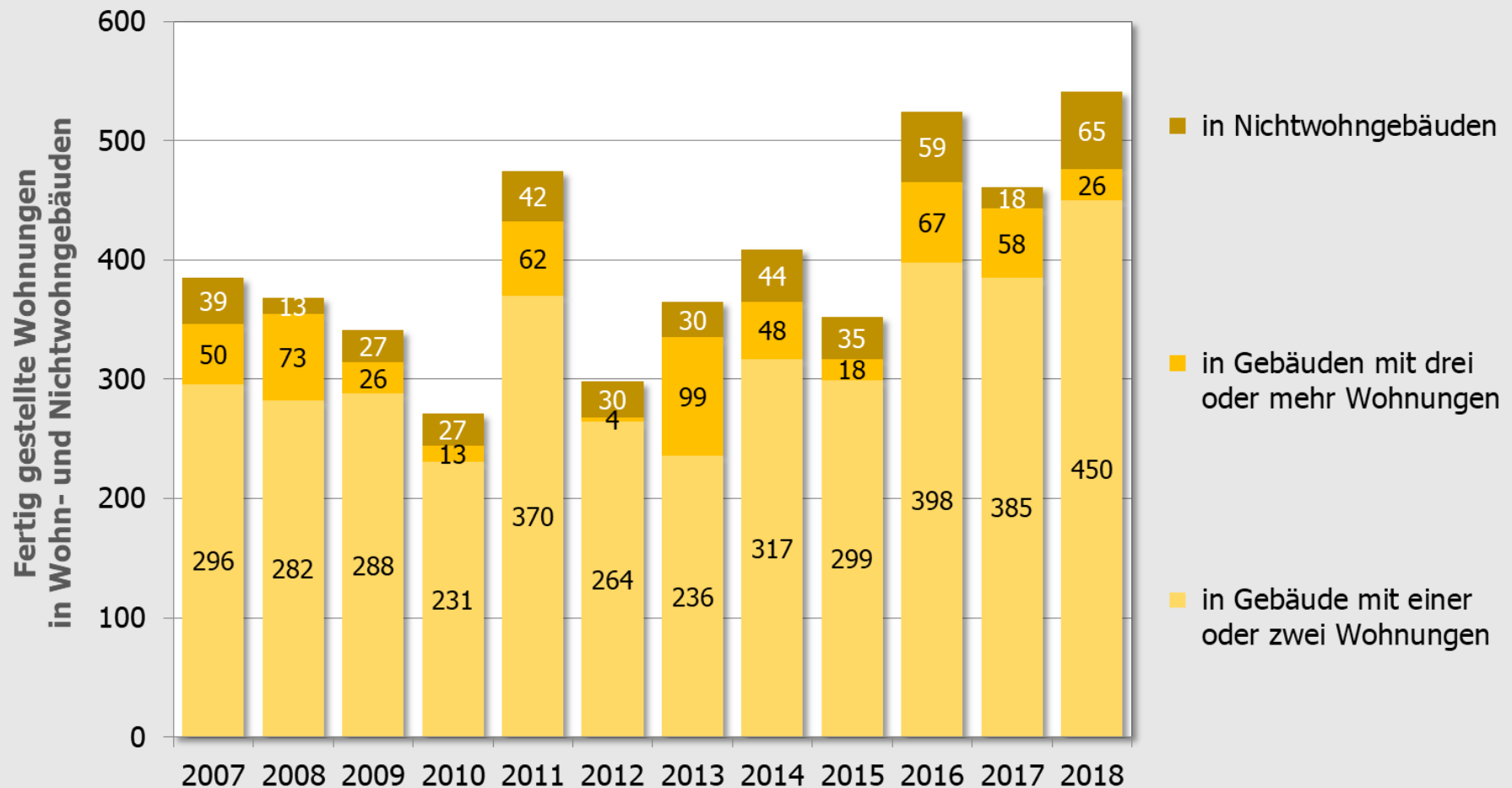
Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in den zentralen Orten



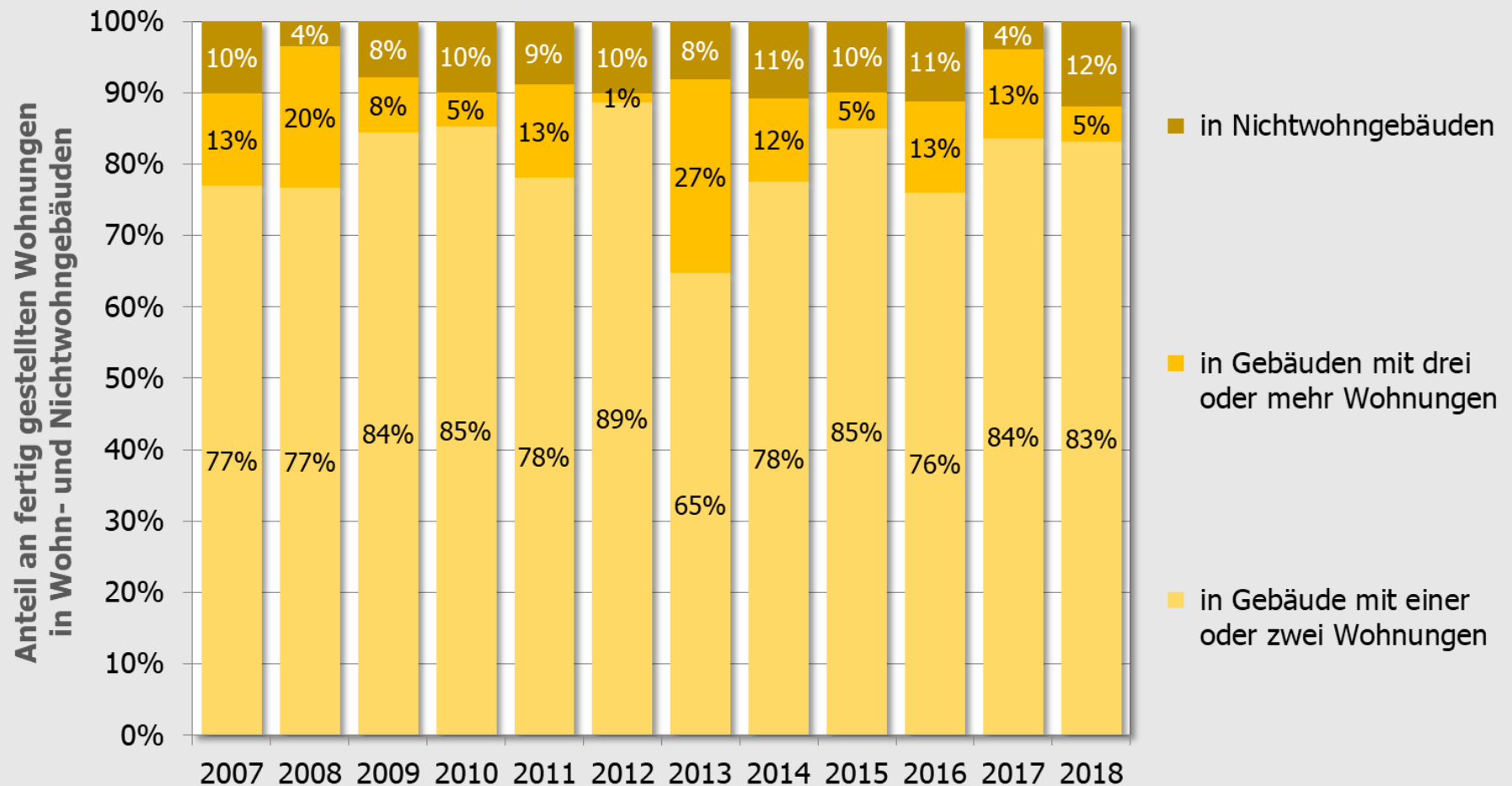
Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in den zentralen Orten (mit Trend)



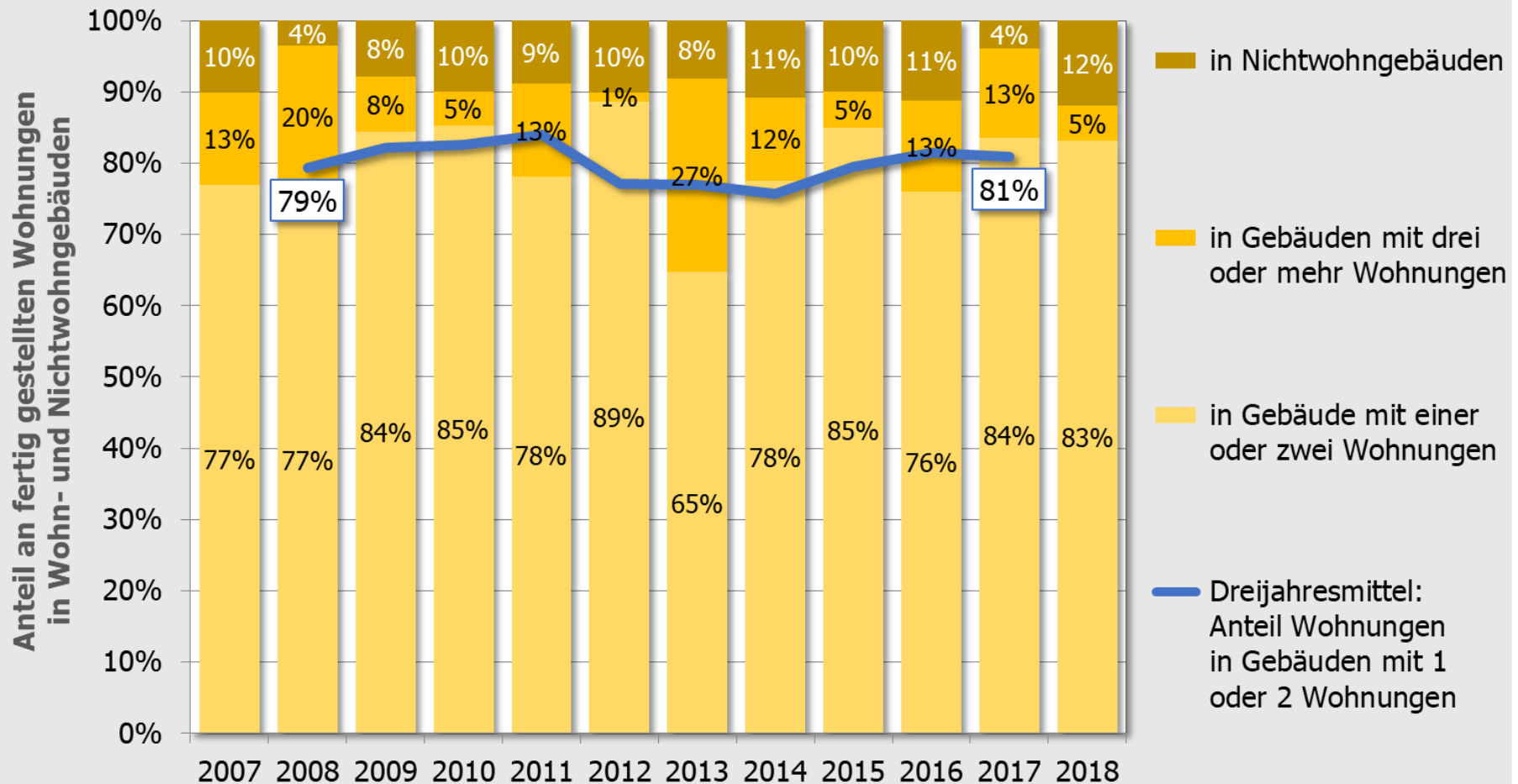
Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in den Gemeinden mit Eigenentwicklung



Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in den Gemeinden mit Eigenentwicklung



Anteil der Bauformen an den fertig gestellten Wohnungen in den Gemeinden mit Eigenentwicklung (mit Trend)



Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg

Anhang 3

Evaluationsbaustein 3:

Auswirkung der Wohnungsbautätigkeit
in den Eigenentwicklungsgemeinden auf die zentralen Orte

Fragestellung

Hat die Siedlungsentwicklung in den Eigenentwicklungsgemeinden die Entwicklung der Zentralorte in der Region maßgeblich beeinflusst oder sogar gefährdet?

Vorgehensweise

▪ **Bewertungsgegenstand**

Vergleich der Entwicklung jedes einzelnen Zentralortes mit

- der Entwicklung im restlichen Nahbereich (nach LEP MV)
- der Entwicklung in den angrenzenden Eigenentwicklungsgemeinden

▪ **Bewertungsgrößen**

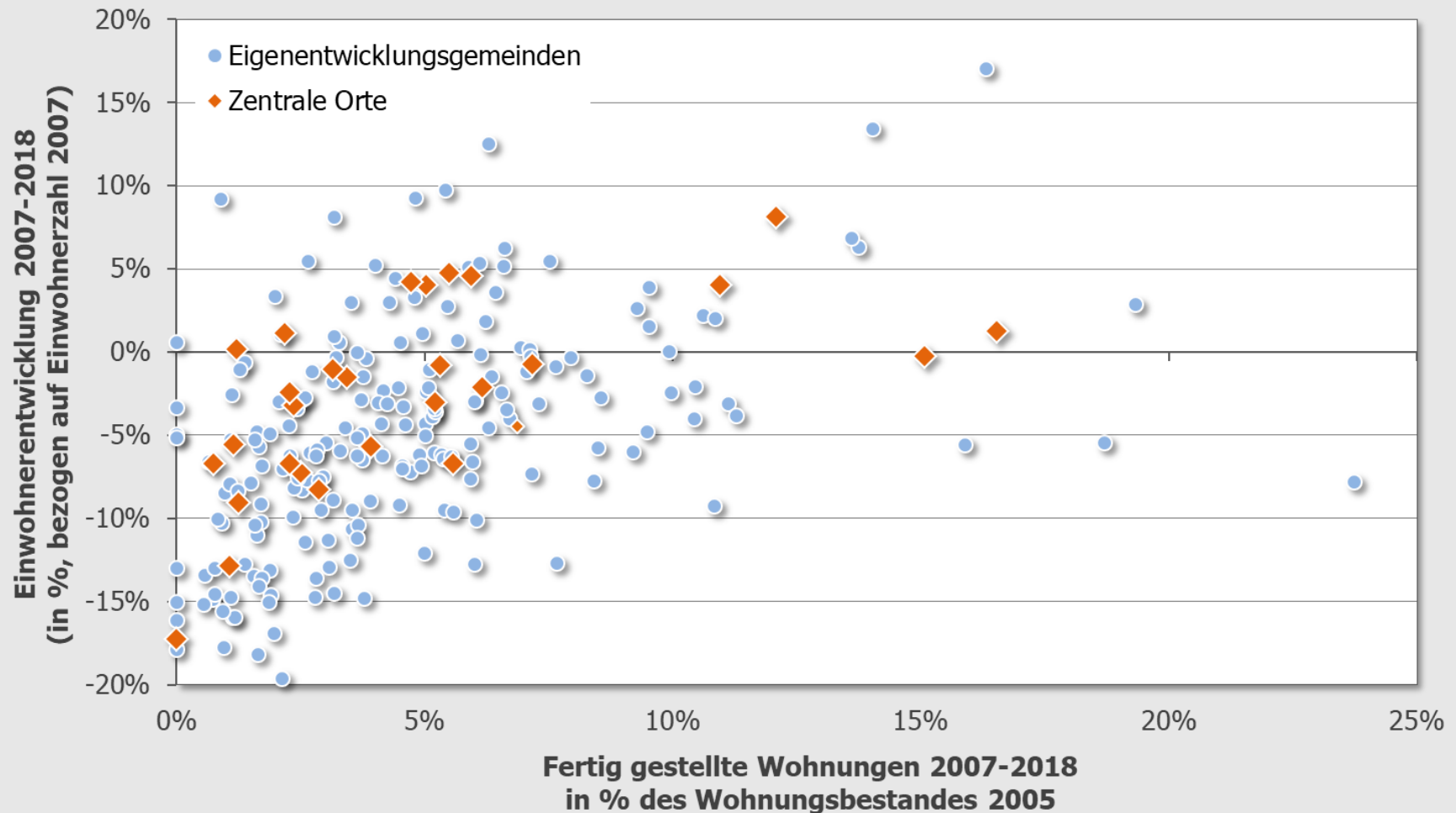
- Fertig gestellte Wohnungen 2007 (bzw. 2013) bis 2018 in Prozent des Wohnungsbestandes 2005
- Einwohnerentwicklung 2007 (bzw. 2013) bis 2018 in Prozent der Einwohnerzahl 2007 (bzw. 2013), zensusbereinigt

▪ **Bewertungszeitraum**

- 2007-2018
mit gesonderter Betrachtung des Zeitraums 2013-2018

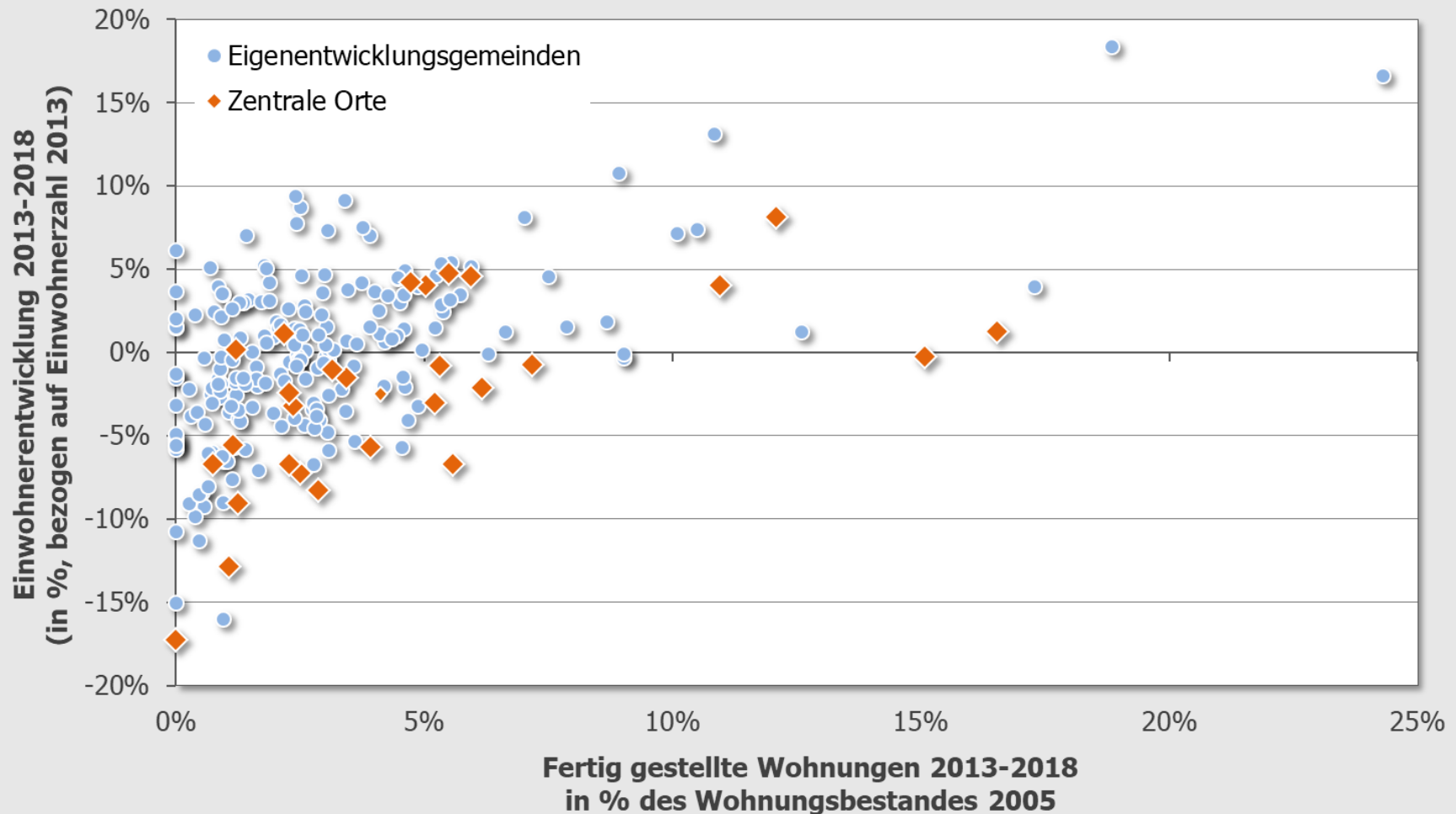
Einwohnerentwicklung 2007-2018 nach Wohnungsbautätigkeit

Einzelwerte der Gemeinden in Westmecklenburg

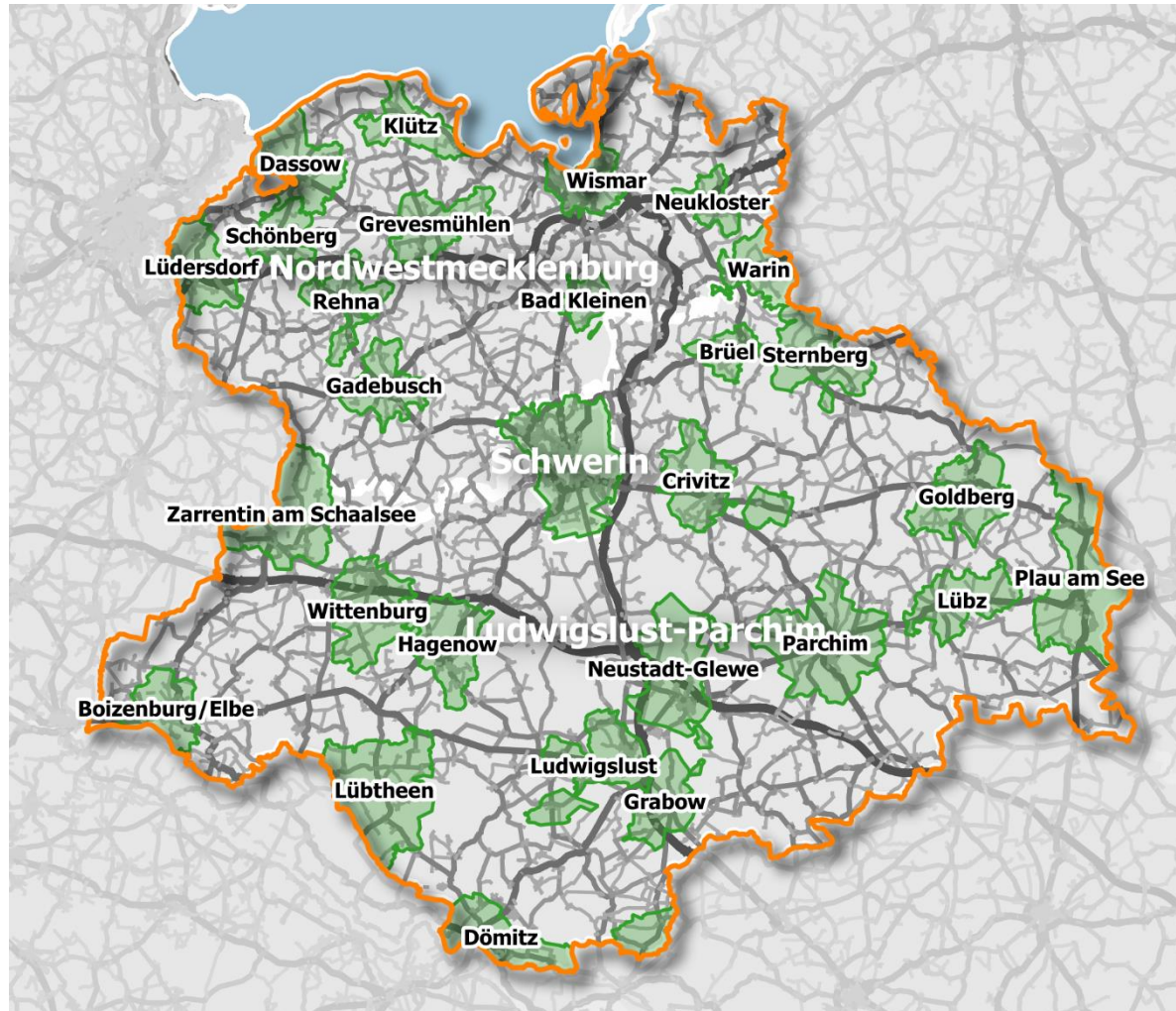


Einwohnerentwicklung 2013-2018 nach Wohnungsbautätigkeit

Einzelwerte der Gemeinden in Westmecklenburg



Zentralorte in der Planungsregion Westmecklenburg



**Insgesamt 28 zentrale Orte
in der Planungsregion**

davon

**1 Oberzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
95.818 Einw. (Schwerin)

**1 Mittelzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
42.550 Einw. (Wismar)

**4 Mittelzentren im
ländlichen Raum**
10.354 Einw. (Grevesmühlen)
bis 18.037 Einw. (Parchim)

22 Grundzentren
2.554 Einw. (Brühl) bis
10.724 Einw. (Boizenburg)

Alle Einwohnerzahlen zum 31.12.2018

Nahbereiche der Zentralorte



Insgesamt 28 zentrale Orte in der Planungsregion

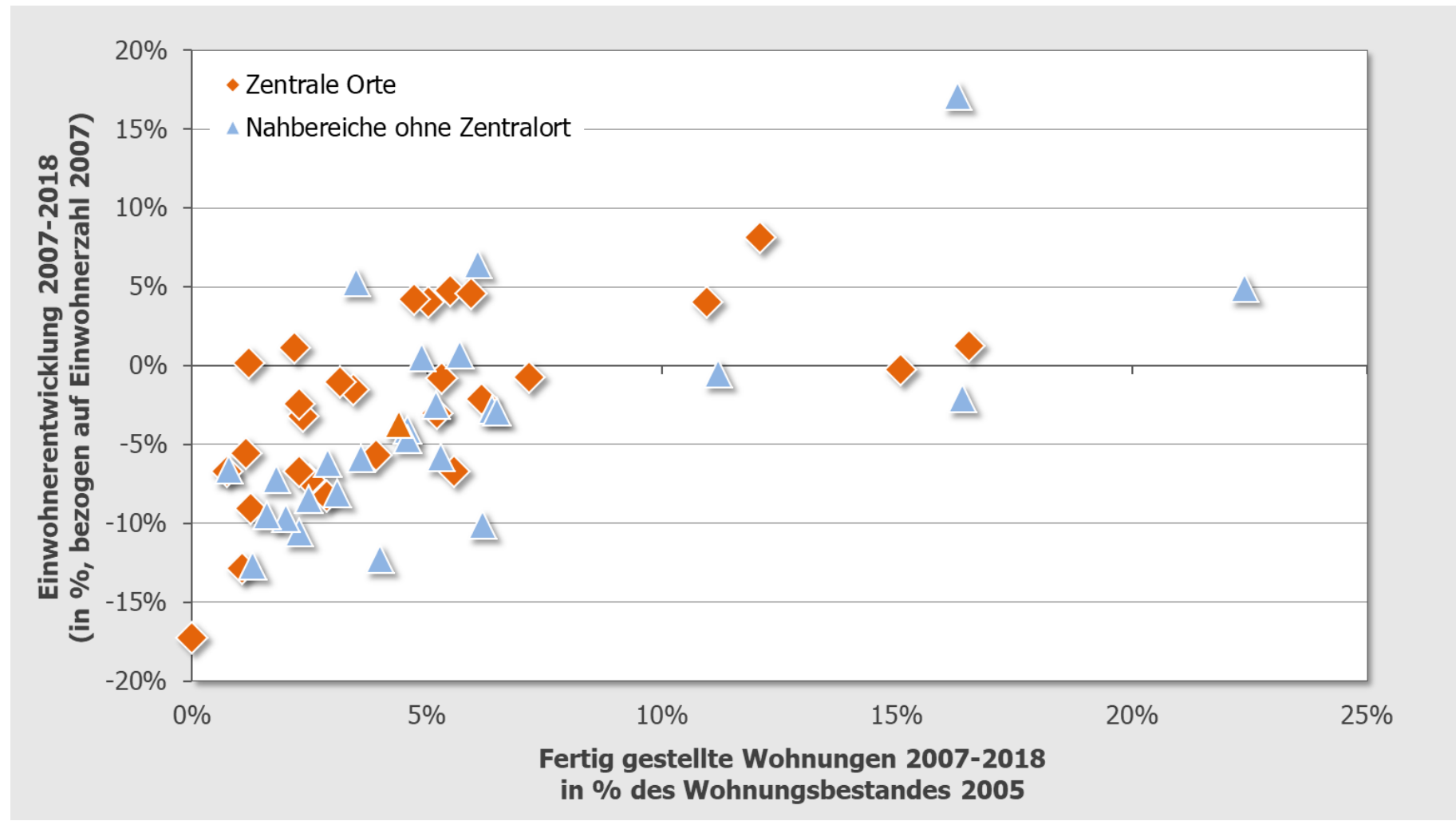
davon

- 1 Oberzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
95.818 Einw. (Schwerin)
- 1 Mittelzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
42.550 Einw. (Wismar)
- 4 Mittelzentren im
ländlichen Raum**
10.354 Einw. (Grevesmühlen)
bis 18.037 Einw. (Parchim)
- 22 Grundzentren**
2.554 Einw. (Brühl) bis
10.724 Einw. (Boizenburg)

Alle Einwohnerzahlen zum 31.12.2018

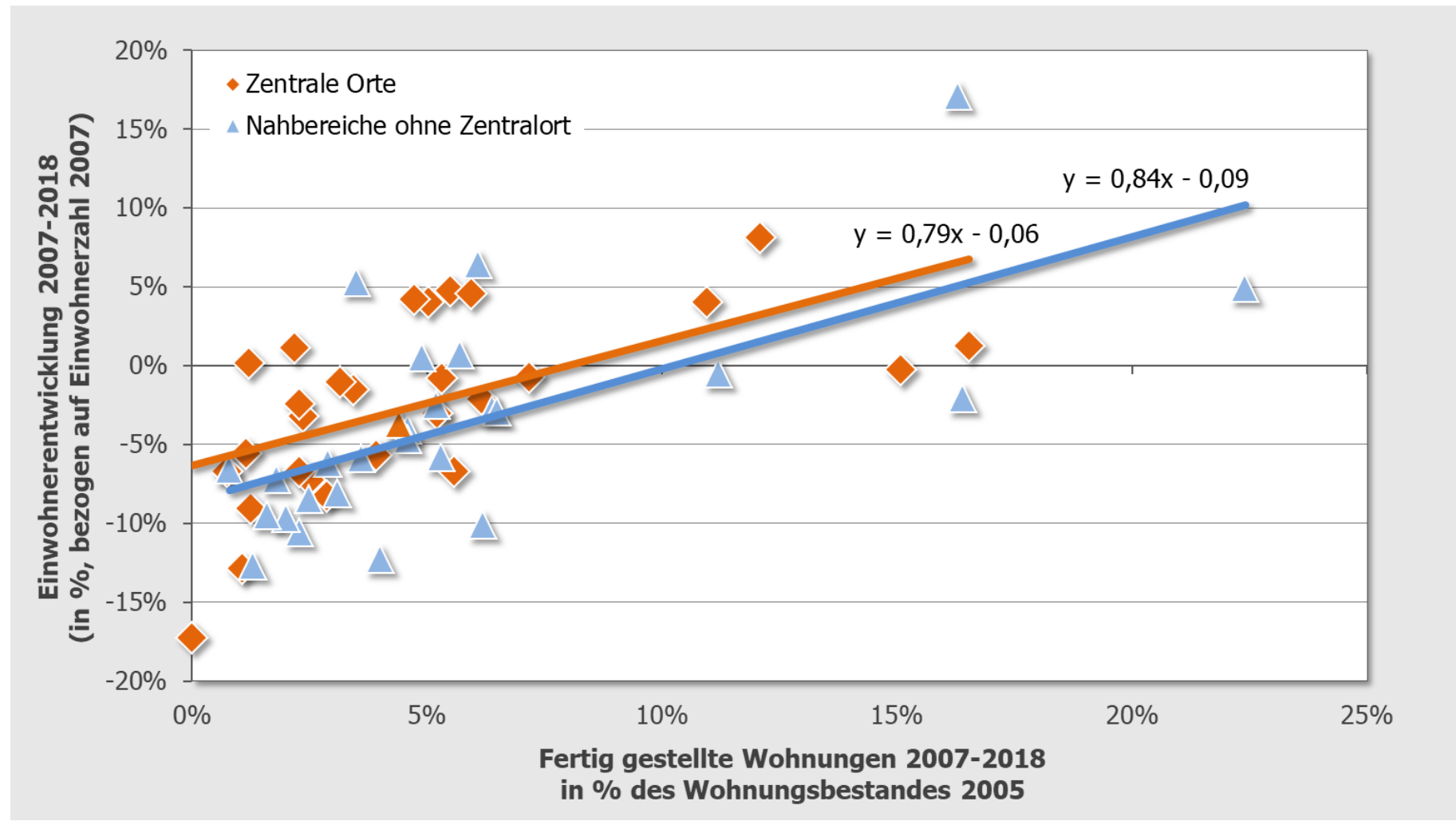
Einwohnerentwicklung 2007-2018 nach Wohnungsbautätigkeit

Zentralorte und Nahbereiche (ohne Zentralort)



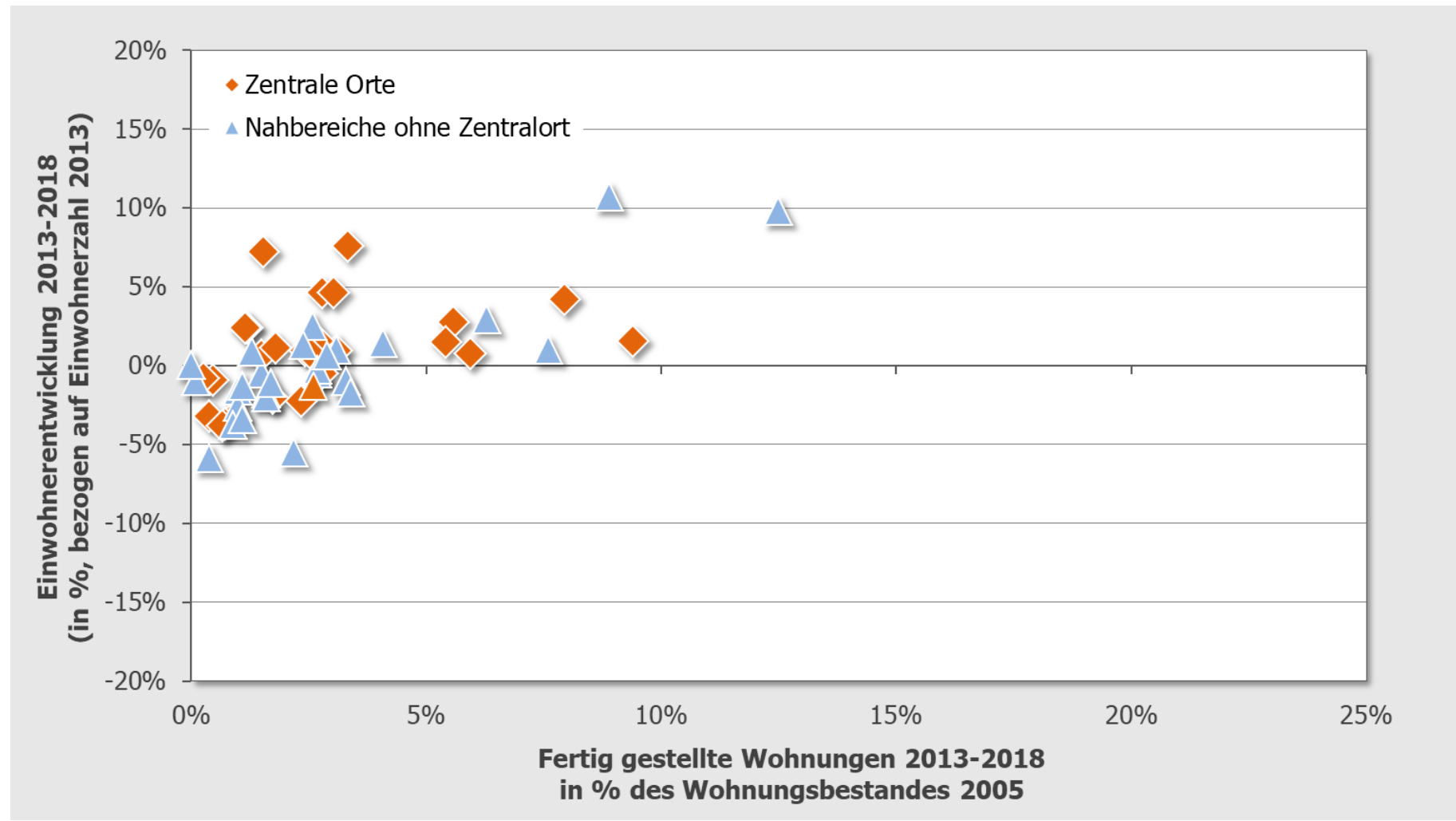
Einwohnerentwicklung 2007-2018 nach Wohnungsbautätigkeit

Zentralorte und Nahbereiche (ohne Zentralort)



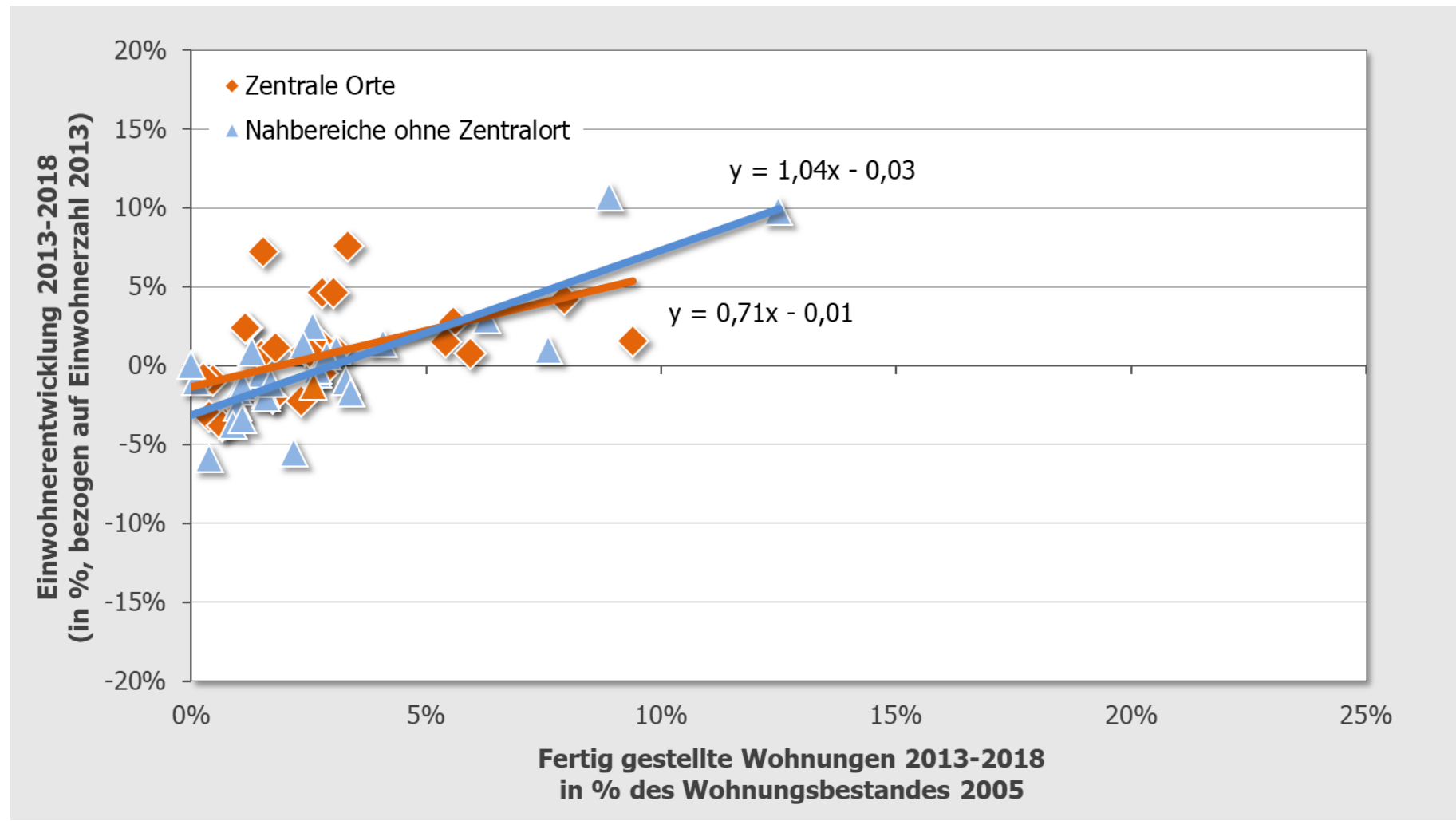
Einwohnerentwicklung 2013-2018 nach Wohnungsbautätigkeit

Zentralorte und Nahbereiche (ohne Zentralort)

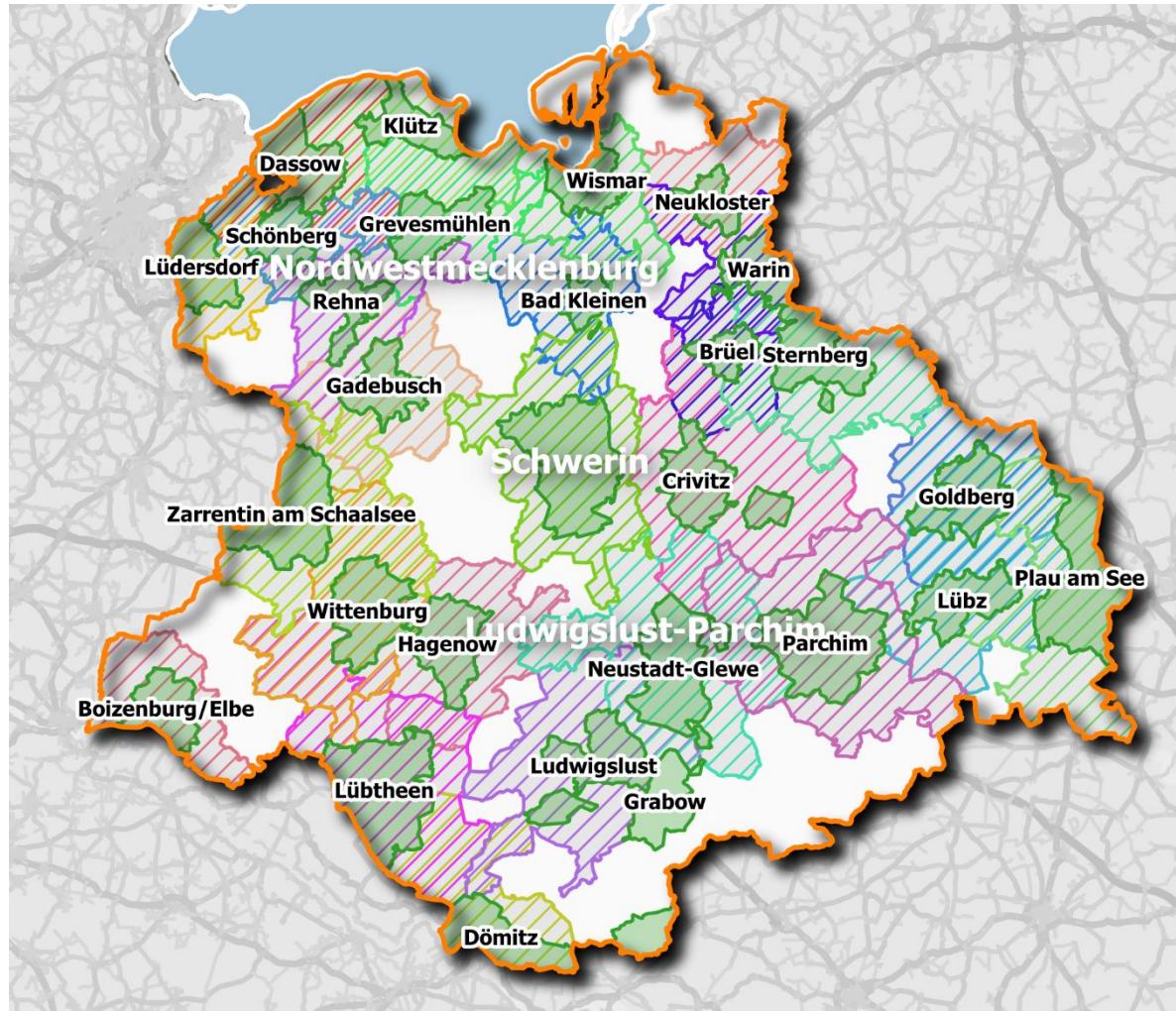


Einwohnerentwicklung 2013-2018 nach Wohnungsbautätigkeit

Zentralorte und Nahbereiche (ohne Zentralort)



An den Zentralorte unmittelbar angrenzende Eigenentwicklungsgemeinden



**Insgesamt 28 zentrale Orte
in der Planungsregion**

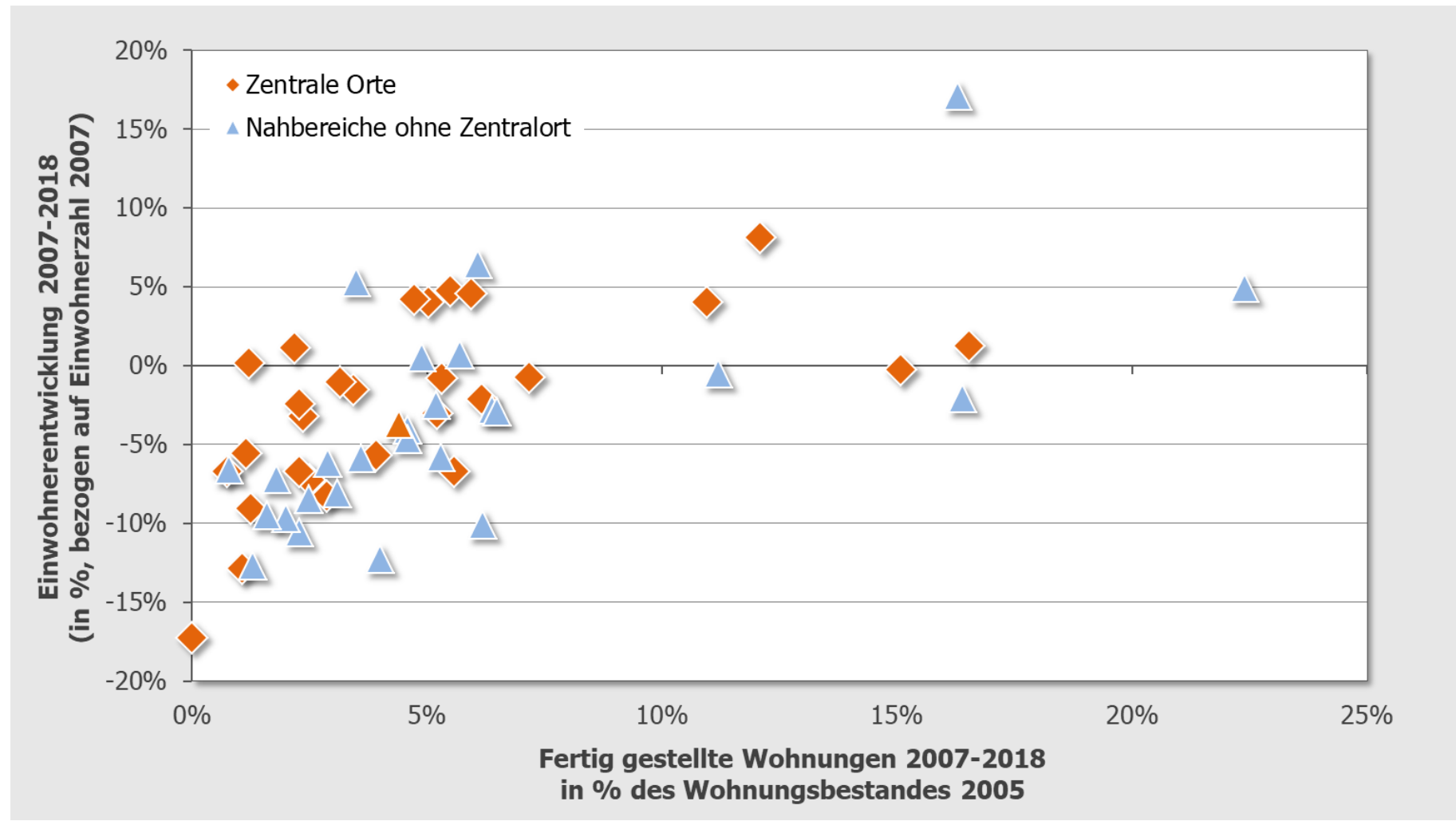
davon

- 1 Oberzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
95.818 Einw. (Schwerin)
- 1 Mittelzentrum
im Stadt-Umland-Raum**
42.550 Einw. (Wismar)
- 4 Mittelzentren im
ländlichen Raum**
10.354 Einw. (Grevesmühlen)
bis 18.037 Einw. (Parchim)
- 22 Grundzentren**
2.554 Einw. (Brühl) bis
10.724 Einw. (Boizenburg)

Alle Einwohnerzahlen zum 31.12.2018

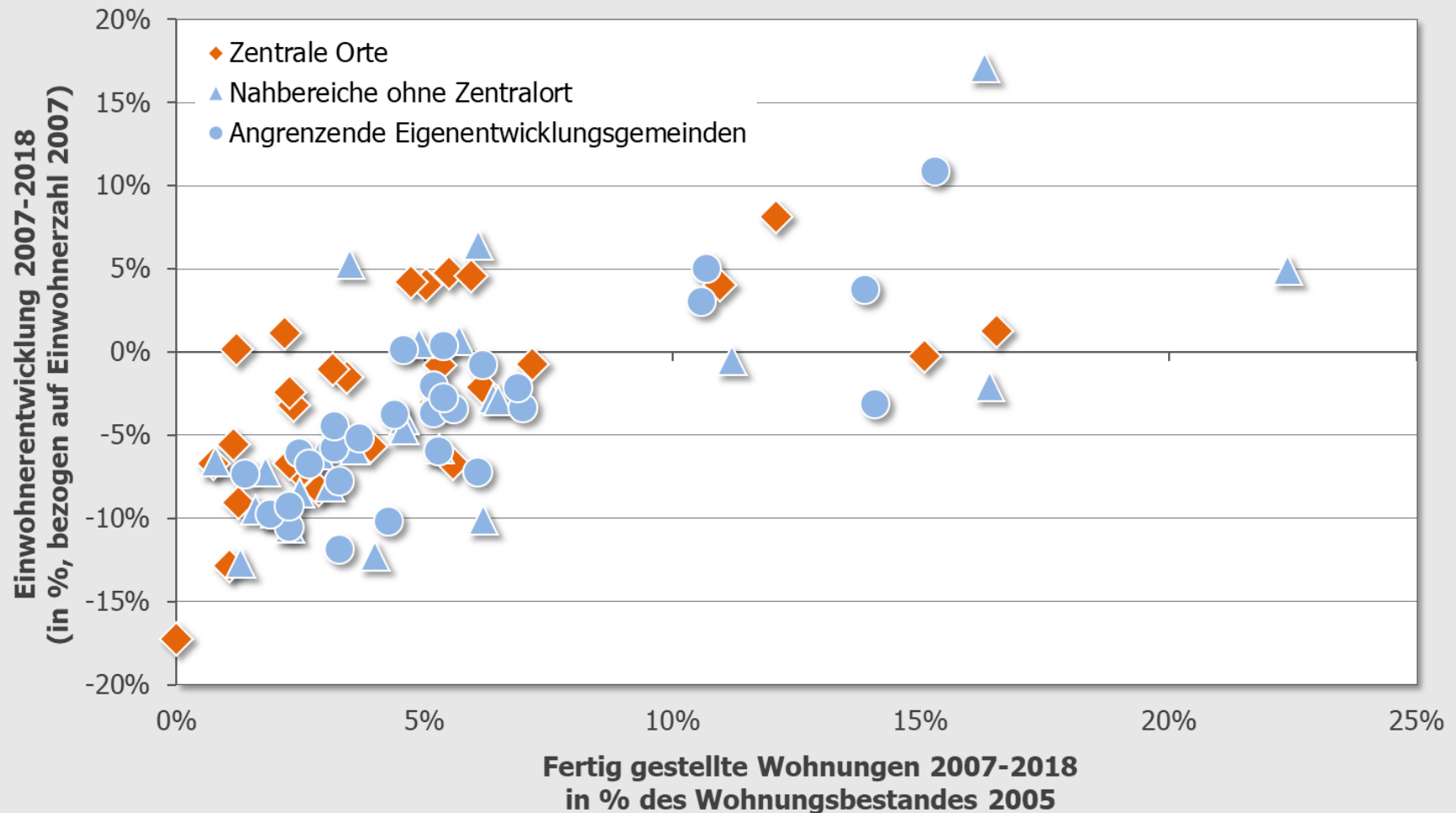
Einwohnerentwicklung 2007-2018 nach Wohnungsbautätigkeit

Zentralorte und Nahbereiche (ohne Zentralort)



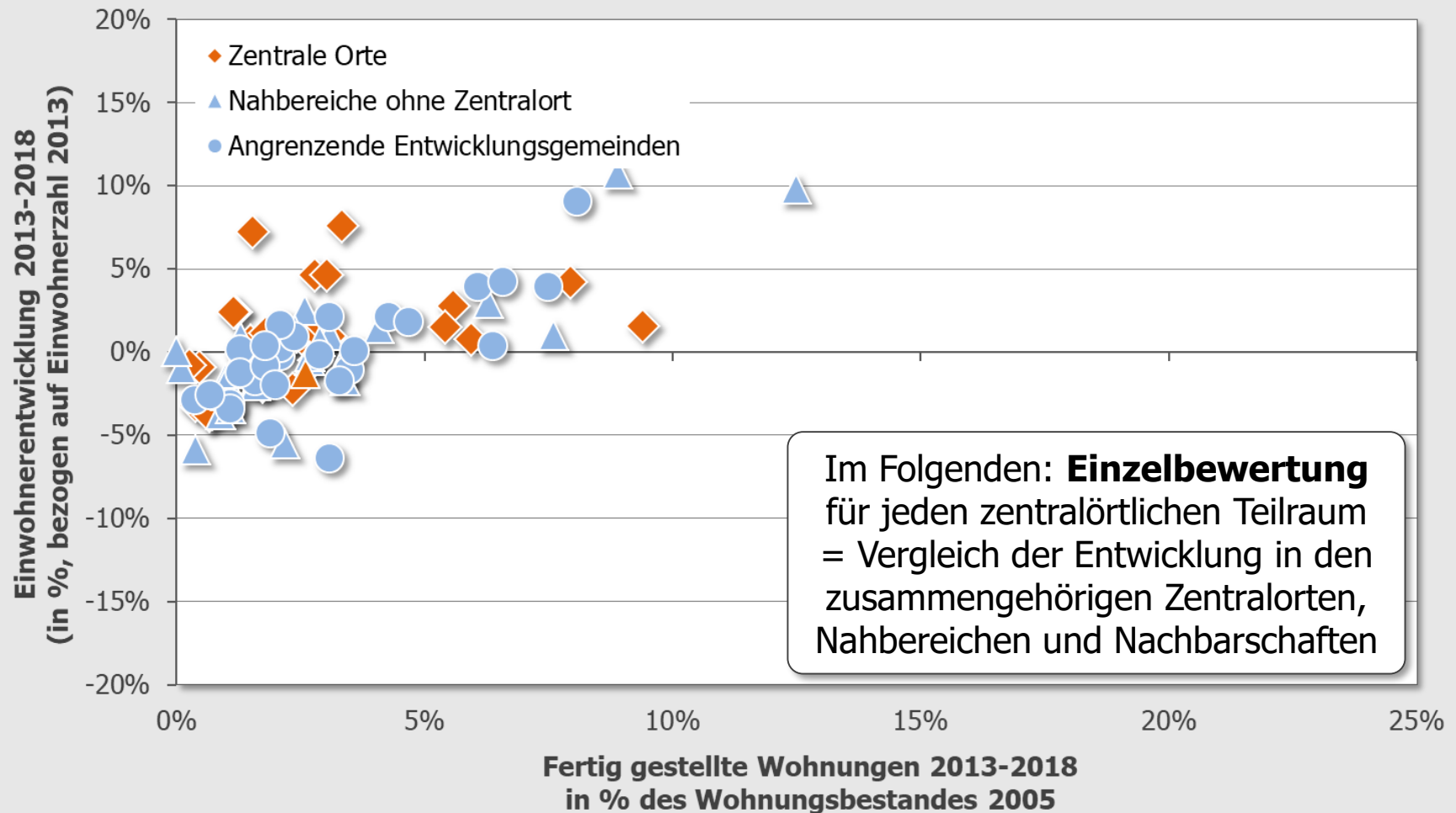
Einwohnerentwicklung 2007-2018 nach Wohnungsbautätigkeit

Zentralorte, Nahbereiche (ohne Zentralort) und angrenzende Gemeinden



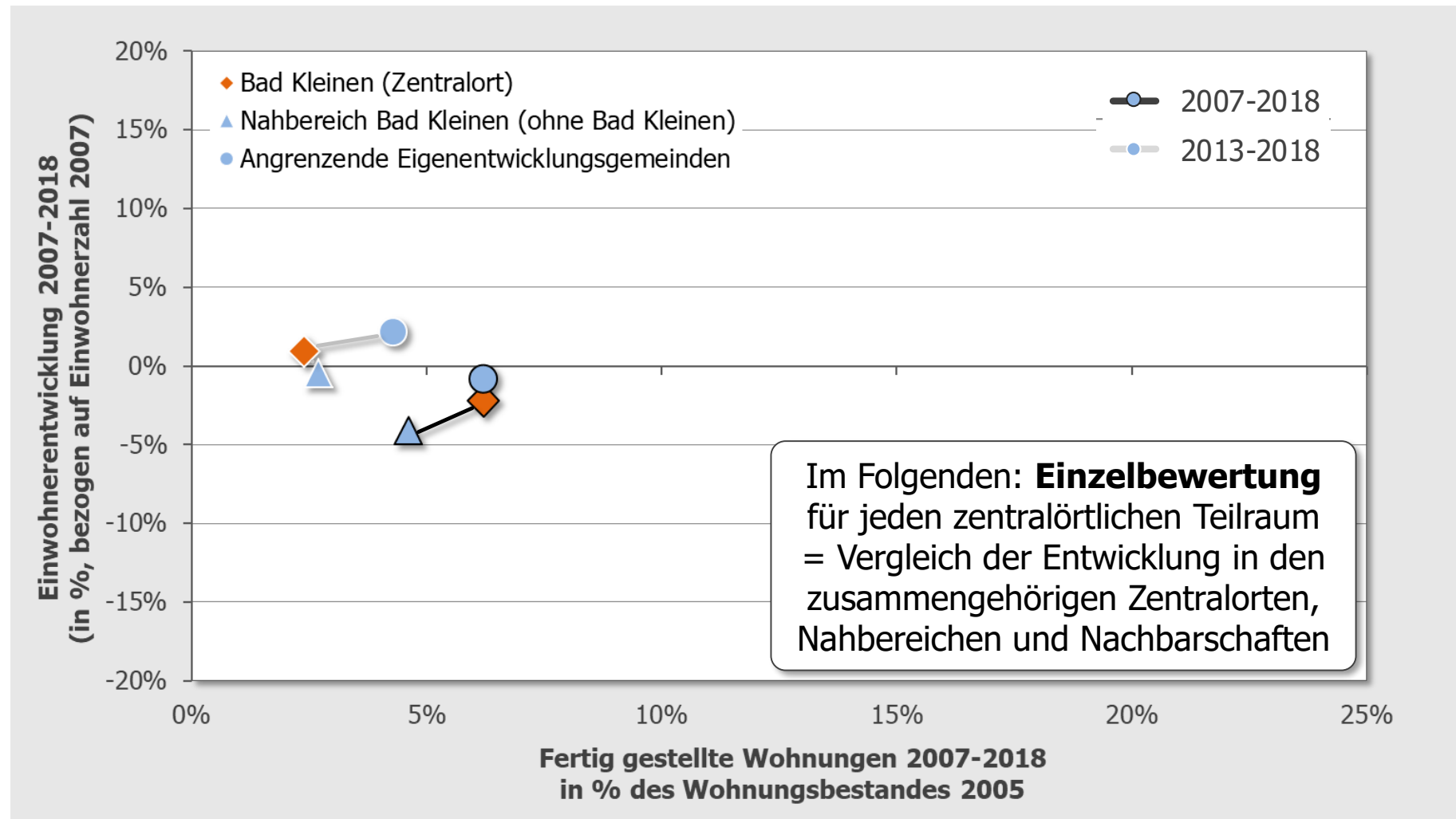
Einwohnerentwicklung 2013-2018 nach Wohnungsbautätigkeit

Zentralorte, Nahbereiche (ohne Zentralort) und angrenzende Gemeinden



Einwohnerentw. 2007-18 und 2013-18 nach Wohnungsbautätigkeit

Beispiel: Bad Kleinen

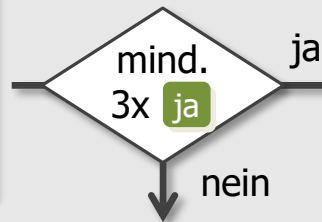


Bewertungsschritt 1: Bildung einer Teilbewertung A

Entwicklungsvergleich Zentralort und Eigenentwicklungsgemeinden

Mehr Fertigstellungen im Zentralort?
(in % des Wohnungsbestandes 2005)

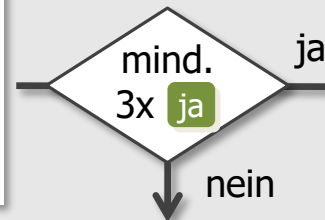
... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18



1

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort?
(in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

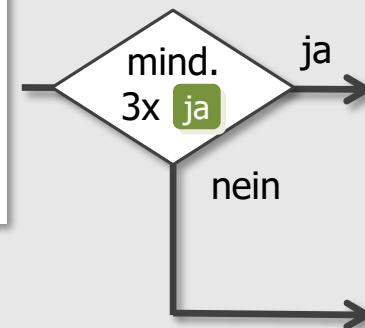
... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18



2

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld?
(Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18



3

4

Bewertungsschritt 2: Bildung einer Teilbewertung B

Niveau der Einwohnerentwicklung im zentralen Ort

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum

2007-18 2013-18

≥ 0%	≥ 0%
≥ -6%	≥ -3%
< -6%	< -3%

2007-18	2013-18	
≥ 0%	≥ 0%	
≥ -6%	≥ 0%	
≥ 0%	≥ -3%	
≥ -6%	≥ -3%	
< -6%	≥ -3%	
≥ -6%	< -3%	
< -6%	< -3%	

1

2

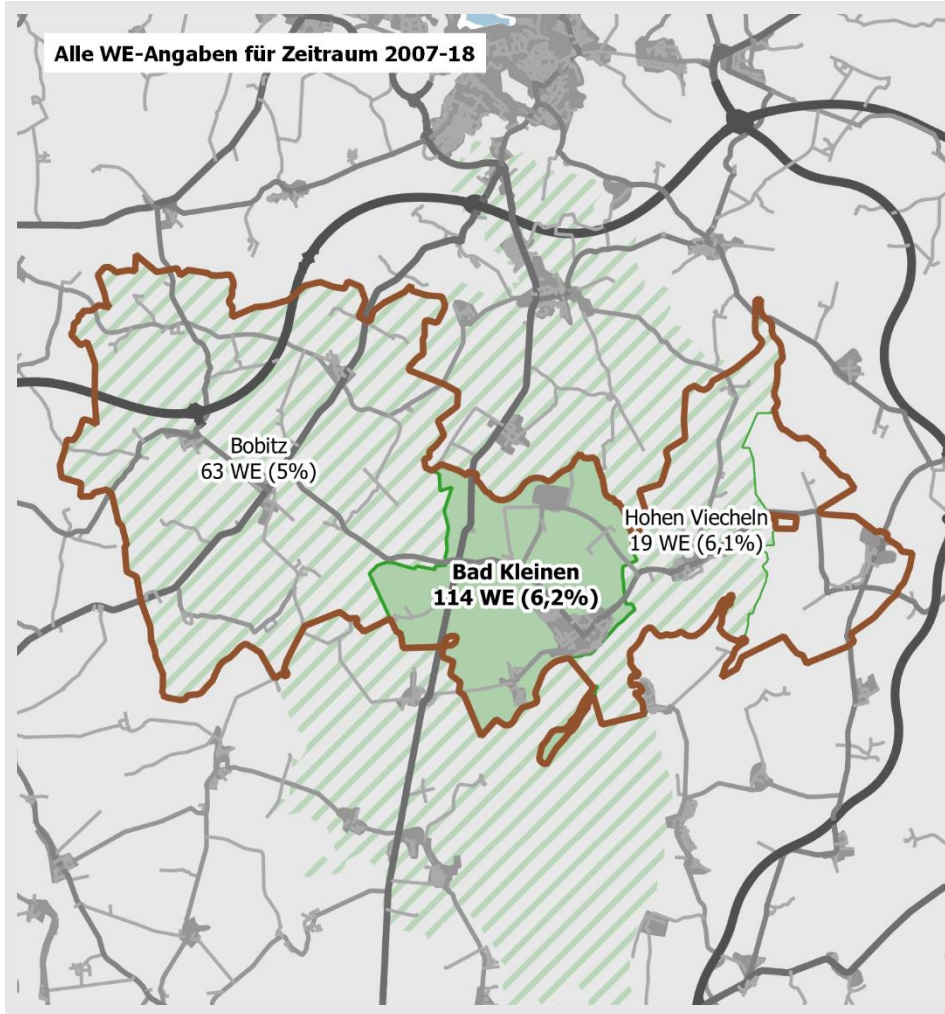
3

4

Gesamtbewertung: Die Entwicklung des Zentralortes ist durch die Siedlungsentwicklung in den angrenzenden Eigenentwicklungsgemeinden ...

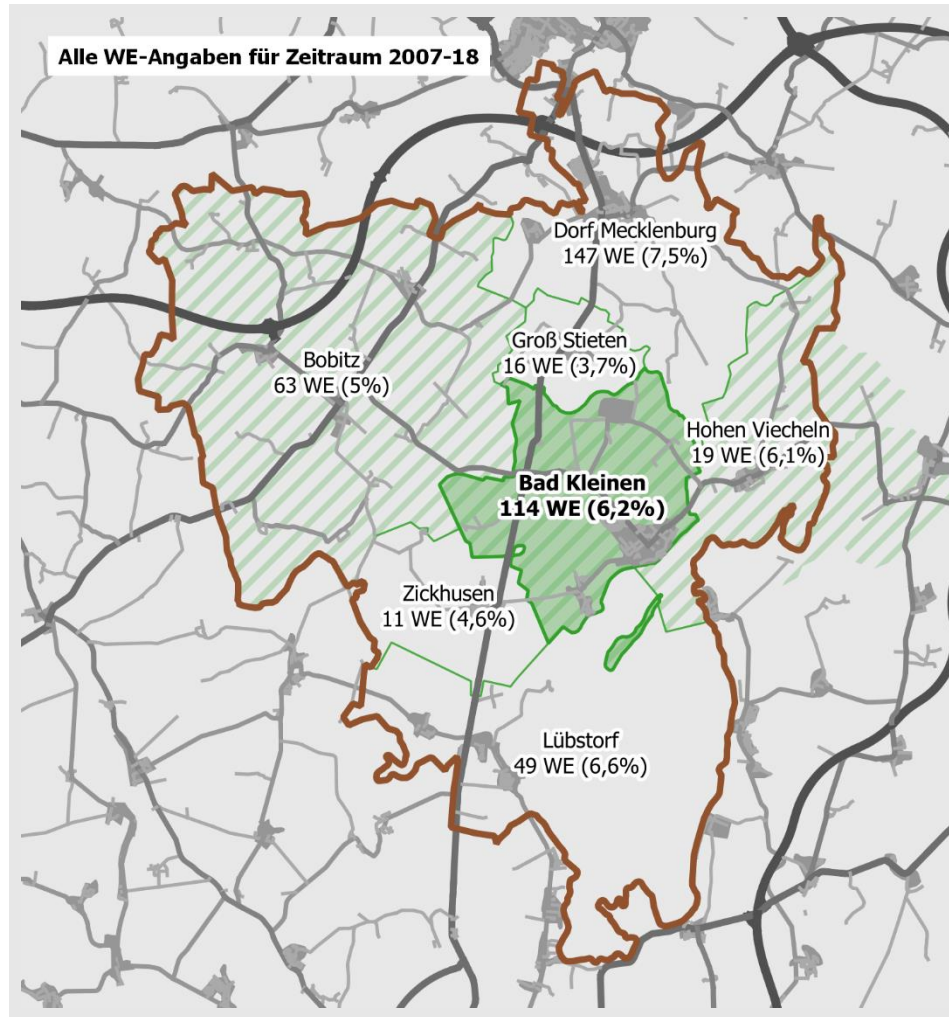
		Teilbewertung B Einwohnerentwicklung im Zentralort			
		1	2	3	4
Teilbewertung A Entwicklungsvergleich ZO - EEG	1	... nicht beeinträchtigt	... nicht beeinträchtigt	... eher nicht beeinträchtigt	... eher nicht beeinträchtigt
	2	... eher nicht beeinträchtigt	... beeinträchtigt	... beeinträchtigt	... tendenziell gefährdet
	3	... beeinträchtigt	... beeinträchtigt	... tendenziell gefährdet	... gefährdet
	4	... beeinträchtigt	... deutlich beeinträchtigt	... gefährdet	... gefährdet

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Bad Kleinen



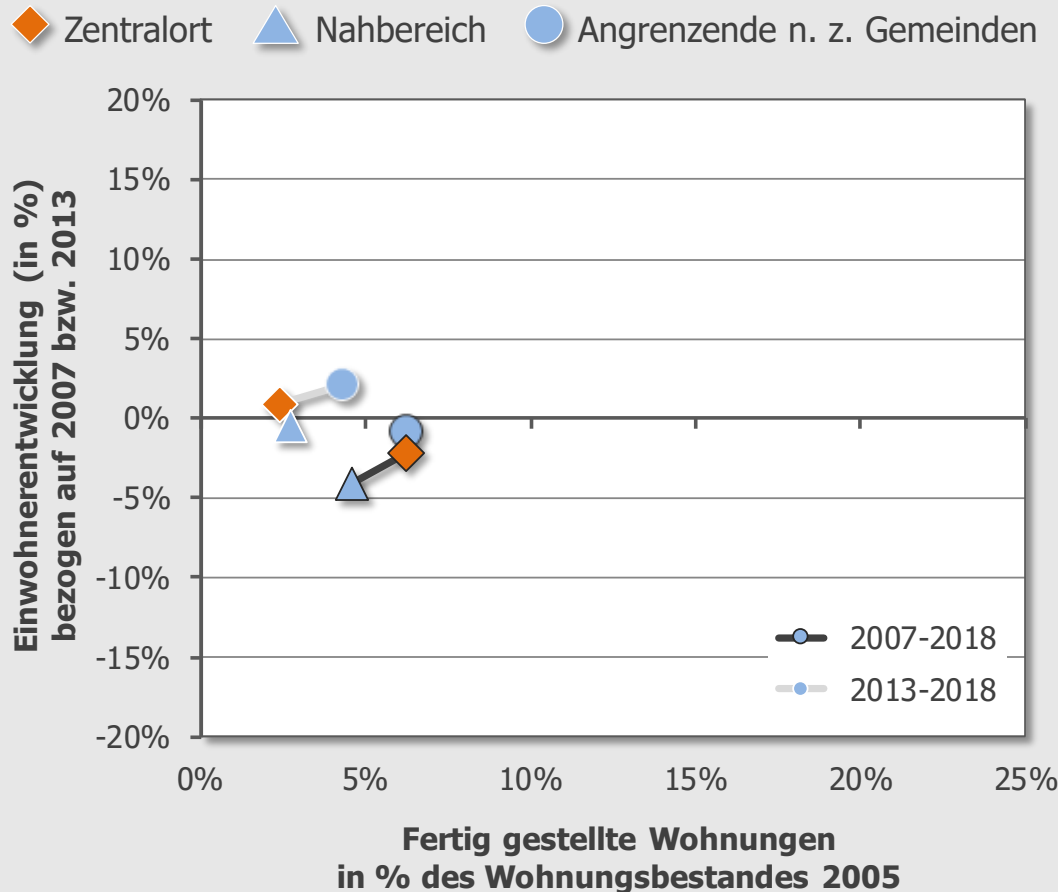
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		114 6%	-80	-2%
Nahbereich ohne zentralen Ort		91 5%	-173	-4%
darin	nächste Nachbarn	82 5%	-117	-4%
	restliche Gemeinden	9 2%	-56	-7%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		45 2%	+33	+1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		54 3%	-18	-1%
darin	nächste Nachbarn	51 3%	-1	-
	restliche Gemeinden	3 1%	-17	-3%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Bad Kleinen



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		114 6%	-80	-2%
Angrenzende n. z. Gemeinden		305 6%	-77	-1%
darin	eigener Nahbereich	82 5%	-117	-4%
	außerhalb Nahbereich	223 7%	+40	+1%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		45 2%	+33	+1%
Angrenzende n. z. Gemeinden		214 4%	+183	+2%
darin	eigener Nahbereich	51 3%	-1	-
	außerhalb Nahbereich	163 5%	+184	+3%

Gesamteinschätzung für **Bad Kleinen**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

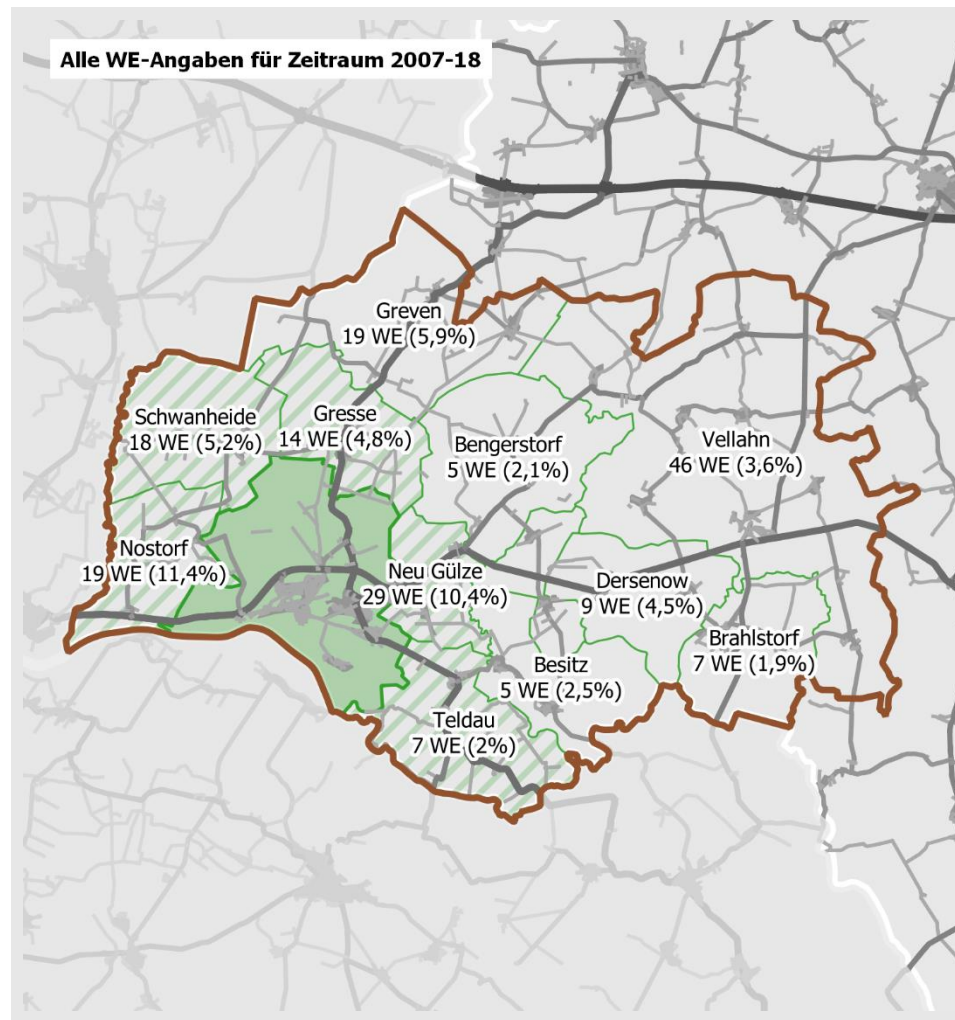
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **beeinträchtigt**.

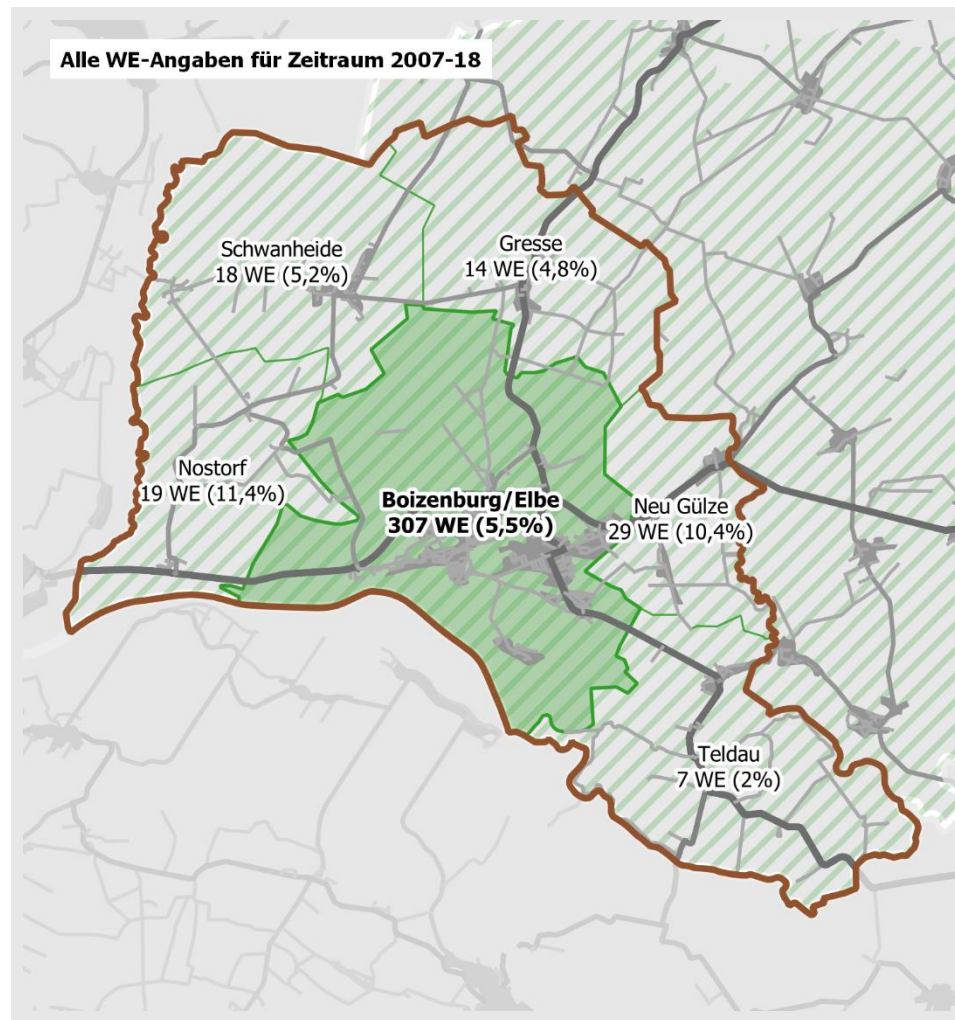
Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Boizenburg



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen *)	
Zentraler Ort		307 6%	+504	+5%
Nahbereich ohne zentralen Ort		184 4%	-383	-4%
darin	nächste Nachbarn	87 6%	-284	-7%
	restliche Gemeinden	97 4%	-99	-2%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen *)	
Zentraler Ort		169 3%	+470	+5%
Nahbereich ohne zentralen Ort		110 3%	-133	-1%
darin	nächste Nachbarn	45 3%	-261	-6%
	restliche Gemeinden	65 2%	+128	+2%

*) Hinweis: Für die nachfolgende Auswertung wird die in den Zahlen enthaltene Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Nostorf wegen der Erstaufnahmeeinrichtung ausgeklammert.

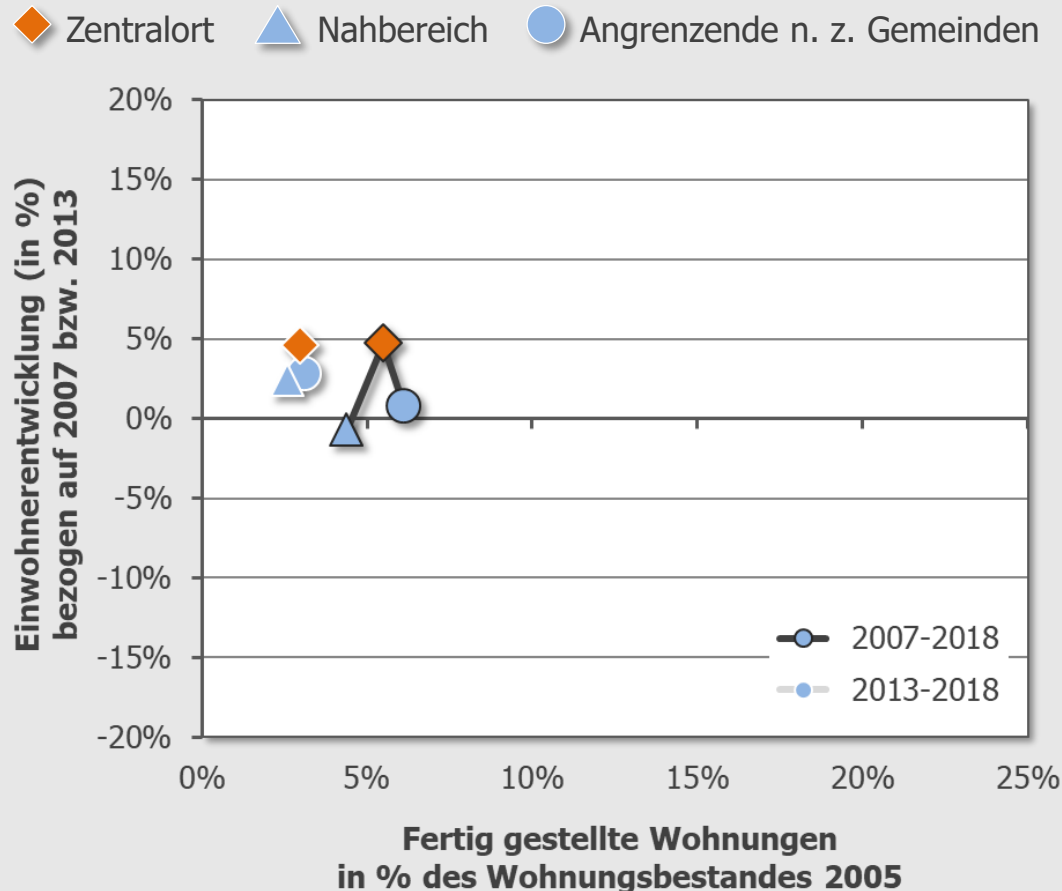
Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Boizenburg



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen *)	
Zentraler Ort		307	6%	+504	+5%
Angrenzende n. z. Gemeinden		87	6%	-284	-7%
darin	eigener Nahbereich	87	6%	-284	-7%
	außerhalb Nahbereich	0	0%	0	-
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen *)	
Zentraler Ort		169	3%	+470	+5%
Angrenzende n. z. Gemeinden		45	3%	-261	-6%
darin	eigener Nahbereich	45	3%	-261	-6%
	außerhalb Nahbereich	0	0%	0	-

*) Hinweis: Für die nachfolgende Auswertung wird die in den Zahlen enthaltene Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Nostorf wegen der Erstaufnahmeeinrichtung ausgeklammert.

Gesamteinschätzung für **Boizenburg**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18
 ... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18
 ... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

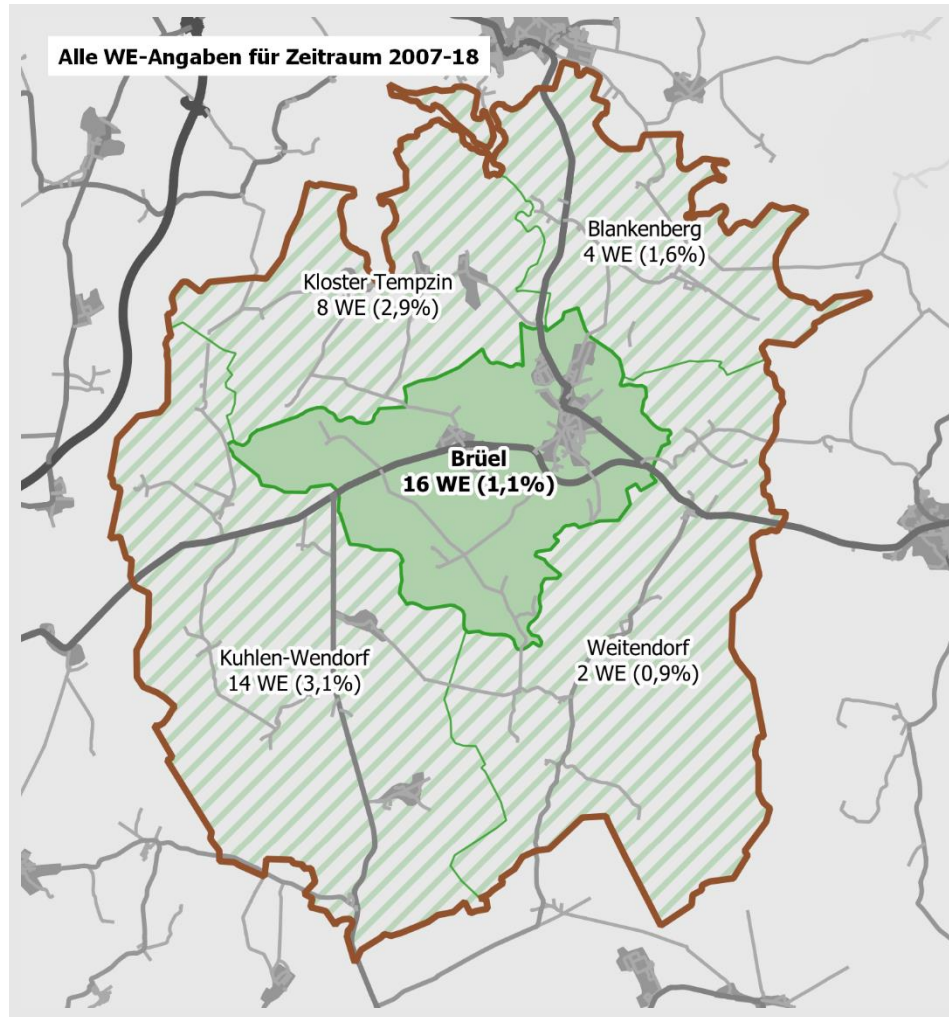
... als Nahbereich 2007-18 2013-18
 ... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

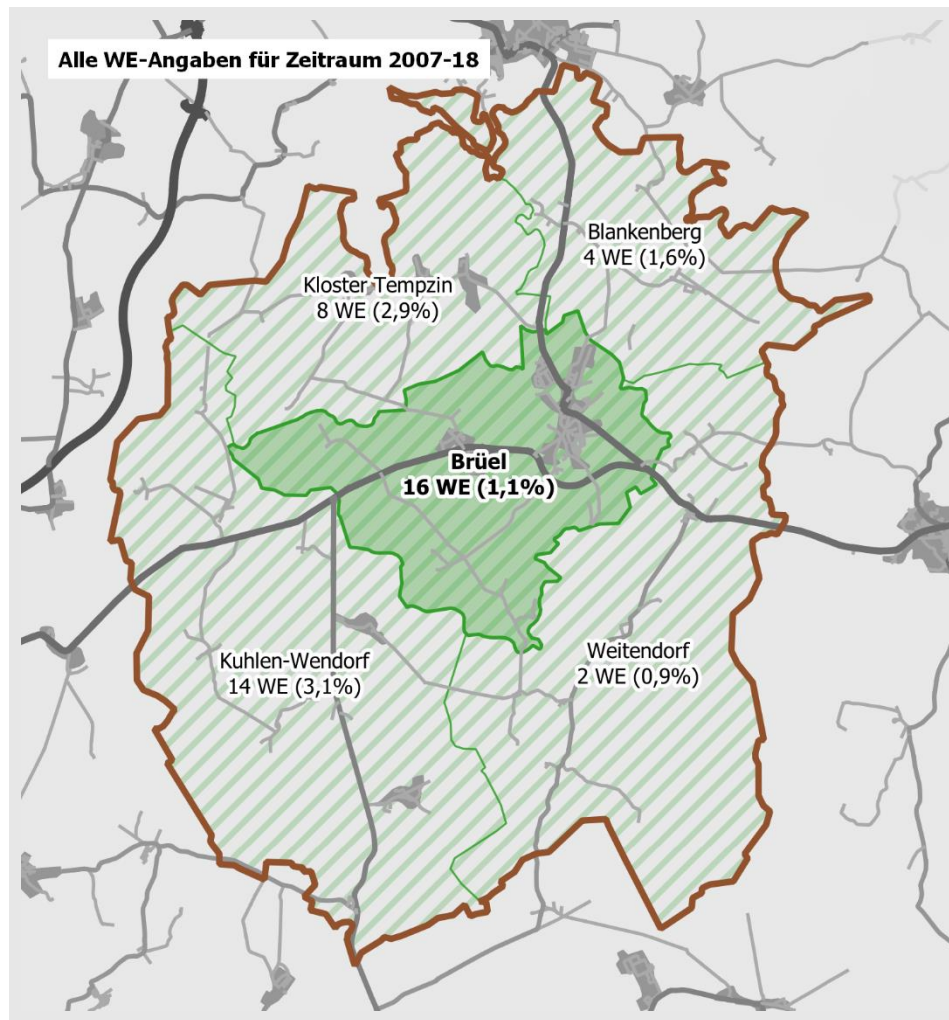
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **eher nicht beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Brüel

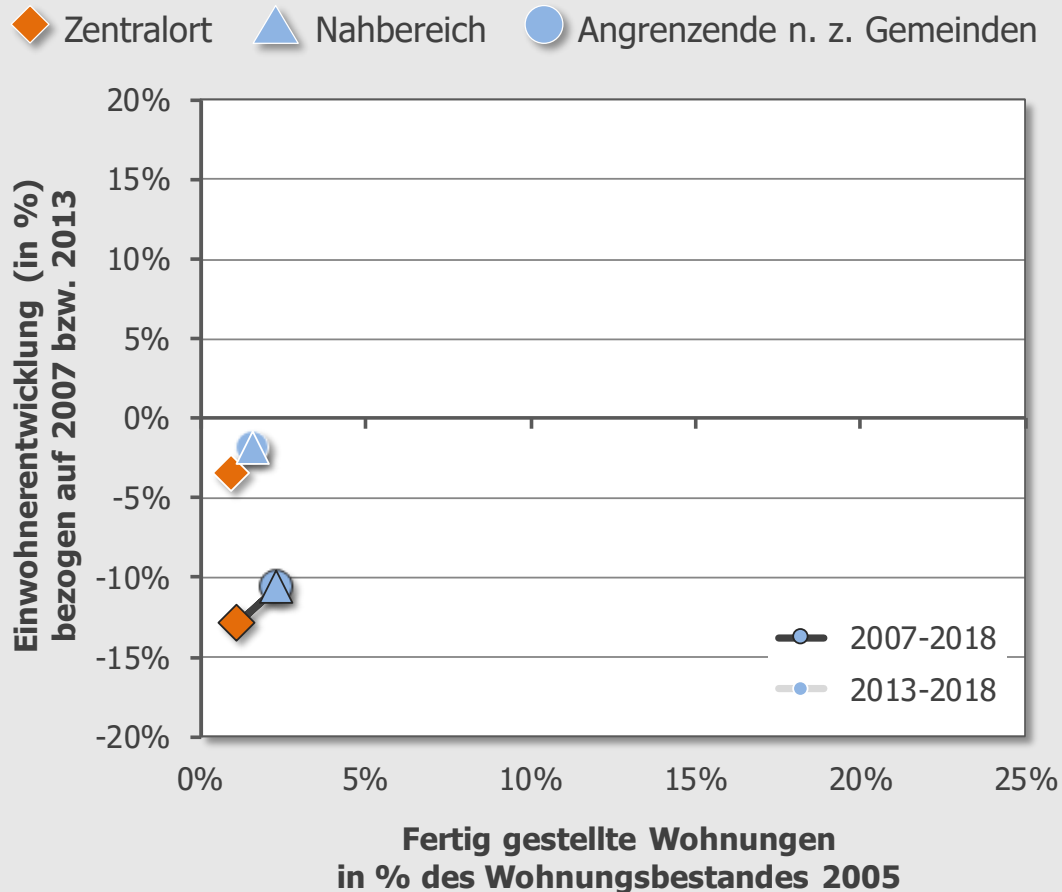


2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		16 1%	-381 -13%
Nahbereich ohne zentralen Ort		28 2%	-269 -11%
darin	nächste Nachbarn	28 2%	-269 -11%
	restliche Gemeinden	0 0%	0 -
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		13 1%	-90 -3%
Nahbereich ohne zentralen Ort		19 2%	-38 -2%
darin	nächste Nachbarn	19 2%	-38 -2%
	restliche Gemeinden	0 0%	0 -

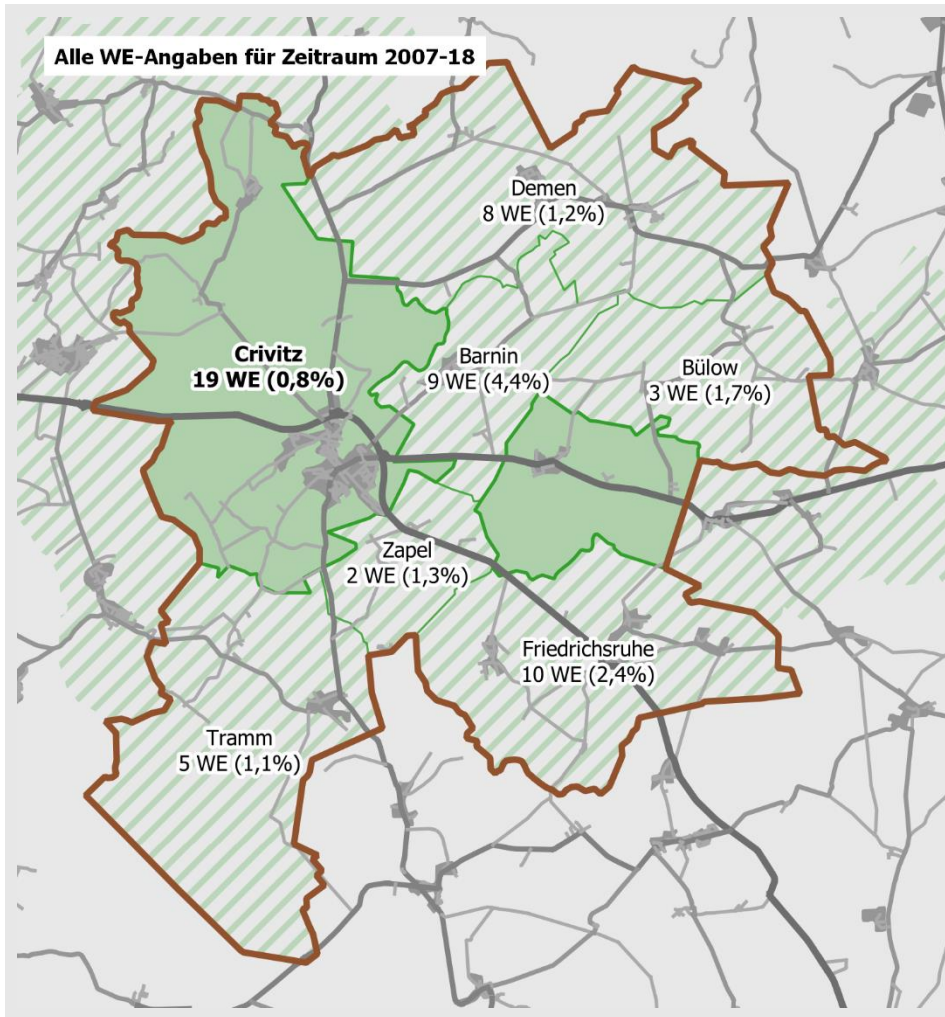
Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Brüel



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		16 1%	-381 -13%
Angrenzende n. z. Gemeinden		28 2%	-269 -11%
darin	eigener Nahbereich	28 2%	-269 -11%
	außerhalb Nahbereich	0 0%	0 -
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		13 1%	-90 -3%
Angrenzende n. z. Gemeinden		19 2%	-38 -2%
darin	eigener Nahbereich	19 2%	-38 -2%
	außerhalb Nahbereich	0 0%	0 -

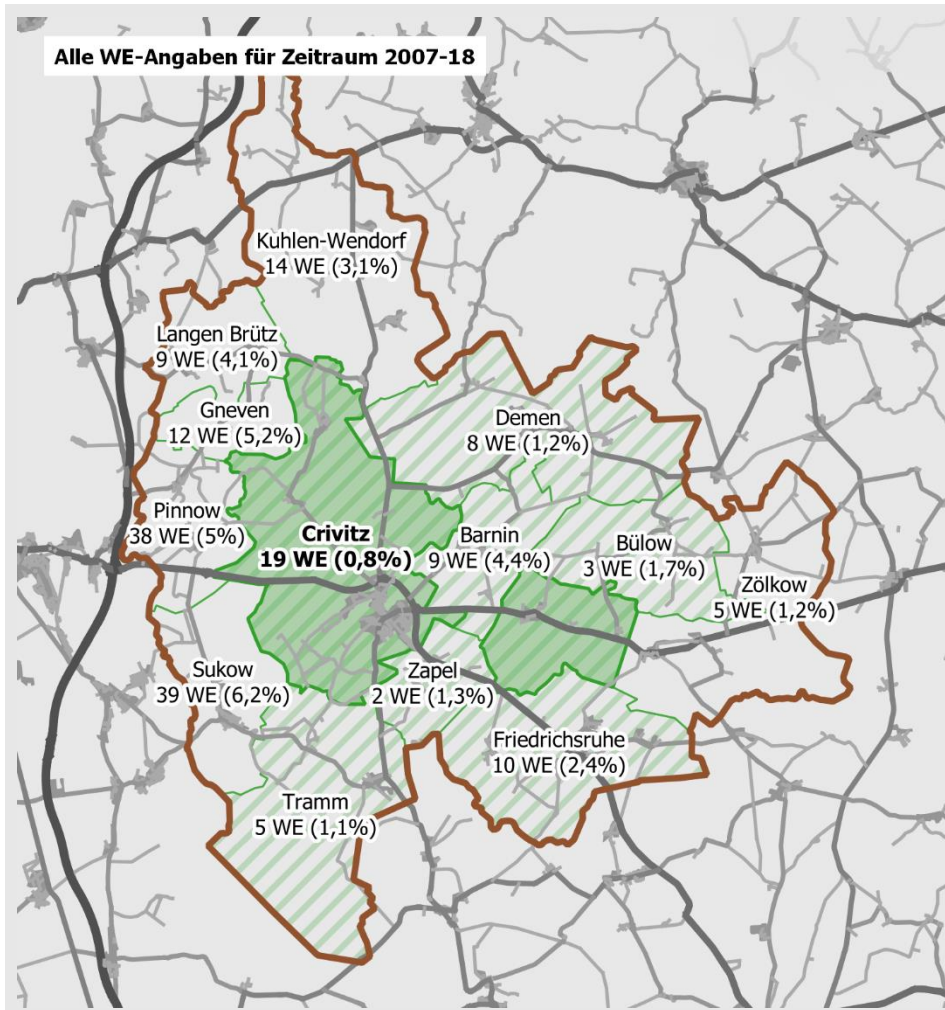
Gesamteinschätzung für **Brüel****Mehr Fertigstellungen im Zentralort?**
(in % des Wohnungsbestandes 2005)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Positivere Einw.-Entw. im Zentralort?**
(in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld?**
(Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Einwohnerentwicklung im Zentralort**
(in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)... im Zeitraum 2007-18 2013-18Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **gefährdet**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Crivitz



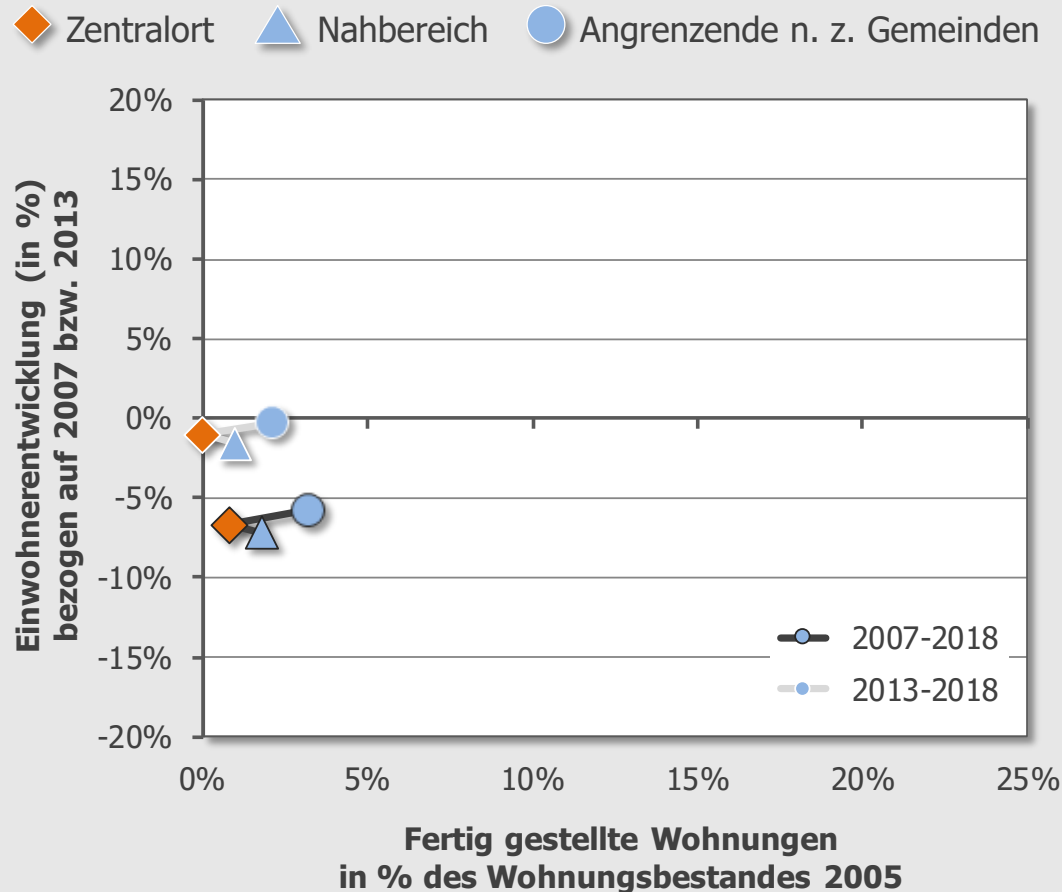
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort		19	1%	-355	-7%
Nahbereich ohne zentralen Ort		37	2%	-311	-7%
darin	nächste Nachbarn	37	2%	-311	-7%
	restliche Gemeinden	0	0%	0	-
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort		-3	0%	-50	-1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		20	1%	-62	-2%
darin	nächste Nachbarn	20	1%	-62	-2%
	restliche Gemeinden	0	0%	0	-

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Crivitz



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		19 1%	-355	-7%
Angrenzende n. z. Gemeinden		154 3%	-612	-6%
darin	eigener Nahbereich	37 2%	-311	-7%
	außerhalb Nahbereich	117 4%	-301	-5%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		-3 0%	-50	-1%
Angrenzende n. z. Gemeinden		98 2%	-26	-0%
darin	eigener Nahbereich	20 1%	-62	-2%
	außerhalb Nahbereich	78 3%	+36	+1%

Gesamteinschätzung für Crivitz



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

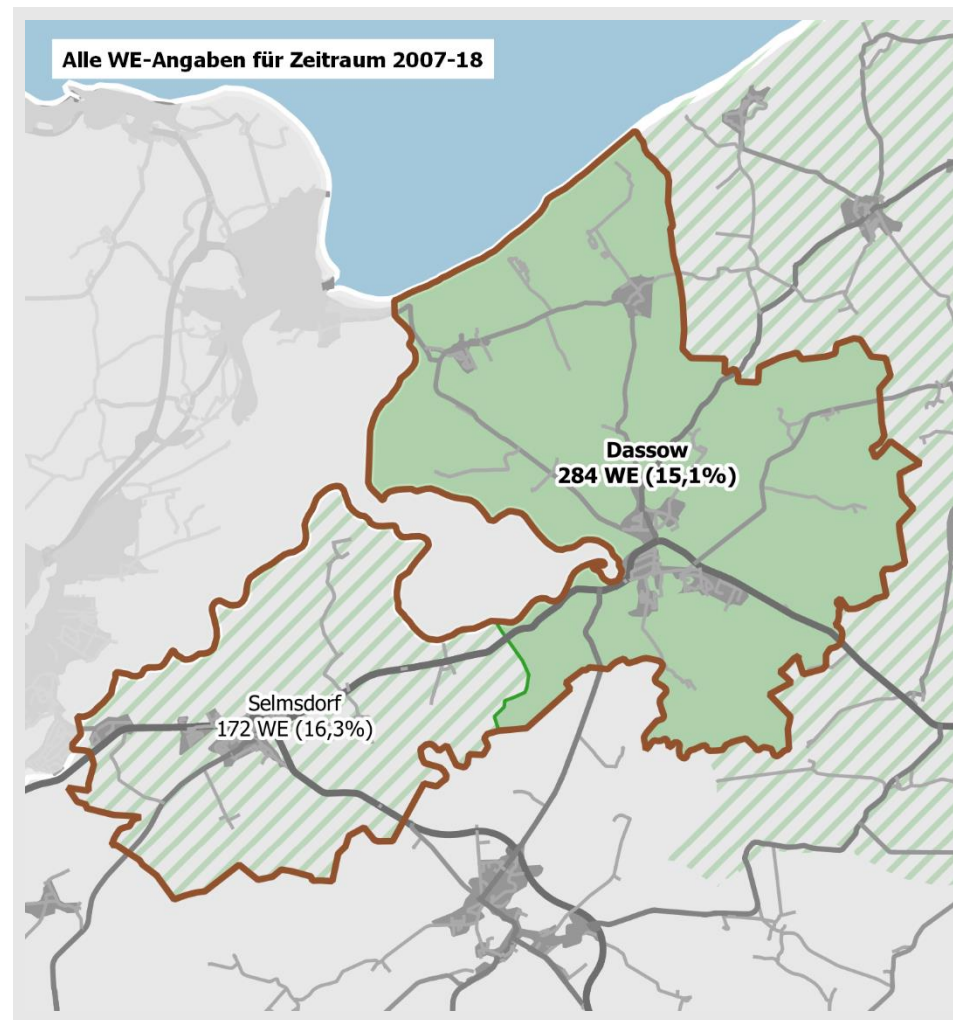
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

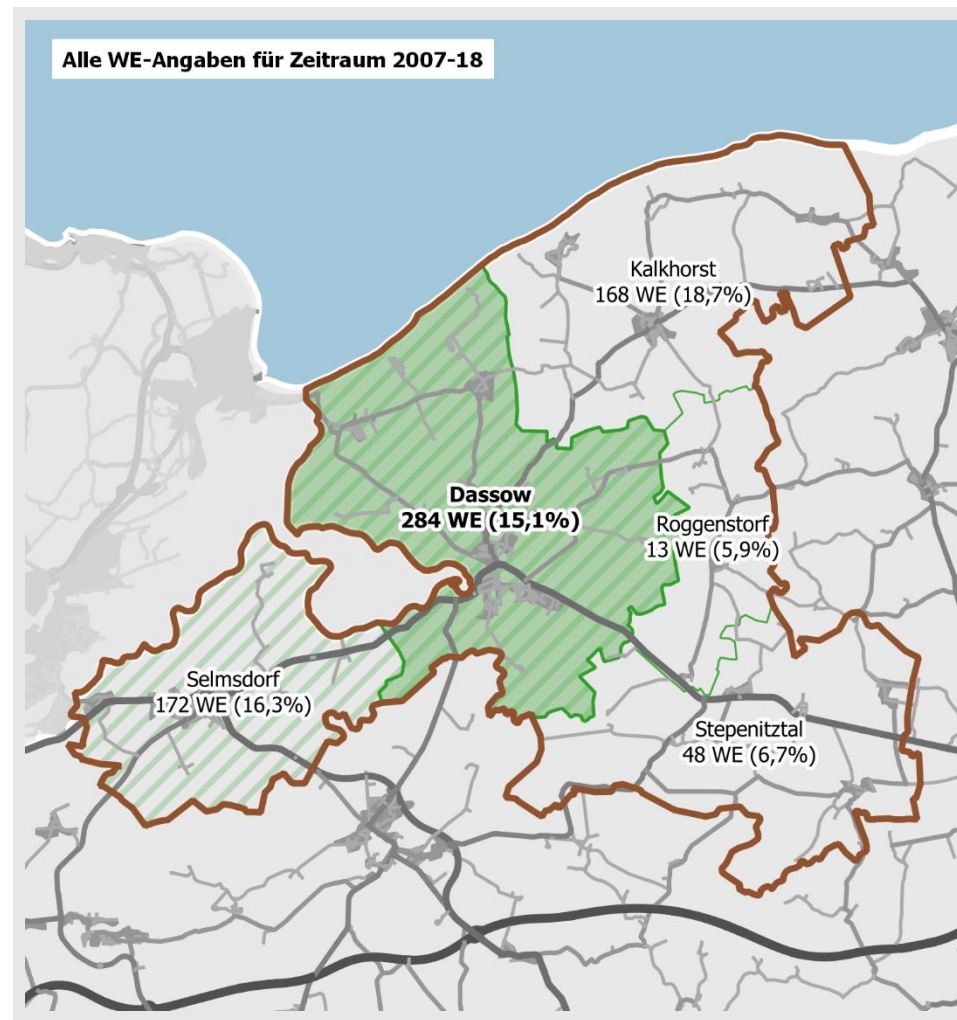
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **tendenziell gefährdet**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Dassow



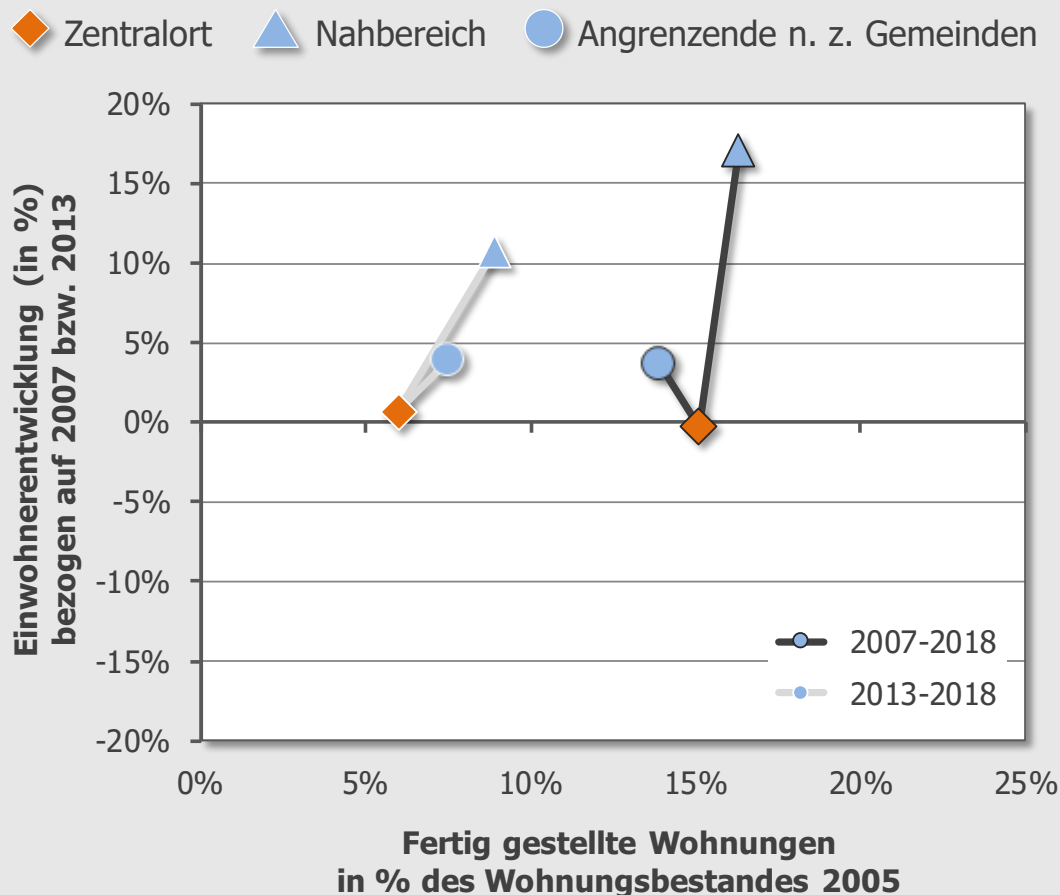
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		284 15%	-12 -0%
Nahbereich ohne zentralen Ort		172 16%	+448 +17%
darin	nächste Nachbarn	172 16%	+448 +17%
	restliche Gemeinden	0 0%	0 -
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		112 6%	+29 +1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		94 9%	+297 +11%
darin	nächste Nachbarn	94 9%	+297 +11%
	restliche Gemeinden	0 0%	0 -

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Dassow



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	284 15%	-12 -0%
Angrenzende n. z. Gemeinden	401 14%	+248 +4%
darin eigener Nahbereich	172 16%	+448 +17%
darin außerhalb Nahbereich	229 13%	-200 -5%
2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	112 6%	+29 +1%
Angrenzende n. z. Gemeinden	217 8%	+260 +4%
darin eigener Nahbereich	94 9%	+297 +11%
darin außerhalb Nahbereich	123 7%	-37 -1%

Gesamteinschätzung für **Dassow**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

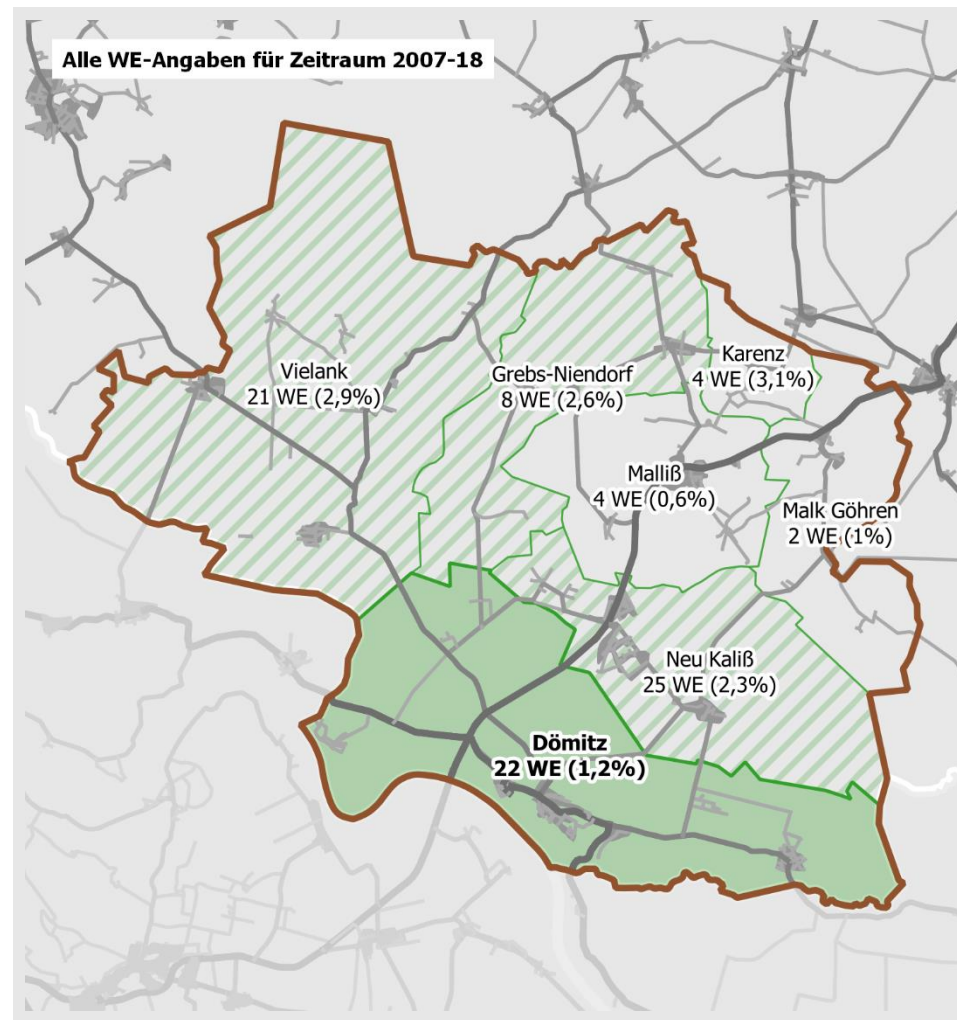
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

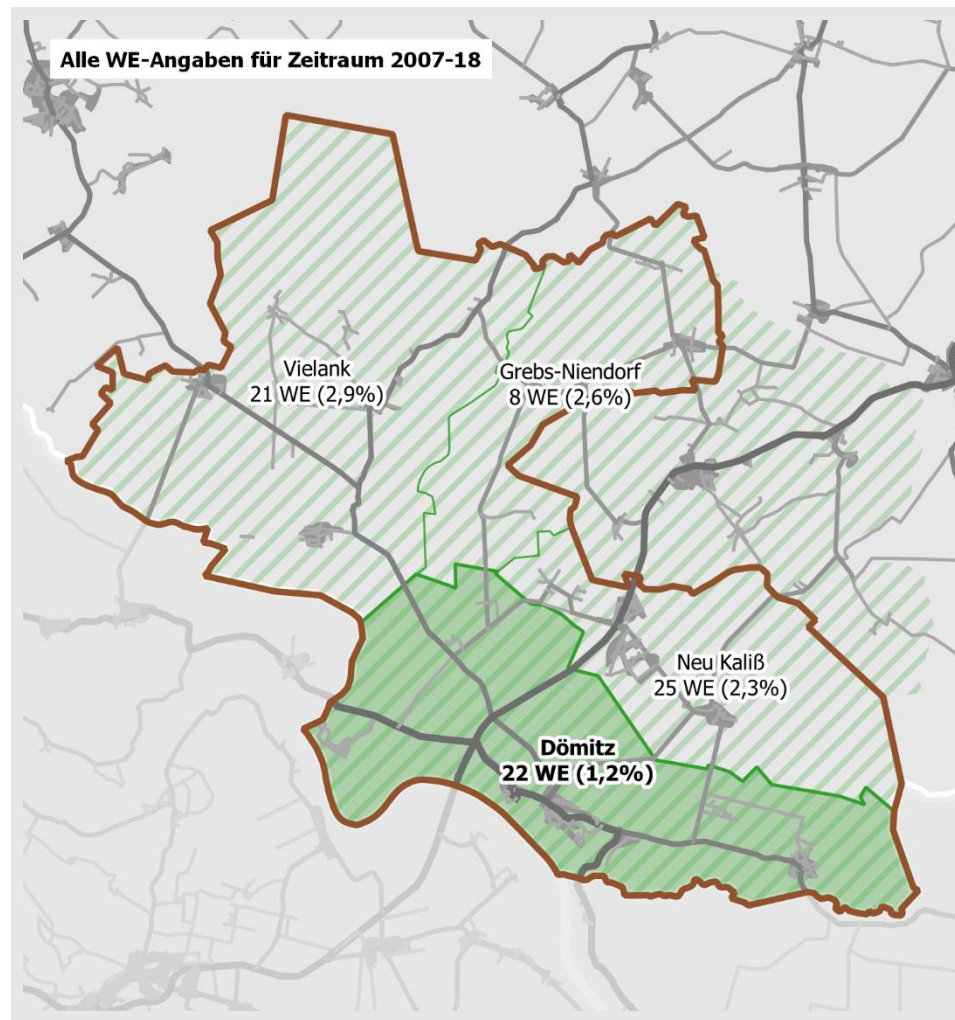
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **deutlich beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Dömitz



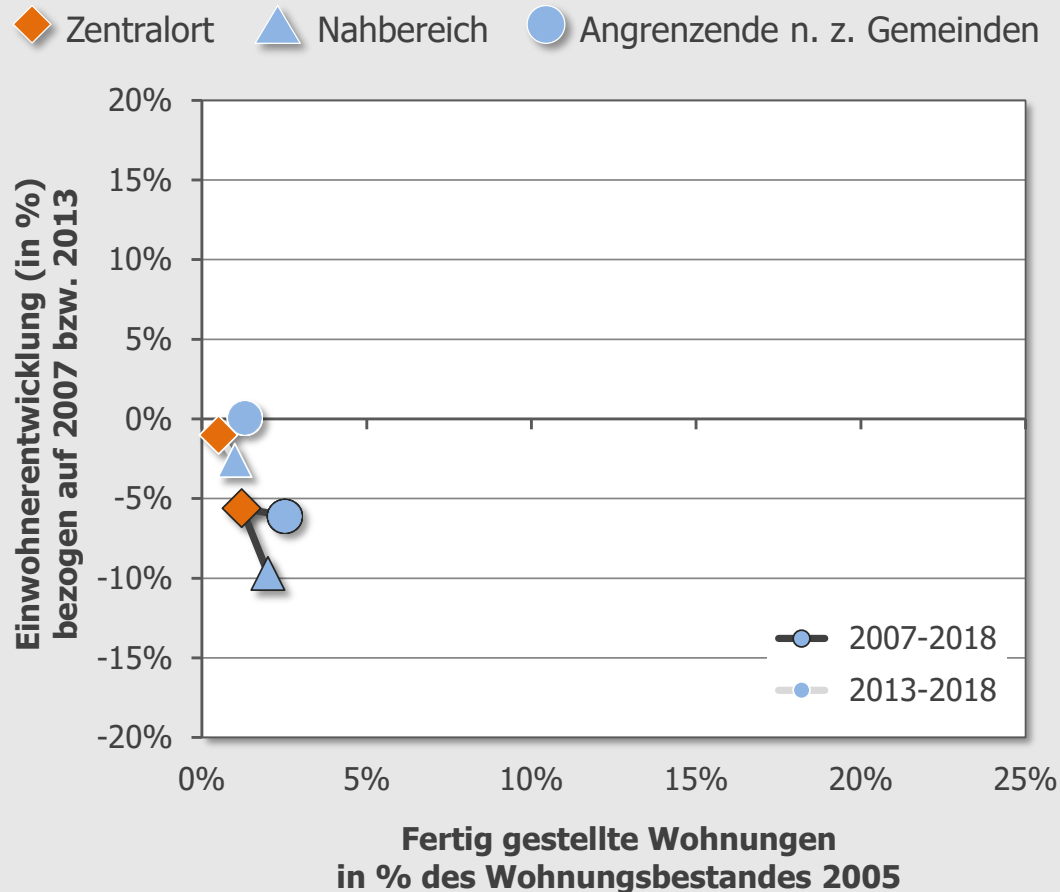
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		22 1%	-185	-6%
Nahbereich ohne zentralen Ort		64 2%	-621	-10%
darin	nächste Nachbarn	54 3%	-256	-6%
	restliche Gemeinden	10 1%	-365	-16%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		9 1%	-29	-1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		33 1%	-146	-3%
darin	nächste Nachbarn	27 1%	+2	+0%
	restliche Gemeinden	6 1%	-148	-8%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Dömitz



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	22	1%	-185	-6%
Angrenzende n. z. Gemeinden	54	3%	-256	-6%
darin eigener Nahbereich	54	3%	-256	-6%
darin außerhalb Nahbereich	0	0%	0	-
2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	9	1%	-29	-1%
Angrenzende n. z. Gemeinden	27	1%	+2	+0%
darin eigener Nahbereich	27	1%	+2	+0%
darin außerhalb Nahbereich	0	0%	0	-

Gesamteinschätzung für **Dömitz**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

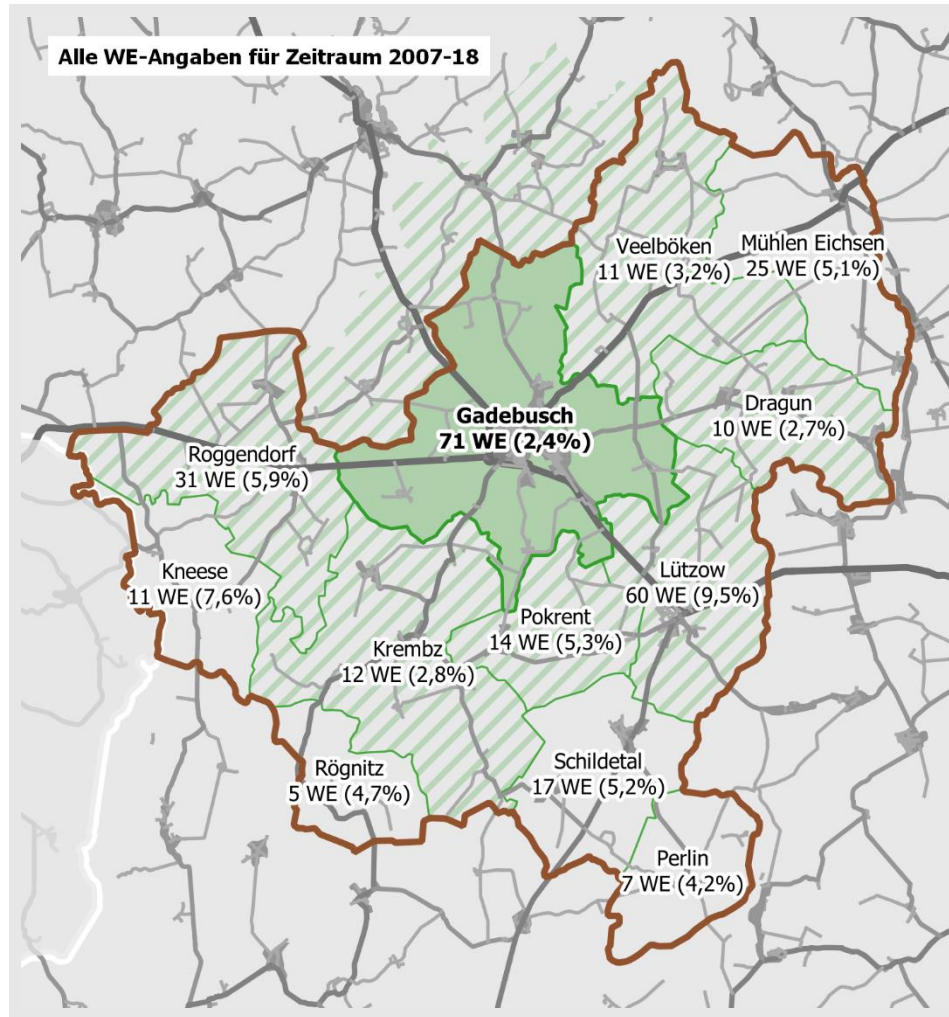
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

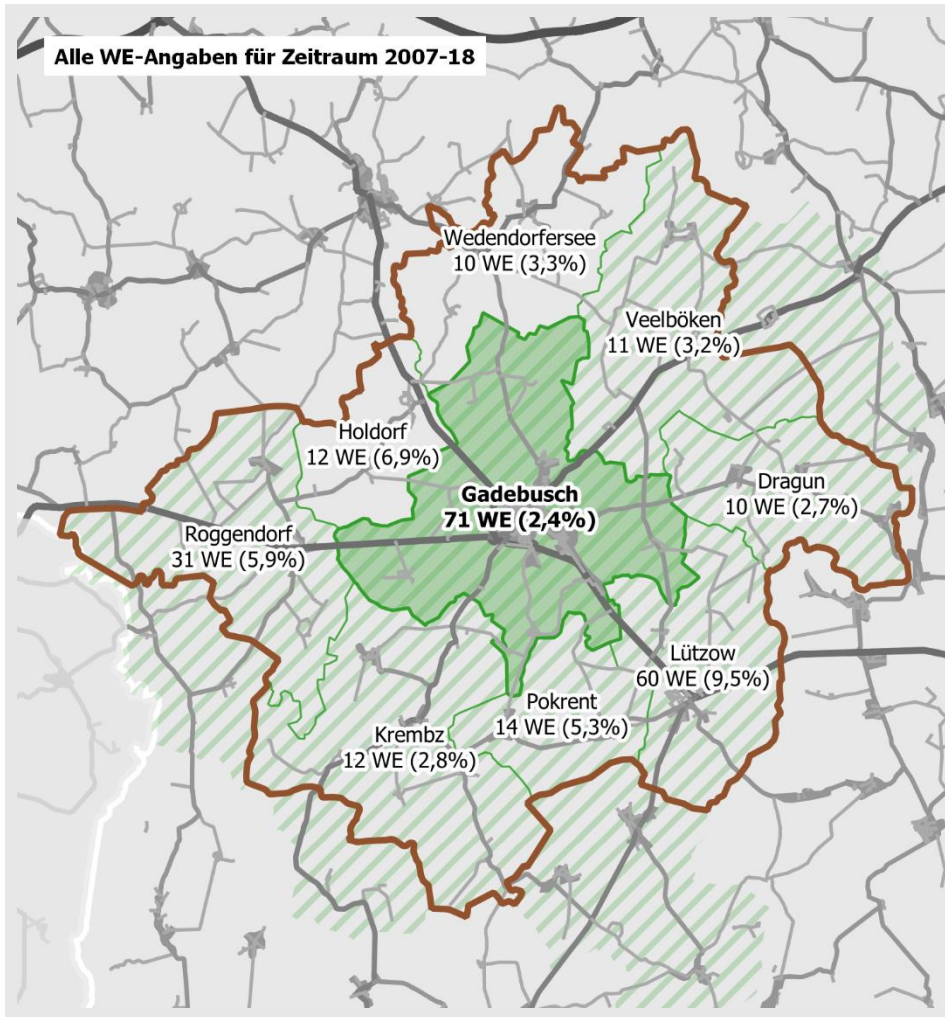
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Gadebusch



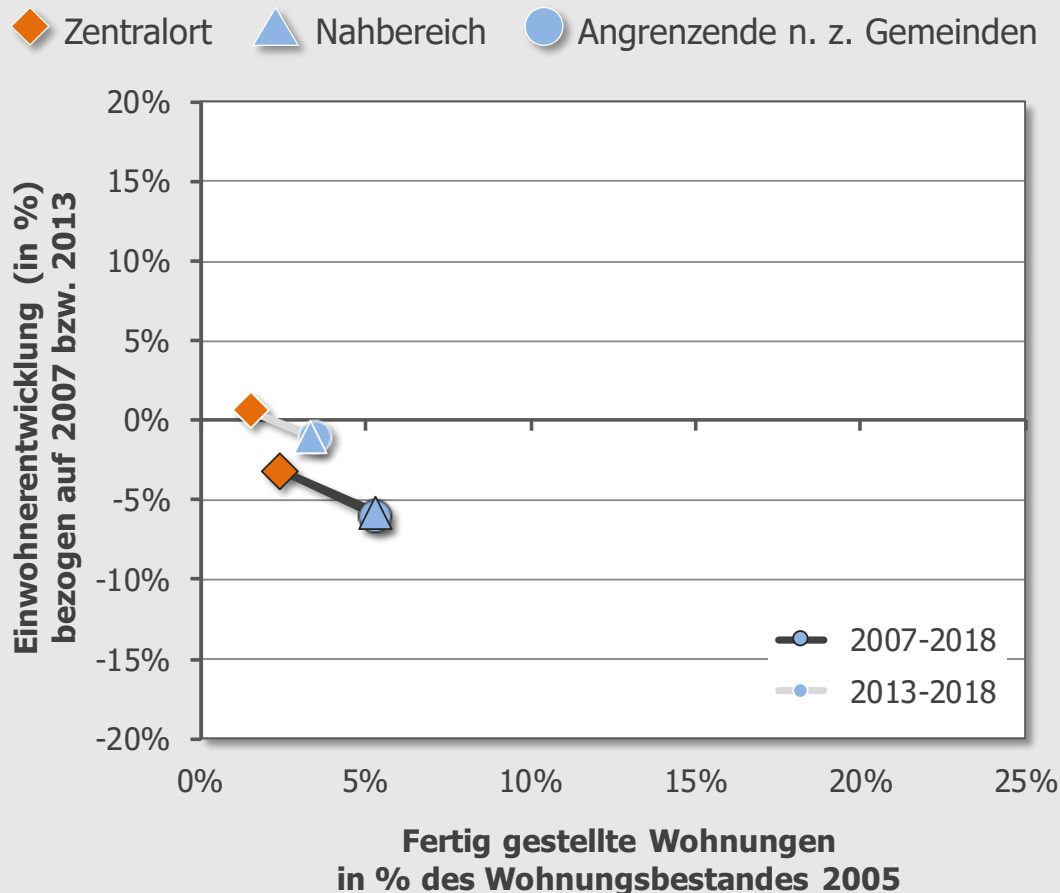
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		71 2%	-187	-3%
Nahbereich ohne zentralen Ort		203 5%	-505	-6%
darin	nächste Nachbarn	138 5%	-423	-7%
	restliche Gemeinden	65 5%	-82	-3%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		45 2%	+34	+1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		124 3%	-84	-1%
darin	nächste Nachbarn	91 4%	-100	-2%
	restliche Gemeinden	33 3%	+16	+1%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Gadebusch



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		71 2%	-187	-3%
Angrenzende n. z. Gemeinden		160 5%	-418	-6%
darin	eigener Nahbereich	138 5%	-423	-7%
	außerhalb Nahbereich	22 5%	+5	+1%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		45 2%	+34	+1%
Angrenzende n. z. Gemeinden		105 4%	-75	-1%
darin	eigener Nahbereich	91 4%	-100	-2%
	außerhalb Nahbereich	14 3%	+25	+2%

Gesamteinschätzung für **Gadebusch**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

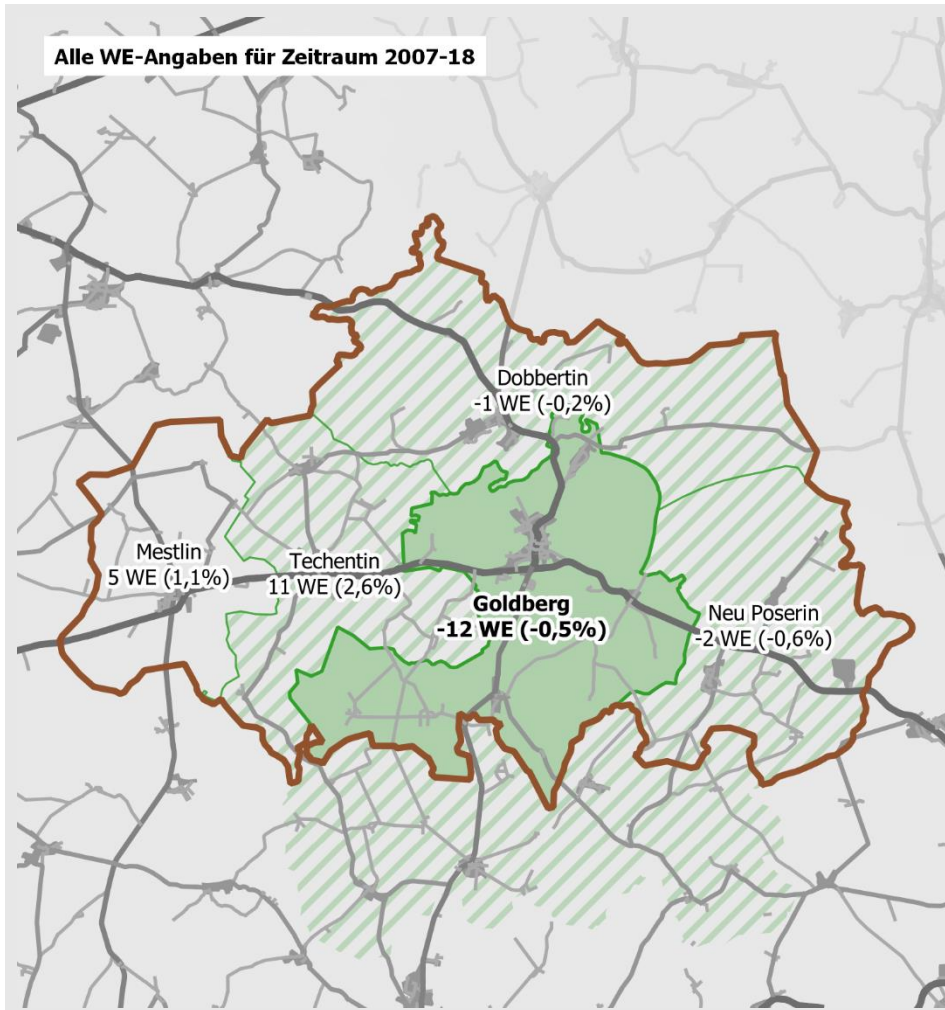
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

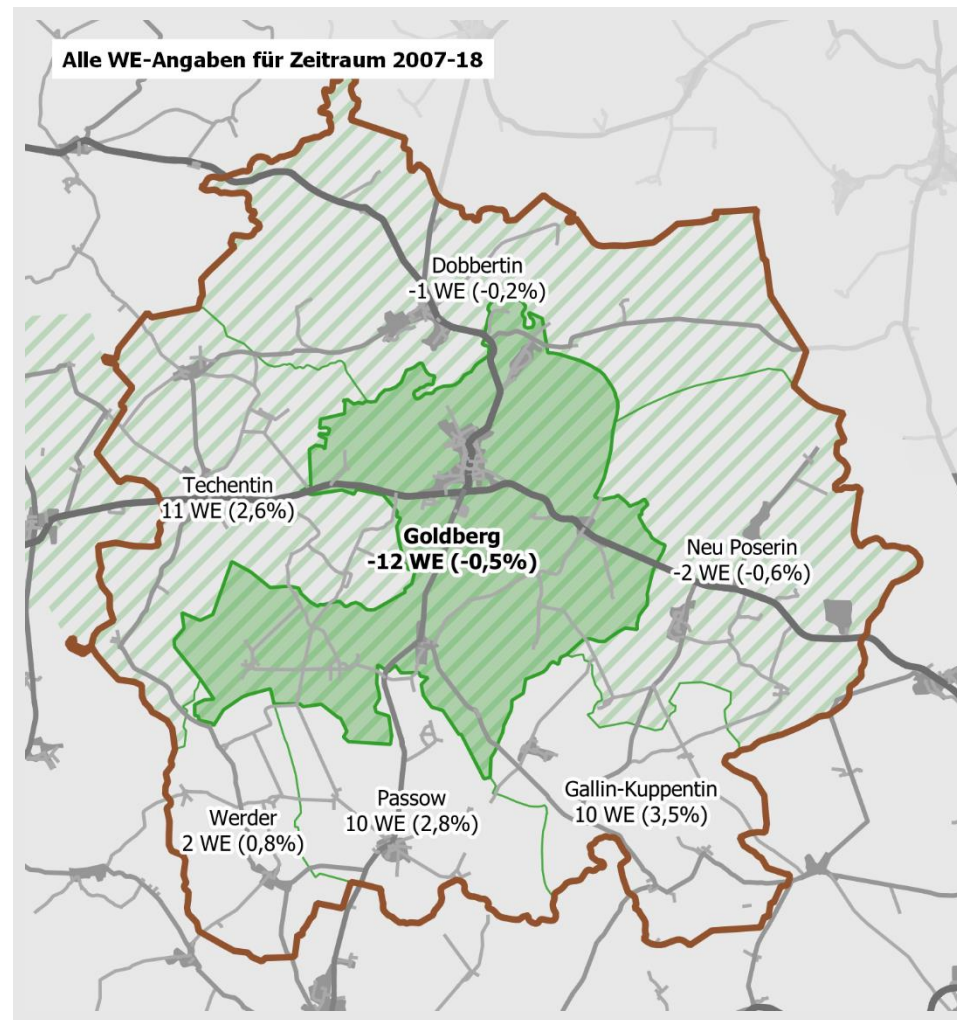
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Goldberg



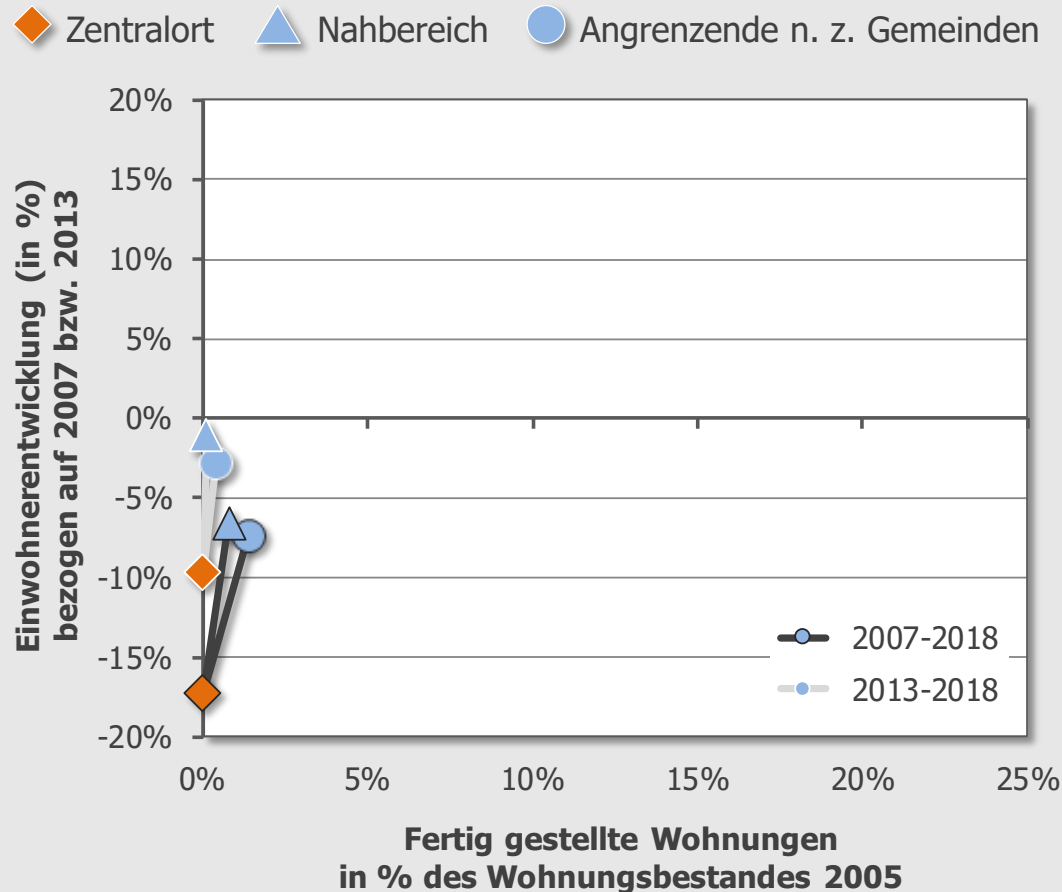
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		-12 -1%	-755 -17%
Nahbereich ohne zentralen Ort		13 1%	-227 -7%
darin	nächste Nachbarn	8 1%	-157 -6%
	restliche Gemeinden	5 1%	-70 -8%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		-18 -1%	-371 -10%
Nahbereich ohne zentralen Ort		1 0%	-30 -1%
darin	nächste Nachbarn	-3 0%	-59 -3%
	restliche Gemeinden	4 1%	+29 +4%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Goldberg



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		-12 -1%	-755 -17%
Angrenzende n. z. Gemeinden		30 1%	-321 -7%
darin	eigener Nahbereich	8 1%	-157 -6%
	außerhalb Nahbereich	22 3%	-164 -9%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		-18 -1%	-371 -10%
Angrenzende n. z. Gemeinden		9 0%	-115 -3%
darin	eigener Nahbereich	-3 0%	-59 -3%
	außerhalb Nahbereich	12 1%	-56 -4%

Gesamteinschätzung für **Goldberg**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

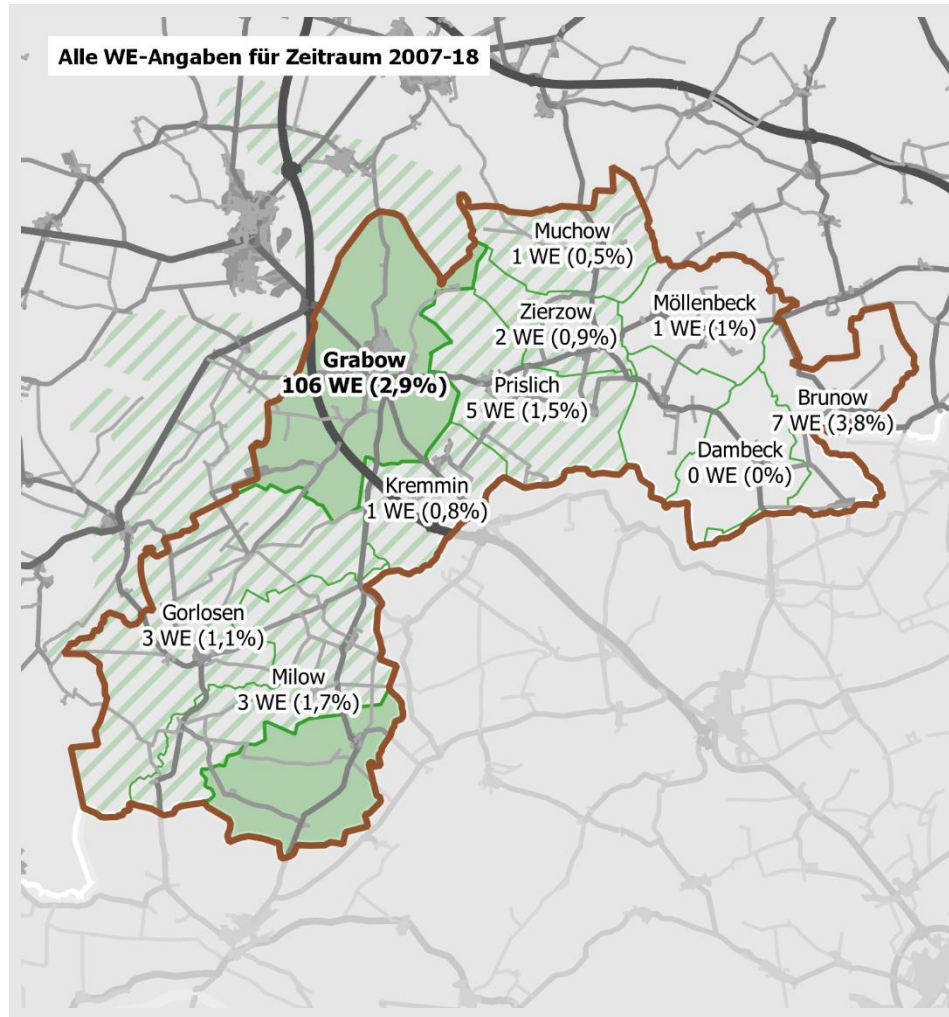
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

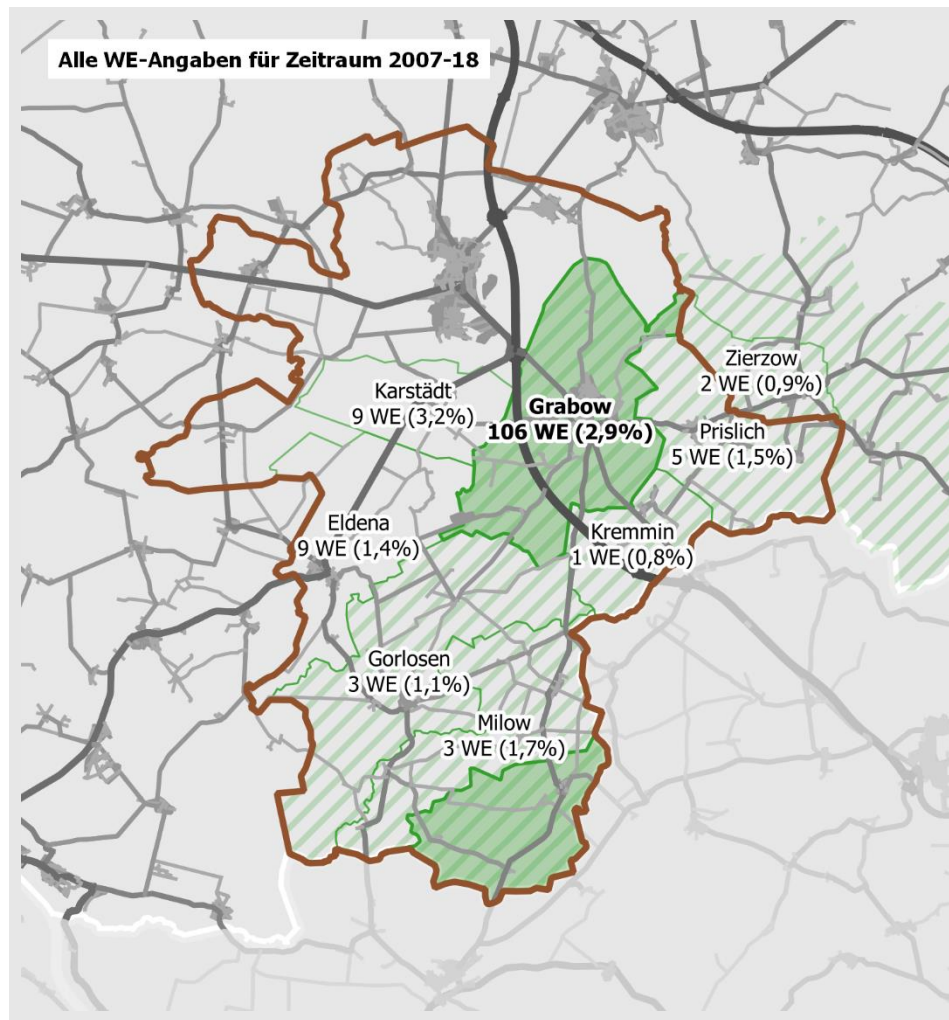
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **gefährdet**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Grabow



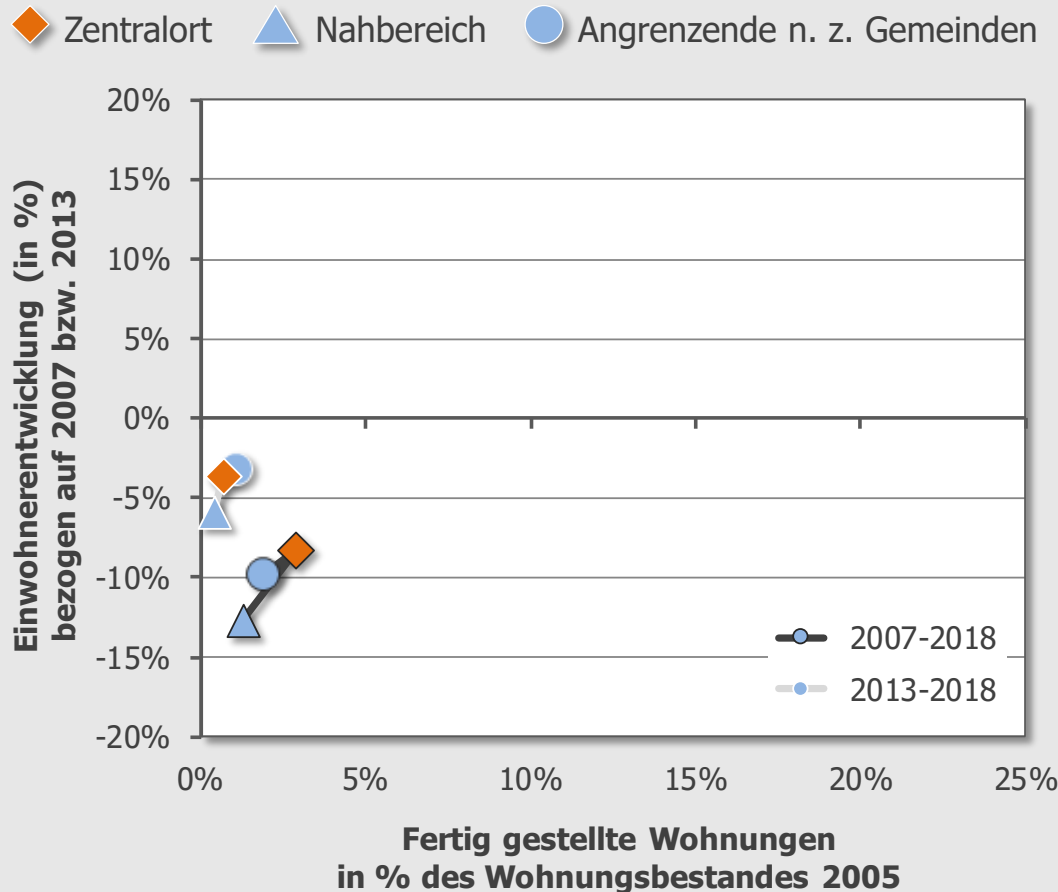
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		106 3%	-519	-8%
Nahbereich ohne zentralen Ort		25 1%	-523	-13%
darin	nächste Nachbarn	15 1%	-370	-13%
	restliche Gemeinden	10 2%	-153	-12%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		27 1%	-219	-4%
Nahbereich ohne zentralen Ort		8 0%	-220	-6%
darin	nächste Nachbarn	9 1%	-150	-6%
	restliche Gemeinden	-1 0%	-70	-6%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Grabow



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	106 3%	-519 -8%
Angrenzende n. z. Gemeinden	51 2%	-576 -10%
darin eigener Nahbereich	15 1%	-370 -13%
darin außerhalb Nahbereich	36 3%	-206 -7%
2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	27 1%	-219 -4%
Angrenzende n. z. Gemeinden	29 1%	-168 -3%
darin eigener Nahbereich	9 1%	-150 -6%
darin außerhalb Nahbereich	20 2%	-18 -1%

Gesamteinschätzung für **Grabow**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

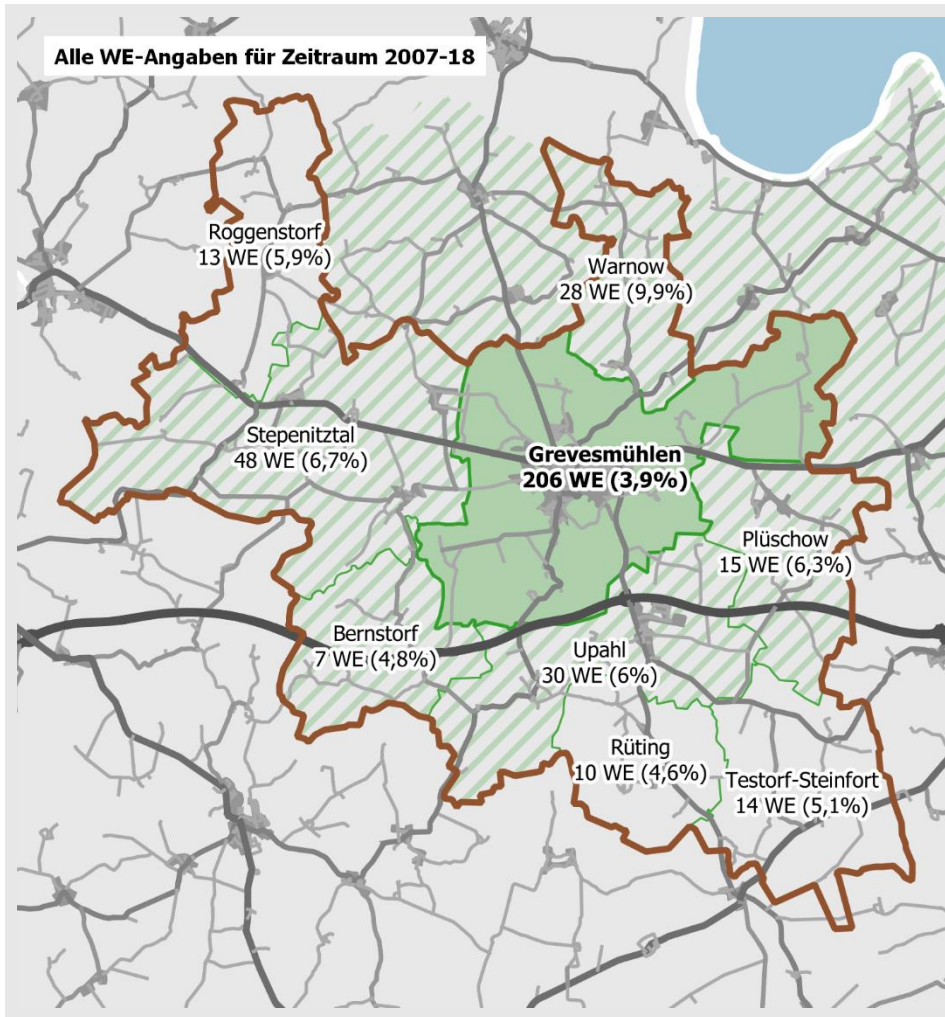
... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum	2007-18	2013-18
-----------------	---------	---------

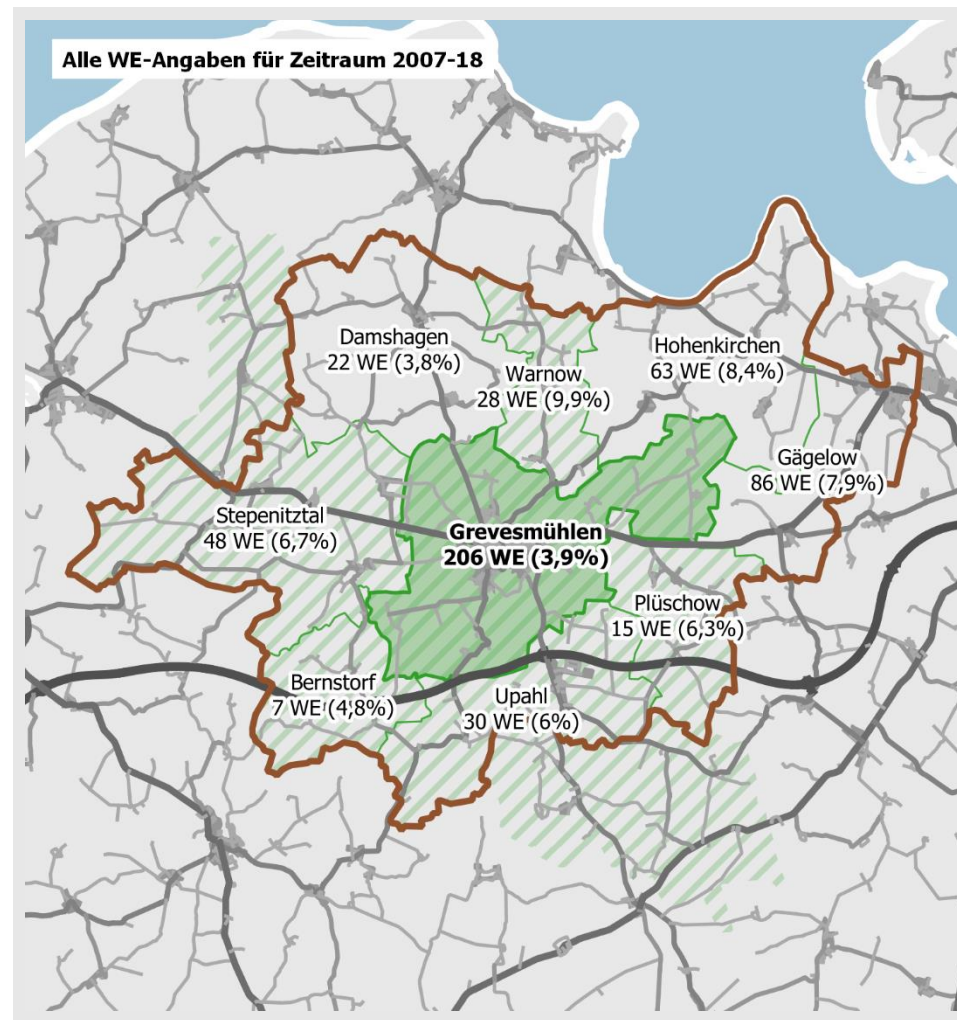
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **eher nicht beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Grevesmühlen



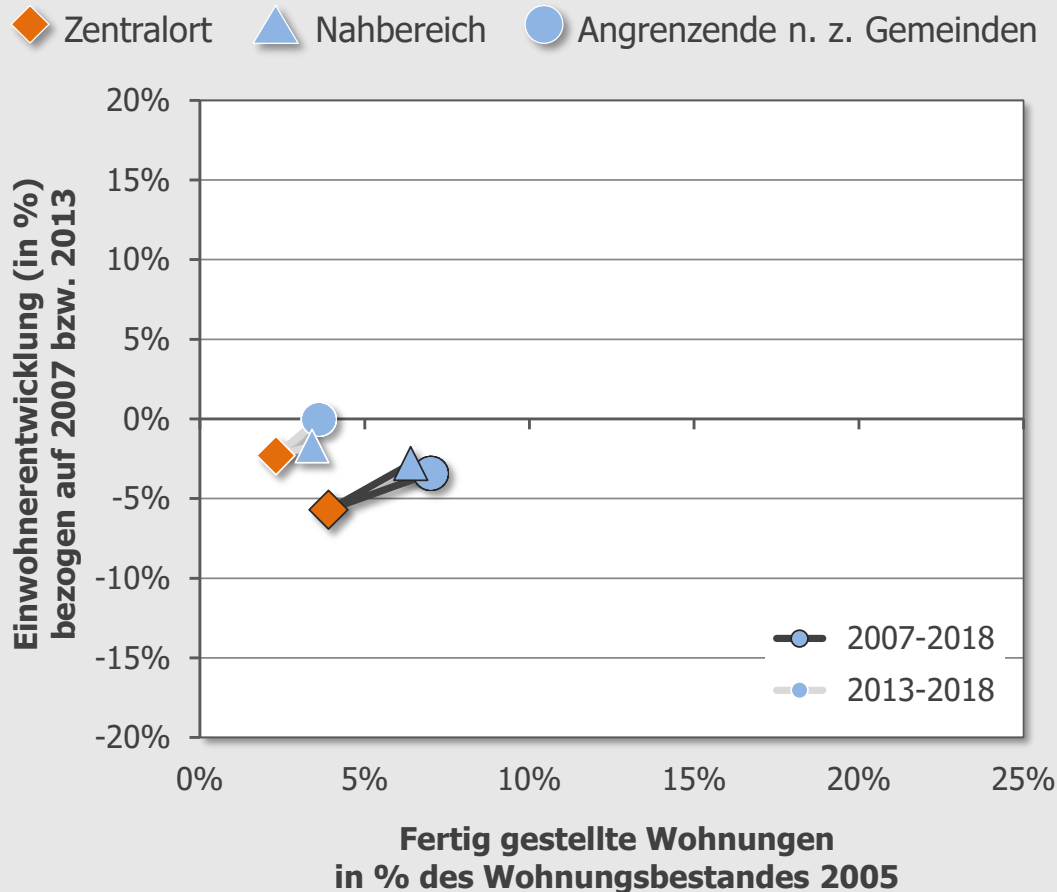
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		206 4%	-627	-6%
Nahbereich ohne zentralen Ort		165 6%	-169	-3%
darin	nächste Nachbarn	128 7%	-118	-3%
	restliche Gemeinden	37 5%	-51	-3%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		123 2%	-240	-2%
Nahbereich ohne zentralen Ort		87 3%	-100	-2%
darin	nächste Nachbarn	67 4%	-91	-2%
	restliche Gemeinden	20 3%	-9	-1%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Grevesmühlen



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		206 4%	-627	-6%
Angrenzende n. z. Gemeinden		299 7%	-339	-3%
darin	eigener Nahbereich	128 7%	-118	-3%
	außerhalb Nahbereich	171 7%	-221	-4%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		123 2%	-240	-2%
Angrenzende n. z. Gemeinden		153 4%	-4	-
darin	eigener Nahbereich	67 4%	-91	-2%
	außerhalb Nahbereich	86 4%	+87	+2%

Gesamteinschätzung für Grevesmühlen



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

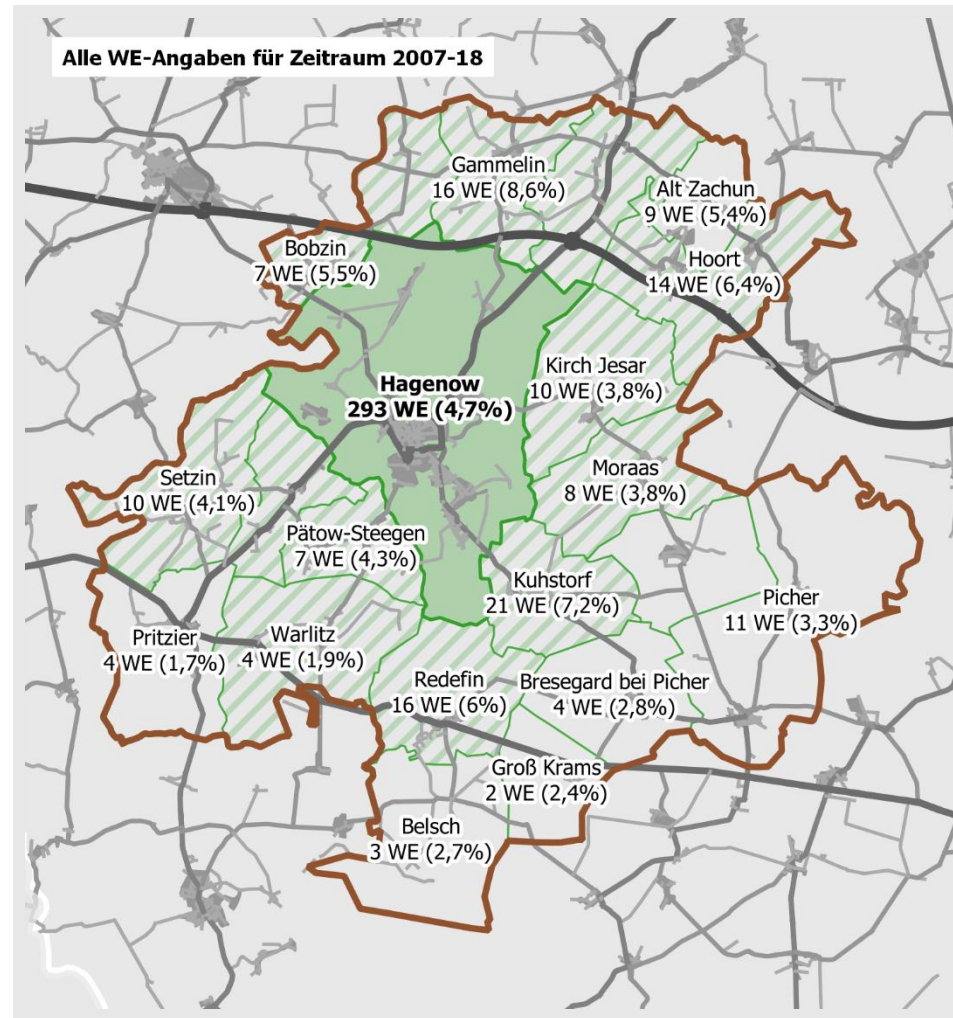
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

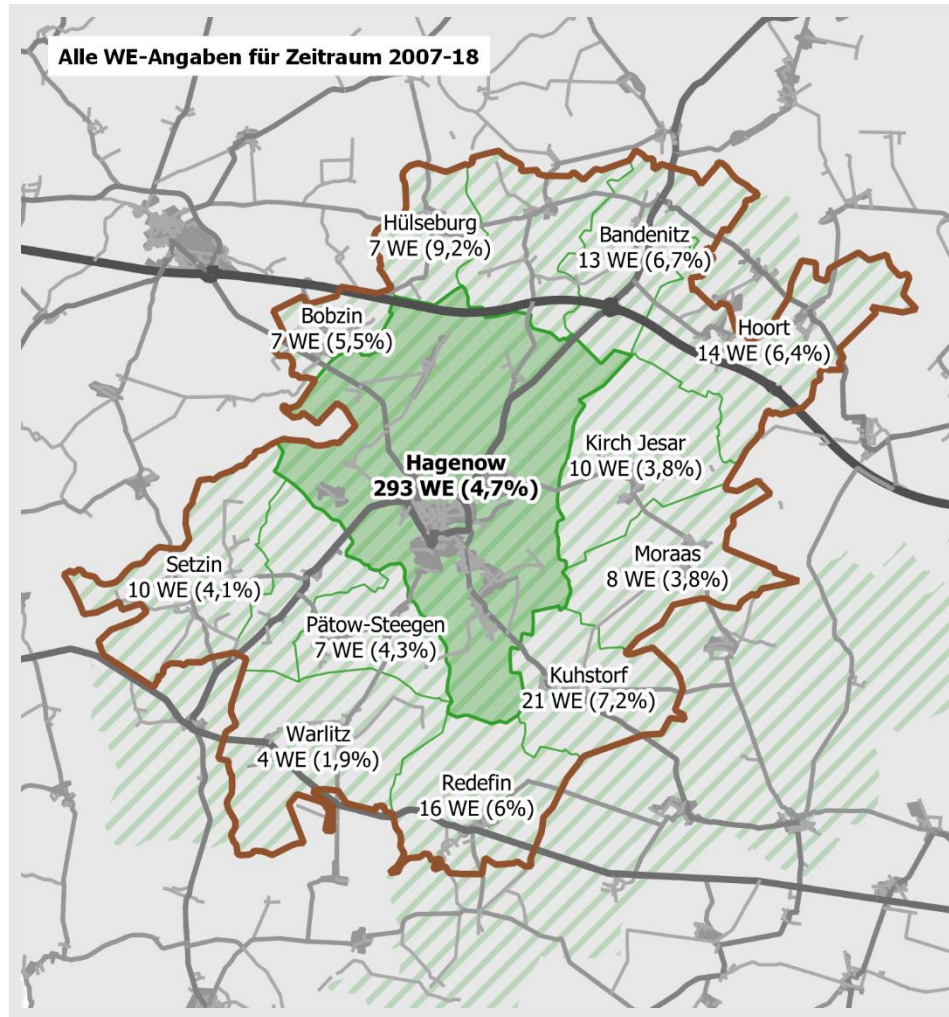
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **tendenziell gefährdet**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Hagenow



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		293 5%	+502	+4%
Nahbereich ohne zentralen Ort		180 5%	-441	-5%
darin	nächste Nachbarn	139 5%	-242	-4%
	restliche Gemeinden	41 3%	-199	-7%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		96 2%	+813	+7%
Nahbereich ohne zentralen Ort		103 3%	-26	-0%
darin	nächste Nachbarn	78 3%	-15	-0%
	restliche Gemeinden	25 2%	-11	-0%

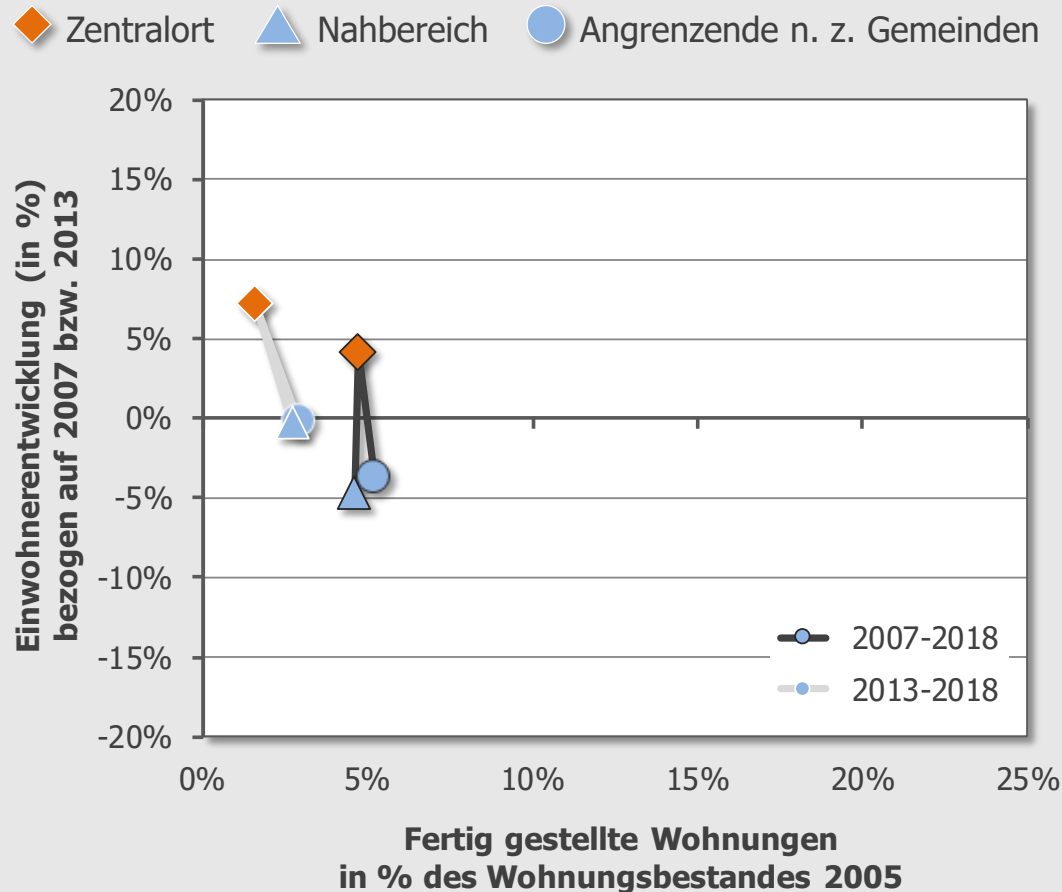
Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Hagenow



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	293	5%	+502	+4%
Angrenzende n. z. Gemeinden	139	5%	-242	-4%
darin	eigener Nahbereich	139	5%	-242 -4%
	außerhalb Nahbereich	0	0%	0 -

2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	96	2%	+813	+7%
Angrenzende n. z. Gemeinden	78	3%	-15	-0%
darin	eigener Nahbereich	78	3%	-15 -0%
	außerhalb Nahbereich	0	0%	0 -

Gesamteinschätzung für **Hagenow**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum	2007-18	2013-18
-----------------	---------	---------

Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **eher nicht beeinträchtigt**.

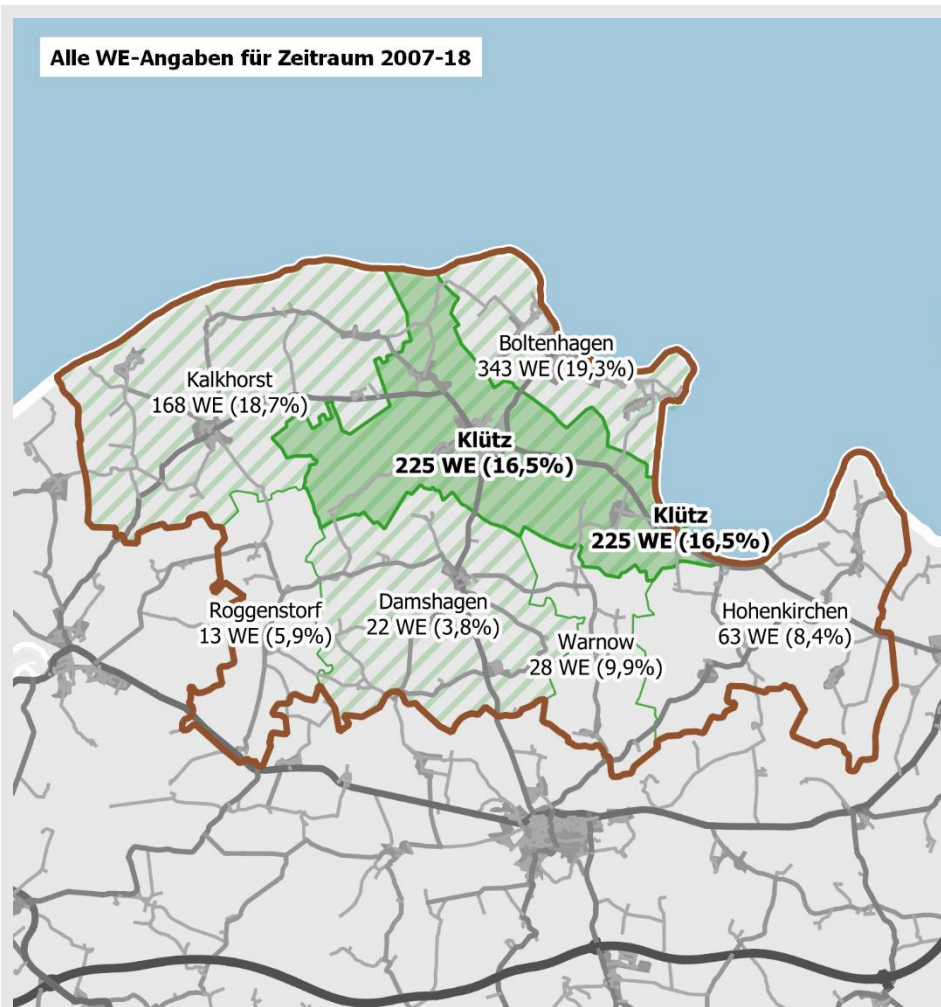
Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Klütz



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		225 17%	+38 +1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		533 16%	-123 -2%
darin	nächste Nachbarn	533 16%	-123 -2%
	restliche Gemeinden	0 0%	0 -
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		128 9%	+47 +2%
Nahbereich ohne zentralen Ort		249 8%	+56 +1%
darin	nächste Nachbarn	249 8%	+56 +1%
	restliche Gemeinden	0 0%	0 -

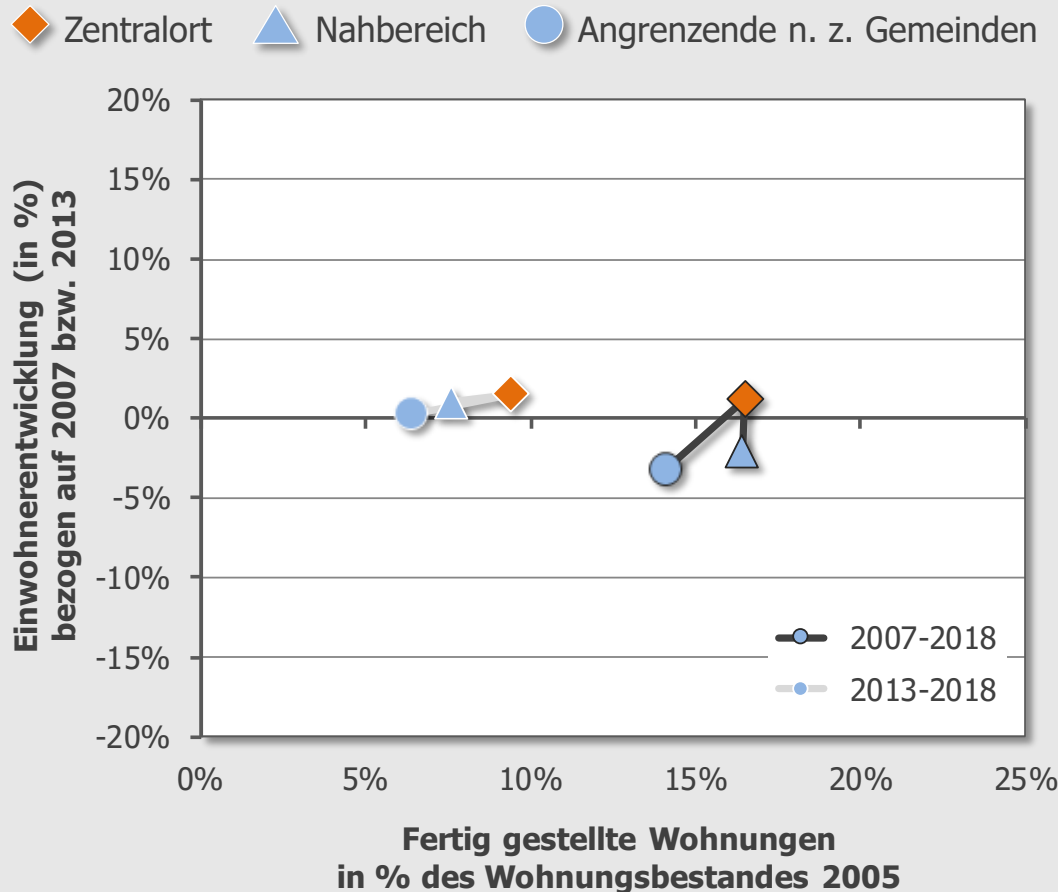
Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Klütz

Alle WE-Angaben für Zeitraum 2007-18



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	225 17%	+38 +1%
Angrenzende n. z. Gemeinden	637 14%	-267 -3%
darin eigener Nahbereich	533 16%	-123 -2%
darin außerhalb Nahbereich	104 8%	-144 -6%
2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	128 9%	+47 +2%
Angrenzende n. z. Gemeinden	287 6%	+26 +0%
darin eigener Nahbereich	249 8%	+56 +1%
darin außerhalb Nahbereich	38 3%	-30 -1%

Gesamteinschätzung für **Klütz**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

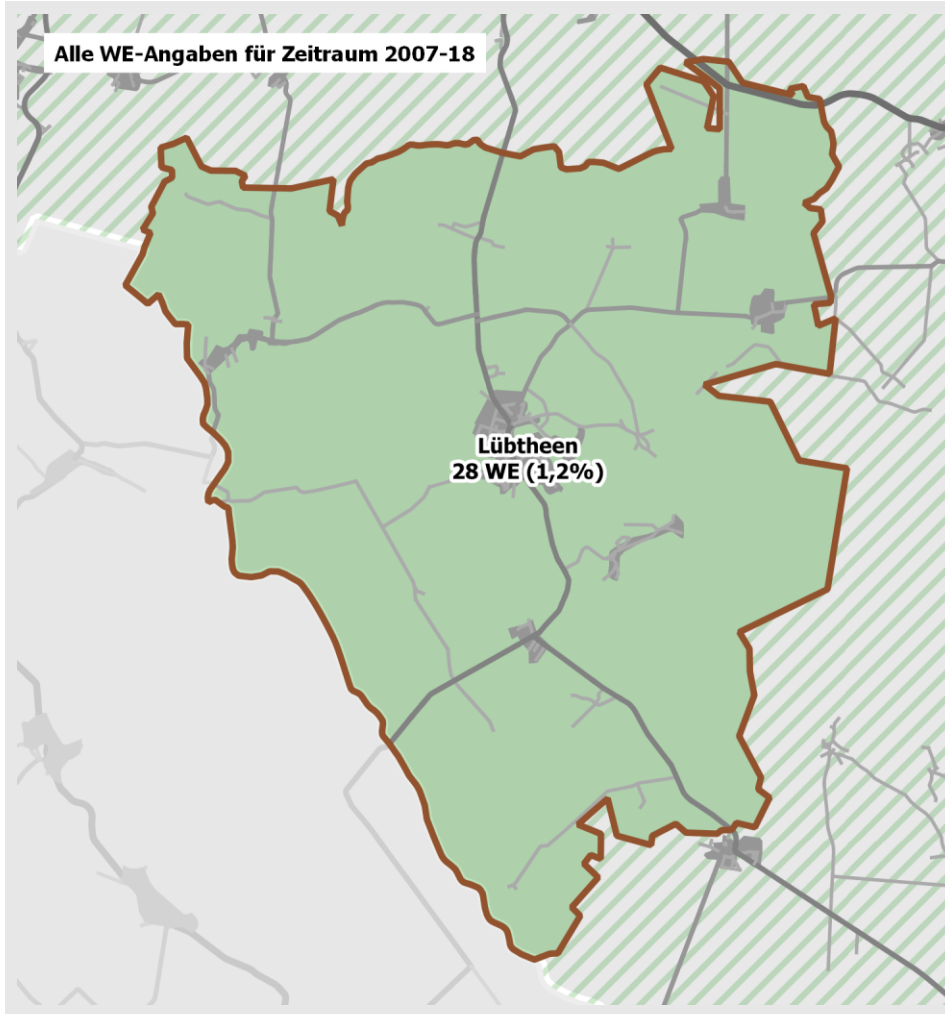
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

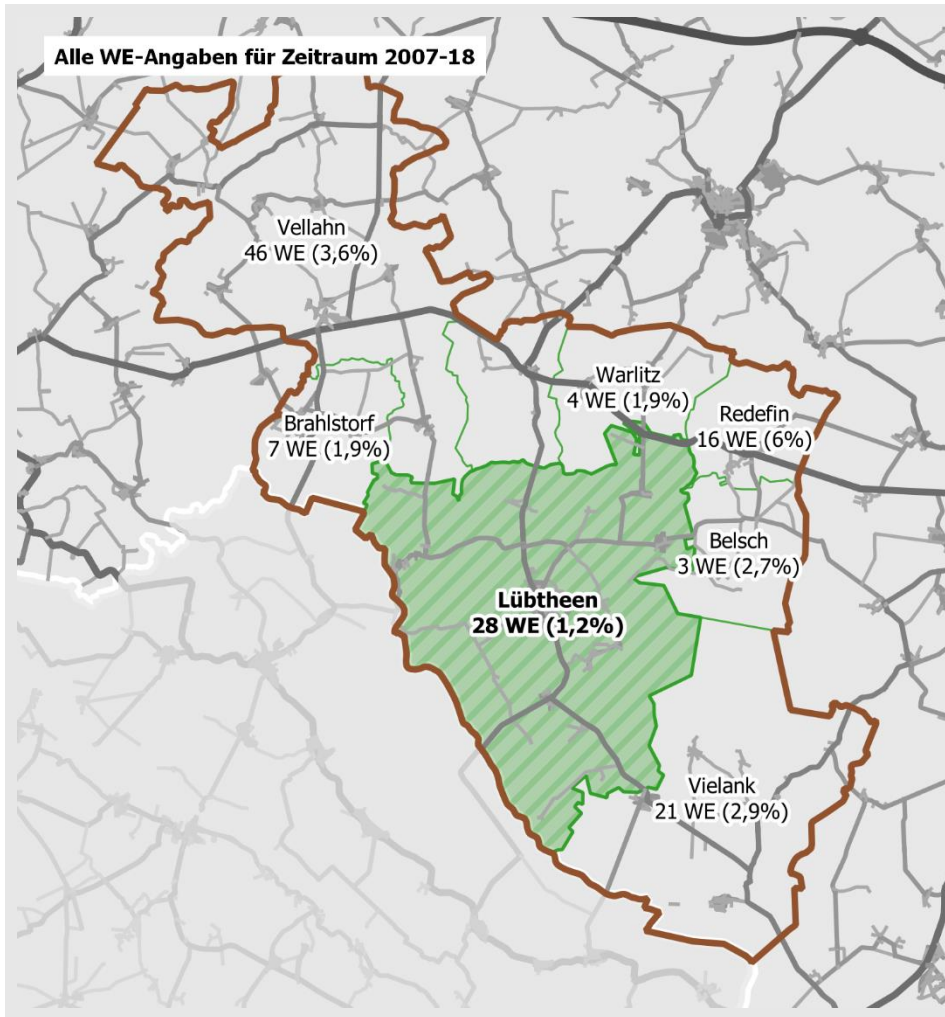
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **nicht beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Lübtheen



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		28 1%	+6	+0%
Nahbereich ohne zentralen Ort		0 0%	0	-
darin	nächste Nachbarn	0 0%	0	-
	restliche Gemeinden	0 0%	0	-
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		6 0%	-40	-1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		0 0%	0	-
darin	nächste Nachbarn	0 0%	0	-
	restliche Gemeinden	0 0%	0	-

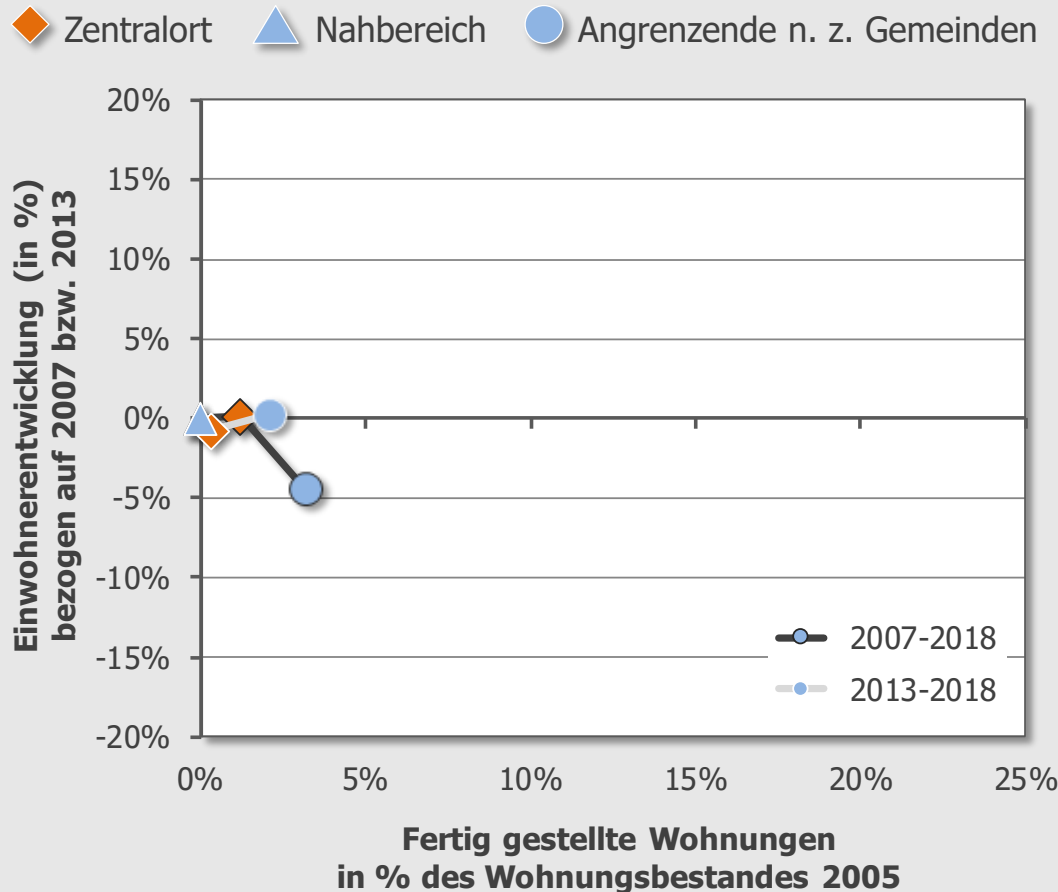
Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Lübtheen



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort		28	1%	+6	+0%
Angrenzende n. z. Gemeinden		101	3%	-309	-5%
darin	eigener Nahbereich	0	0%	0	-
	außerhalb Nahbereich	101	3%	-309	-5%

2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort		6	0%	-40	-1%
Angrenzende n. z. Gemeinden		67	2%	+12	+0%
darin	eigener Nahbereich	0	0%	0	-
	außerhalb Nahbereich	67	2%	+12	+0%

Gesamteinschätzung für **Lübtheen**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

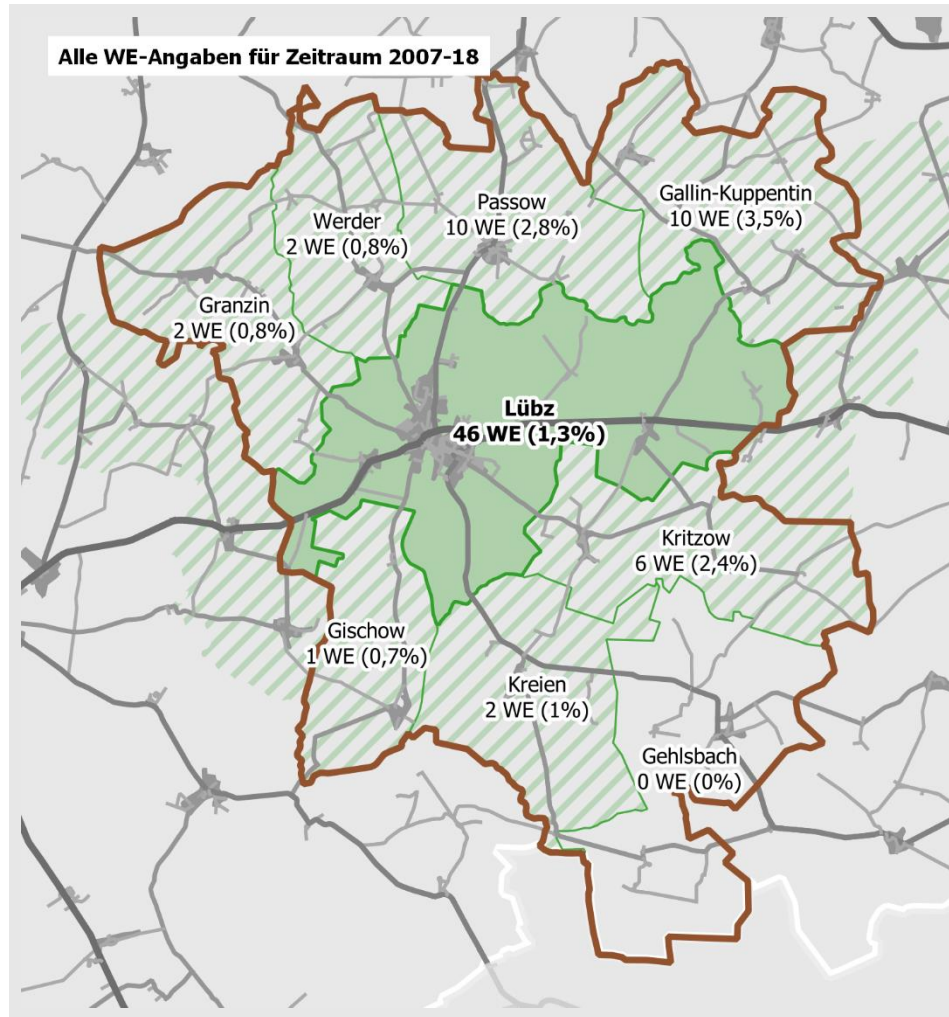
... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum	2007-18	2013-18
-----------------	---------	---------

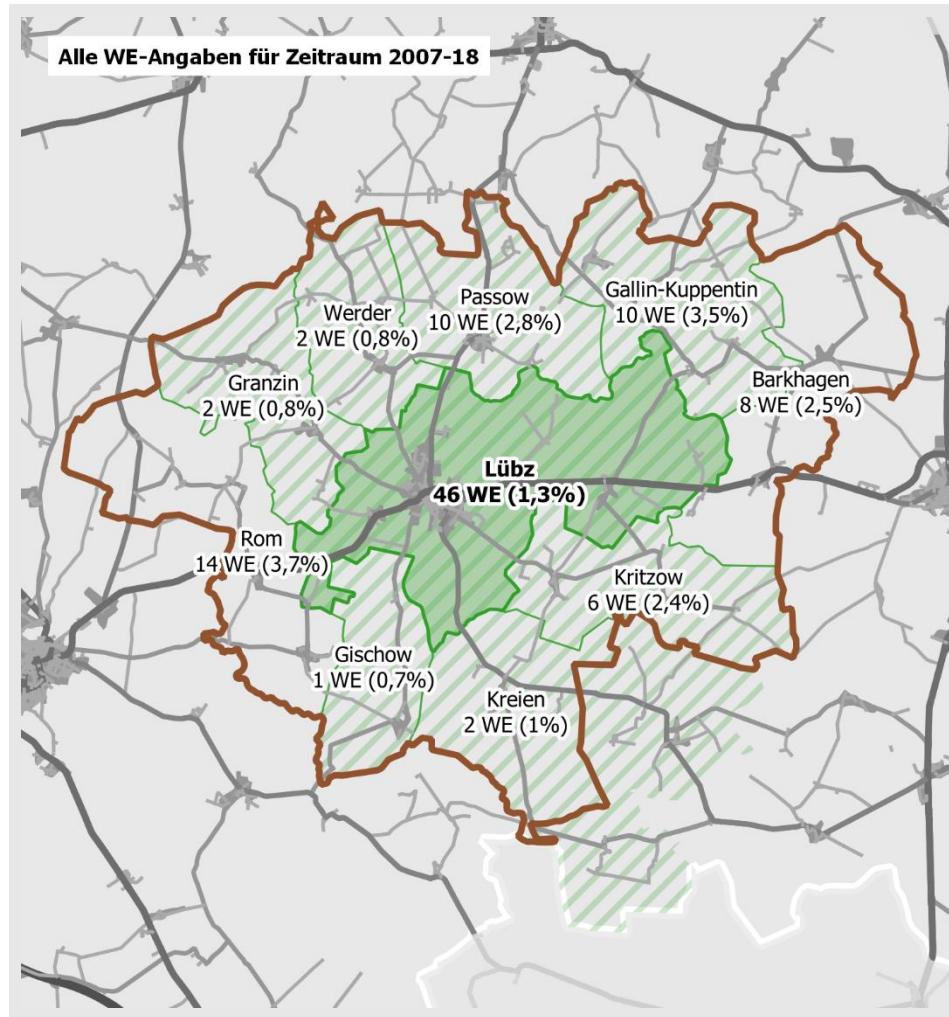
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Lübz

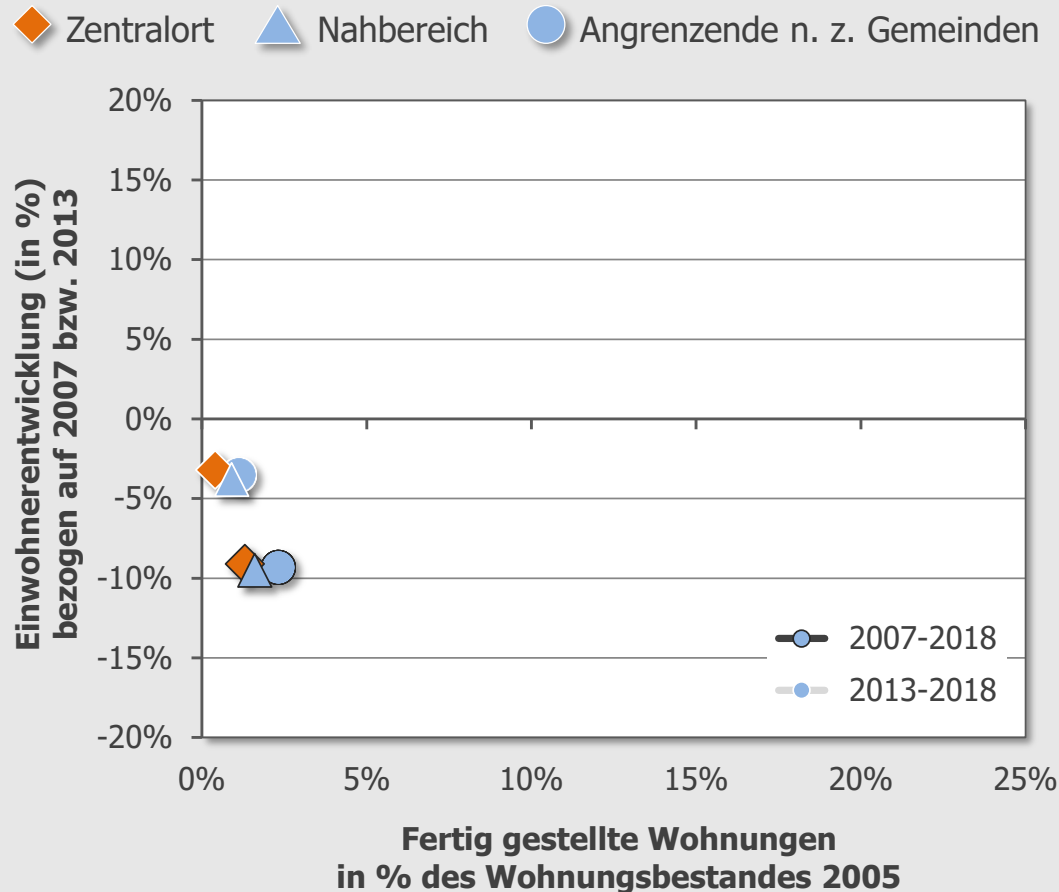


2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		46 1%	-614 -9%
Nahbereich ohne zentralen Ort		33 2%	-390 -10%
darin	nächste Nachbarn	33 2%	-360 -10%
	restliche Gemeinden	0 0%	-30 -5%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		14 0%	-203 -3%
Nahbereich ohne zentralen Ort		18 1%	-139 -4%
darin	nächste Nachbarn	18 1%	-149 -5%
	restliche Gemeinden	0 0%	+10 +2%

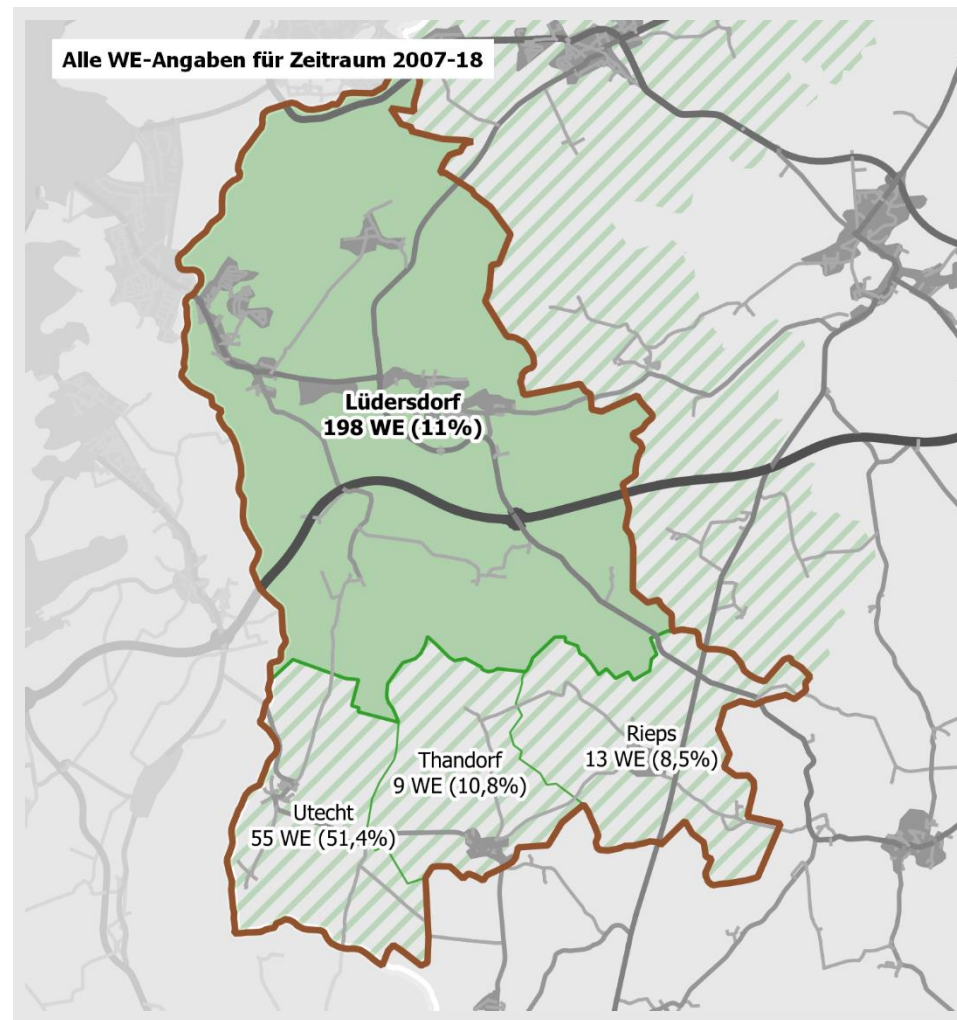
Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Lübz



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	46	1%	-614	-9%
Angrenzende n. z. Gemeinden	55	2%	-470	-9%
eigener Nahbereich	33	2%	-360	-10%
außerhalb Nahbereich	22	3%	-110	-7%
2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	14	0%	-203	-3%
Angrenzende n. z. Gemeinden	26	1%	-162	-4%
eigener Nahbereich	18	1%	-149	-5%
außerhalb Nahbereich	8	1%	-13	-1%

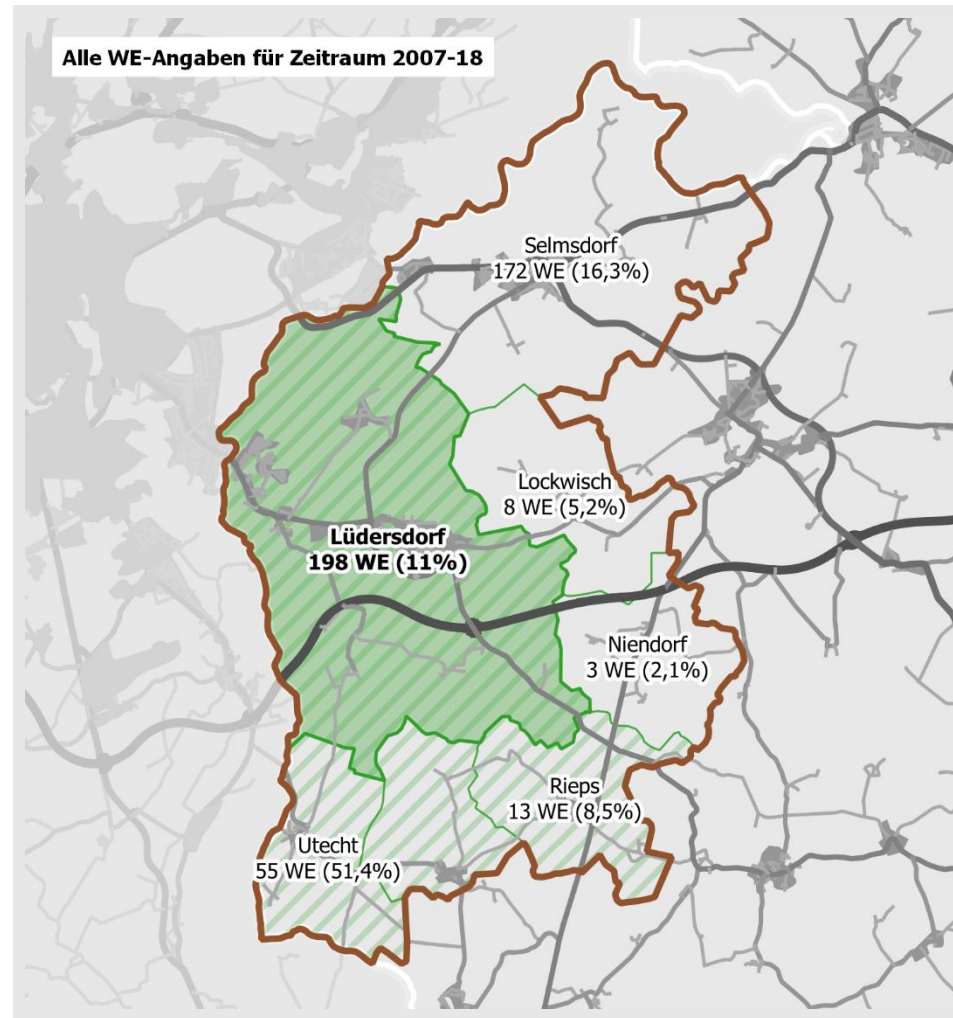
Gesamteinschätzung für **Lübz****Mehr Fertigstellungen im Zentralort?**
(in % des Wohnungsbestandes 2005)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Positivere Einw.-Entw. im Zentralort?**
(in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld?**
(Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Einwohnerentwicklung im Zentralort**
(in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)... im Zeitraum 2007-18 2013-18Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **tendenziell gefährdet**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Lüdersdorf



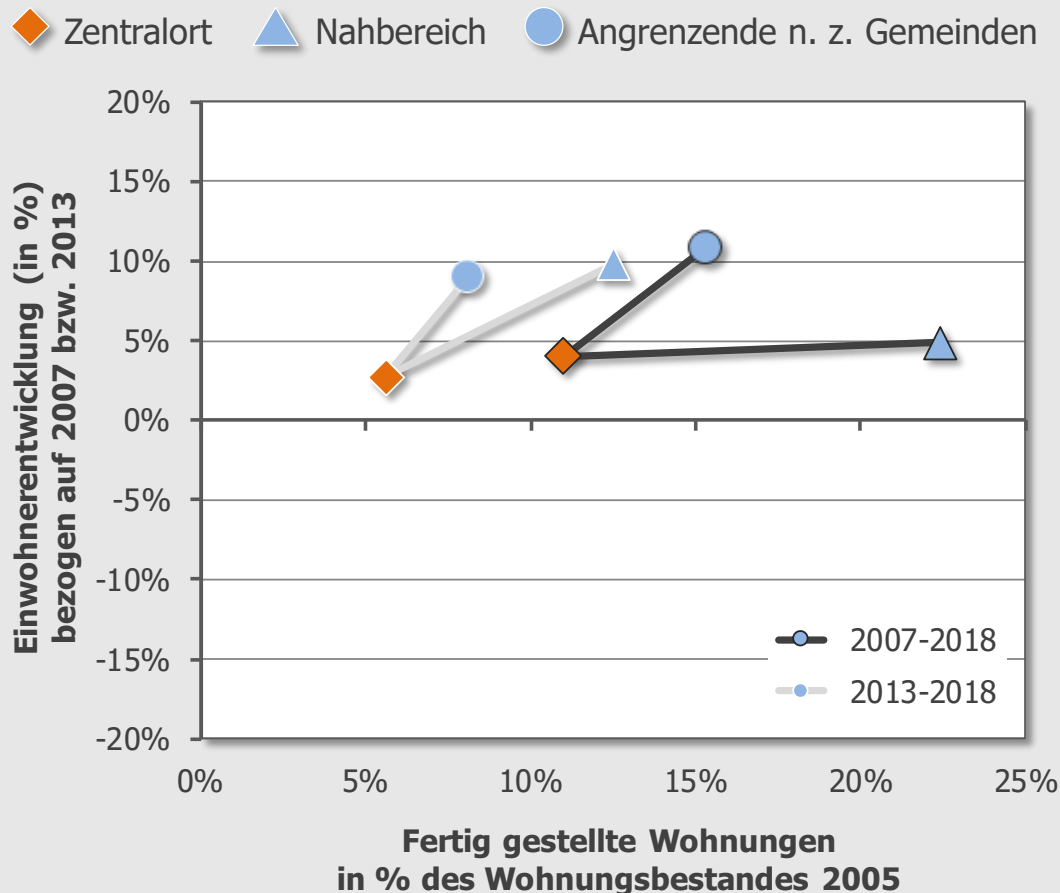
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		198 11%	+205 +4%
Nahbereich ohne zentralen Ort		77 22%	+46 +5%
darin	nächste Nachbarn	77 22%	+46 +5%
	restliche Gemeinden	0 0%	0 -
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		101 6%	+142 +3%
Nahbereich ohne zentralen Ort		43 13%	+82 +10%
darin	nächste Nachbarn	43 13%	+82 +10%
	restliche Gemeinden	0 0%	0 -

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Lüdersdorf



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	198 11%	+205 +4%
Angrenzende n. z. Gemeinden	260 15%	+461 +11%
darin eigener Nahbereich	77 22%	+46 +5%
darin außerhalb Nahbereich	183 14%	+415 +13%
2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	101 6%	+142 +3%
Angrenzende n. z. Gemeinden	138 8%	+389 +9%
darin eigener Nahbereich	43 13%	+82 +10%
darin außerhalb Nahbereich	95 7%	+307 +9%

Gesamteinschätzung für **Lüdersdorf**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

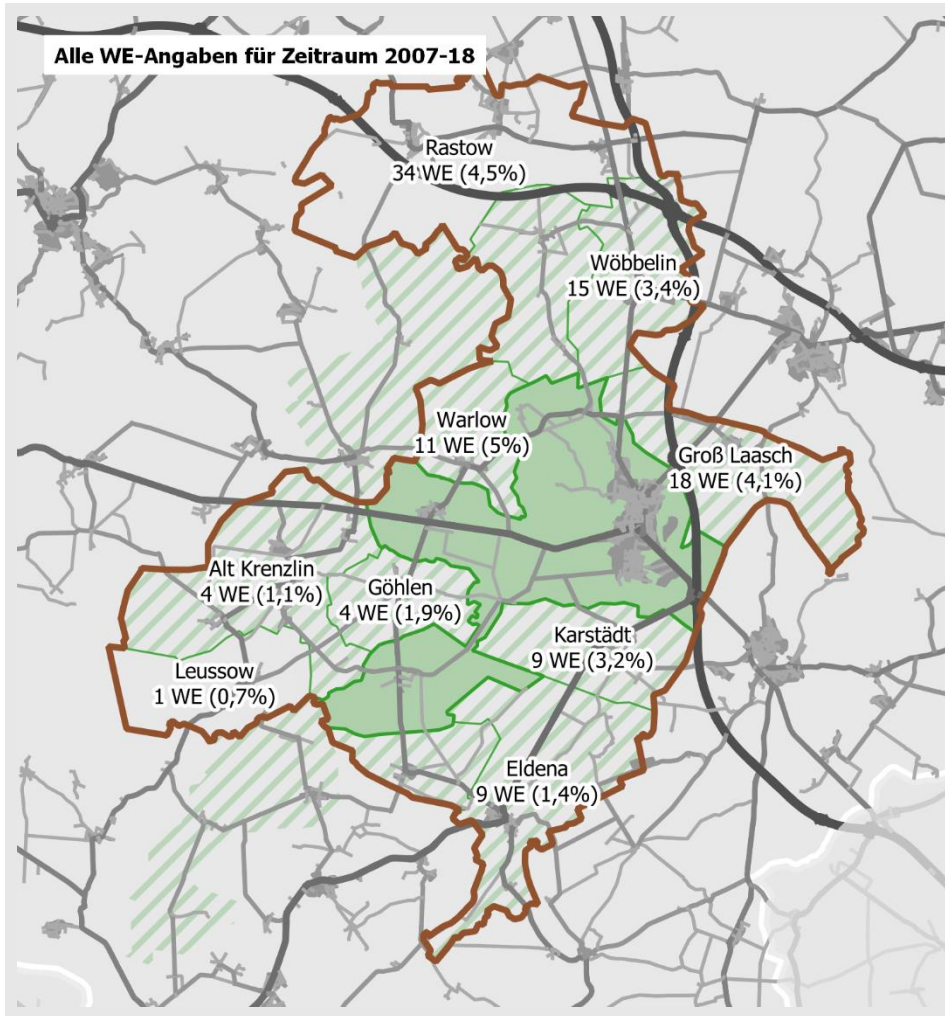
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

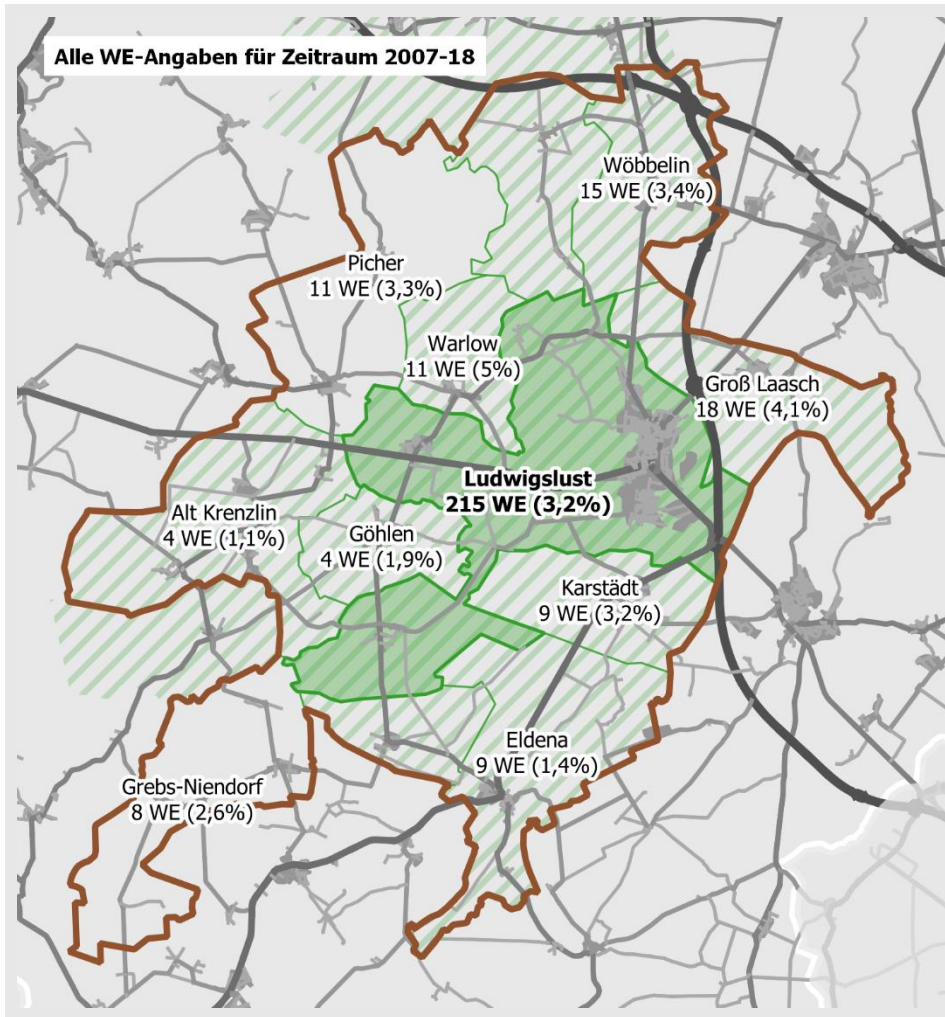
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Ludwigslust



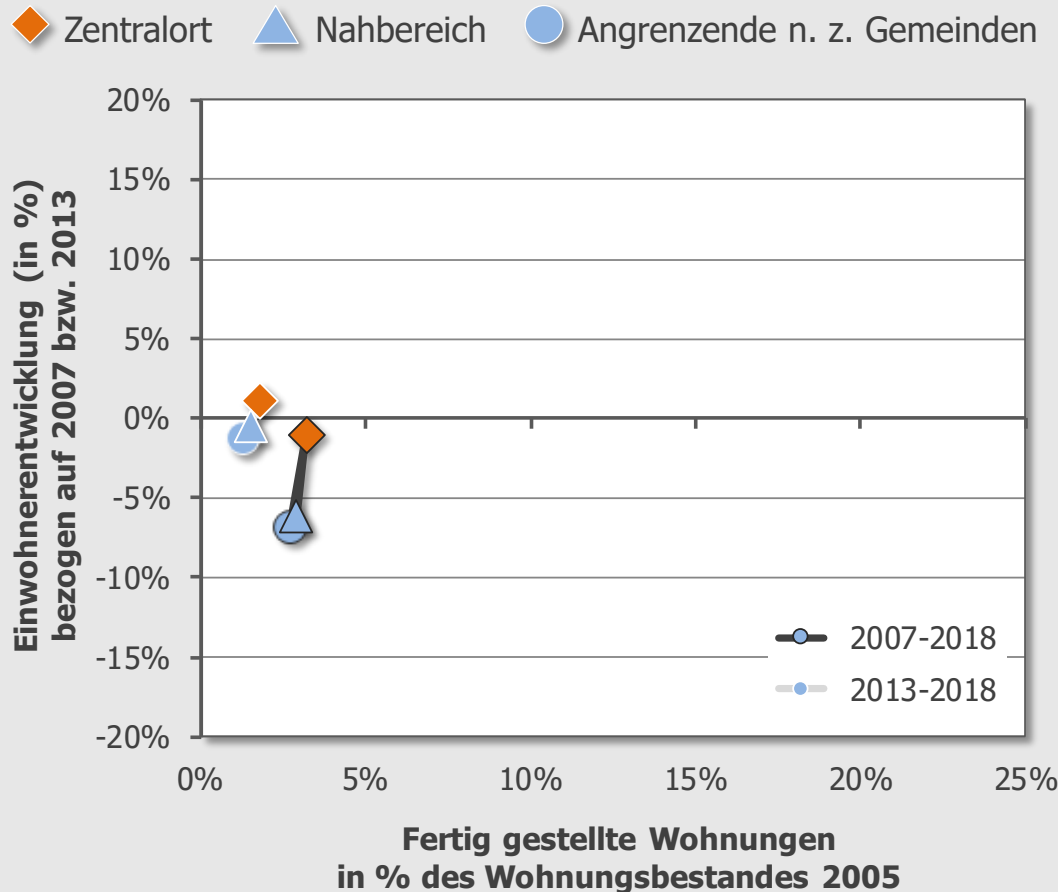
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		215 3%	-132	-1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		115 3%	-553	-6%
darin	nächste Nachbarn	80 3%	-450	-7%
	restliche Gemeinden	35 4%	-103	-5%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		122 2%	+138	+1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		57 2%	-43	-1%
darin	nächste Nachbarn	38 1%	-60	-1%
	restliche Gemeinden	19 2%	+17	+1%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Ludwigslust



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		215 3%	-132 -1%
Angrenzende n. z. Gemeinden		99 3%	-546 -7%
darin	eigener Nahbereich	80 3%	-450 -7%
	außerhalb Nahbereich	19 3%	-96 -7%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		122 2%	+138 +1%
Angrenzende n. z. Gemeinden		48 1%	-92 -1%
darin	eigener Nahbereich	38 1%	-60 -1%
	außerhalb Nahbereich	10 2%	-32 -3%

Gesamteinschätzung für **Ludwigslust**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

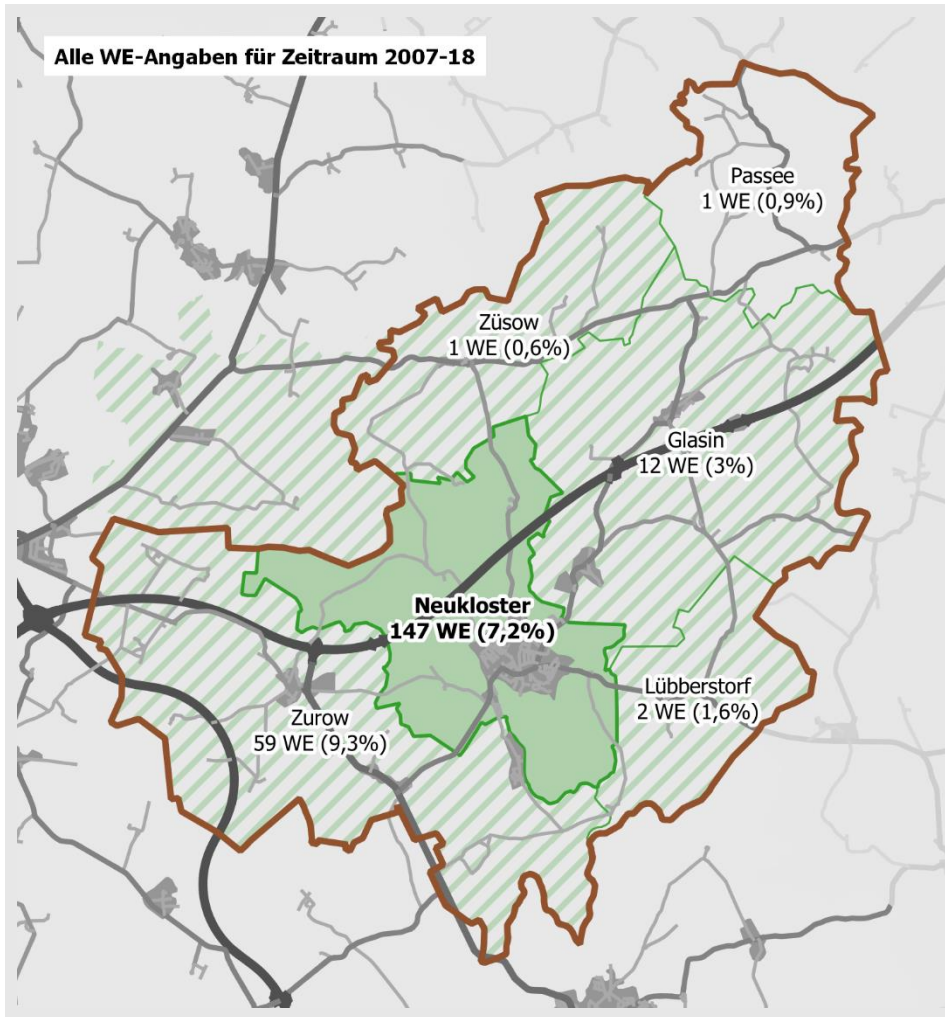
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

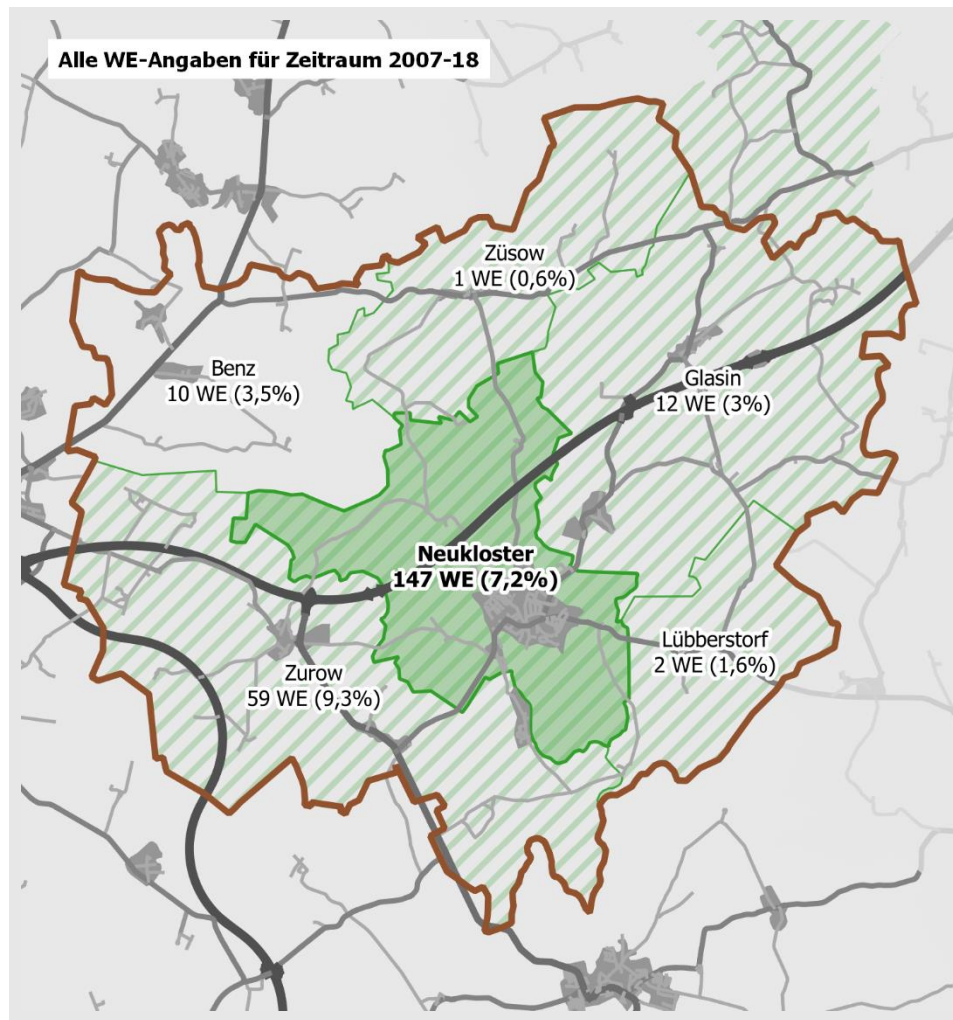
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **nicht beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Neukloster



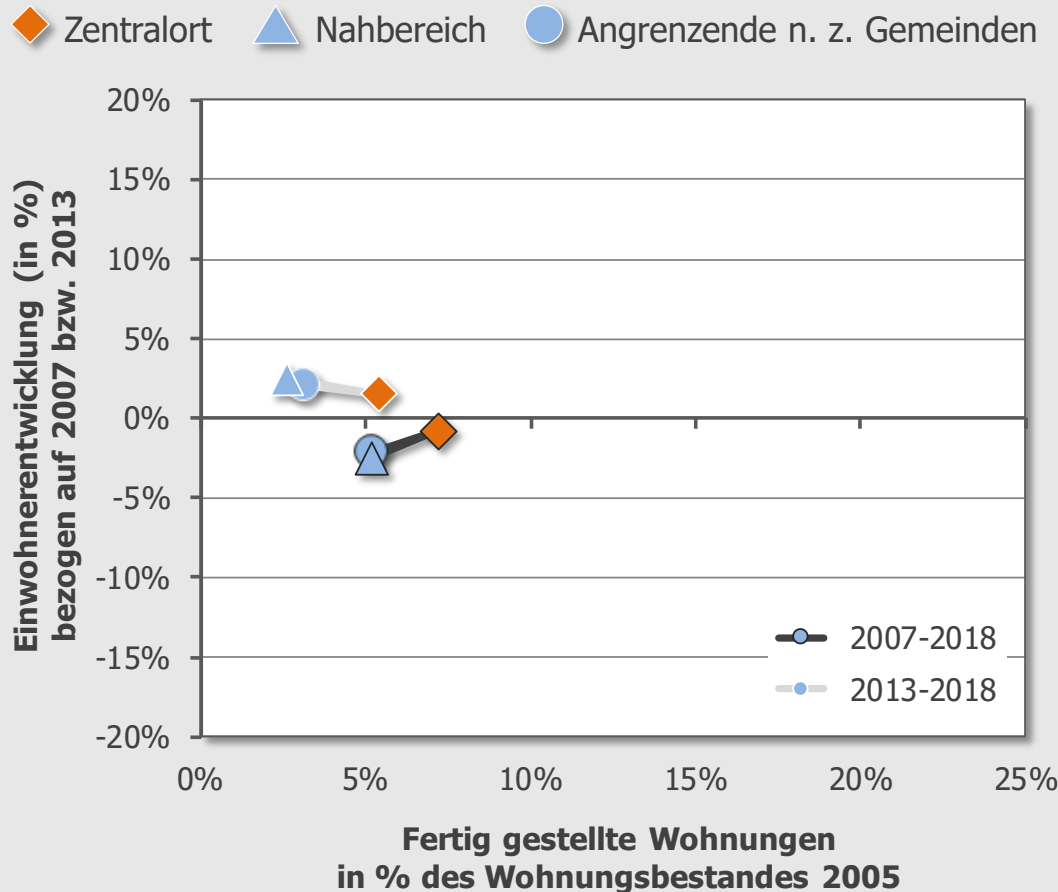
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		147 7%	-31	-1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		75 5%	-76	-3%
darin	nächste Nachbarn	74 6%	-93	-3%
	restliche Gemeinden	1 1%	+17	+9%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		111 5%	+57	+2%
Nahbereich ohne zentralen Ort		37 3%	+68	+3%
darin	nächste Nachbarn	37 3%	+57	+2%
	restliche Gemeinden	0 0%	+11	+6%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Neukloster



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		147 7%	-31	-1%
Angrenzende n. z. Gemeinden		84 5%	-74	-2%
darin	eigener Nahbereich	74 6%	-93	-3%
	außerhalb Nahbereich	10 4%	+19	+3%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		111 5%	+57	+2%
Angrenzende n. z. Gemeinden		50 3%	+66	+2%
darin	eigener Nahbereich	37 3%	+57	+2%
	außerhalb Nahbereich	13 5%	+9	+1%

Gesamteinschätzung für **Neukloster**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

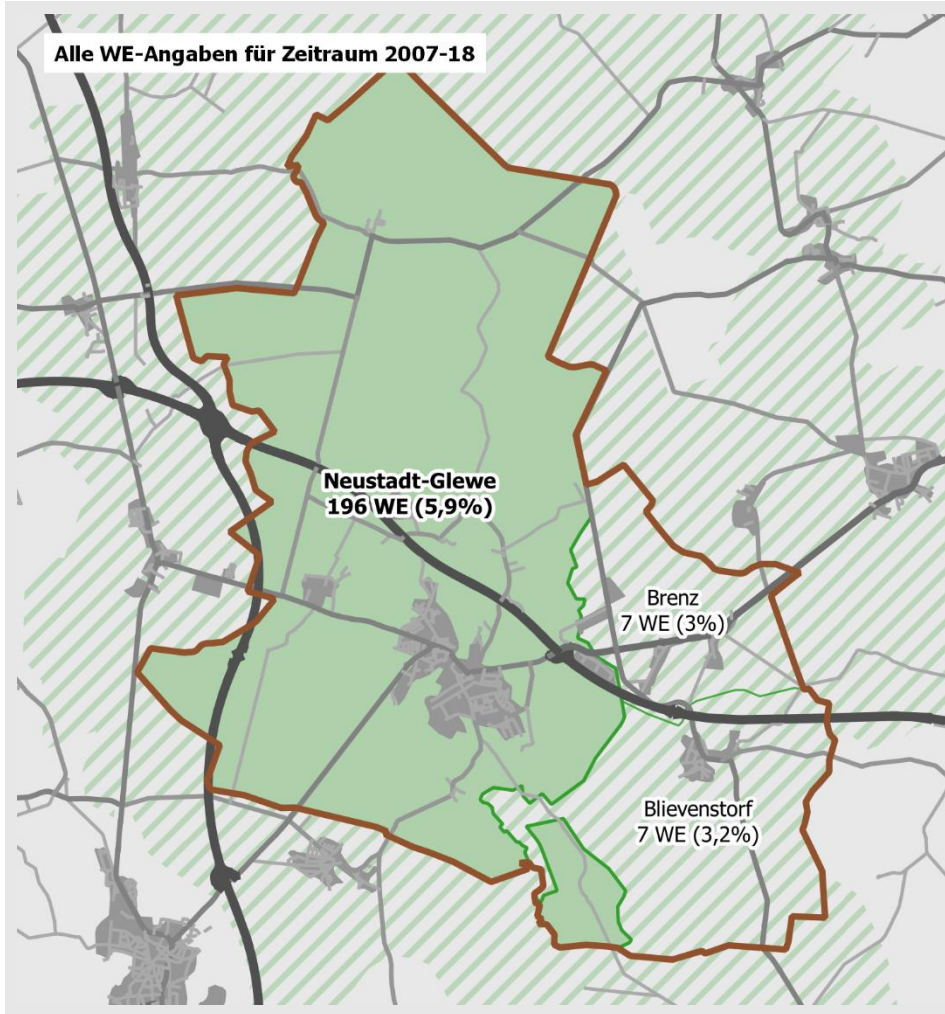
... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum	2007-18	2013-18
-----------------	---------	---------

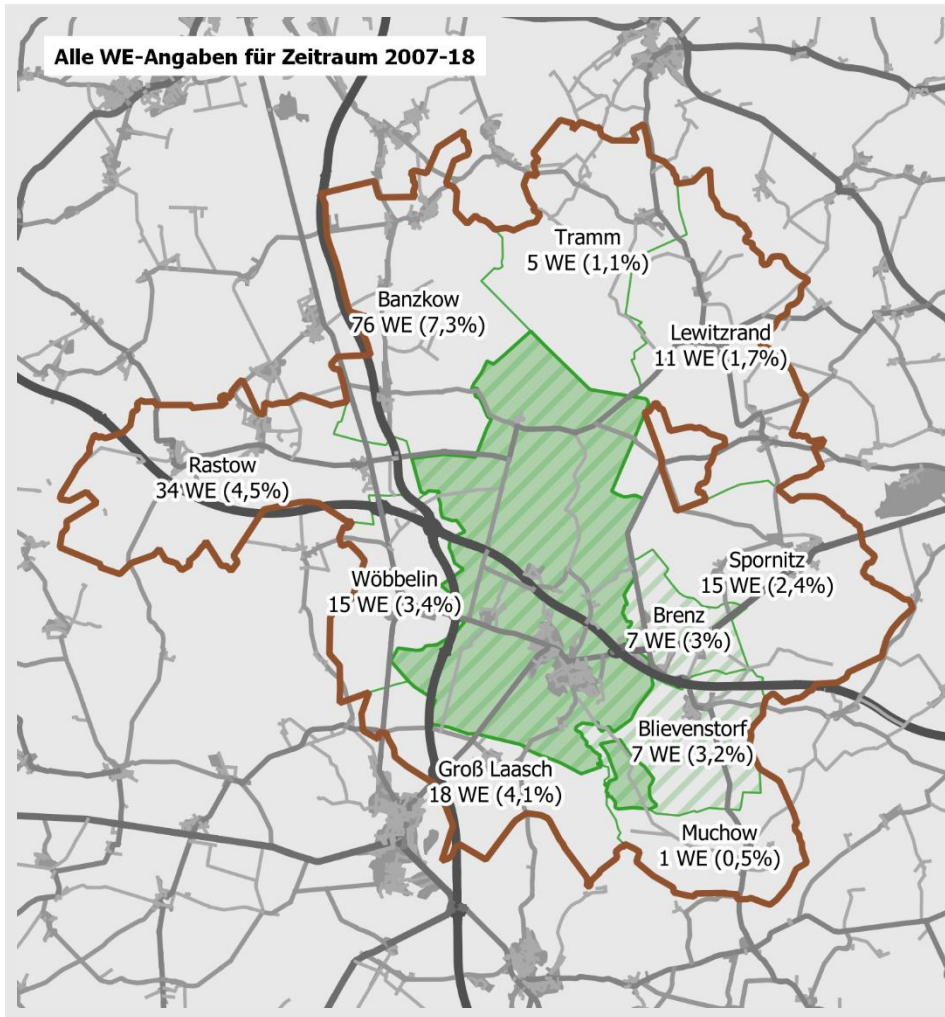
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **nicht beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Neustadt-Glewe



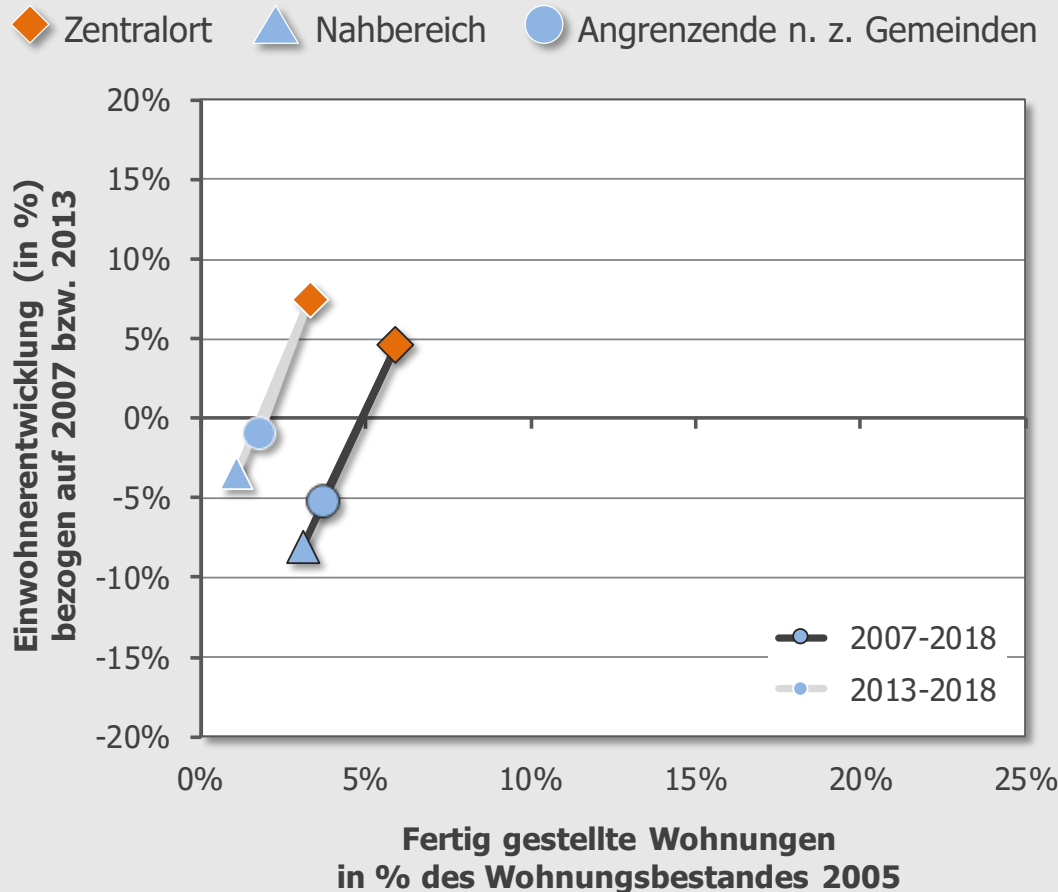
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		196 6%	+309	+5%
Nahbereich ohne zentralen Ort		14 3%	-85	-8%
darin	nächste Nachbarn	14 3%	-85	-8%
	restliche Gemeinden	0 0%	0	-
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		110 3%	+492	+8%
Nahbereich ohne zentralen Ort		5 1%	-33	-3%
darin	nächste Nachbarn	5 1%	-33	-3%
	restliche Gemeinden	0 0%	0	-

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Neustadt-Glewe



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	196 6%	+309 +5%
Angrenzende n. z. Gemeinden	189 4%	-630 -5%
eigener Nahbereich	14 3%	-85 -8%
außerhalb Nahbereich	175 4%	-545 -5%
2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	110 3%	+492 +8%
Angrenzende n. z. Gemeinden	93 2%	-105 -1%
eigener Nahbereich	5 1%	-33 -3%
außerhalb Nahbereich	88 2%	-72 -1%

Gesamteinschätzung für **Neustadt-Glewe**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

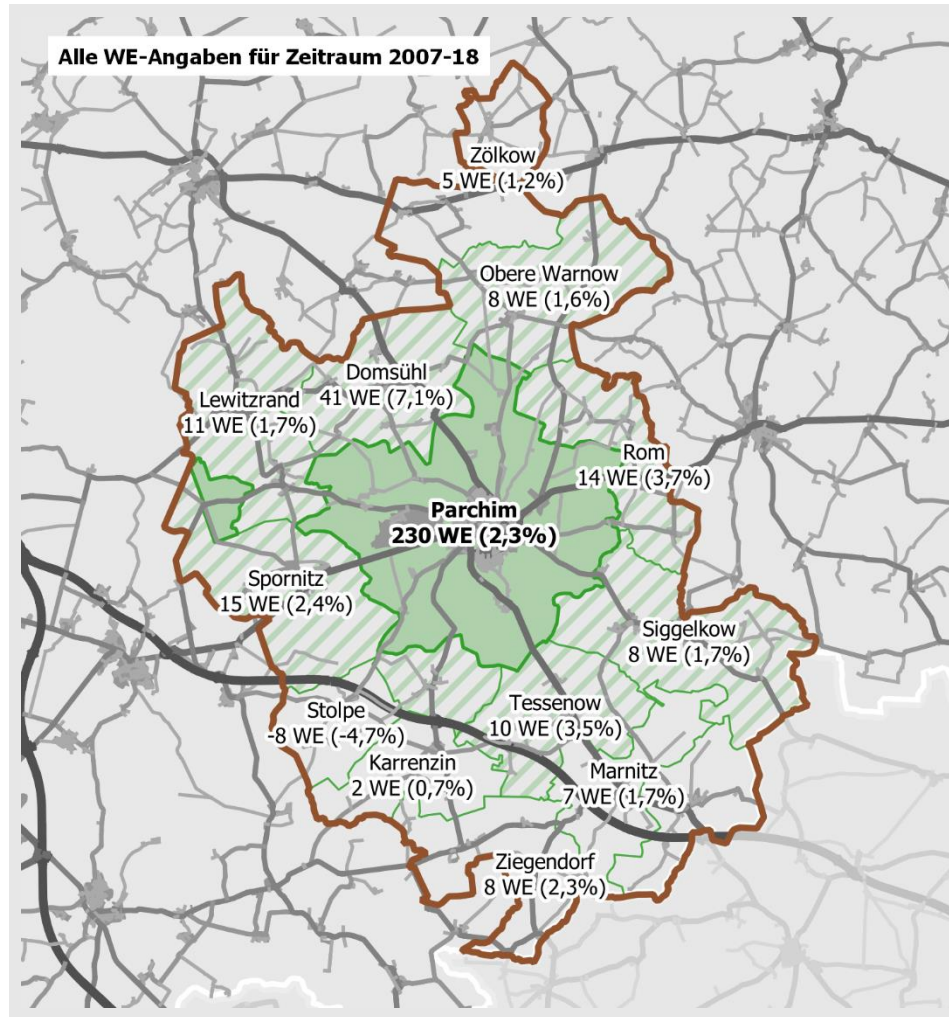
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

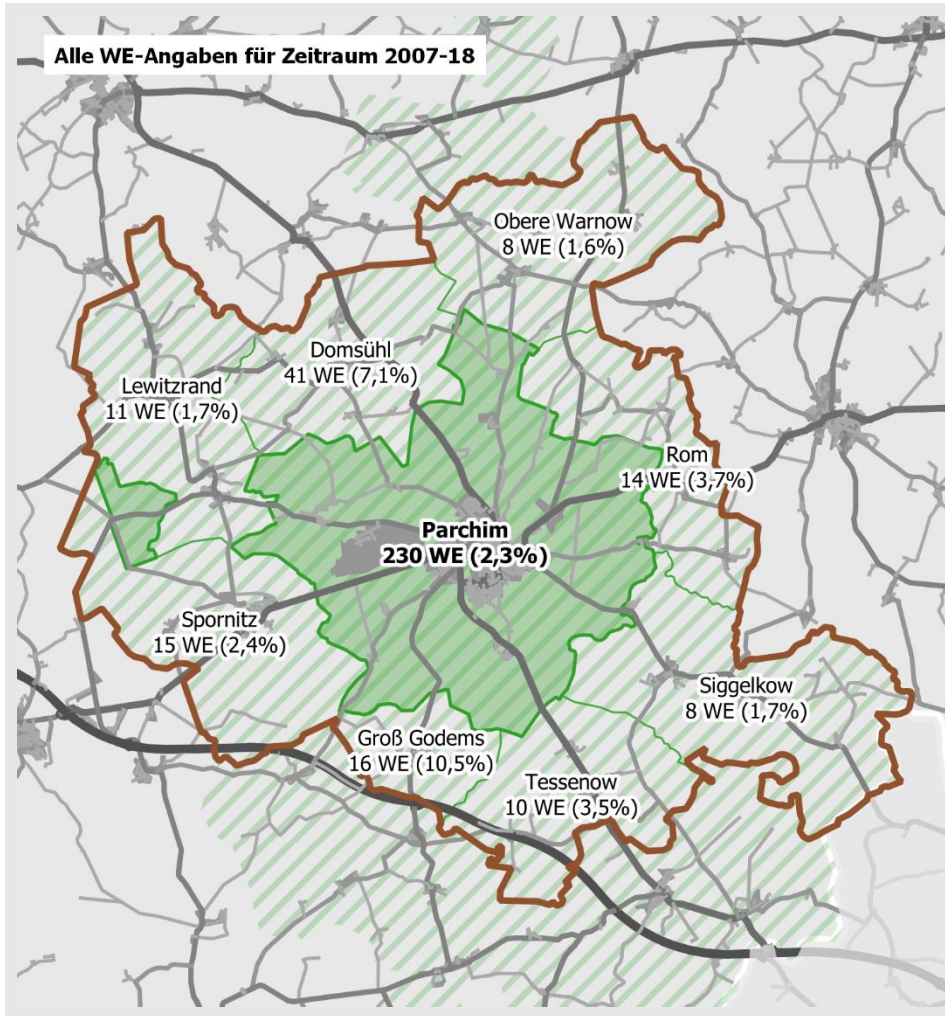
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **nicht beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Parchim



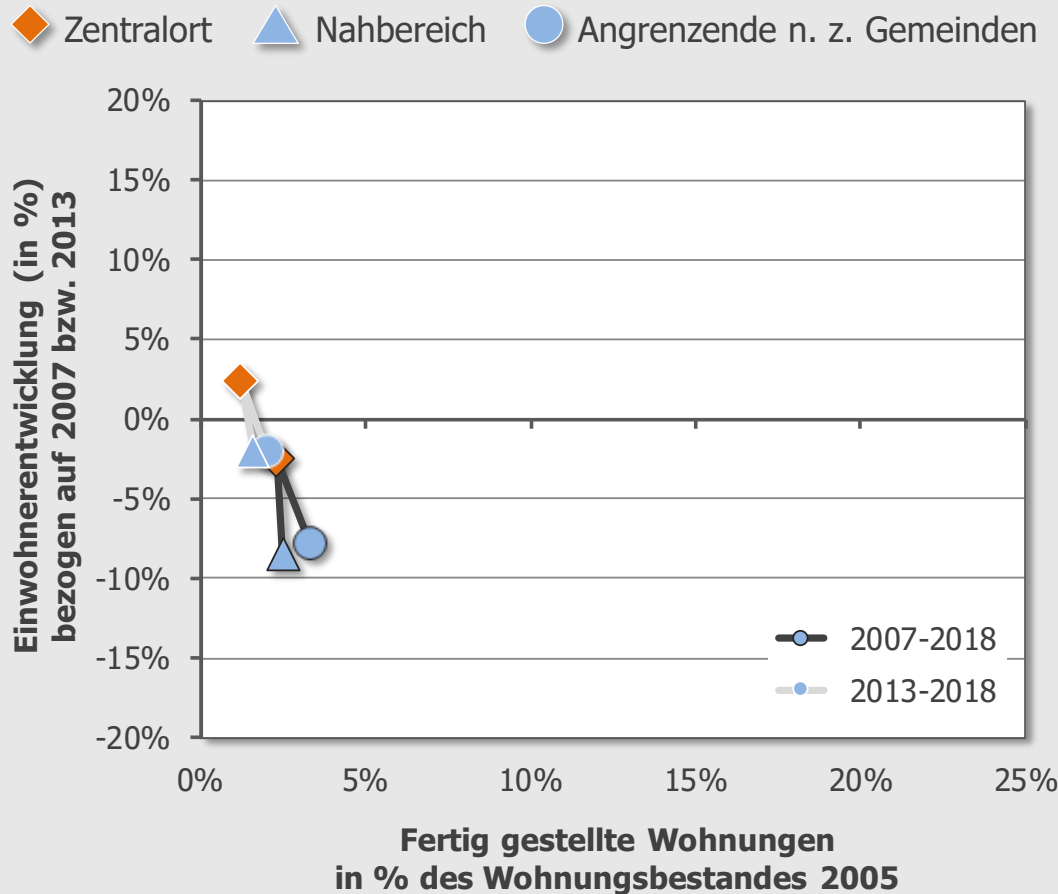
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort		230	2%	-482	-3%
Nahbereich ohne zentralen Ort		142	3%	-1.047	-9%
darin	nächste Nachbarn	123	3%	-647	-8%
	restliche Gemeinden	19	1%	-400	-10%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort		121	1%	+420	+2%
Nahbereich ohne zentralen Ort		92	2%	-225	-2%
darin	nächste Nachbarn	75	2%	-151	-2%
	restliche Gemeinden	17	1%	-74	-2%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Parchim



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	230	2%	-482	-3%
Angrenzende n. z. Gemeinden	123	3%	-647	-8%
darin	eigener Nahbereich	123	-647	-8%
	außerhalb Nahbereich	0	0	-
2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	121	1%	+420	+2%
Angrenzende n. z. Gemeinden	75	2%	-151	-2%
darin	eigener Nahbereich	75	-151	-2%
	außerhalb Nahbereich	0	0	-

Gesamteinschätzung für **Parchim**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

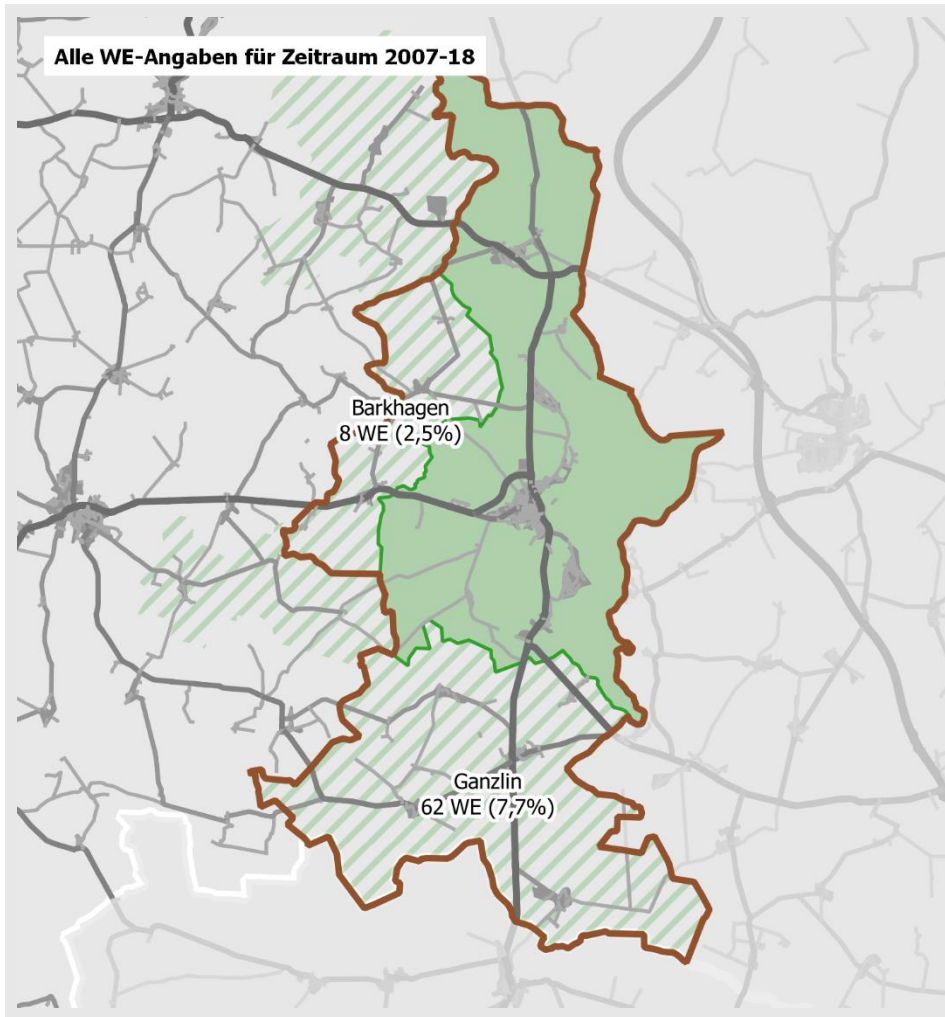
... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum	2007-18	2013-18
-----------------	---------	---------

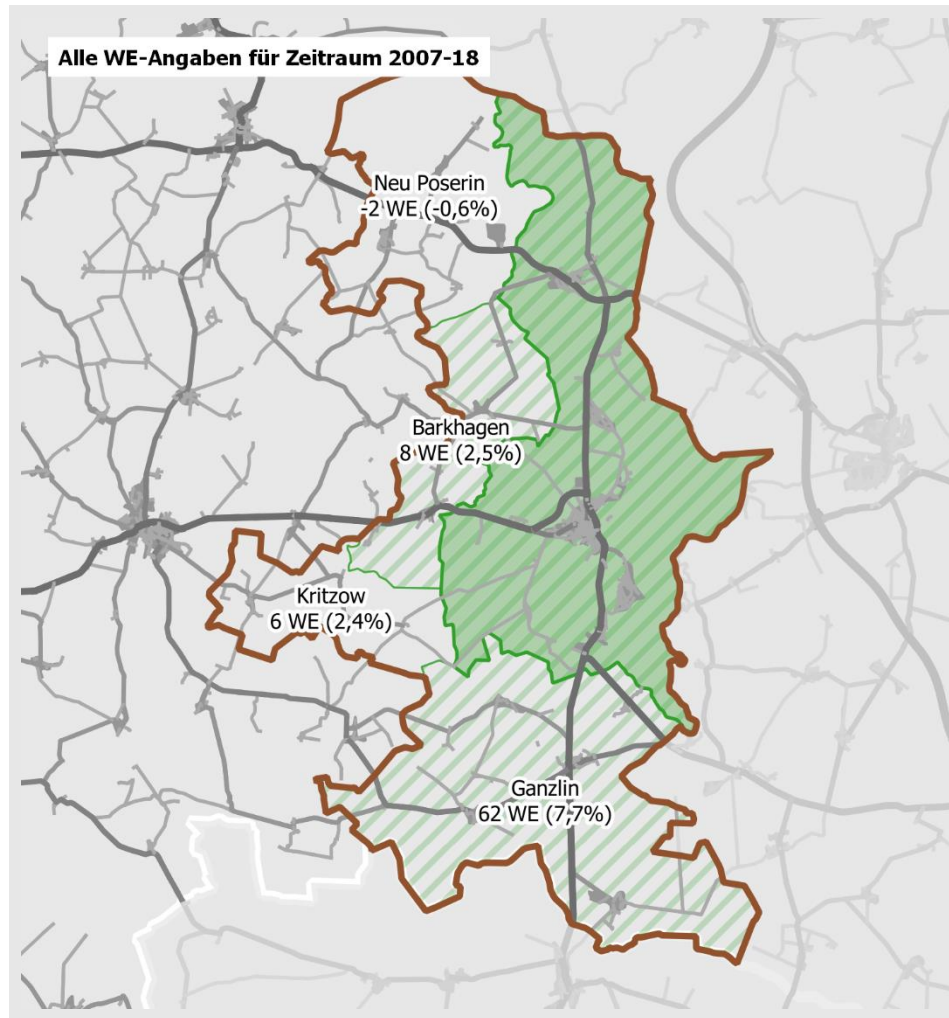
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Plau am See

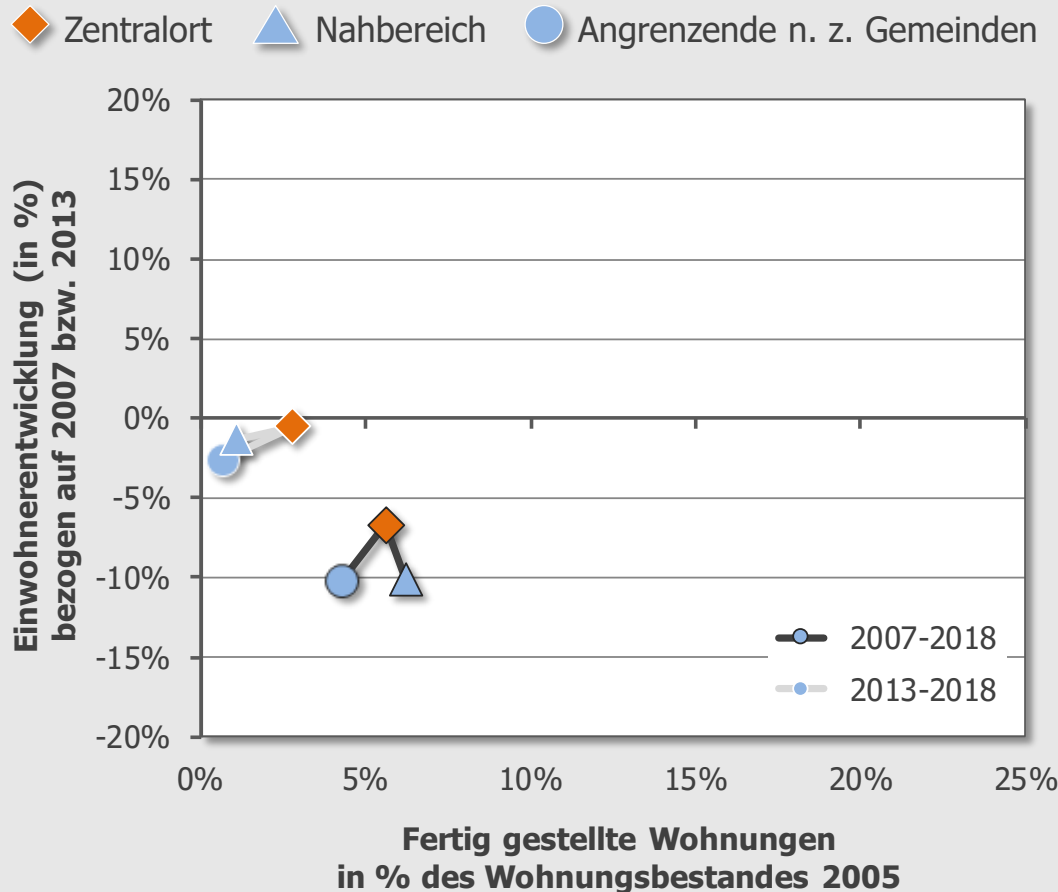


2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		166 6%	-449	-7%
Nahbereich ohne zentralen Ort		70 6%	-229	-10%
darin	nächste Nachbarn	70 6%	-229	-10%
	restliche Gemeinden	0 0%	0	-
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		83 3%	-33	-1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		12 1%	-26	-1%
darin	nächste Nachbarn	12 1%	-26	-1%
	restliche Gemeinden	0 0%	0	-

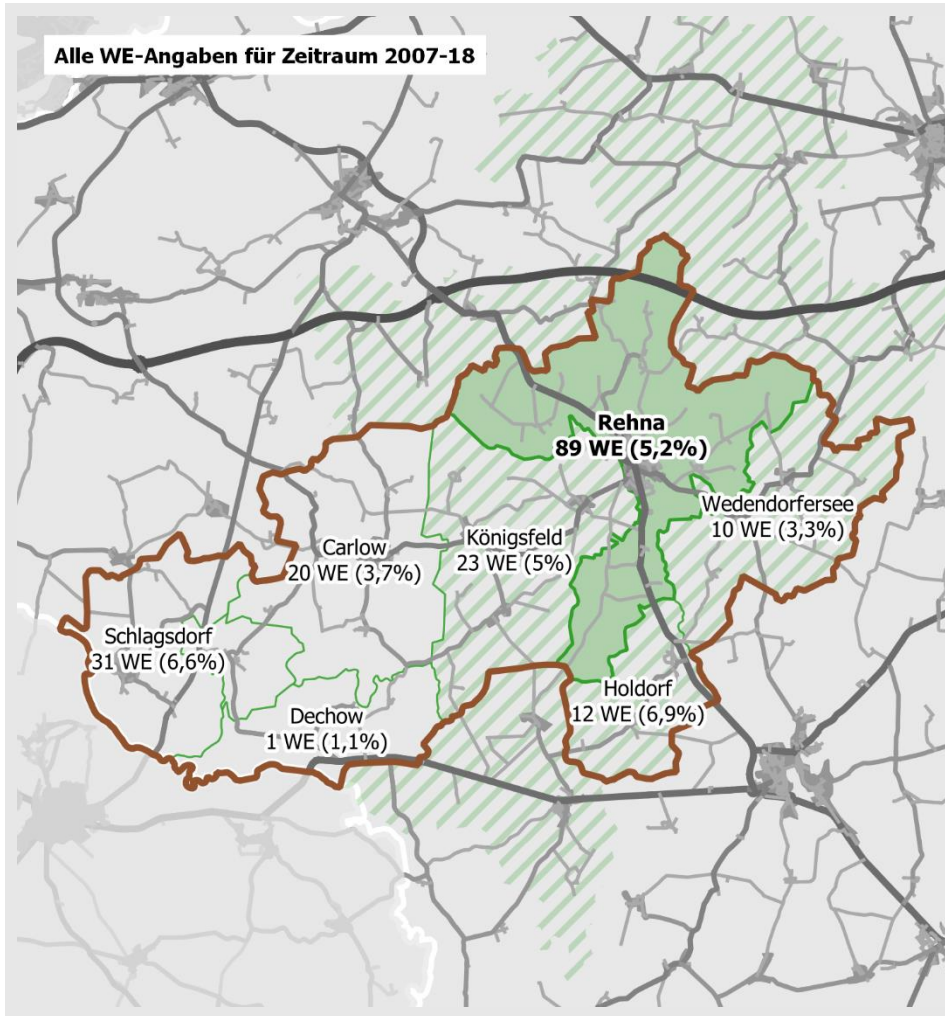
Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Plau am See



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	166	6%	-449	-7%
Angrenzende n. z. Gemeinden	74	4%	-345	-10%
darin	eigener Nahbereich	70 6%	-229	-10%
	außerhalb Nahbereich	4 1%	-116	-10%
2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	83	3%	-33	-1%
Angrenzende n. z. Gemeinden	12	1%	-80	-3%
darin	eigener Nahbereich	12 1%	-26	-1%
	außerhalb Nahbereich	0 0%	-54	-5%

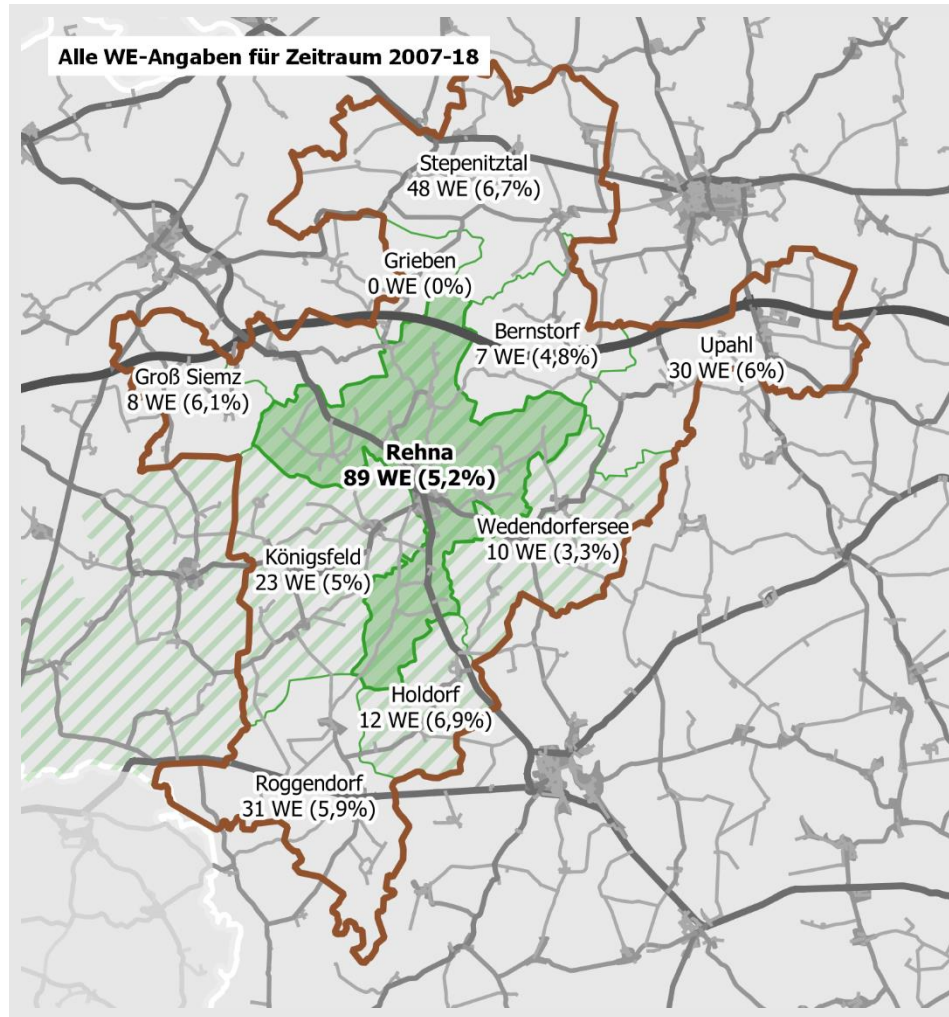
Gesamteinschätzung für **Plau am See****Mehr Fertigstellungen im Zentralort?**
(in % des Wohnungsbestandes 2005)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Positivere Einw.-Entw. im Zentralort?**
(in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld?**
(Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Einwohnerentwicklung im Zentralort**
(in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)... im Zeitraum 2007-18 2013-18Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **eher nicht beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Rehna



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		89 5%	-110	-3%
Nahbereich ohne zentralen Ort		107 5%	+26	+1%
darin	nächste Nachbarn	45 5%	-19	-1%
	restliche Gemeinden	62 5%	+45	+2%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		53 3%	+33	+1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		67 3%	+50	+1%
darin	nächste Nachbarn	27 3%	+16	+1%
	restliche Gemeinden	40 3%	+34	+1%

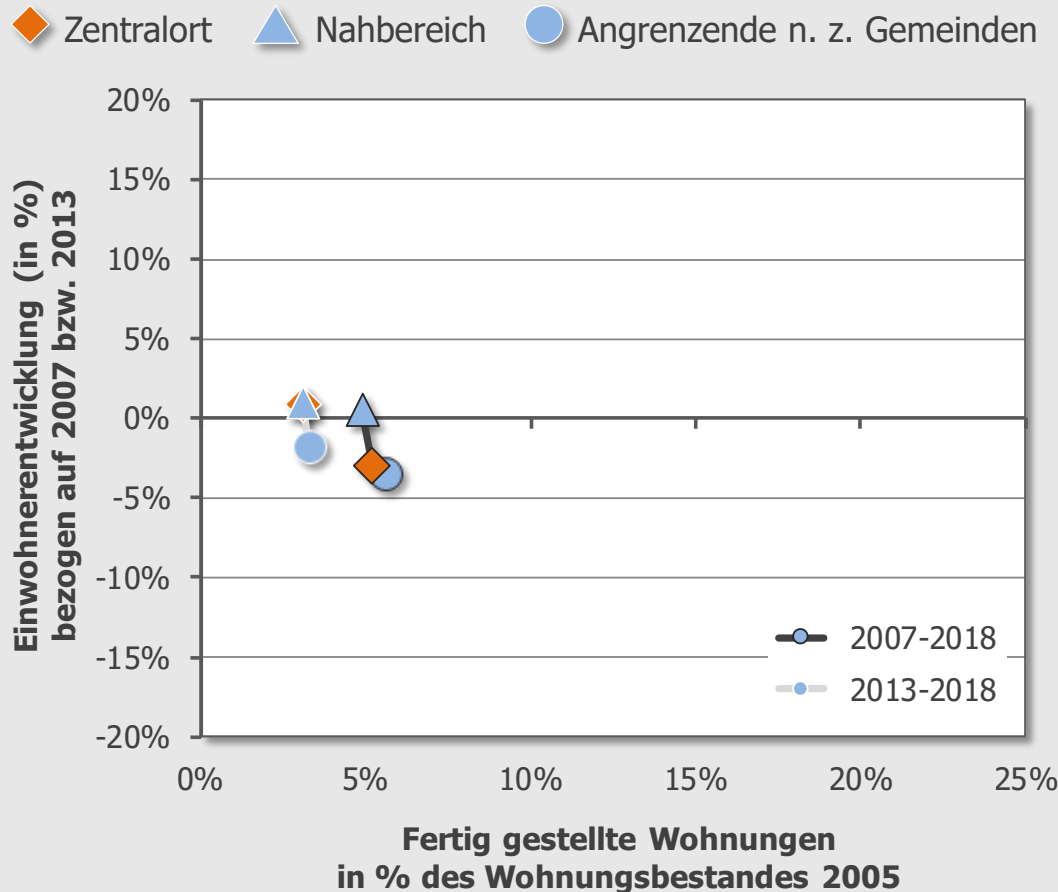
Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Rehna



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort		89	5%	-110	-3%
Angrenzende n. z. Gemeinden		175	6%	-251	-4%
darin	eigener Nahbereich	45	5%	-19	-1%
	außerhalb Nahbereich	130	6%	-232	-5%

2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort		53	3%	+33	+1%
Angrenzende n. z. Gemeinden		104	3%	-122	-2%
darin	eigener Nahbereich	27	3%	+16	+1%
	außerhalb Nahbereich	77	4%	-138	-3%

Gesamteinschätzung für **Rehna**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

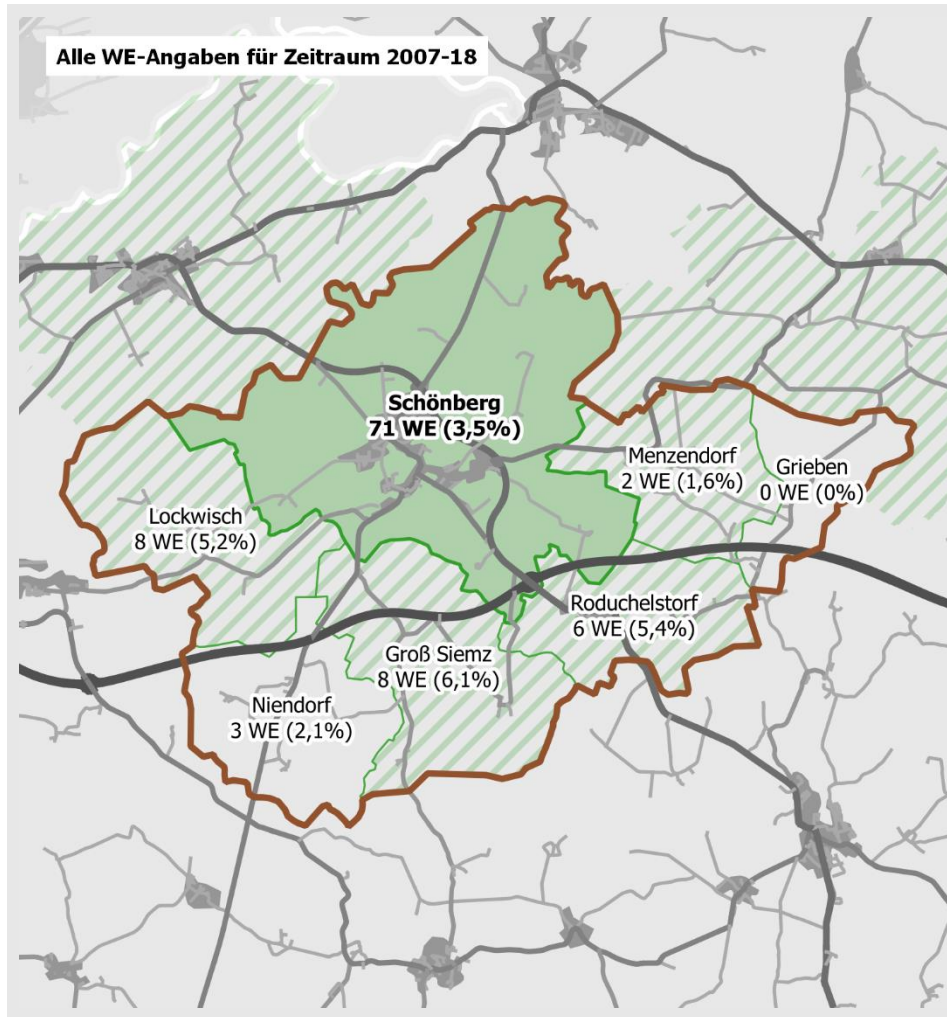
... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum	2007-18	2013-18
-----------------	---------	---------

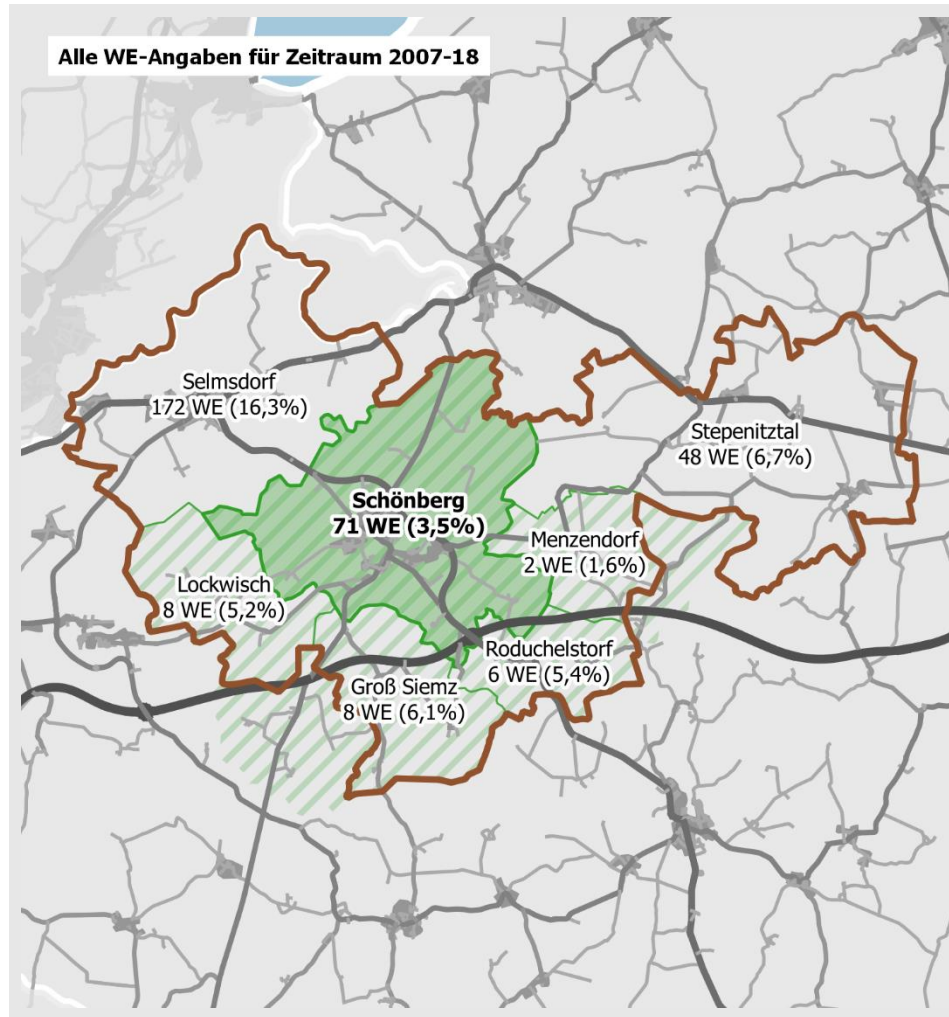
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Schönberg



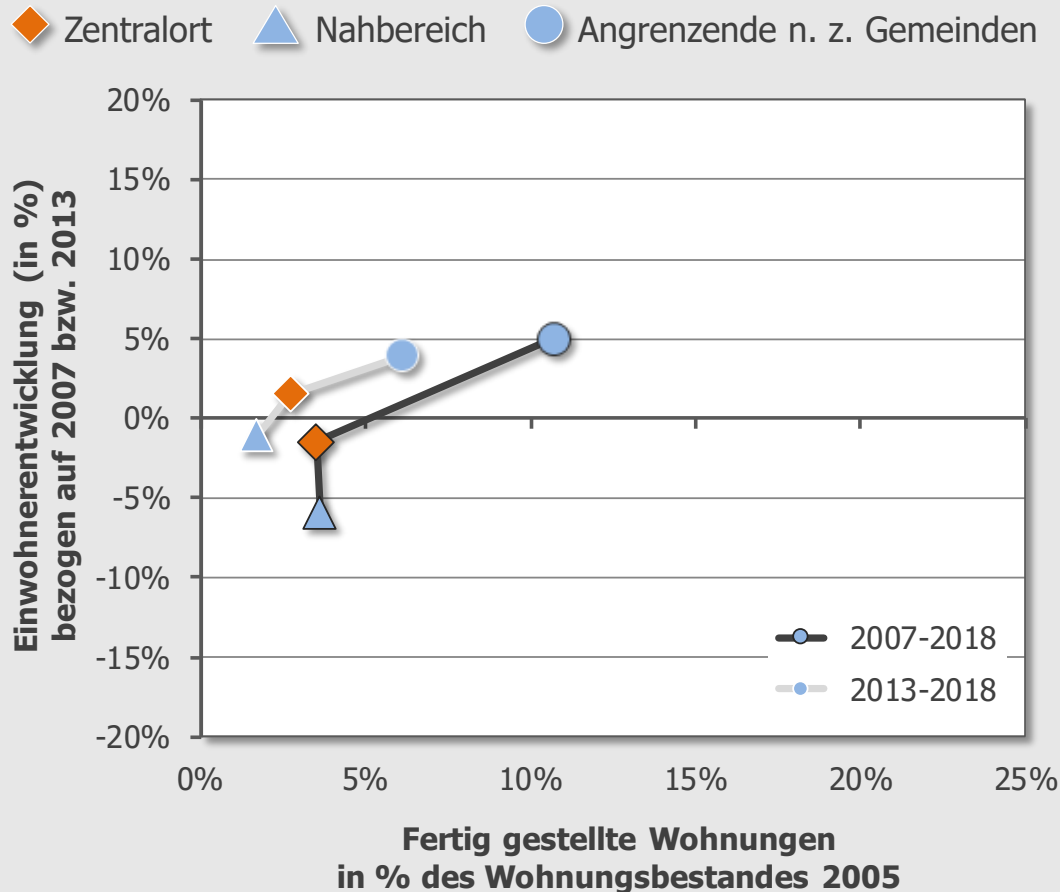
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		71 4%	-67	-2%
Nahbereich ohne zentralen Ort		27 4%	-102	-6%
darin	nächste Nachbarn	24 5%	-94	-8%
	restliche Gemeinden	3 1%	-8	-2%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		56 3%	+66	+2%
Nahbereich ohne zentralen Ort		13 2%	-18	-1%
darin	nächste Nachbarn	12 2%	-40	-3%
	restliche Gemeinden	1 0%	+22	+5%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Schönberg



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	71 4%	-67 -2%
Angrenzende n. z. Gemeinden	244 11%	+282 +5%
darin eigener Nahbereich	24 5%	-94 -8%
darin außerhalb Nahbereich	220 12%	+376 +9%
2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort	56 3%	+66 +2%
Angrenzende n. z. Gemeinden	139 6%	+221 +4%
darin eigener Nahbereich	12 2%	-40 -3%
darin außerhalb Nahbereich	127 7%	+261 +6%

Gesamteinschätzung für **Schönberg**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

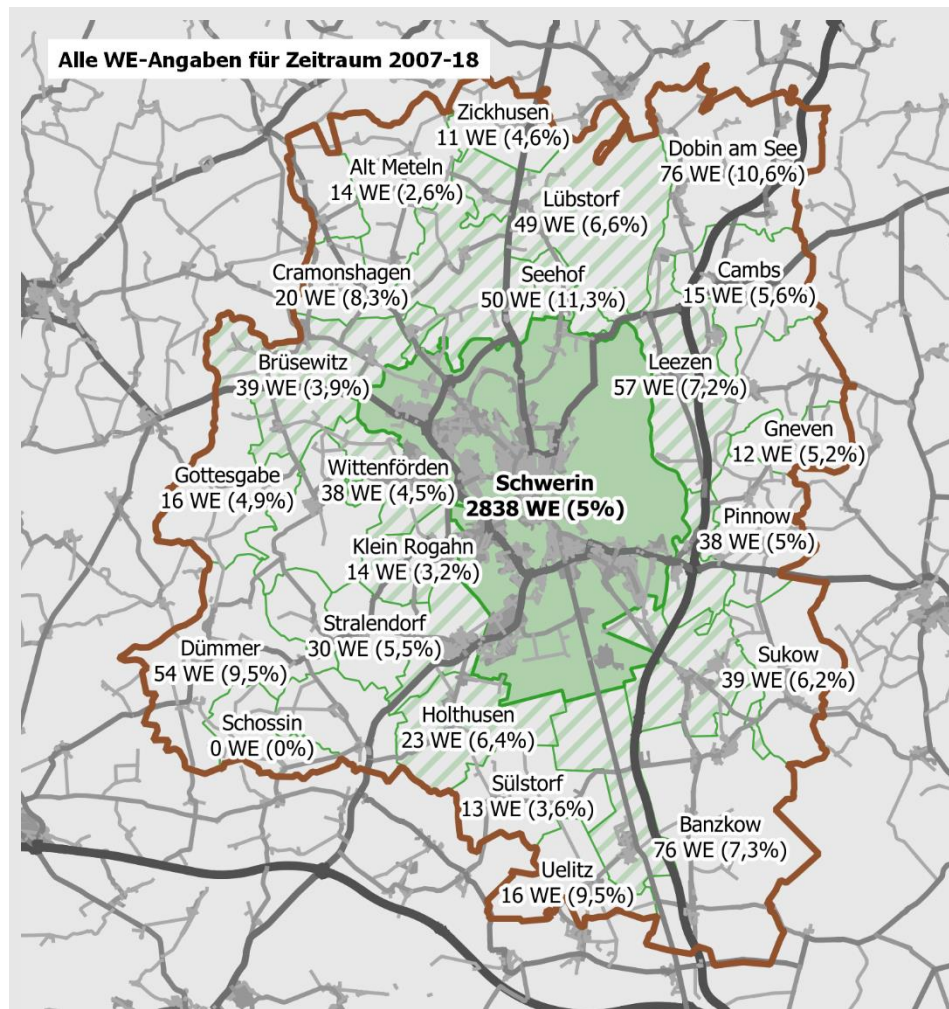
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **deutlich beeinträchtigt**.

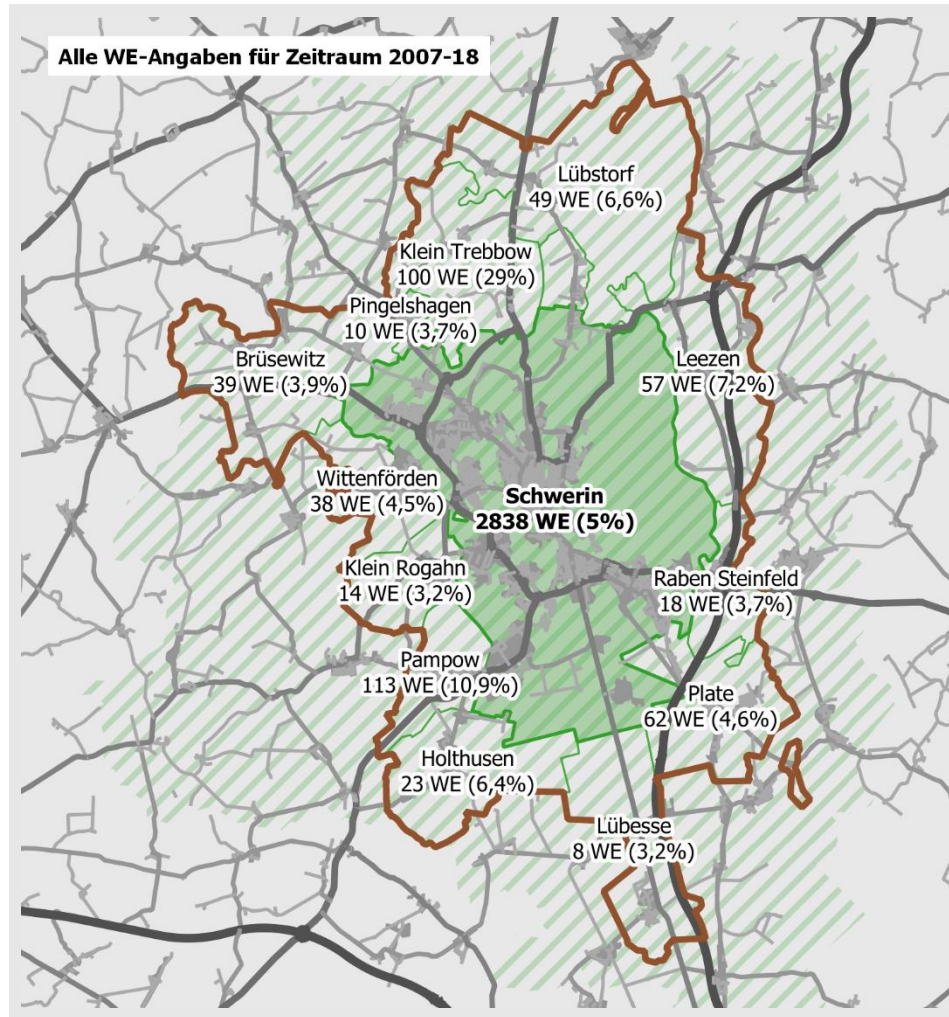
Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Schwerin



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen *)	
Zentraler Ort		2.838 5%	+3.856	+4%
Nahbereich ohne zentralen Ort		1.062 7%	-1.188	-3%
darin	nächste Nachbarn	581 7%	-476	-2%
	restliche Gemeinden	481 6%	-712	-4%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen *)	
Zentraler Ort		1.578 3%	+4.235	+5%
Nahbereich ohne zentralen Ort		665 4%	+553	+1%
darin	nächste Nachbarn	393 5%	+368	+2%
	restliche Gemeinden	272 4%	+185	+1%

*) Hinweis: Für die nachfolgende Auswertung wird die Einwohnerentwicklung in Schwerin grob um die Effekte der Erstaufnahmeeinrichtung bereinigt.

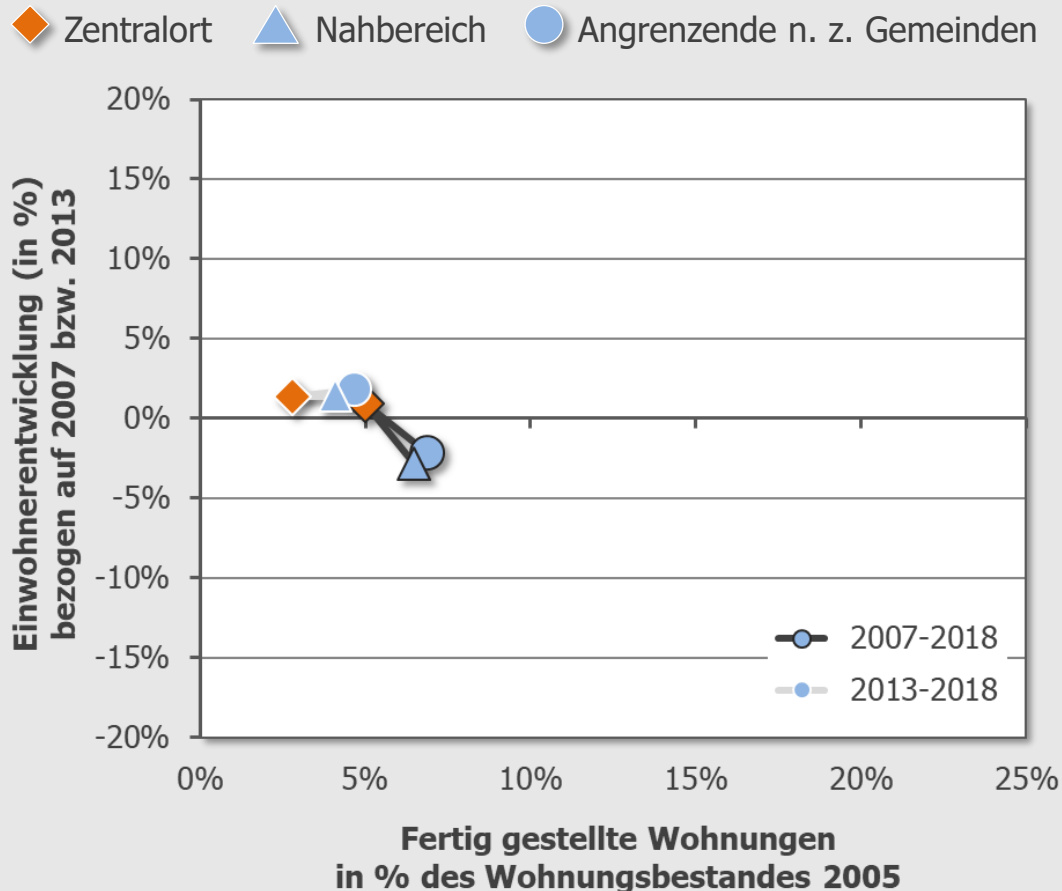
Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Schwerin



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen *)	
Zentraler Ort		2.838	5%	+3.856	+4%
Angrenzende n. z. Gemeinden		581	7%	-476	-2%
darin	eigener Nahbereich	581	7%	-476	-2%
	außerhalb Nahbereich	0	0%	0	-
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen *)	
Zentraler Ort		1.578	3%	+4.235	+5%
Angrenzende n. z. Gemeinden		393	5%	+368	+2%
darin	eigener Nahbereich	393	5%	+368	+2%
	außerhalb Nahbereich	0	0%	0	-

*) Hinweis: Für die nachfolgende Auswertung wird die Einwohnerentwicklung in Schwerin grob um die Effekte der Erstaufnahmeeinrichtung bereinigt.

Gesamteinschätzung für **Schwerin**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

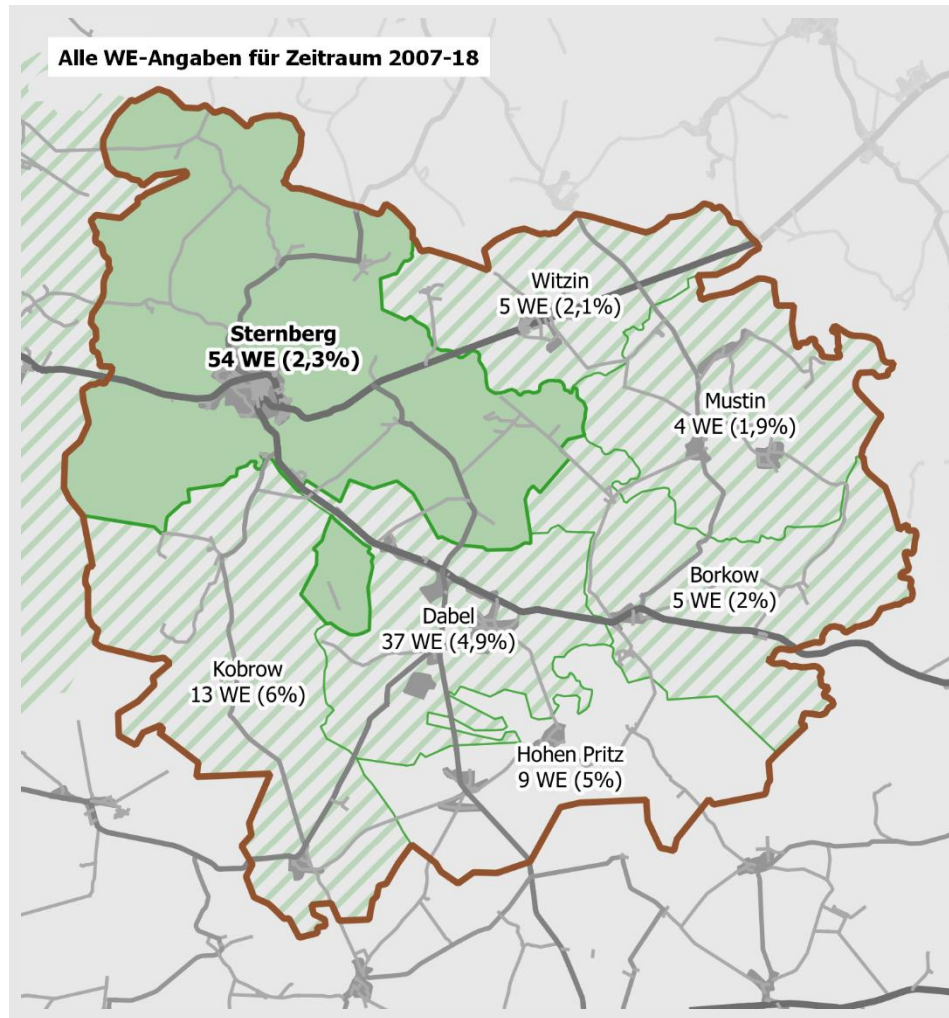
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

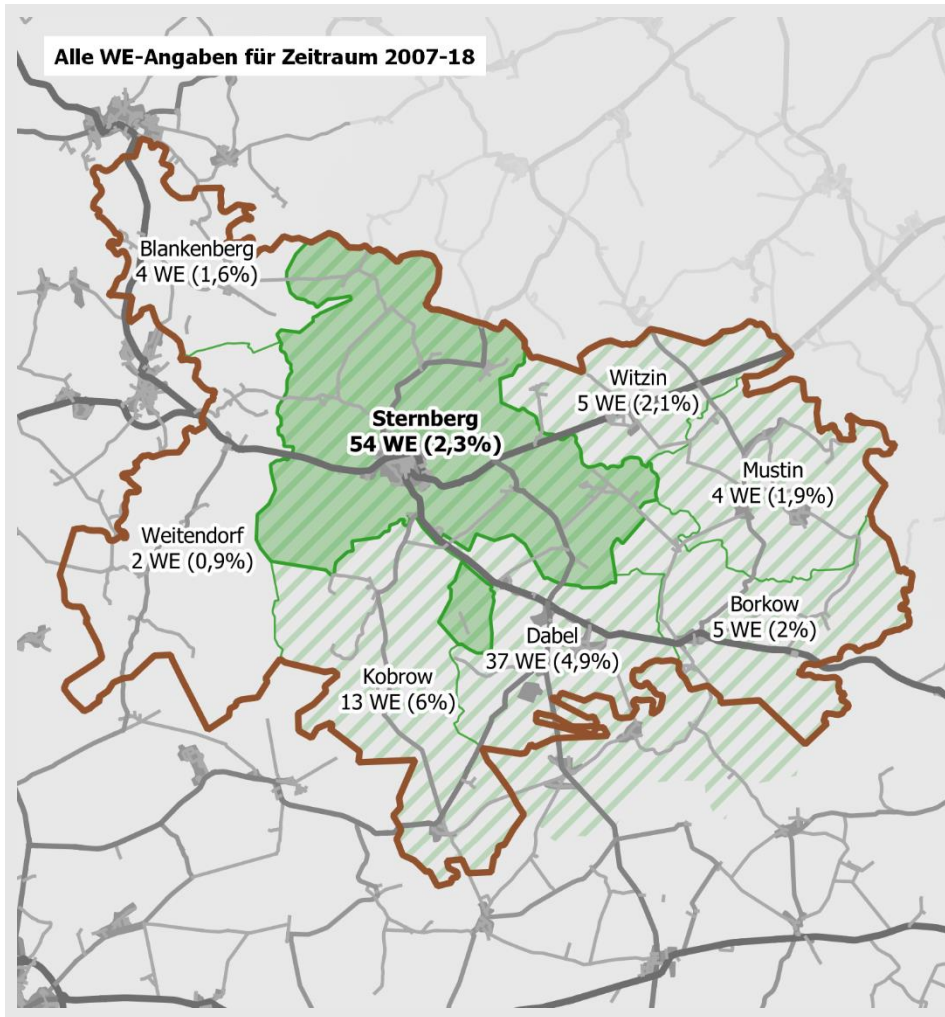
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Sternberg



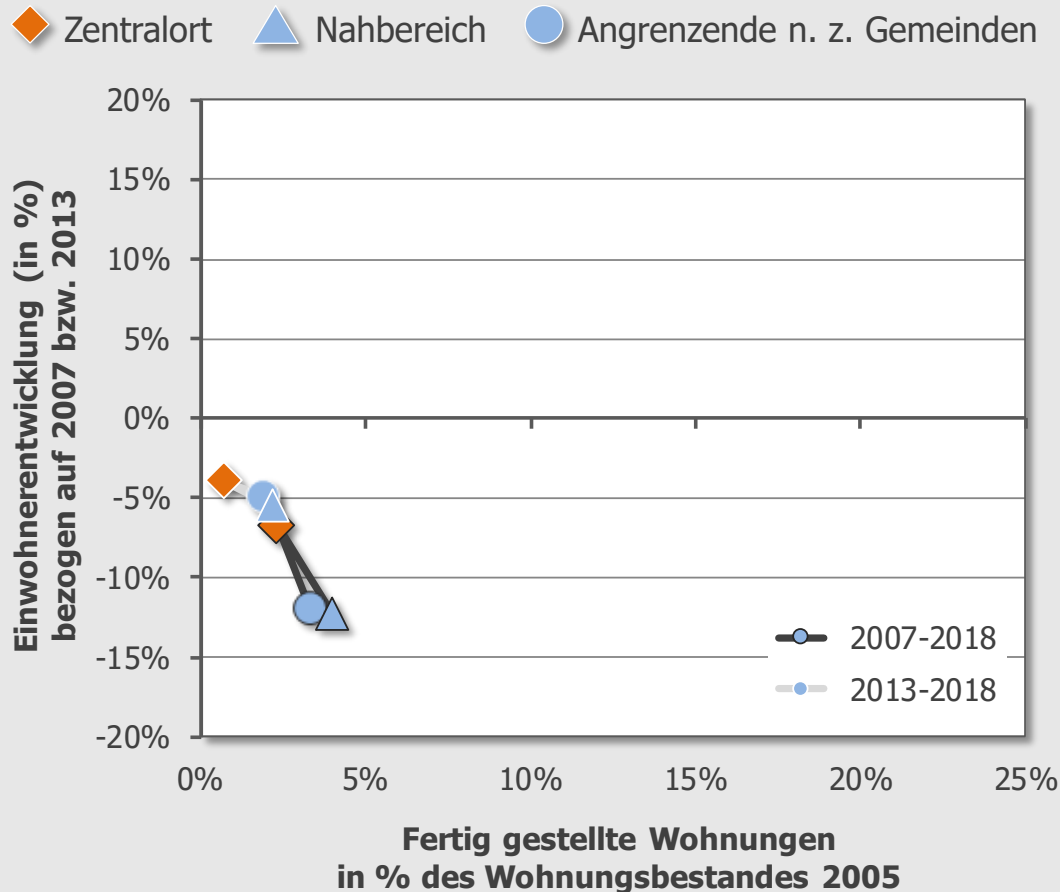
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		54 2%	-303 -7%
Nahbereich ohne zentralen Ort		73 4%	-486 -12%
darin	nächste Nachbarn	64 4%	-427 -12%
	restliche Gemeinden	9 5%	-59 -12%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		16 1%	-167 -4%
Nahbereich ohne zentralen Ort		40 2%	-195 -6%
darin	nächste Nachbarn	35 2%	-184 -6%
	restliche Gemeinden	5 3%	-11 -3%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Sternberg



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		54 2%	-303 -7%
Angrenzende n. z. Gemeinden		70 3%	-524 -12%
darin	eigener Nahbereich	64 4%	-427 -12%
	außerhalb Nahbereich	6 1%	-97 -11%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		16 1%	-167 -4%
Angrenzende n. z. Gemeinden		40 2%	-195 -5%
darin	eigener Nahbereich	35 2%	-184 -6%
	außerhalb Nahbereich	5 1%	-11 -1%

Gesamteinschätzung für **Sternberg**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

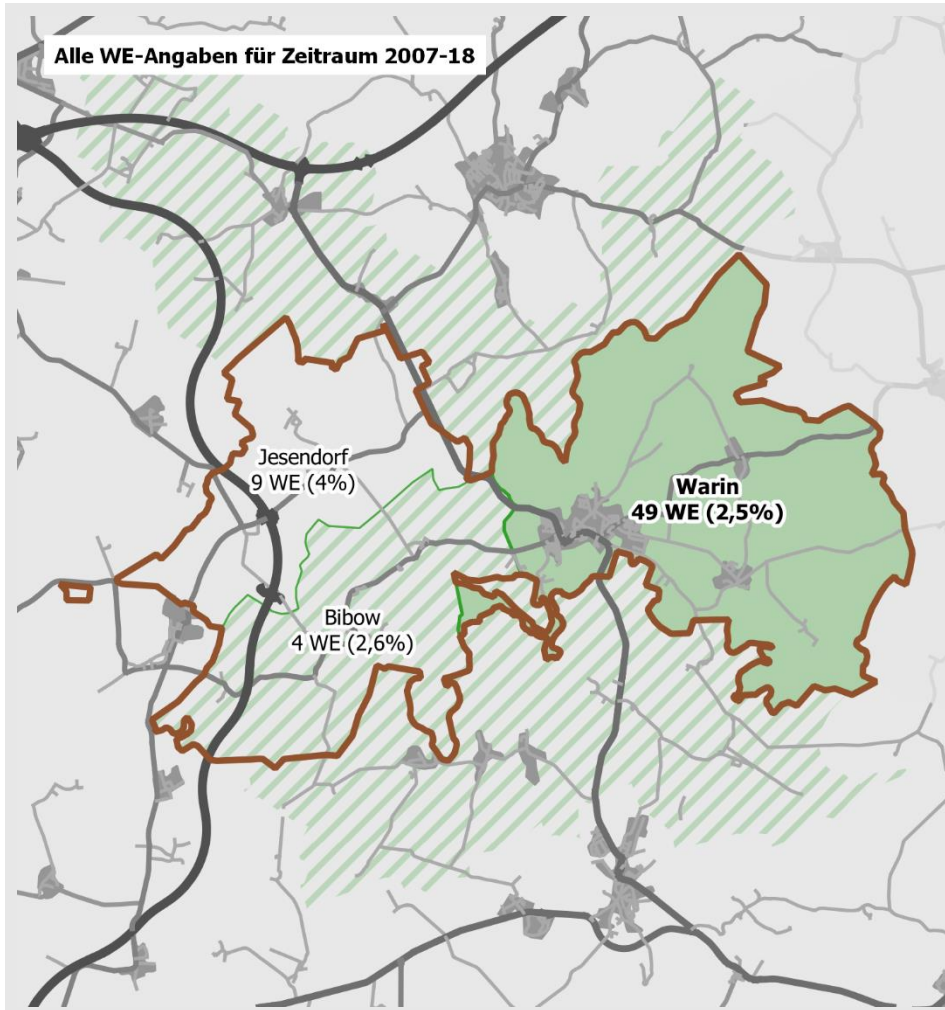
... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum	2007-18	2013-18
-----------------	---------	---------

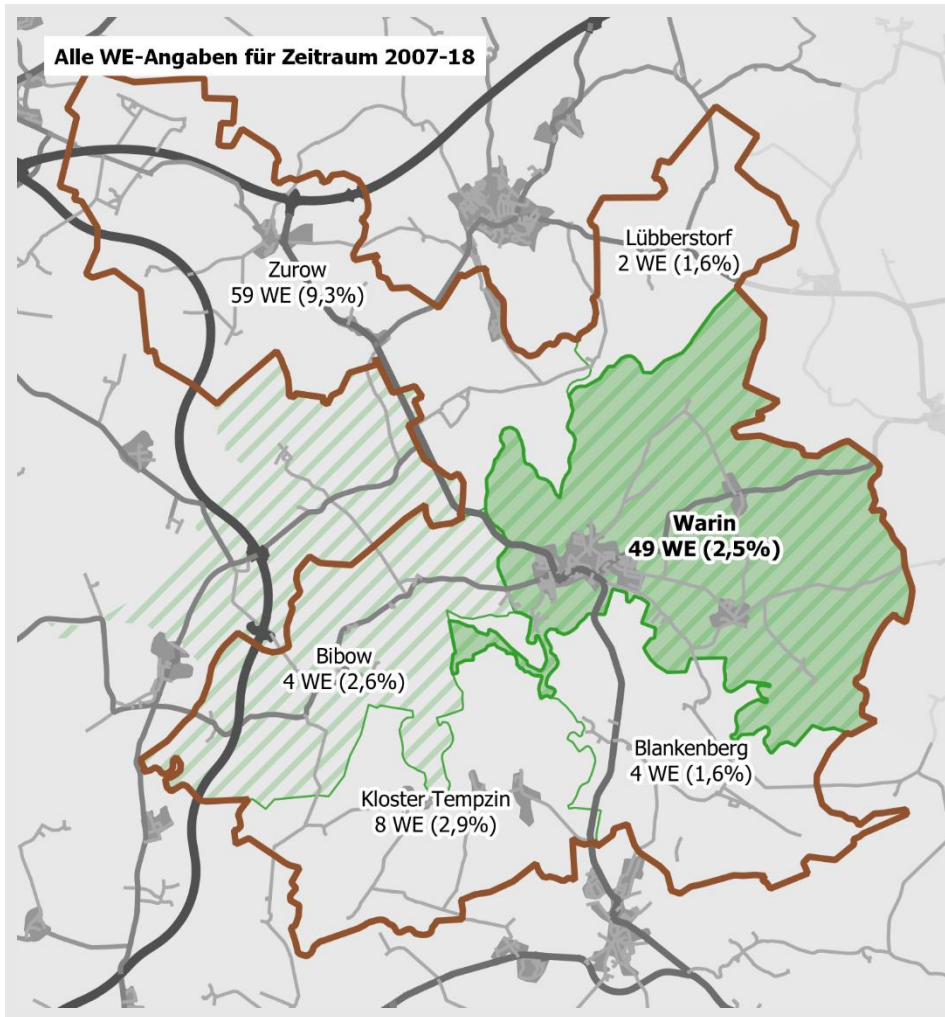
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **tendenziell gefährdet**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Warin

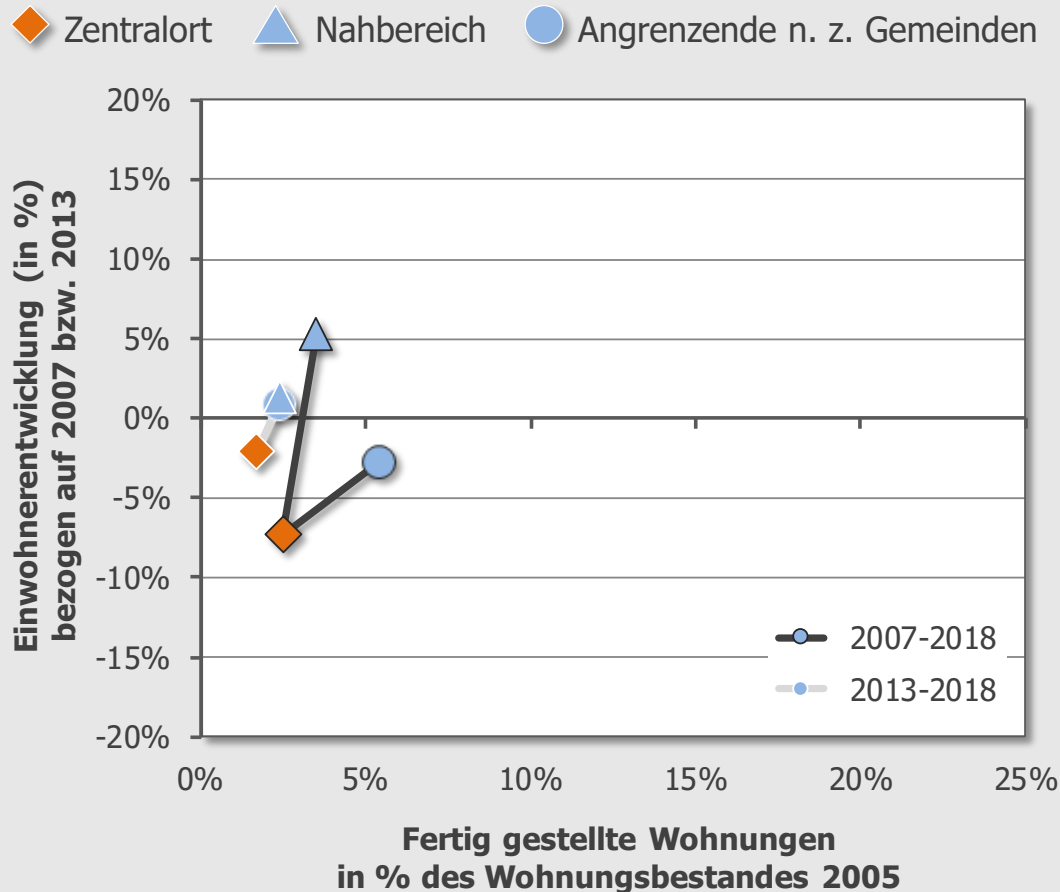


2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		49 3%	-264	-7%
Nahbereich ohne zentralen Ort		13 4%	+46	+5%
darin	nächste Nachbarn	4 3%	+21	+5%
	restliche Gemeinden	9 4%	+25	+5%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		34 2%	-70	-2%
Nahbereich ohne zentralen Ort		9 2%	+11	+1%
darin	nächste Nachbarn	0 0%	-6	-2%
	restliche Gemeinden	9 4%	+17	+4%

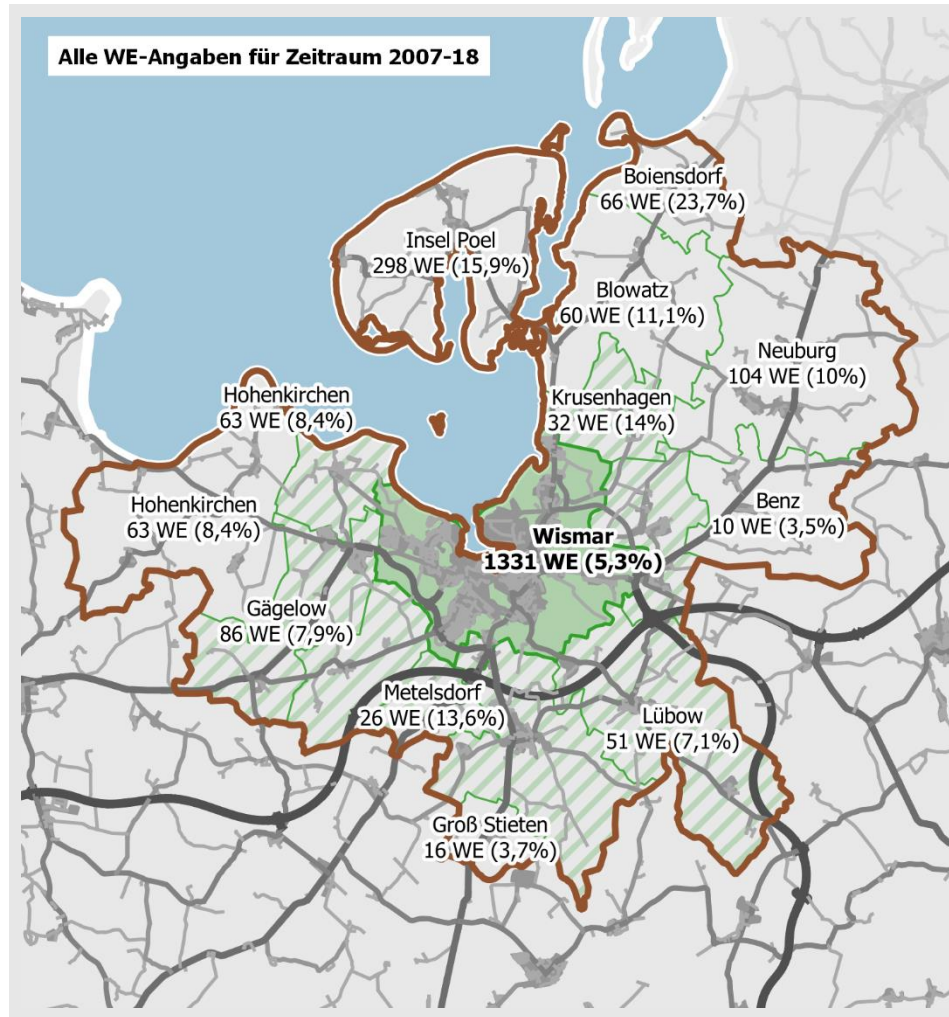
Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Warin



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		49 3%	-264	-7%
Angrenzende n. z. Gemeinden		77 5%	-86	-3%
darin	eigener Nahbereich	4 3%	+21	+5%
	außerhalb Nahbereich	73 6%	-107	-4%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		34 2%	-70	-2%
Angrenzende n. z. Gemeinden		35 2%	+25	+1%
darin	eigener Nahbereich	0 0%	-6	-2%
	außerhalb Nahbereich	35 3%	+31	+1%

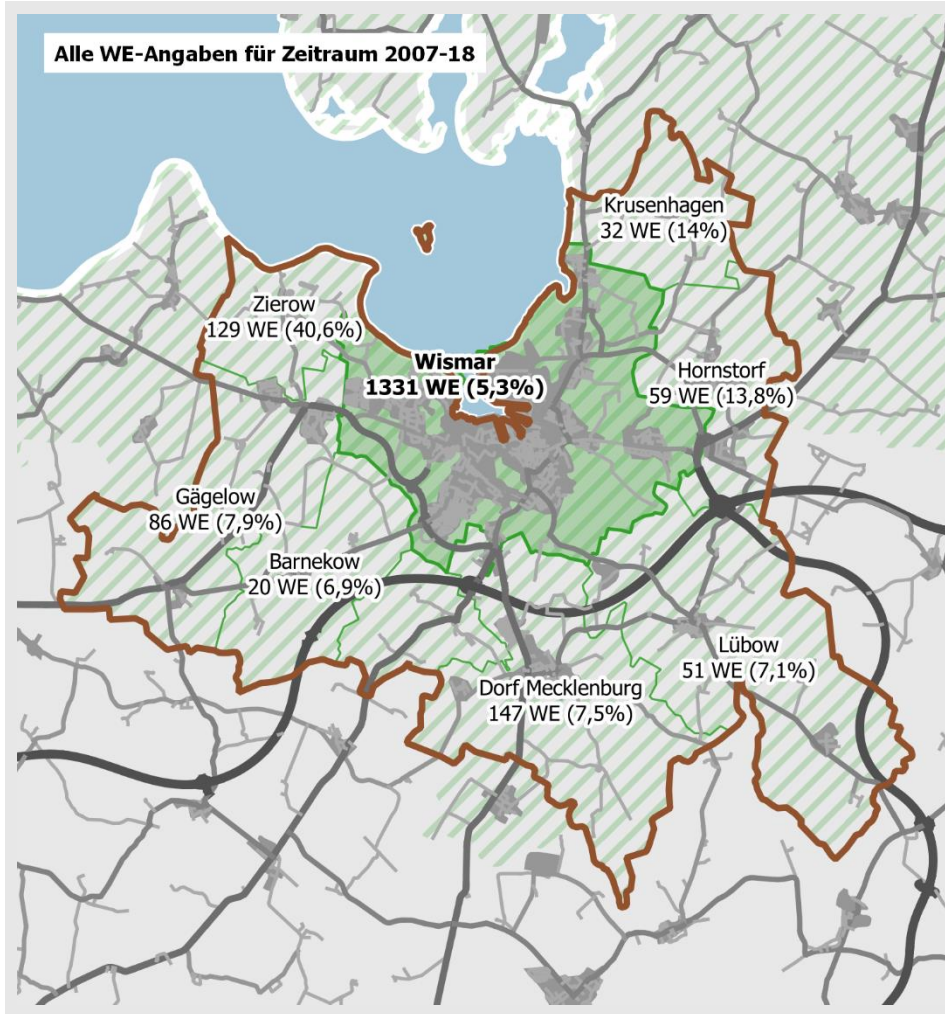
Gesamteinschätzung für **Warin****Mehr Fertigstellungen im Zentralort?**
(in % des Wohnungsbestandes 2005)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Positivere Einw.-Entw. im Zentralort?**
(in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld?**
(Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Einwohnerentwicklung im Zentralort**
(in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)... im Zeitraum 2007-18 2013-18Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **gefährdet**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Wismar



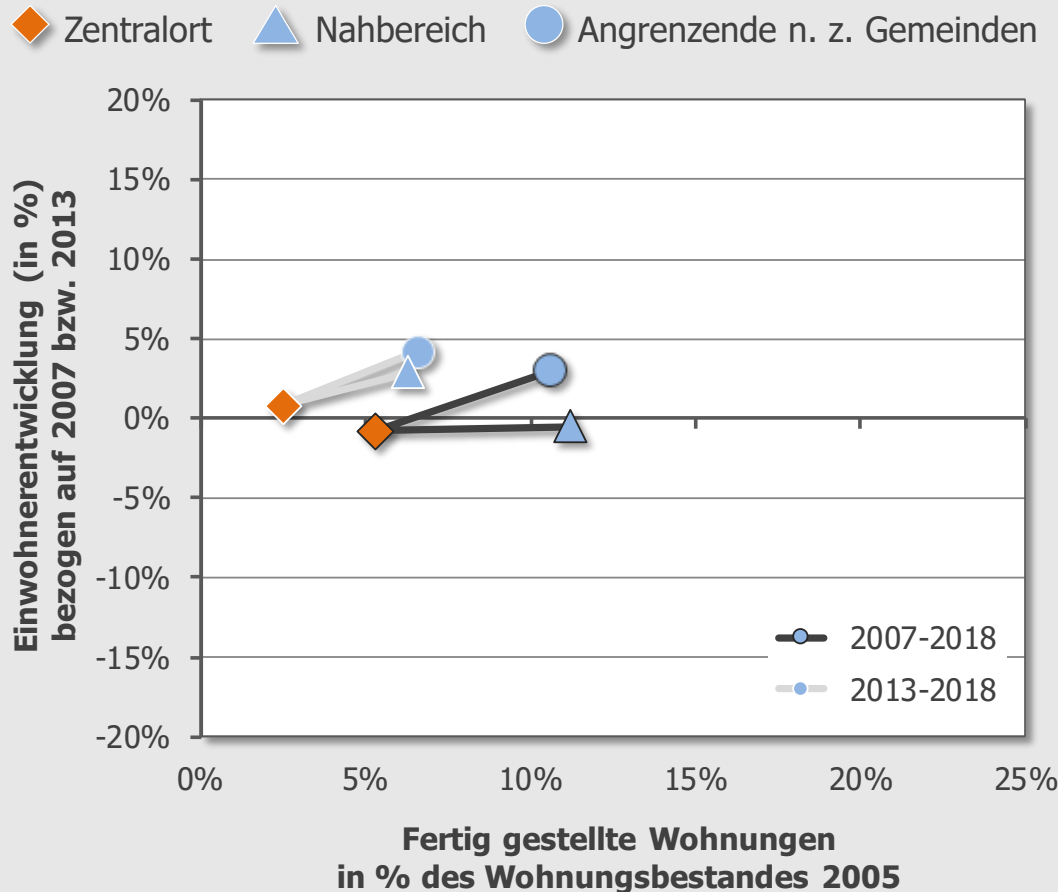
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		1.331 5%	-355 -1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		1.167 11%	-107 -1%
darin	nächste Nachbarn	550 11%	+323 +3%
	restliche Gemeinden	617 12%	-430 -5%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		636 3%	+331 +1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		654 6%	+551 +3%
darin	nächste Nachbarn	343 7%	+440 +4%
	restliche Gemeinden	311 6%	+111 +1%

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Wismar



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		1.331 5%	-355 -1%
Angrenzende n. z. Gemeinden		550 11%	+323 +3%
darin	eigener Nahbereich	550 11%	+323 +3%
	außerhalb Nahbereich	0 0%	0 -
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		636 3%	+331 +1%
Angrenzende n. z. Gemeinden		343 7%	+440 +4%
darin	eigener Nahbereich	343 7%	+440 +4%
	außerhalb Nahbereich	0 0%	0 -

Gesamteinschätzung für **Wismar**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

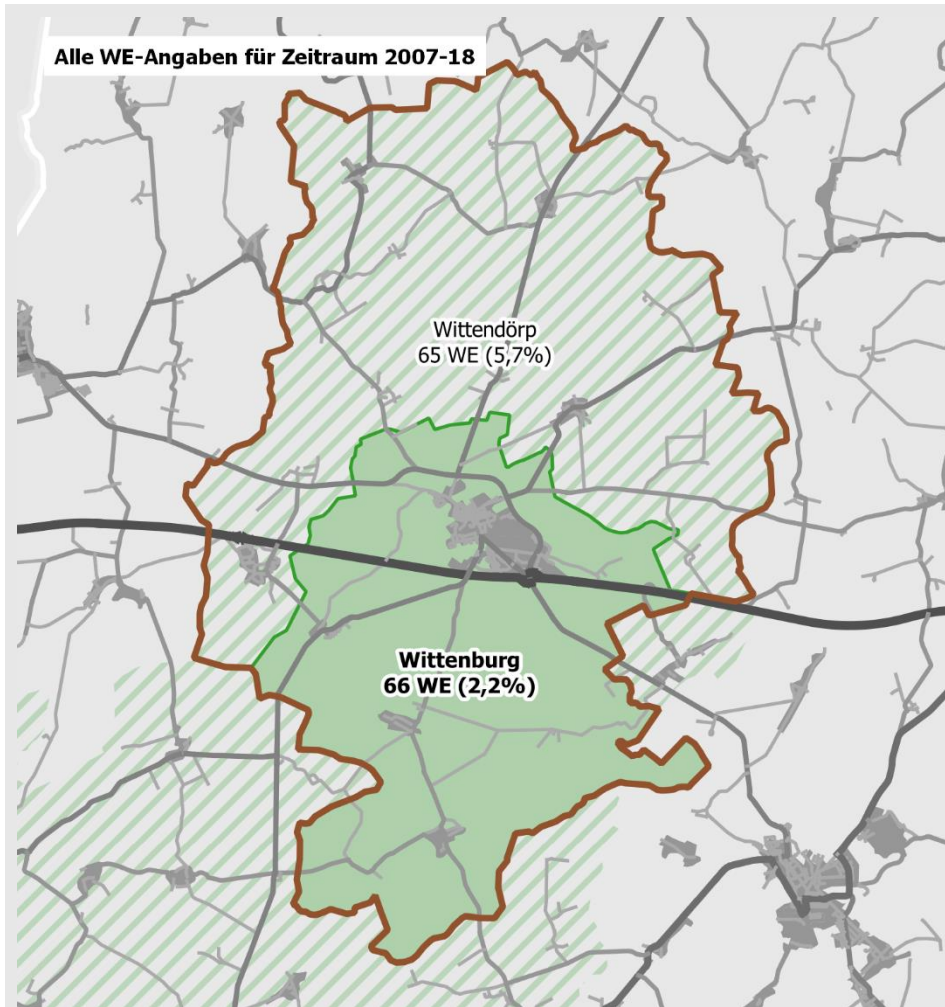
... als Nahbereich	2007-18	2013-18
... als Angrenzende	2007-18	2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum	2007-18	2013-18
-----------------	---------	---------

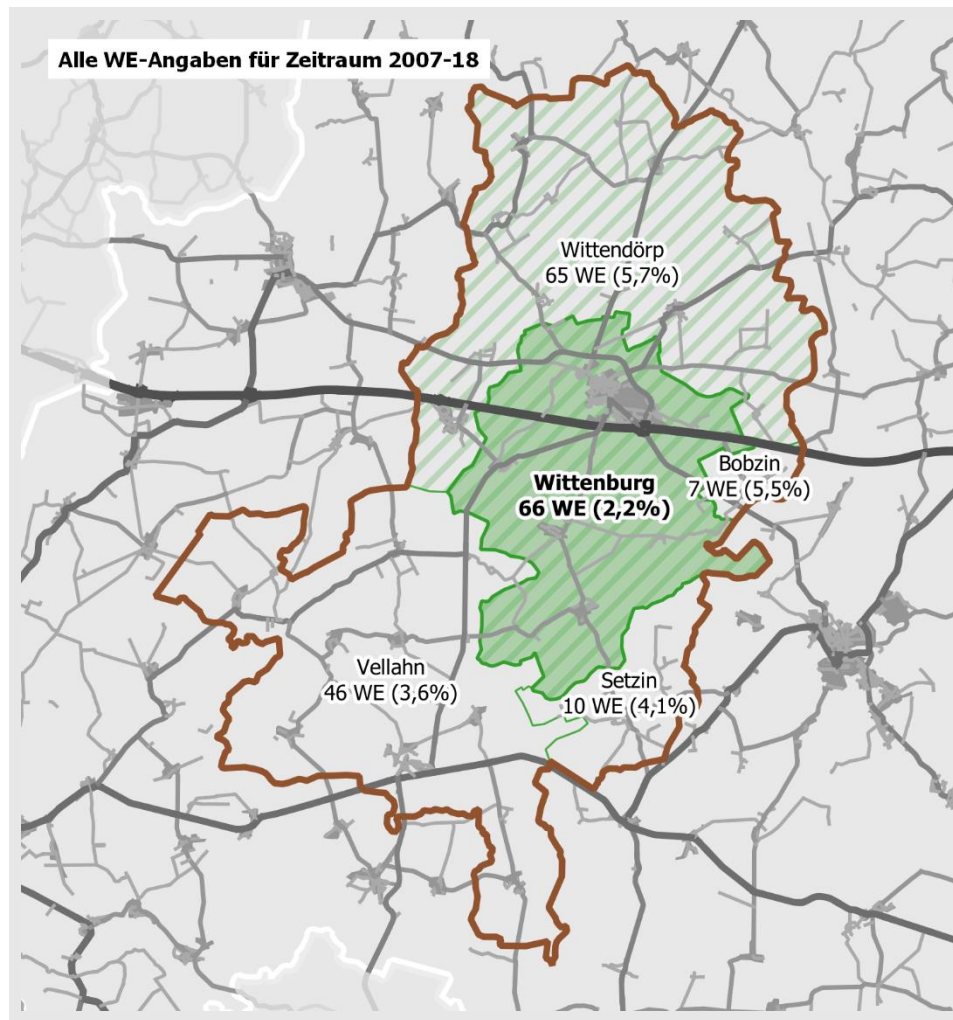
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **deutlich beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von **Wittenburg**



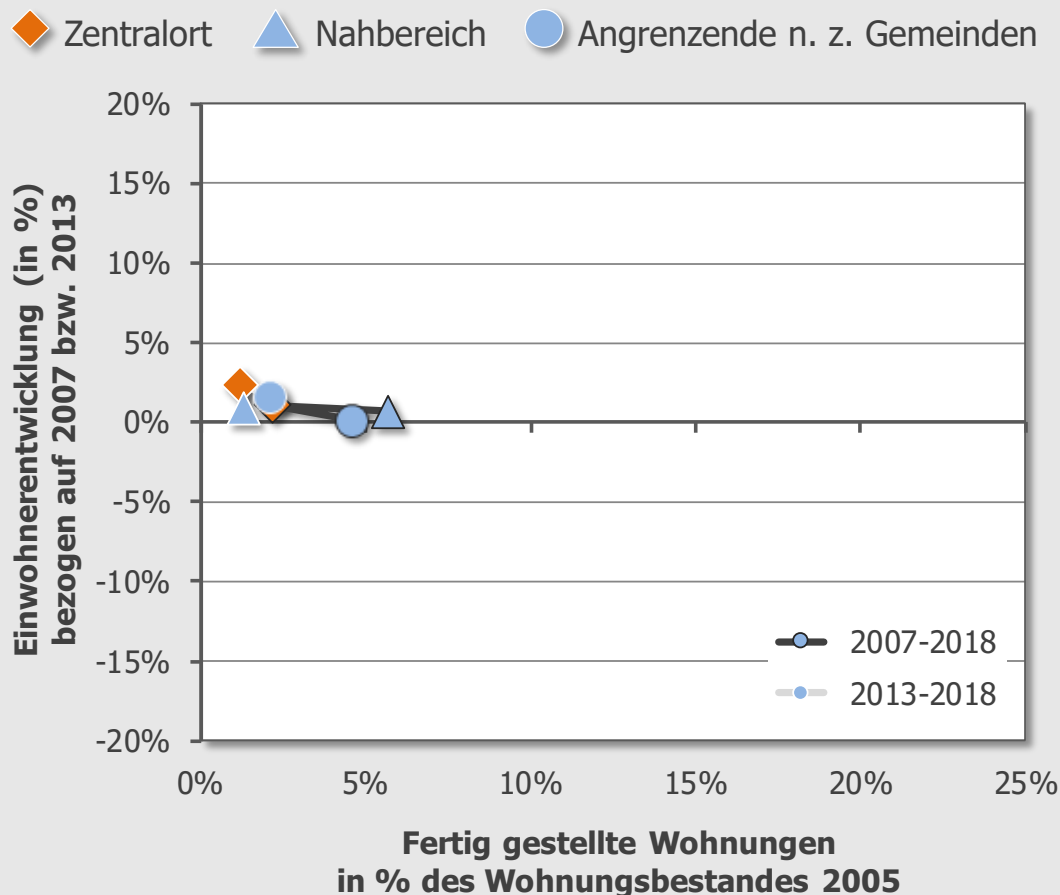
2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		66 2%	+68	+1%
Nahbereich ohne zentralen Ort		65 6%	+20	+1%
darin	nächste Nachbarn	65 6%	+20	+1%
	restliche Gemeinden	0 0%	0	-
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		35 1%	+145	+2%
Nahbereich ohne zentralen Ort		15 1%	+26	+1%
darin	nächste Nachbarn	15 1%	+26	+1%
	restliche Gemeinden	0 0%	0	-

Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Wittenburg



2007-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	66	2%	+68	+1%
Angrenzende n. z. Gemeinden	128	5%	+4	+0%
darin eigener Nahbereich	65	6%	+20	+1%
darin außerhalb Nahbereich	63	4%	-16	-0%
2013-2018	Fertig gestellte Wohnungen		Einwohner/innen	
Zentraler Ort	35	1%	+145	+2%
Angrenzende n. z. Gemeinden	58	2%	+103	+2%
darin eigener Nahbereich	15	1%	+26	+1%
darin außerhalb Nahbereich	43	3%	+77	+2%

Gesamteinschätzung für **Wittenburg**



Mehr Fertigstellungen im Zentralort? (in % des Wohnungsbestandes 2005)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Positivere Einw.-Entw. im Zentralort? (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld? (Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)

... als Nahbereich 2007-18 2013-18

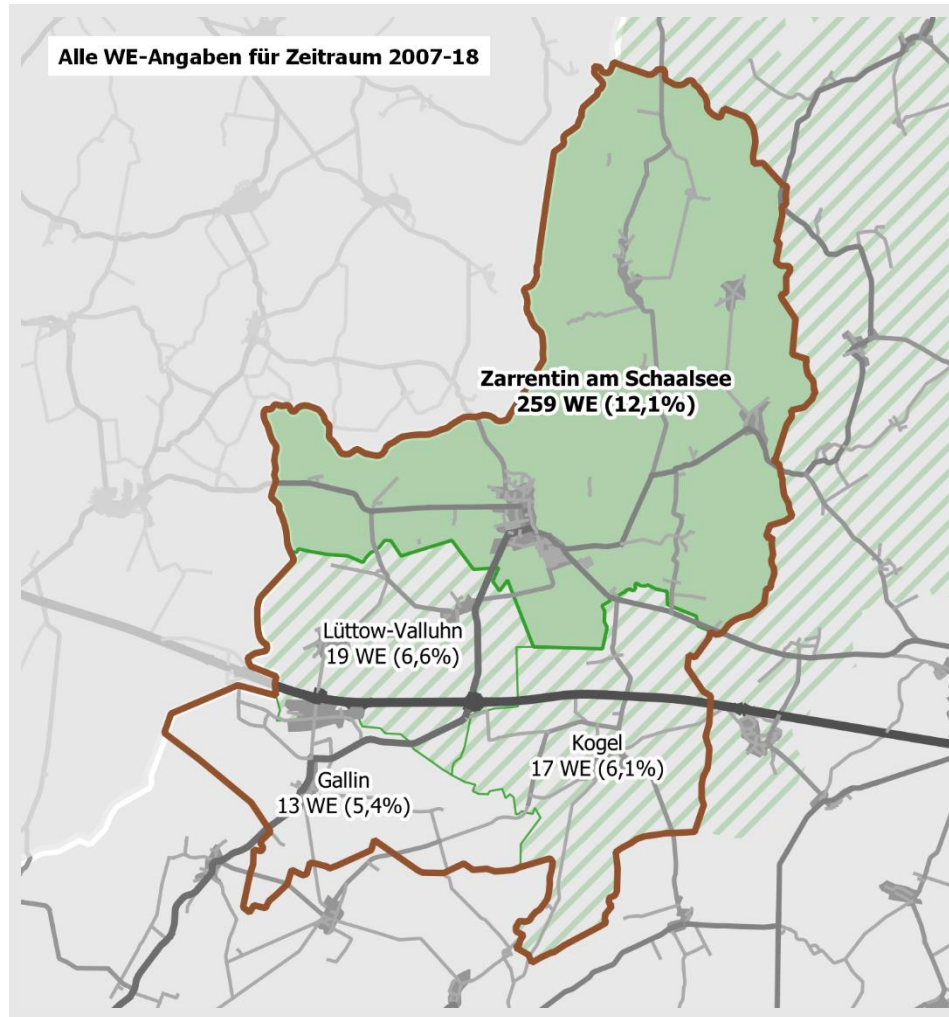
... als Angrenzende 2007-18 2013-18

Einwohnerentwicklung im Zentralort (in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)

... im Zeitraum 2007-18 2013-18

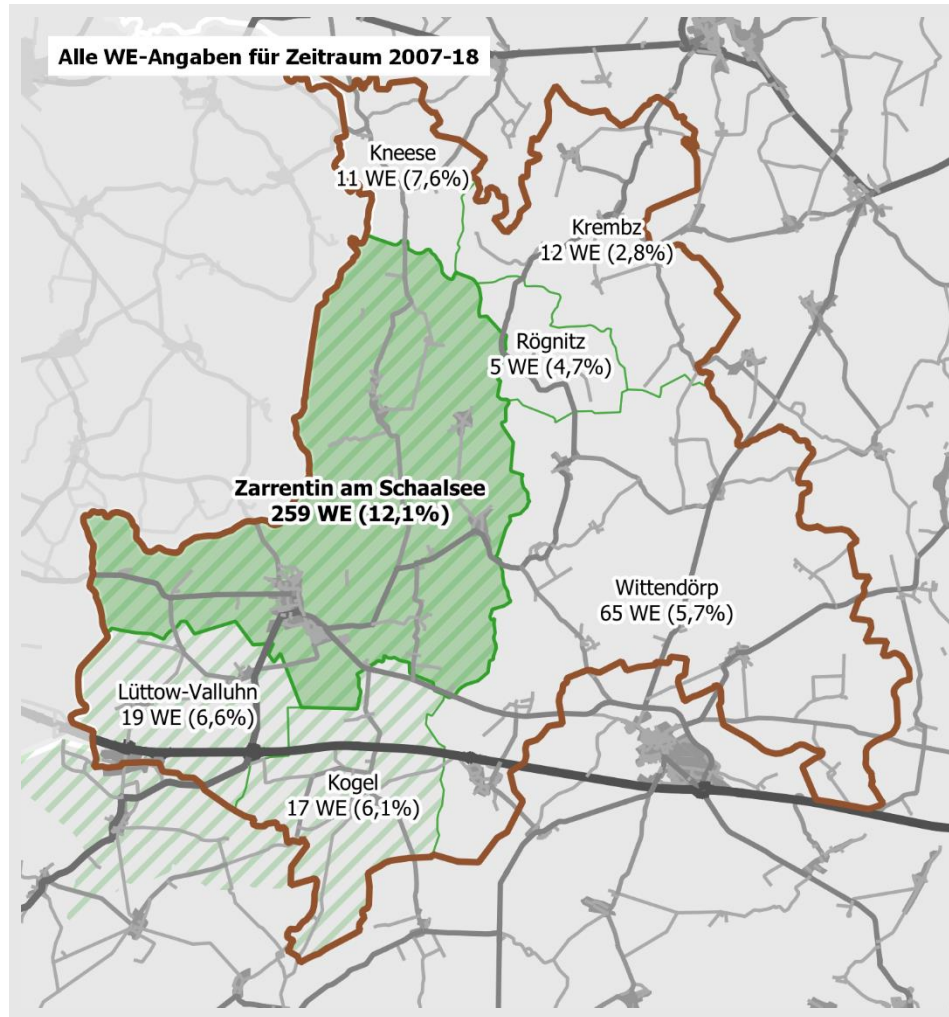
Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **eher nicht beeinträchtigt**.

Lupenbetrachtung für den Nahbereich von Zarrentin

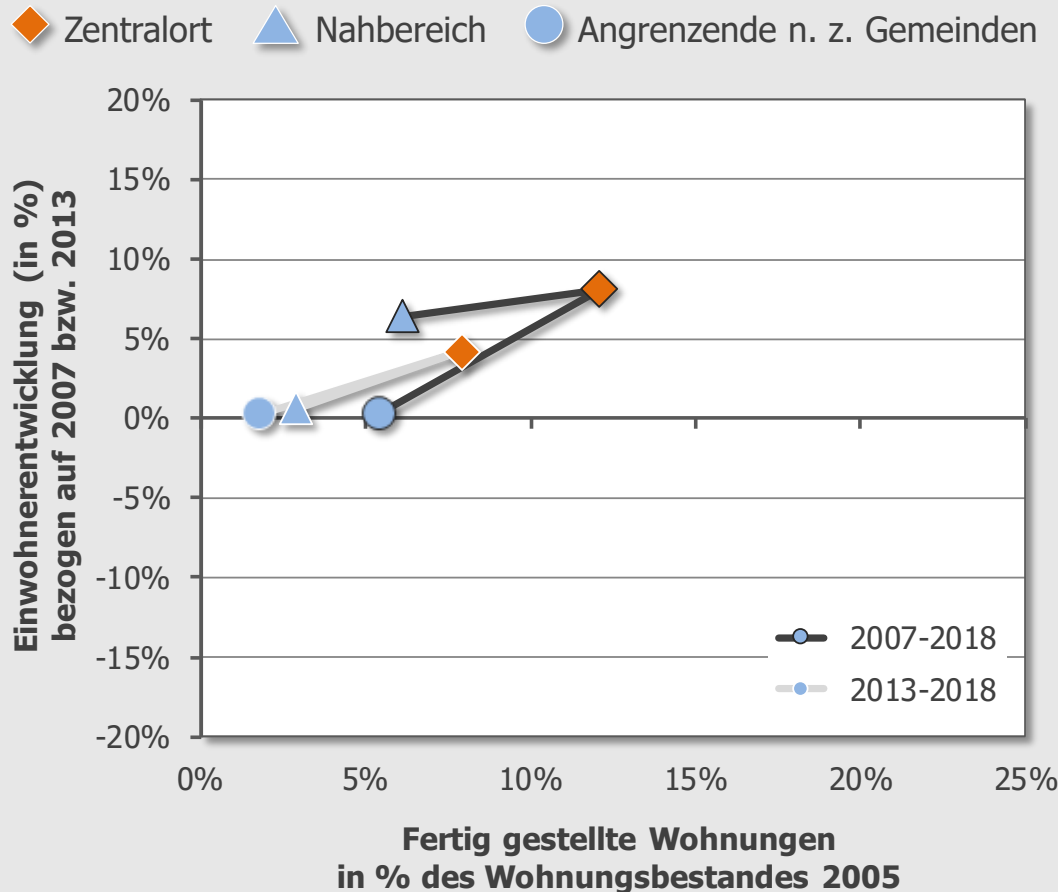


2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		259 12%	+378 +8%
Nahbereich ohne zentralen Ort		49 6%	+124 +6%
darin	nächste Nachbarn	36 6%	+74 +5%
	restliche Gemeinden	13 5%	+50 +10%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen
Zentraler Ort		170 8%	+208 +4%
Nahbereich ohne zentralen Ort		23 3%	+13 +1%
darin	nächste Nachbarn	14 3%	-10 -1%
	restliche Gemeinden	9 4%	+23 +4%

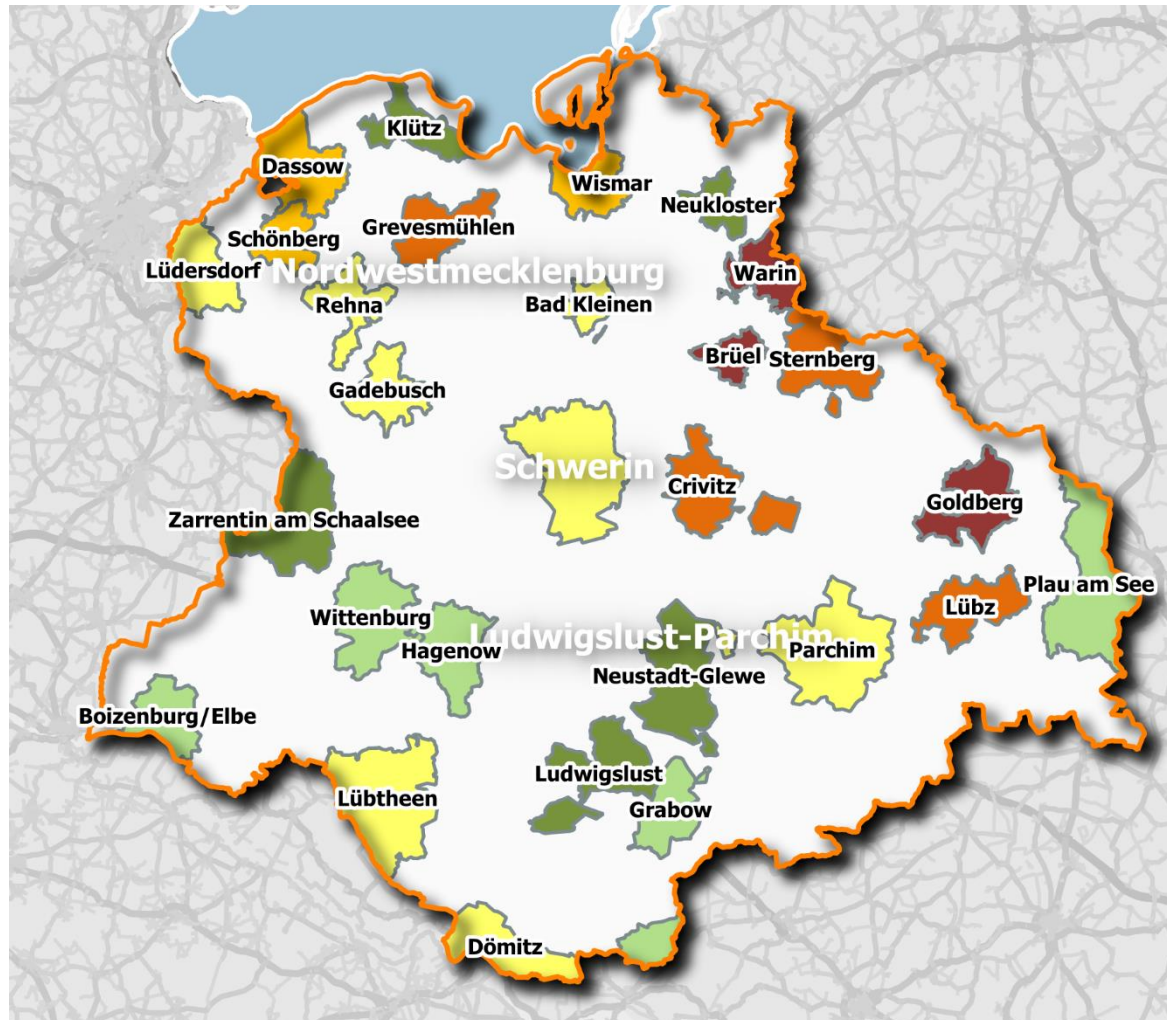
Lupenbetrachtung für die Gemeinden unmittelbar angrenzend an Zarrentin



2007-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		259 12%	+378	+8%
Angrenzende n. z. Gemeinden		129 5%	+18	+0%
darin	eigener Nahbereich	36 6%	+74	+5%
	außerhalb Nahbereich	93 5%	-56	-1%
2013-2018		Fertig gestellte Wohnungen	Einwohner/innen	
Zentraler Ort		170 8%	+208	+4%
Angrenzende n. z. Gemeinden		43 2%	+18	+0%
darin	eigener Nahbereich	14 3%	-10	-1%
	außerhalb Nahbereich	29 2%	+28	+1%

Gesamteinschätzung für **Zarrentin****Mehr Fertigstellungen im Zentralort?**
(in % des Wohnungsbestandes 2005)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Positivere Einw.-Entw. im Zentralort?**
(in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Einw.-Entw. im Zentralort nicht zu deutlich schwächer als im Umfeld?**
(Abstand unter 3 bzw. 1,5 Prozentpunkte)... als Nahbereich 2007-18 2013-18... als Angrenzende 2007-18 2013-18**Einwohnerentwicklung im Zentralort**
(in % der Einwohnerzahl 2007 bzw. 2013)... im Zeitraum 2007-18 2013-18Gesamteinschätzung: Der Zentralort wurde durch die Siedlungsentwicklung **nicht beeinträchtigt**.

Bewertung des Einflusses der Siedlungsentwicklung in den Eigenentwicklungsgemeinden auf die zentralen Orte



Die **Entwicklung des Zentralortes** ist durch die Siedlungsentwicklung in den umliegenden Eigenentwicklungsgemeinden ...

... nicht beeinträchtigt

... eher nicht beeinträchtigt

... beeinträchtigt

... deutlich beeinträchtigt

... tendenziell gefährdet

... gefährdet

Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg

Anhang 4

Evaluationsbaustein 4:
Infrastrukturelle Lagegunst der Neubaustandorte

Infrastrukturelle Lagegunst der neu gebauten Wohnungen

Vorgehen

- Identifikation von Neubauadressen aus dem Vergleich der amtlichen Adressdatensätze für den Zeitraum 2011-2018
- Plausibilisierung der Identifikation durch Luftbilddauswertung für alle Eigenentwicklungsgemeinden
- Räumliche Gegenüberstellung der Lage der Neubauadressen zu den Standorten der folgenden Infrastrukturen
 - Haus- und Fachärzte
 - Kindertagesstätten (Tagespflege letztendlich nicht berücksichtigt, da Wirkung auf Ergebnis eher gering und Standorte zeitlich wenig stabil)
 - Nahversorger
 - Pflegeeinrichtungen
 - Allgemeinbildende Schulen
 - ÖPNV-Haltestellen (Bus und Bahn)

Bewertung der infrastrukturellen Lagegunst jeder Neubauadresse anhand eines Punkte-Schemas (Maximum: $6 \times 4 = 24$ Punkte, Min.: 0)

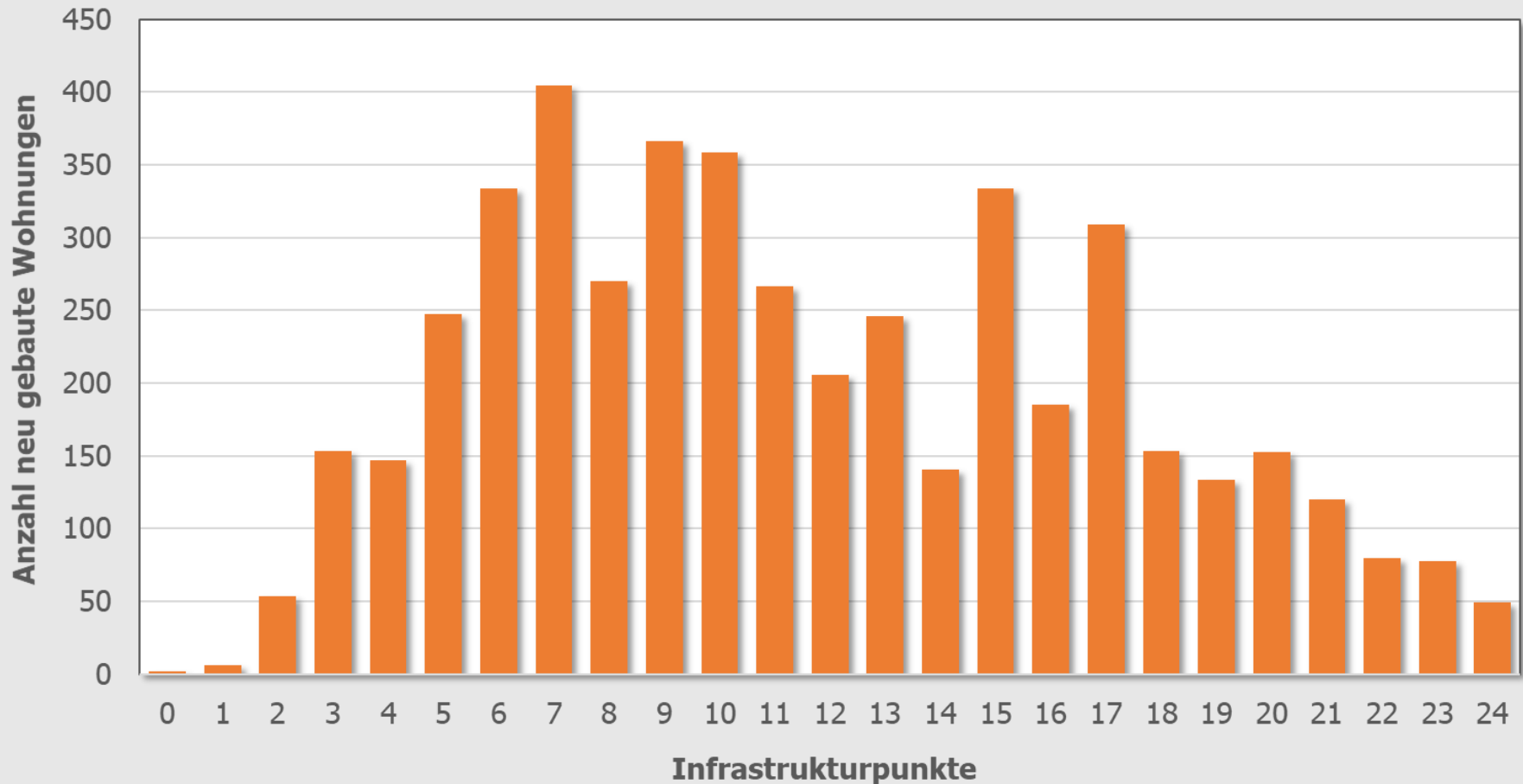
	4 Punkte	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte
Entfernung zum nächsten Haus- oder Facharzt	bis 500m	bis 1.100m	bis 2.800m	bis 5.600m	über 5.600m
Entfernung zur nächsten Kindertagesstätte	bis 500m	bis 900m	bis 1.800m	bis 3.700m	über 3.700m
Entfernung zum nächsten Nahversorger	bis 400m	bis 900m	bis 2.600m	bis 5.700m	über 5.700m
Entfernung zur nächsten Pflegeeinrichtung	bis 500m	bis 1.300m	bis 3.400m	bis 6.400m	über 6.400m
Entfernung zur nächsten allgemeinbildenden Schule	bis 600m	bis 1.400m	bis 3.300m	bis 6.100m	über 6.100m
Tägliche ÖPNV-Abfahrten im Umkreis von 1.500m	300 Abf. oder mehr	100 Abf. oder mehr	40 Abf. oder mehr	15 Abf. oder mehr	unter 15 Abfahrten

Infrastrukturelle Lagegunst der neu gebauten Wohnungen

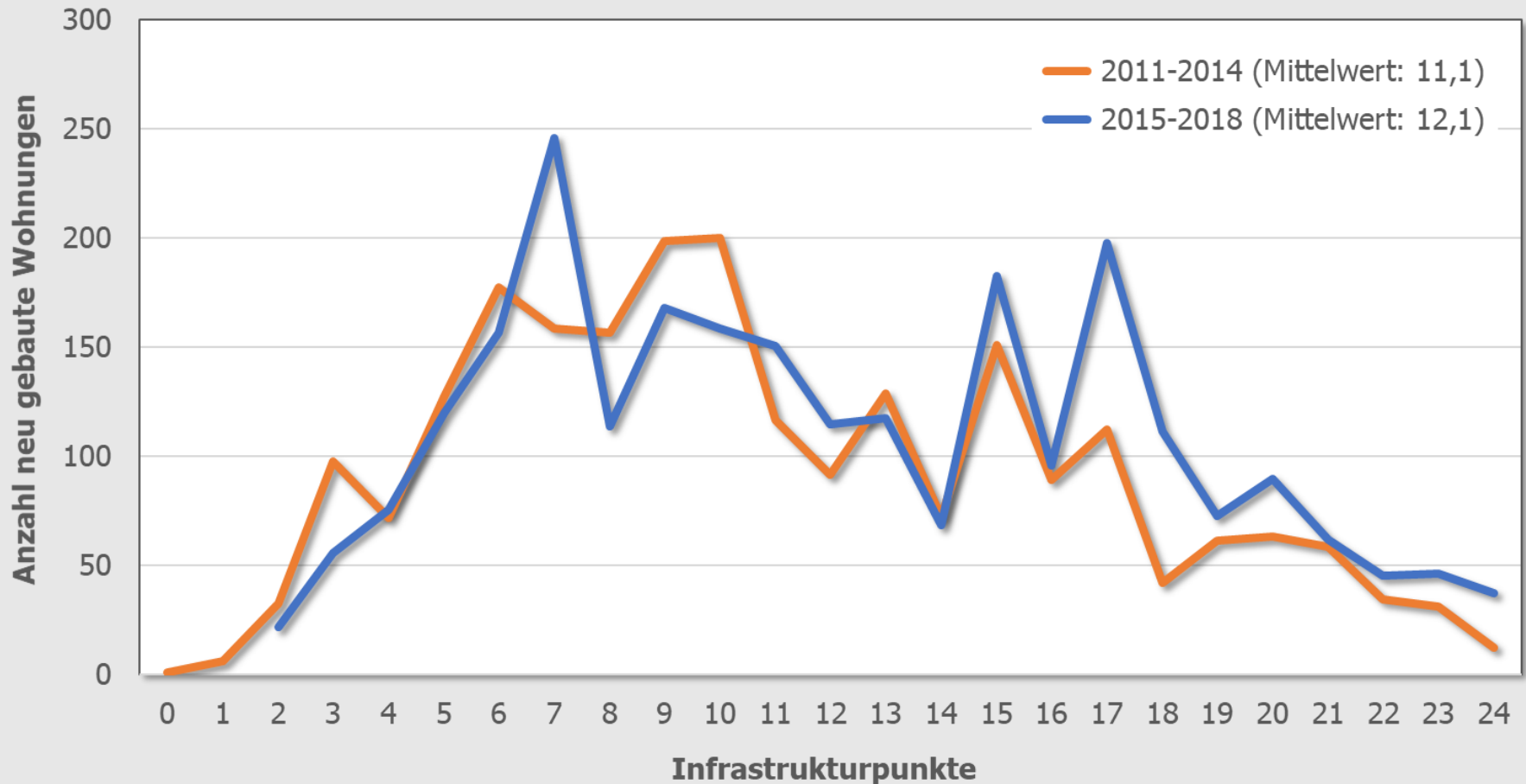
Vorgehen (Fortsetzung)

- Wichtung der Lagegunst der identifizierten Neubauadressen anhand der Zahl der 2011-2018 laut Baufertigstellungsstatistik neu gebauten Wohnungen.
- Dadurch weitgehende Korrektur
 - unterschiedlicher Bauformen (Anzahl WE pro Adresse)
 - ggf. enthaltenen Untererfassung von Abriss-Neubau-Konstellationen, die aus den Adressdatensätzen nicht erkennbar sind
 - sonstigen Erfassungs- und Identifikationsfehlern

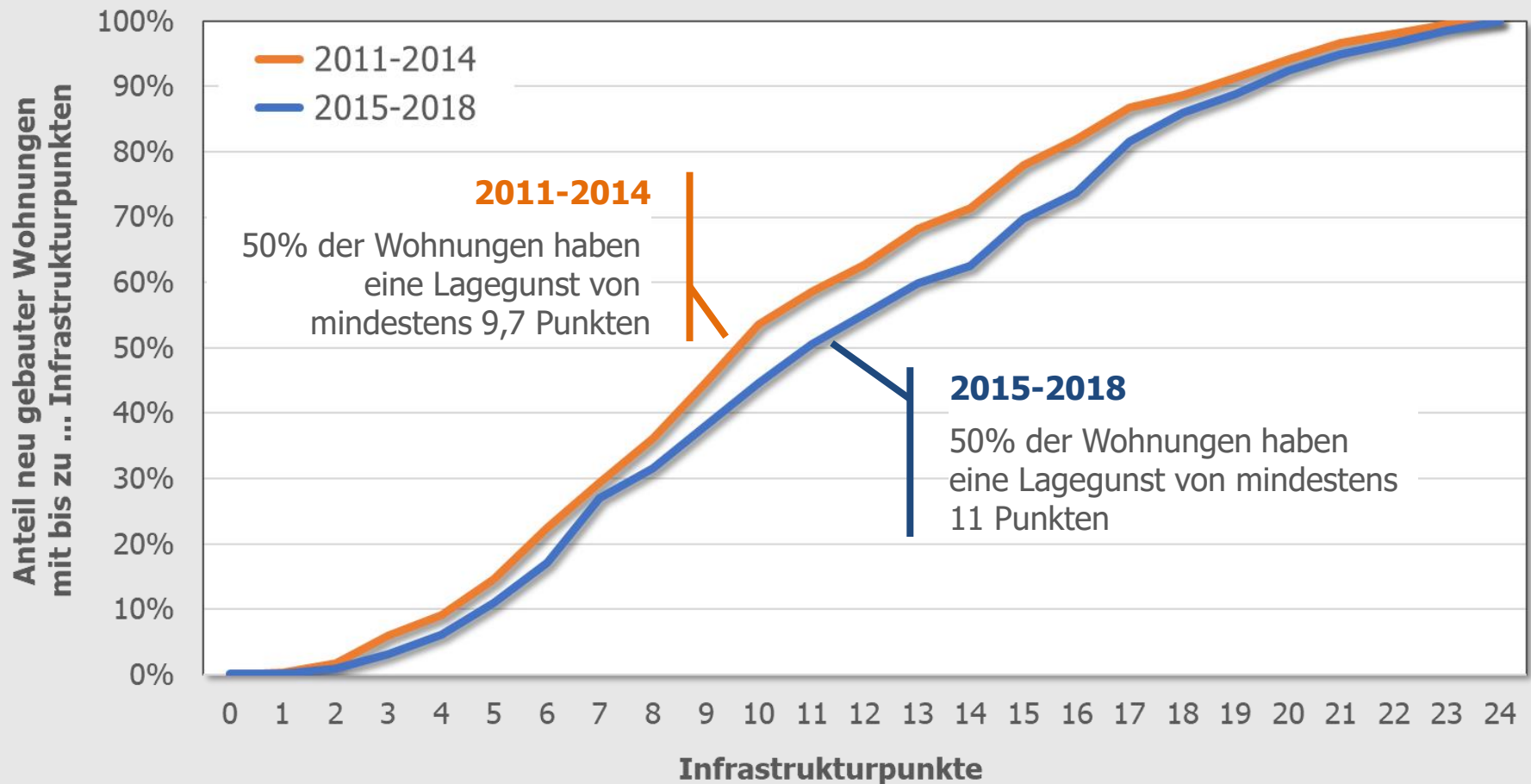
Lagegunst (Infrastrukturpunkte) der in den Eigenentwicklungsgemeinden 2011-2018 neu gebauten Wohnungen



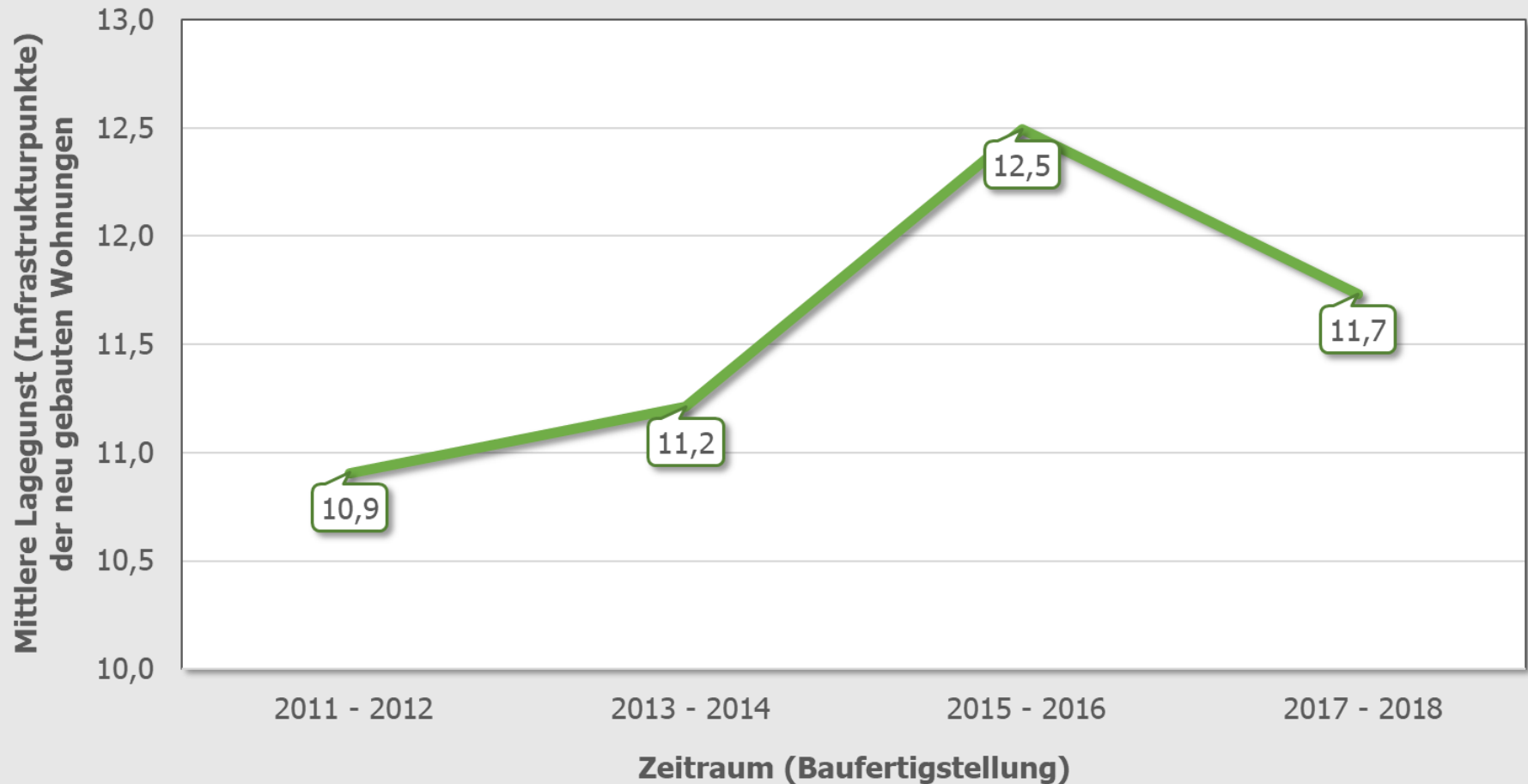
Lagegunst (Infrastrukturpunkte) der in den Eigenentwicklungsgemeinden 2011-2014 bzw. 2015-2018 neu gebauten Wohnungen



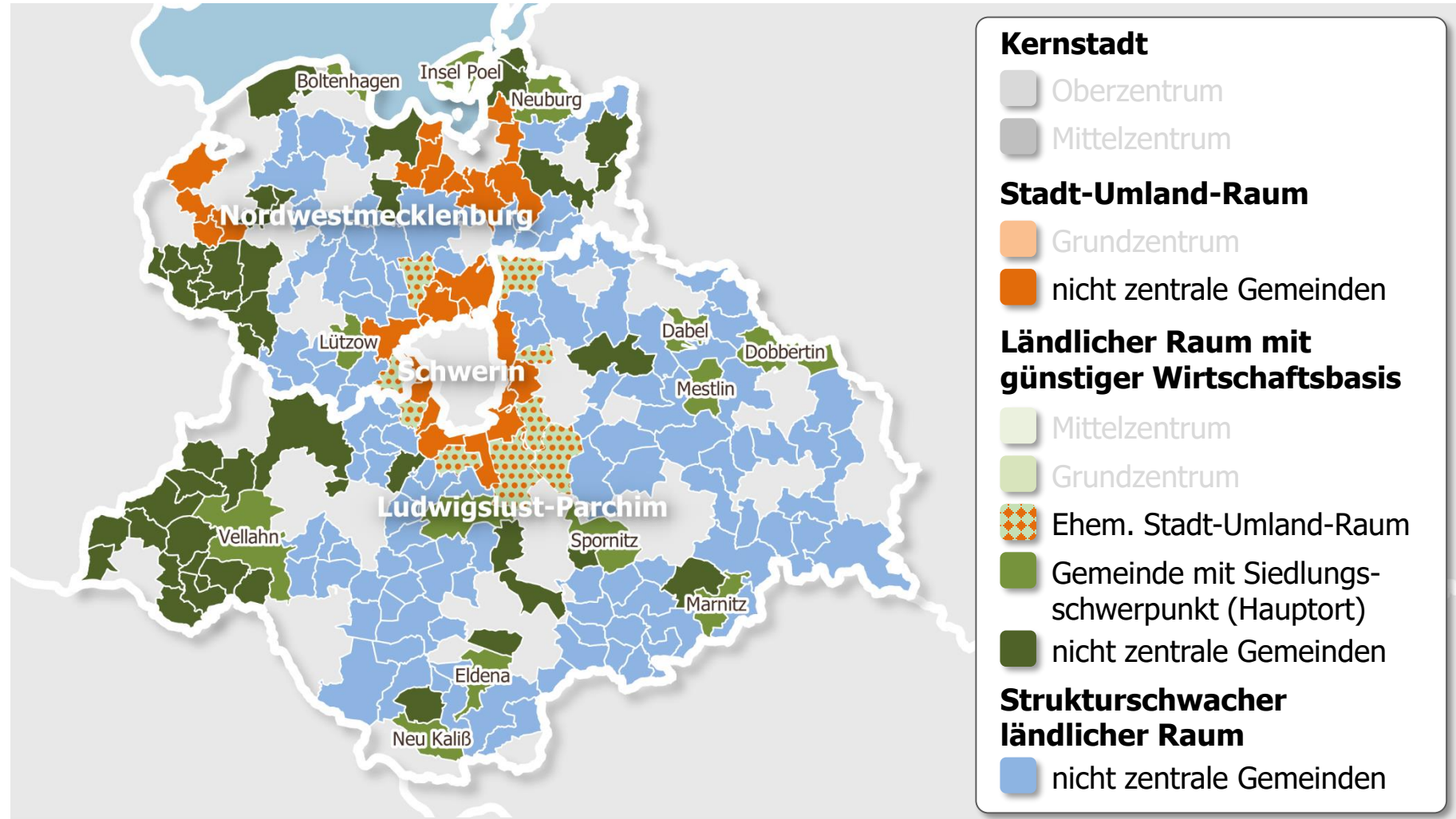
Lagegunst (Infrastrukturpunkte) der in den Eigenentwicklungsgemeinden 2011-2014 bzw. 2015-2018 neu gebauten Wohnungen



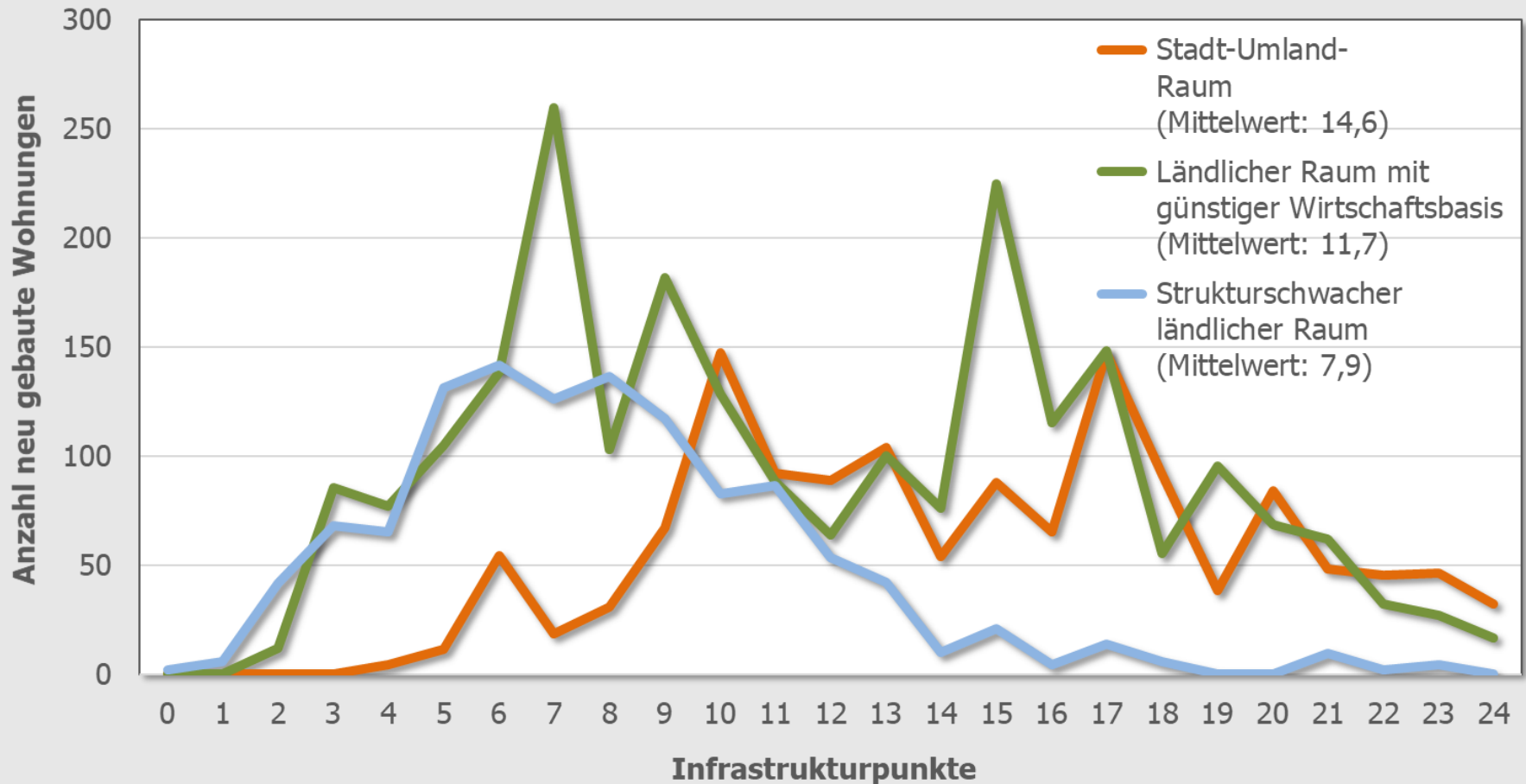
Zeitliche Entwicklung: Mittlere Lagegunst (Infrastrukturpunkte) neu gebauter Wohnungen in den Eigenentwicklungsgemeinden



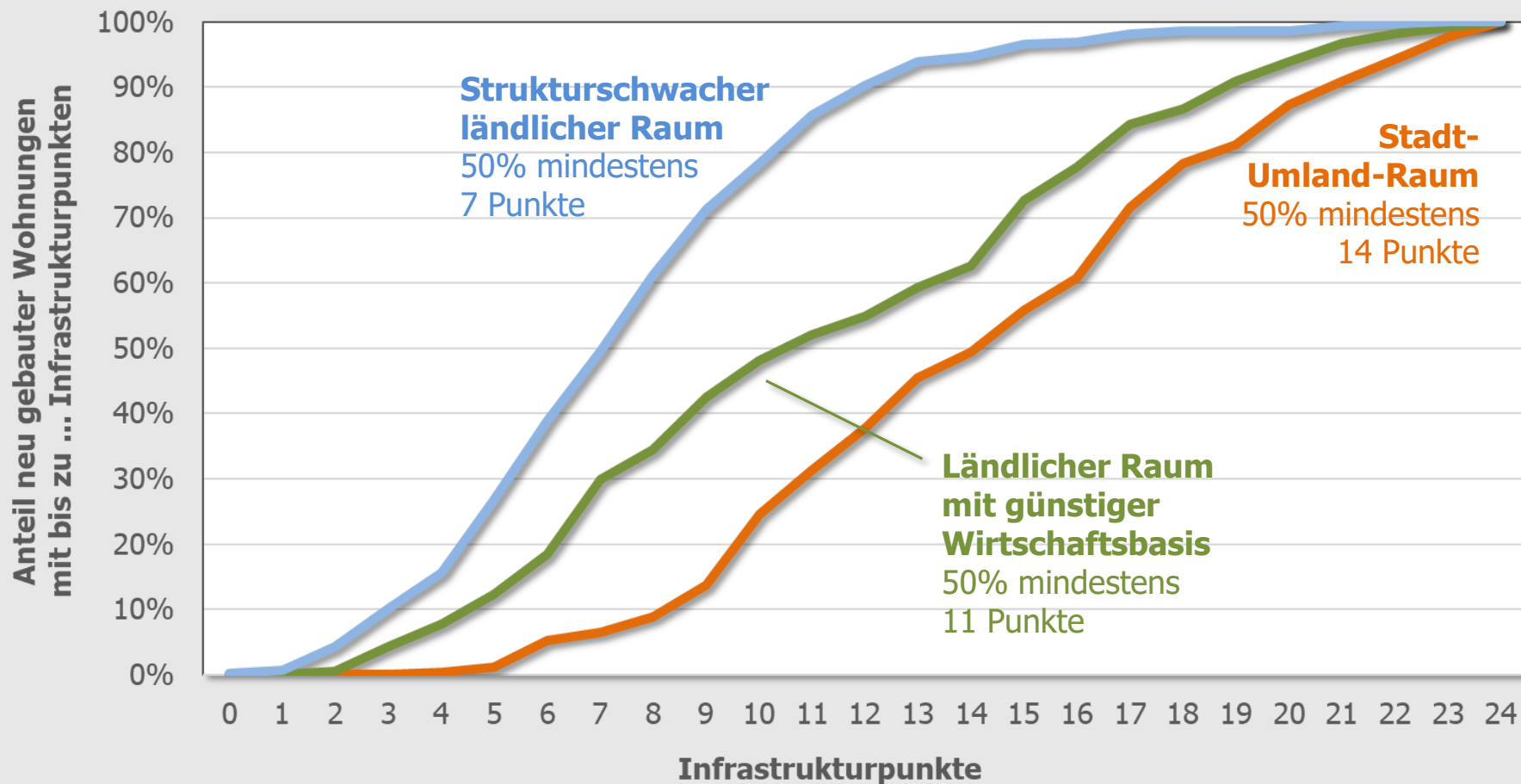
Gemeindetypen (Gebietsstand 2018) der Gemeinden mit Eigenentwicklung



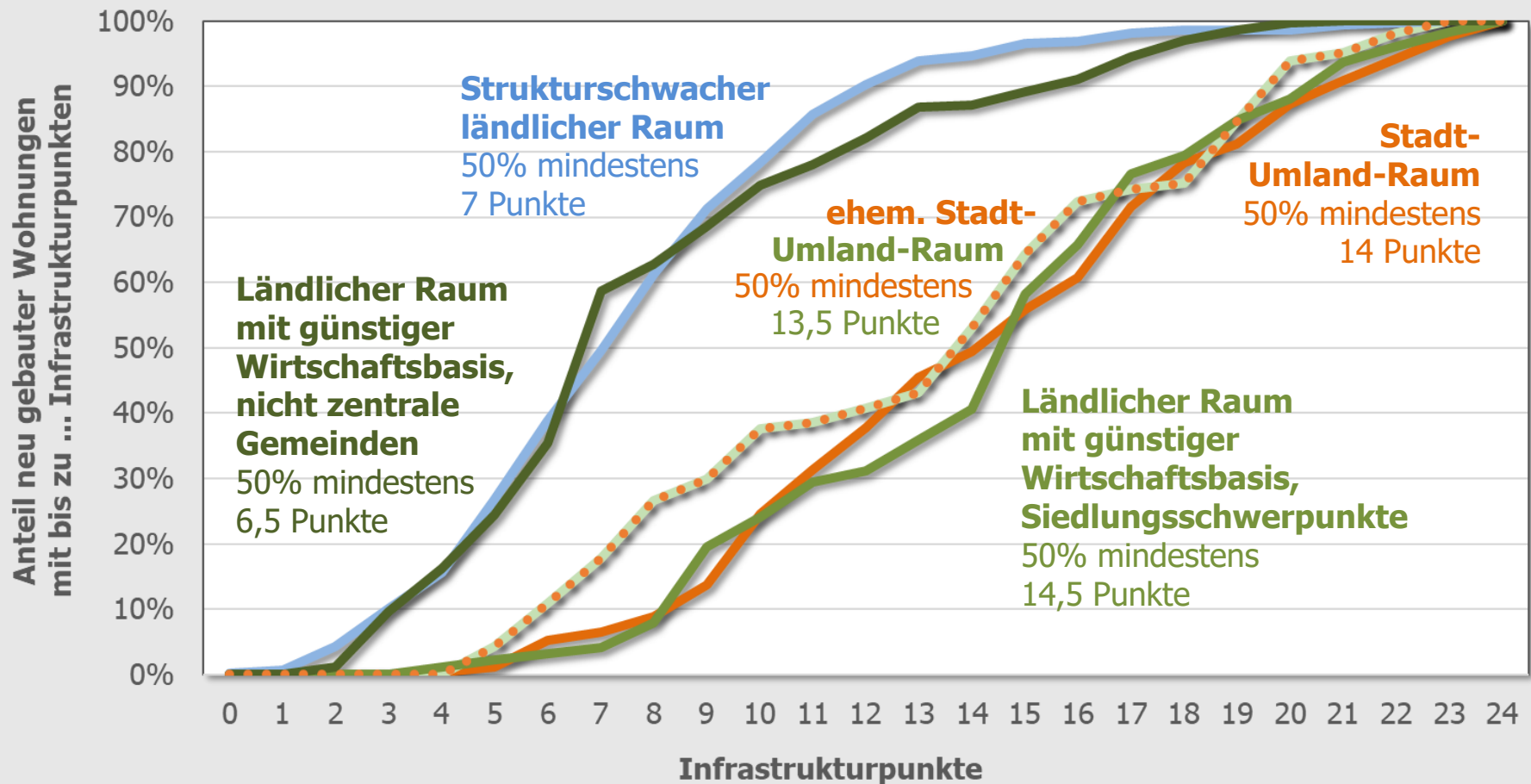
Infrastrukturelle Lagegunst neu gebauter Wohnungen in den Eigenentwicklungsgemeinden nach Raumstrukturtyp des LEP MV



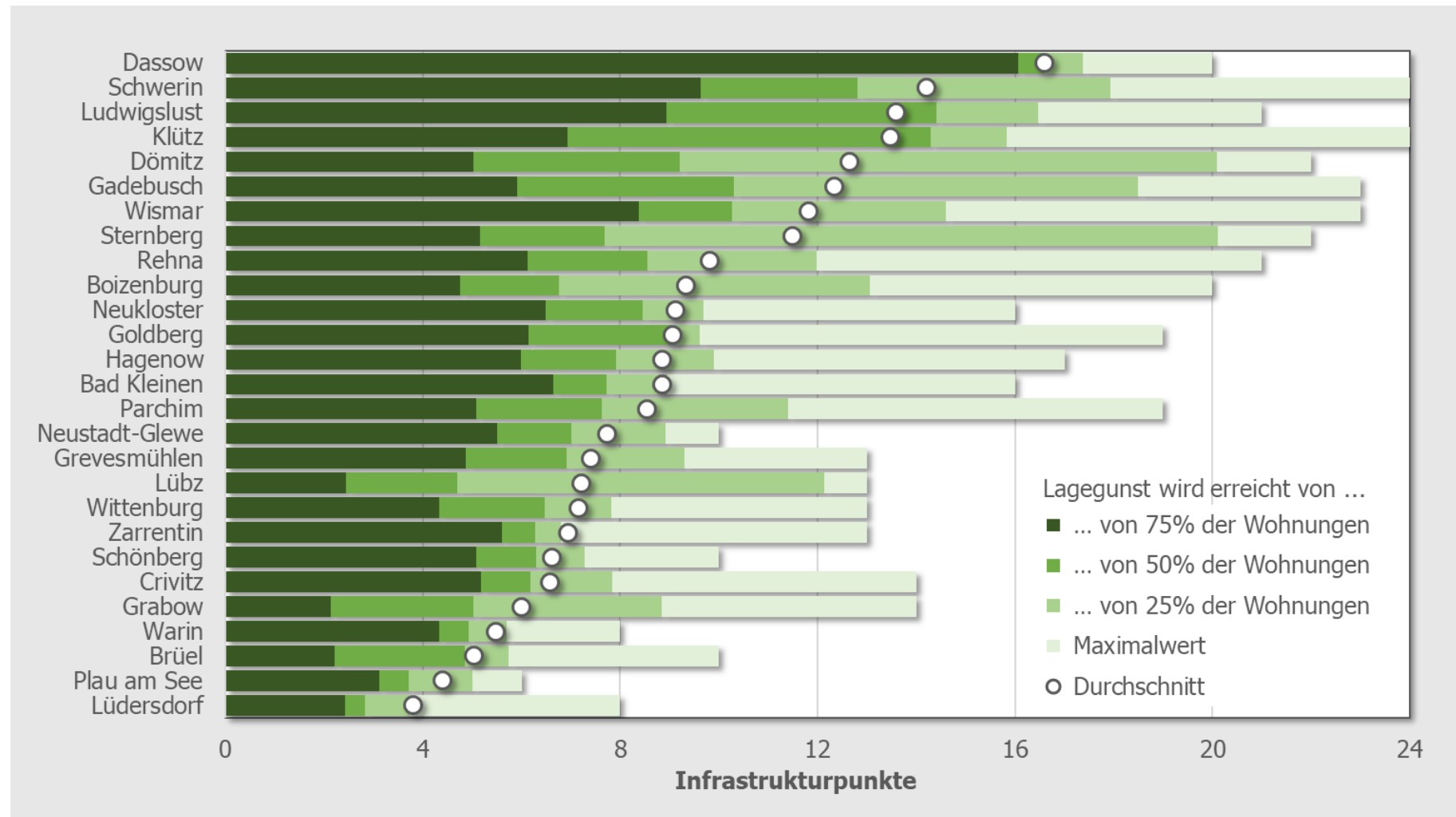
Infrastrukturelle Lagegunst neu gebauter Wohnungen in den Eigenentwicklungsgemeinden nach Raumstrukturtyp des LEP MV



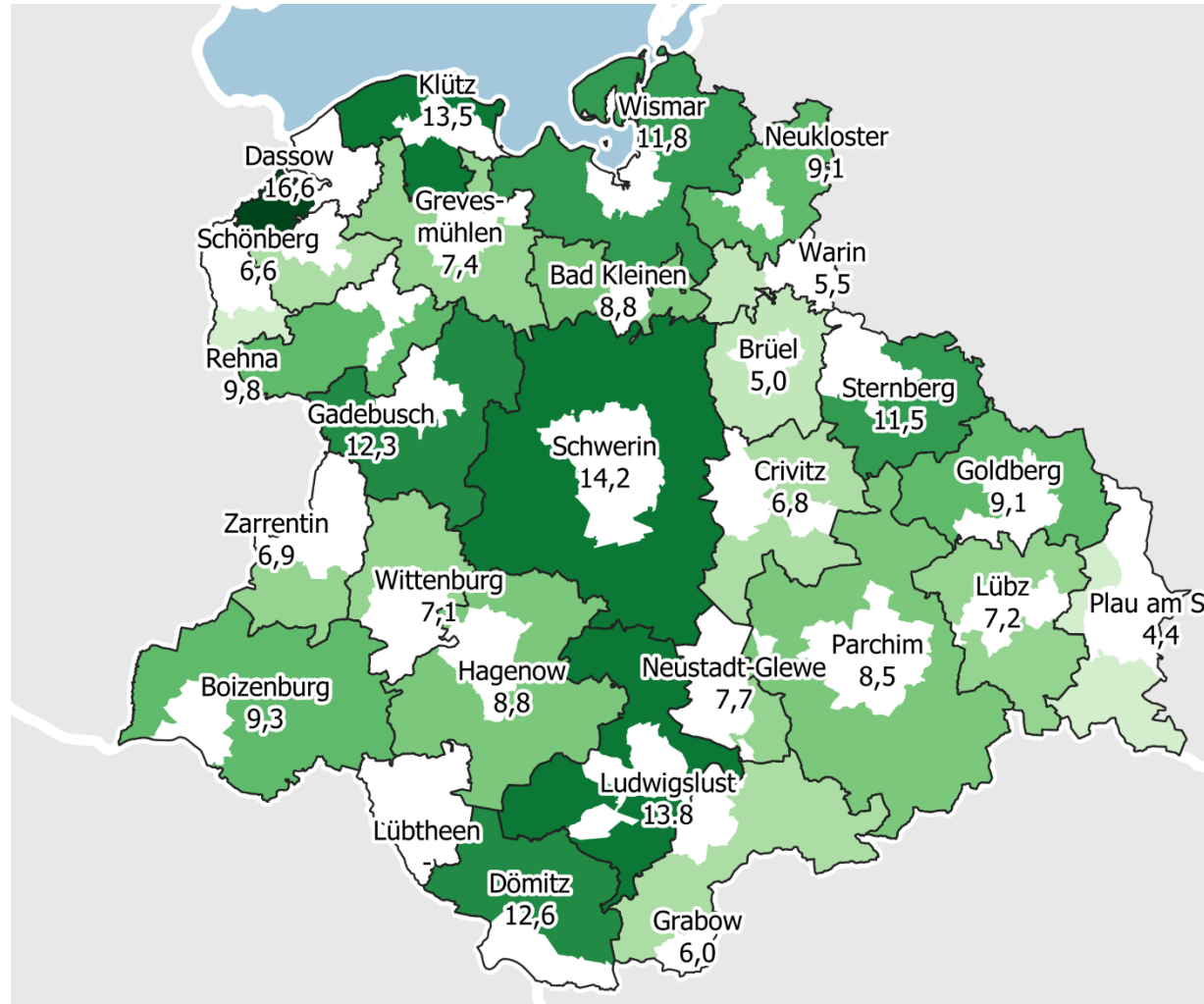
Infrastrukturelle Lagegunst neu gebauter Wohnungen in den Eigenentwicklungsgemeinden nach Gemeindetyp des RREP WM



Infrastrukturelle Lagegunst neu gebauter Wohnungen in den Eigenentwicklungsgemeinden nach Nahbereich gemäß LEP-MV



Infrastrukturelle Lagegunst neu gebauter Wohnungen in den Eigenentwicklungsgemeinden nach Nahbereich gemäß LEP-MV



Mittlere Lagegunst (Infrastrukturpunkte) neu gebauter Wohnungen 2011-2018

Die Werte in der Karte beziehen sich ausschließlich auf die Lagegunst der neu gebauten Wohnungen in den Eigenentwicklungsgemeinden des jeweiligen Nahbereichs.

Die Lagegunst der Wohnungen im jeweiligen zentralen Ort des Nahbereichs ist nicht berücksichtigt.