

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum:	13.02.2017
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Ortsamt Nordwest 1 Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz		
<b>Prüfauftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes zwischen Golfplatz und jetziger Solaranlage am Stolteraer Weg (Diedrichshagen)</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.03.2017	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Vorberatung
15.03.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
16.03.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
21.03.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
05.04.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag: - zurückgezogen am 27.09.2017**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf der Grundlage des Prüfergebnisses für die Fläche zwischen Golfplatz und jetziger Solaranlage am Stolteraer Weg in Diedrichshagen (Fläche 2 der Anlagen 2 und 3) die entsprechenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie alle weiteren notwendigen Verfahren in Bezug auf die Ausweisung als Wohnbaufläche einzuleiten.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 Nr. 7 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 2015/AN/0986 der Bürgerschaft vom 07.10.2015

**Sachverhalt:**

Wie bereits in der Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag Nr. 2015/AN/0986 Prüfauftrag zur Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes zwischen Golfplatz und jetziger Solaranlage am Stolteraer Weg (Diedrichshagen) ausgeführt, waren für die Prüfung zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Raum Diedrichshagen zwei Hauptschritte erforderlich:

A Zunächst war es notwendig, den zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen über die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans hinaus zu ermitteln. Dabei galt es insbesondere den Bedarf für ostseenahe Wohnen zu bestimmen.

B Darauf aufbauend erfolgte die Prüfung geeigneter Standorte für ostseenahe Wohnen. (Alternativenprüfung)

A

Zur Ermittlung des Bedarfes wurde die „Haushaltsprognose für ostseenahe Wohnen in der Hansestadt Rostock“ in Auftrag gegeben. (Büro: EMPIRICA AG – Forschung und Beratung, Anlage 1)

Ausgehend von der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Rostock reichen die aktuellen Flächenpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht aus. Bereits im Zeitraum 2021 bis 2025 ergibt sich eine Unterdeckung von rund 750 Wohneinheiten. Insgesamt fehlen bis zum Jahr 2035 Flächen für mehr als 3.700 Ein- und Zweifamilienhäuser.

Aufgrund des gestiegenen Nachfragedrucks sind in der Vergangenheit Haushalte in die Umlandgemeinden Rostocks abgewandert. Neben den südlich angrenzenden Nachbargemeinden unweit der Rostocker Innenstadt sind auch die ostseenahe Nachbargemeinden Elmenhorst/ Lichtenhagen, Nienhagen und Börgerende-Rethwisch Ziel der Abwanderungen. Pro Jahr sind rd. 240 Einwohner (rd. 80 Haushalte) wegen fehlender Alternativen in Rostock in die drei Gemeinden fortgezogen.

Die meisten von ihnen haben auch in Rostock nach einem Haus/Grundstück oder einer familienfreundlichen Wohnung gesucht. Ihre Standortanforderungen umfassen neben einem familiengerechten Standort, Nähe zu Infrastruktur und Versorgung insbesondere die Lage im Nordwesten und in Ostseenähe.

Das Baulandangebot in diesen Gemeinden ist derzeit begrenzt. Bei weiteren Flächenausweisungen ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass auch die Wanderungsverluste der Stadt zunehmen werden.

Aktuell gibt es in der Hansestadt Rostock in Ostseenähe nur noch Flächenpotenziale für rd. 100 Wohneinheiten, jeweils die Hälfte in den Bebauungsplänen in Rostock-Lichtenhagen (Kalverradd) und in Groß Klein (Am Laakkanal). Im Innenbereich stehen keine Flächen zur Verfügung.

Es wurde ein künftiges Nachfragepotenzial nach ostseenahe Wohnen von 70 bis 80 Einheiten pro Jahr im Gutachten ermittelt. Dieses rechnerische Nachfragepotenzial bildet die Untergrenze für ostseenahe Wohnen, weil damit die Knappheit und die relativ hohen Preise der Vergangenheit in diesem Segment fortgeschrieben werden. Das Angebot reicht nicht aus, um die Abwanderung in das ostseenahe Umland im Vergleich zur Vergangenheit zu reduzieren. Um diese Umlandabwanderung zu verhindern, sind weitere 40 bis 60 Wohneinheiten in ostseenahe Ein- und Zweifamilienhäusern erforderlich. In der Addition ergibt sich ein Nachfragevolumen nach ostseenahe Wohnen von rund bis zu 140 Ein-/Zweifamilienhäusern pro Jahr.

Damit reichen die noch bestehenden ostseenahe Flächenpotenziale der Hansestadt Rostock für ca. ein Jahr. Da es das Ziel sein muss, auch und insbesondere „ostseeaffine“ Haushalte in der Stadt zu halten, muss die Hansestadt Rostock zwingend kurzfristig vermehrt Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser bereitstellen, die gleichzeitig auch qualitativ wettbewerbsfähig gegenüber den Flächen in den ostseenahe Umlandgemeinden sind.

B

Für die unter A ermittelten Bedarfe für ostseenahe Wohnen sind im 2. Arbeitsschritt entsprechende Flächen ermittelt worden.

Die im Gutachten genannten Standortanforderungen „familiengerechter Standort, Nähe zu Infrastruktur und Versorgung sowie die Lage im Nordwesten und in Ostseenahe“ für den Bedarf von ca. 140 Einfamilienhäusern pro Jahr (2021 -2025) grenzen den Untersuchungsraum erheblich ein.

Im Stadtgebiet kommen für eine Alternativenprüfung zur Deckung des bestehenden Bedarfes nur zwei Räume in ostsee- und naturnaher Lage in Betracht: Warnemünde/ Diedrichshagen und Markgrafenheide.

Der Raum Warnemünde/ Diedrichshagen ist grundsätzlich viel besser an Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie das Rostocker Stadtzentrum angebunden und somit attraktiver als der ostseenahe Ortsteil östlich der Warnow. Das spiegelt sich auch in den Standortanforderungen wieder. Nachgefragt werden Bauplätze im Nordwesten. Darüber hinaus stehen in Markgrafenheide aufgrund der naturräumlichen Einschränkungen Flächen für eine Zunahme an Wohnbebauung nur sehr begrenzt zur Verfügung.

Der Focus der Alternativenprüfung richtet sich also auf den Raum Warnemünde/ Diedrichshagen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wurden erst die Innenentwicklungspotentiale ermittelt.

#### Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale

Aufgrund der hohen Nachfrage und aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen gibt es gerade im Raum Warnemünde nur noch ein sehr geringes Verdichtungspotential (Lückenbebauung).

Selbst die in der Fortschreibung des Strukturkonzeptes betrachteten Flächen wie z.B. am „Wiesenweg“, sind aufgrund anderer Nutzungsansprüche oder Einschränkungen (z.B. Hochwassergefährdung) nur sehr eingeschränkt für eine Bebauung geeignet. Für den aufgezeigten Bedarf sind sie nicht relevant.

Im Raum Diedrichshagen gibt es aufgrund der hohen Nachfrage auch keine entsprechenden Flächen.

#### Suche und Bewertung von Flächenalternativen im Außenbereich

Aufgrund des Fehlens von Innenentwicklungspotentialen im küstennahen Raum war die Suche nach Eignungsflächen im Außenbereich notwendig.

Arrondierungsmöglichkeiten für die Ortslage Warnemünde sind aufgrund der naturräumlichen Situation (im Norden und Osten mit Ostsee- und Seekanalwasserflächen sowie im Süden und Westen das Diedrichshäger Moor) nicht möglich.

Auch der Raum Diedrichshagen weist eine insgesamt sehr hohe umwelt- und naturschutzfachliche Schutzwürdigkeit auf. Diese resultiert insbesondere aus der Lage in einem Umfeld mit offener Landschaft und dem Küstenwald mit ihren natürlichen Gegebenheiten im küstennahen Landschaftsraum. Der küstennahe Landschaftsraum ist von hoher Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus.

Die Freiräume werden landwirtschaftlich oder durch freiraumgebundene Erholung (Golfplatz angrenzend, Reiterhof, Wegeverbindungen) genutzt.

Es sind aber Bereiche vorhanden, die die nachgefragten Standortanforderungen für ostseenahe Wohnen erfüllen und für eine vertiefende Prüfung in Frage kommen. Für die vergleichende Flächenbewertung wurden im Raum Diedrichshagen sechs Prüfflächen vergleichbarer Größe gebildet. (Anlage 2)

Alle Flächen liegen in einer Entfernung zwischen 150 -1.100 m zur Ostsee und ermöglichen aufgrund ihrer Größen (28 – 40 ha) und ihres Zuschnittes jeweils die Errichtung von ca. 150-200 Eigenheimen.

Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind im Ortsteilzentrum Diedrichshagen (eingeschränkt) und in Warnemünde verfügbar.

In diesem sensiblen Raum mit seinen unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen ist aber eine besonders intensive Prüfung vor einer baulichen Inanspruchnahme erforderlich. Die Untersuchungsflächen wurden an Hand einer sehr umfangreichen Erfassung aller Belange aus landesplanerischer, raumordnerischer, stadtplanerischer, naturschutzrechtlicher, umweltfachlicher und verkehrlicher Sicht betrachtet.

Für die Flächen wurden insbesondere beachtet bzw. geprüft:

- die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- die Raum- und Siedlungsstruktur
- die naturschutzfachlichen Schutzgebiete und der Biotopschutz
- die Erholungsfunktion
- der Artenschutz
- der Bodenschutz
- der Wasser -, Küsten- /Gewässerschutz
- der Immissionsschutz

Von besonderer Bedeutung ist die Lage der überwiegenden Flächen im Landschaftsschutzgebiet Diedrichshäger Land. (außer Fläche 6b). Voraussetzung zur Entwicklung eines Gebietes in diesem Bereich ist die Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet. Dazu ist der Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses zu erbringen. Dies ist grundsätzlich mit dem im Gutachten nachgewiesenen Bedarf gegeben. Dabei ist die Betroffenheit der Schutzziele auf den einzelnen Flächen differenziert zu bewerten. Insbesondere im wertvollen Landschaftsraum nördlich des Stolteraer Wegs / der Doberaner Landstraße ist aufgrund der hohen Wertigkeit des Freiraums für die Erholungsnutzung und den Freiraumverbund in unmittelbarer Küstenlage grundsätzlich eine Beeinträchtigung der Schutzziele des LSG in sehr hohem Maße gegeben. Hier ist eine Herausnahme fachlich nicht zu vertreten. (betroffen: Flächen 1 und 3) Südlich des Stolteraer Wegs / der Doberaner Landstraße ist eine differenziertere Betrachtung aufgrund der Funktion der Flächen im Freiraumgefüge möglich. (betroffen: Flächen 2,4,5,6a und 6b)

Für alle Flächen, die in der 300m-Wirkzone des angrenzenden FFH-Gebietes „Stoltera bei Rostock“ liegen, ist bei Ausweisung einer Wohnbaufläche eine Prüfung auf Verträglichkeit der Pläne zur Wohnbaulandausweisung mit den Erhaltungszielen des Natura 2000 – Gebietes durchzuführen. (betroffen: Flächen 1,2,3 und 4)

Von besonderer Bedeutung ist auch die Wahrung der Siedlungsstruktur.

So gilt es, den klaren südlichen Ortsrand zu bewahren. Ein weiteres Herausrücken der Bebauung würde den Freiraum so verkleinern, dass das Ziel der Siedlungszäsur, die das Zusammenwachsen der Ortslagen Diedrichshagen und Elmenhorst verhindern soll, stark beeinträchtigt wäre. Zur Bewahrung der vorwiegend ost-west ausgerichteten historischen Strukturen muss der Freiraum erhalten bleiben. Die Flächen 6a und 6b widersprechen diesem Ziel und sind abzulehnen.

Die Frage der künftigen Ortsstruktur insbesondere im Bereich der Flächen 3 und 4 lässt sich erst im Rahmen der Betrachtung einer Gesamtentwicklung des Raumes Diedrichshagen - Warnemünde abschließend beurteilen.

Nur Fläche 2 ist als Fortführung der Baustrukturen in Ost-West Richtung der Ortslage Diedrichshagen zu betrachten.

Durch die isolierte Lage im freien Landschaftsraum und die fehlende Einbindung in Strukturen der Fläche 1 ist hier die Ausweisung einer Baufläche besonders kritisch zu sehen. Es würde zur Zersiedlung des Raumes kommen.

Das Ziel zum Schutz der Böden bei Ackerwertzahlen > 50 betrifft die Flächen 2,6a und 6b.

Da dies als Ziel der Raumordnung im aktuellen LEP ein neuer Belang für die Bauleitplanung ist, wird derzeit generell der Umgang mit diesem Ziel von den zuständigen Landesbehörden geprüft und die Form und Erforderlichkeit des Zielabweichungsverfahrens geklärt. Der Konflikt ist im Rahmen eines Verfahrens zu bewältigen.

Abflussbahnen und Gewässer 2. Ordnung sind auf den Flächen 2,3,4 und 6b zu beachten. Ein besonders hohes Gefährdungspotential in Bezug auf Hochwasserereignisse und eine große Bedeutung für die Entwässerung des gesamten Raumes Diedrichshagen sowie geschützte Böden stehen auf der Fläche 5 einer Inanspruchnahme entgegen.

Für die Flächen 1, 2 und 5 ergeben sich erhöhte Aufwendungen für die äußere Erschließung und den ÖPNV.

In Abwägung aller Belange und der vergleichenden Betrachtung der potentiellen 6 Wohnbauflächen untereinander wurde aus fachlicher Sicht eine zusammenfassende Bewertung getroffen und es werden Empfehlungen für das weitere Verfahren gegeben. Für die einzelnen Flächen ergeben sich folgende Empfehlungen:

Flächen 1, 5, 6a und 6b

Diese Flächen sind nicht für eine Ausweisung als Wohnbauflächen geeignet.

Flächen 3 und 4

Teilbereiche sind für eine bauliche Entwicklung in Abwägung der Belange auf dieser Prüfebene grundsätzlich geeignet.

Die dazu erforderliche vertiefende Prüfung sollte nur entsprechend nachgewiesenem Bedarf im Rahmen der Gesamtabwägung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Fläche 2

Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen als Wohnbaufläche geeignet.

Da auch die Verfügbarkeit gegeben ist, wird empfohlen, diese Fläche zur schnellst möglichen Deckung des prognostizierten Bedarfs an ostseenahe Wohnflächen bereits vor der Gesamtbetrachtung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans zu entwickeln. Dazu sind die Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung eines Bebauungsplans sowie weitere Verfahren wie z.B. die Herausnahme aus dem LSG und das Zielabweichungsverfahren zum Bodenschutz erforderlich.

Die ausführliche Analyse, Bewertung und Begründung ist in Anlage 3 beigelegt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:  
Kein Bezug

Roland Methling

**Anlage/n:**

1. Haushaltsprognosen für ostseenahe Wohnen,
2. Flächenübersicht,
3. Prüfbögen



# Haushaltsprognose für ostseenahe Wohnen in der Hansestadt Rostock

## Endbericht

### Auftraggeber:

**Hansestadt Rostock -  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft,  
Neuer Markt 3, 18055 Rostock**

### Ansprechpartner:

Annamaria Deiters-Schwedt, Dr. Benjamin Otto, Ludger Baba

Unter Mitarbeit von: Antonia Scholz

Projektnummer:  
2016096

Datum:  
14. Februar 2017

Büro:  
Berlin

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

[berlin@empirica-institut.de](mailto:berlin@empirica-institut.de)

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

[bonn@empirica-institut.de](mailto:bonn@empirica-institut.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Hintergrund und Ziel der Untersuchung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen des Rostocker Wohnungsmarktes.....</b>	<b>2</b>
2.1	Makrostandort Rostock.....	2
2.2	Rahmenbedingungen der Angebots- und Nachfragesituation in Rostock .....	3
2.2.1	Nachfrageindikatoren .....	3
2.2.2	Angebotsindikatoren.....	5
<b>3.</b>	<b>Überregionale und regionale Wanderungsmuster der Hansestadt Rostock .....</b>	<b>12</b>
3.1	Exkurs: Schwarmstädte in Deutschland .....	12
3.2	Schwarmstadt Rostock.....	16
3.3	Kleinräumige Wanderungsanalyse .....	18
3.4	Ostseenahe Zielgebiete im Umland .....	22
3.5	Ostseenahe Zielgebiete in Rostock.....	26
<b>4.</b>	<b>Wohnungsnachfrageprognose .....</b>	<b>28</b>
4.1	Entwicklung der Zahl der Einwohner und Privathaushalte bis 2035 .....	28
4.2	Wohnungsnachfragende Haushalte 2015-2035 .....	29
4.3	Neubaunachfrage 2016-2035.....	30
<b>5.</b>	<b>Vergleich: Flächenpotenziale und Flächenbedarf in Rostock .....</b>	<b>32</b>
5.1	Vorhandene Flächenpotenziale im Stadtgebiet.....	32
5.2	Knappheiten bleiben bestehen: Mehr Flächenpotenziale erforderlich .....	34
5.3	Weitere Potenzialflächen in Diedrichshagen .....	35
<b>6.</b>	<b>Schlussfolgerungen .....</b>	<b>36</b>
6.1	Absehbare Flächenknappheit im Segment für Einfamilienhäuser .....	36
6.2	(Zukünftige) Nachfrage nach ostseenahe Wohnen.....	36
6.3	Diedrichshagen: Hohe Standortattraktivität .....	38
6.4	Vergleichende Bewertung der Potenzialflächen in Diedrichshagen .....	40
<b>7.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>42</b>
7.1	Methodik der empirica-Prognosen .....	42
7.1.1	Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage .....	42
7.1.2	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte .....	42
7.1.3	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/ Zweifamilienhausquote .....	43
7.1.4	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite .....	43

---

7.1.5	Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf .....	44
7.1.6	Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand .....	44
7.1.7	Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze .....	45
7.2	„Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen .....	46

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	LAGE DER HANSESTADT IN DEUTSCHLAND UND IN DER REGION	2
ABBILDUNG 2:	EINWOHNERENTWICKLUNG 2006 BIS 2015	3
ABBILDUNG 3:	WANDERUNGSSALDO DER HANSESTADT ROSTOCK NACH HERKUNFT BZW. ZIELGEBIET	4
ABBILDUNG 4:	ABSOLUTE ENTWICKLUNG DER SVP-BESCHÄFTIGTEN IN ROSTOCK	5
ABBILDUNG 5:	NEUE WOHNUNGEN IN ROSTOCK	6
ABBILDUNG 6:	ANGEBOTSMIETEN FÜR NEUBAUWOHNUNGEN SEIT 2012	7
ABBILDUNG 7:	ANGEBOTSMIETEN 2016 NACH PLZ (ALLE BAUJAHRE)	8
ABBILDUNG 8:	ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR NEUBAUWOHNUNGEN SEIT 2012	8
ABBILDUNG 9:	ANGEBOTSPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DER HANSESTADT ROSTOCK UND IM LANDKREIS ROSTOCK	9
ABBILDUNG 10:	MEDIANANGEBOTSPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DER STADT ROSTOCK (ALLE BAUJAHRE, 2016)	10
ABBILDUNG 11:	MEDIANANGEBOTSPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DEN GEMEINDEN DES LANDKREIS ROSTOCKS (ALLE BAUJAHRE, 2016)	11
ABBILDUNG 12:	SCHWARMSTÄDTE IN DEUTSCHLAND	14
ABBILDUNG 13:	WANDERUNGSSALDO NACH ALTER, SUMME, 2011-2015	16
ABBILDUNG 14:	QUELL- UND ABFLUSSGEBIETE DER STADT ROSTOCK WANDERUNGSSALDO DER STADT ROSTOCK JE 1.000 EINWOHNER MIT DEN KREISEN DEUTSCHLANDS	17
ABBILDUNG 15:	WANDERUNGEN INNERHALB DEUTSCHLANDS, WANDERUNGSSALDO 2002-2015	18
ABBILDUNG 16:	WANDERUNGSBEWEGUNGEN MIT DEN ÄMTERN DES ALTKREISES BAD DOBERAN	19
ABBILDUNG 17:	KUMULIERTE WANDERUNGSBEWEGUNGEN MIT DEM ALTKREIS BAD DOBERAN NACH ALTERSKLASSEN, 2006 BIS 2015	20
ABBILDUNG 18:	FORTZÜGE AUS ROSTOCK INSGESAMT VON 2013 BIS 2015	21
ABBILDUNG 19:	WANDERUNGSSALDEN VON ROSTOCK 2013 BIS 2015	21
ABBILDUNG 20:	PROGNOSE DER EINWOHNERZAHL UND DER PRIVATEN HAUSHALTE	28
ABBILDUNG 21:	EINFAMILIENHAUSÄHNLICHE QUALITÄTEN IM GESCHOSS	29
ABBILDUNG 22:	PROGNOSE DER NEUBAUNACHFRAGE	31
ABBILDUNG 23:	LAGE DER OSTSEENAHE BAUGEBIETE IN ROSTOCK	33
ABBILDUNG 24:	LAGE UND MIKROLAGE DER OSTSEENAHE POTENZIALFLÄCHEN	35
ABBILDUNG 25:	ZU PRÜFENDE POTENZIALFLÄCHEN IN DIEDRICHSHAGEN	41
ABBILDUNG 26:	KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE	42

---

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1:	AKTUELLE OSTSEENAHE BAUGEBIETE IM WESTLICHEN UMLAND	22
TABELLE 2:	AKTUELLE OSTSEENAHE BAUGEBIETE IN ROSTOCK	27
TABELLE 3:	EZFH-WOHNUNGSBAUPOTENZIALE IN ROSTOCK	32
TABELLE 4:	ABGLEICH VON FLÄCHENPOTENZIALEN UND NEUBAUNACHFRAGE IM SEGMENT DER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	34
TABELLE 5:	STANDORT- UND OBJEKTPRÄFERENZEN VON FAMILIEN	39

## Hinweis Urheberrecht

Aus Gründen des Urheberrechts müssen wir darauf hinweisen, dass sowohl selbst erstelltes Bildmaterial frei von fremden Urheberrechten (© empirica) als auch fremdes Bildmaterial unfrei von fremden Urheberrechten (sonstige) verwendet wurde. Der Auftraggeber darf sämtliches fremdes Bildmaterial nur intern verwenden. Er übernimmt mit der Berichtsübergabe unbegrenzt alle finanziellen Verpflichtungen im Falle von Urheberrechtsansprüchen gegenüber fremden Rechteinhabern. Dem Auftraggeber ist darüber hinaus bewusst, dass diese Forderungen höher ausfallen können, wenn das fremde Bildmaterial ohne korrekte Quellenangabe veröffentlicht wird.

Bei Bedarf wird eine Berichtsfassung ohne fremdes Bildmaterial erstellt.

## 1. Hintergrund und Ziel der Untersuchung

Die Hansestadt Rostock ist die größte Stadt des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sie wächst bereits seit mehr als 10 Jahren und hat inzwischen die 200.000 Einwohner-Marke wieder überschritten. Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt geht von einem weiteren Anstieg auf über 230.000 Einwohner bis zum Jahr 2035 aus. Legt man diese Prognose zugrunde, erhöht sich auch die Nachfrage nach Wohnraum. Das gilt insbesondere für die attraktiven und stark nachgefragten Lagen, zu denen insbesondere auch Standorte in Ostseennähe zählen.

Aus gesamtstädtischer Sicht kommt für zukünftige ostseennahe Entwicklungen vor allem der Bereich Warnemünde/ Diedrichshagen in Frage. Gleichzeitig sind Nutzungskonkurrenzen in Warnemünde/ Diedrichshagen besonders groß. Neben dem Wohnen kommen diese Flächen auch für Naherholung und Tourismus in Frage. Eine bedarfsgerechte Planung ist daher besonders wichtig. Vor diesem Hintergrund hat die Hansestadt Rostock empirica beauftragt, den zu erwartenden Bedarf an ostseennahen Flächen im Ortsbereich Warnemünde/ Diedrichshagen zu untersuchen. Die Untersuchungen basieren auf einer Mischung quantitativer und qualitativer Datengrundlagen:

- Hansestadt Rostock
- Desk-Research
- Auswertung amtlicher Statistiken
- Auswertung von empirica-Datenbanken<sup>1</sup>
- Recherche von Referenzprojekten, Testgesuche und Auswertung der zentralen Vertriebsergebnisse
- Vor-Ort-Erhebungen
- Ad-hoc-Interviews mit Bewohnern in Referenzprojekten in der Region

Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse der Untersuchung dar. In einem ersten Schritt werden die zentralen Rahmenbedingungen der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Rostocker Wohnungsmarkt skizziert (Kap. 2). Vertiefend werden anschließend die überregionalen und regionalen Wanderungsmuster der Hansestadt analysiert (Kap. 3). Kapitel 4 stellt die Ergebnisse der Wohnungsnachfrageprognose dar, aufbauend auf der vorliegenden Bevölkerungsprognose der Hansestadt Rostock. In Kapitel 5 werden anschließend die Flächenpotenziale in der Hansestadt Rostock betrachtet. Die zusammenfassenden Schlussfolgerungen sind in Kapitel 6 beschrieben. Der Anhang (Kap. 6.4) stellt im Sinne der Transparenz ausführlich die Methodik der empirica-Prognosen dar.

---

<sup>1</sup> U.a. empirica-Preisdatenbank auf Grundlage der IDN Immodaten GmbH (bis 2011) sowie der empirica-systeme (Jahr 2012). In die Preisdatenbank fließen deutschlandweit Angebotspreise verschiedener Kauf- und Mietobjekte aus den Immobilieninseraten von rund 100 Anzeigenquellen ein (etwa 1,5 Mio. Objekte/Quartal). Die Preisdatenbank wird wöchentlich aktualisiert. In den vergangenen zwei Jahren wurden rd. 50 Mio. Inserate ausgewertet. Die Fülle der Angebotspreise erlaubt eine detaillierte Auswertung für ausgewählte Lagen.

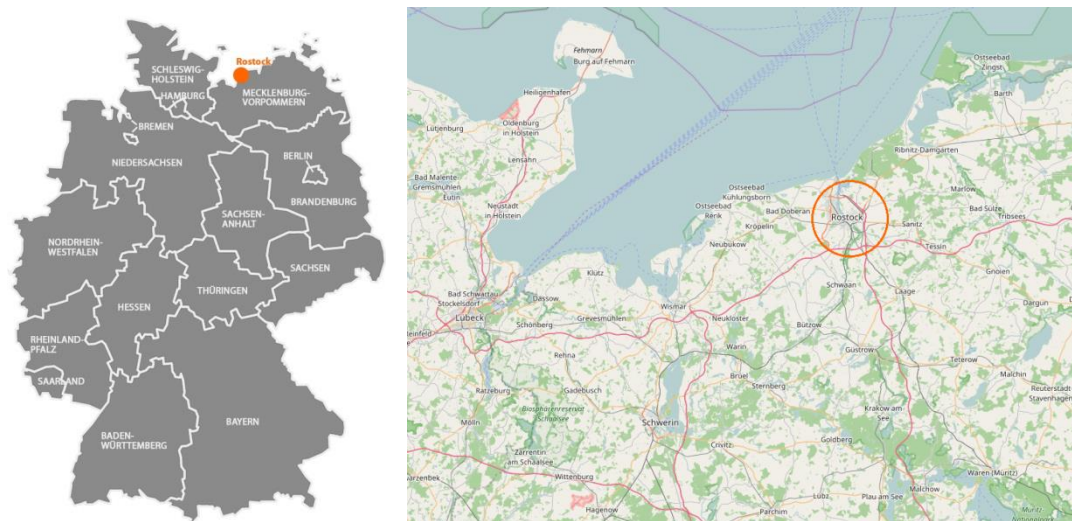
## 2. Rahmenbedingungen des Rostocker Wohnungsmarktes

### 2.1 Makrostandort Rostock

Die Hansestadt Rostock liegt zentral im Norden des Landes an der Ostseeküste und ist die größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns. Die Stadt ist über die Autobahnen A19 und A20 gut mit den Metropolregionen Berlin und Hamburg verbunden. Rostock ist zudem als Universitätsstadt mit rd. 14.000 Studierenden wichtigster Hochschulstandort Mecklenburg-Vorpommerns.

**Attraktive Lage an der Ostseeküste**

**Abbildung 1: Lage der Hansestadt in Deutschland und in der Region**



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende

empirica

Die Hansestadt erstreckt sich über 20 km entlang des Flusses Warnow bis zu dessen Mündung in die Ostsee. Das Stadtbild ist dementsprechend vielseitig. Die Nähe zur Ostsee und ihren Stränden ist ein Alleinstellungsmerkmal von Rostock. Den Stadtkern bildet die im Süden am Warnowufer gelegene hochattraktive Altstadt mit den wichtigsten Einkaufsstraßen Kröpeliner Straße und Lange Straße. Das städtebaulich interessante Gebiet ist in seinem Erscheinungsbild durch zahlreiche Kirchen und eine Mischung von historischen Gebäuden und Bauten jüngerer Datums geprägt. Im Norden des Stadtgebietes liegt an der Warnowmündung das überregional bekannte Seebad Warnemünde. Siedlungsstrukturell gibt es keinen gewachsenen Übergang zwischen der Kernstadt Rostock und Warnemünde. Die zwischen der Ostseeküste und dem Stadtzentrum gelegenen Bereiche westlich und östlich der Warnow sind überwiegend durch ausgedehnte Großwohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre, Hafen- und Industrieflächen sowie – vor allem im Osten – Grünland und Wald bestimmt.

**Vielseitiges Stadtbild, hochattraktive Innenstadt**

Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage und wirtschaftlichen Bedeutung der Hansestadt sowie ihrer herausgehobenen Stellung in Mecklenburg-Vorpommern ist Wohnraum in Rostock i. d. R. gut nachgefragt. Zu den begehrtesten Wohnvierteln zählen neben dem Seebad Warnemünde die Stadtmitte und die angrenzenden Viertel Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Hansaviertel und Südstadt.

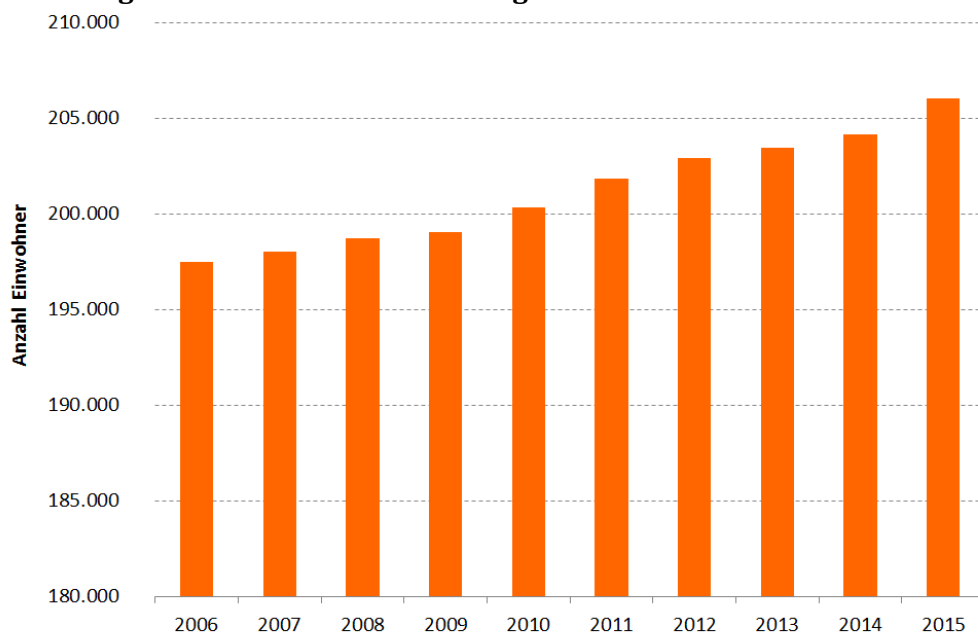
## 2.2 Rahmenbedingungen der Angebots- und Nachfragesituation in Rostock

### 2.2.1 Nachfrageindikatoren

Rostock gehört zu den wenigen ostdeutschen Städten, deren Bevölkerung nach einem fast kontinuierlichen Rückgang seit den 1990er Jahren bereits seit längerer Zeit wieder wächst: Seit 2006 steigt die Einwohnerzahl um durchschnittlich rd. 950 Personen jährlich. Ende 2015 lebten rd. 206.000 Menschen in der Stadt. Das Niveau liegt allerdings deutlich unter dem Bevölkerungsstand von gut 240.000 Einwohnern zu Beginn der 1990er Jahre.

Seit mehr als 10 Jahren wachsend

**Abbildung 2: Einwohnerentwicklung 2006 bis 2015**



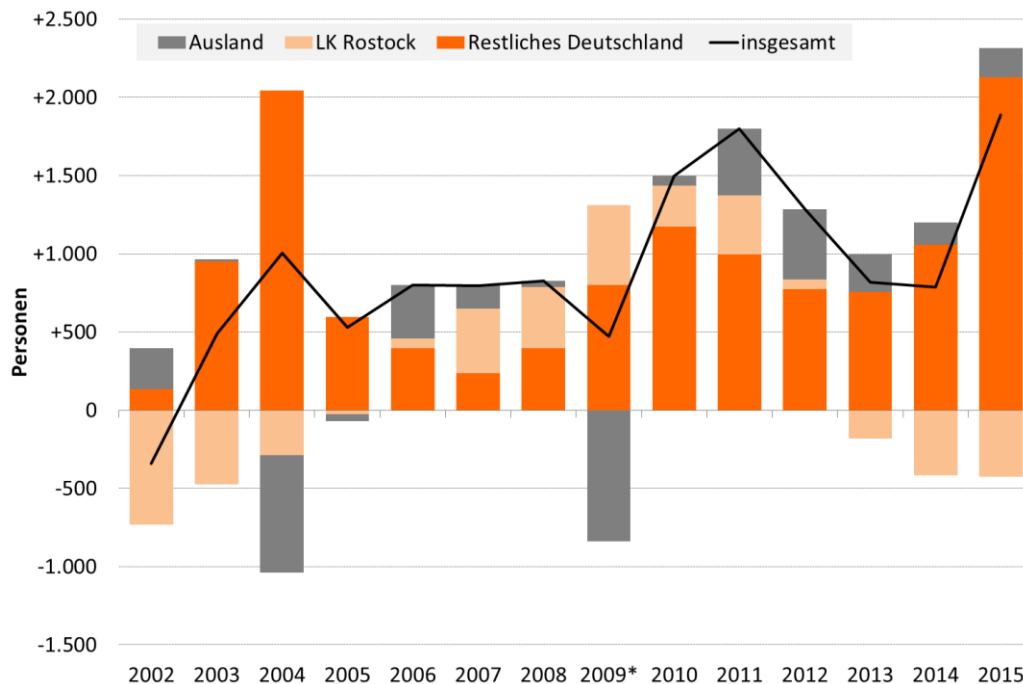
Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt)

empirica

Das Bevölkerungswachstum der jüngeren Vergangenheit in Rostock geht überwiegend auf einen positiven Wanderungssaldo zurück (vgl. Abbildung 3): Es ziehen mehr Menschen in die Hansestadt zu, als fort. Die Stadt konnte im Saldo zwischen 2006 und 2015 jährlich stets zwischen rund 700 und fast 2.000 Einwohner durch Zuwanderung gewinnen. Diese stammen vorwiegend aus dem Bundesgebiet, ausgenommen dem Landkreis Rostock, sowie zum Teil aus dem Ausland. An den benachbarten Landkreis Rostock verliert Rostock seit 2013 im Saldo wieder Einwohner. Die kleinräumigen Wanderungsbewegungen und die Suburbanisierungsbewegungen sind in den Kapiteln 3.2 und 3.3 genauer dargestellt.

Rostock gewinnt durch Zuwanderung

**Abbildung 3: Wanderungssaldo der Hansestadt Rostock nach Herkunft bzw. Zielgebiet**



\*Durch die Einführung der steuerlichen Identifikationsnummer bis Ende 2008 kam es 2009 zu einer Melderegisterbereinigung. Hieraus resultiert der negative Wanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2009.

Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt)

empirica

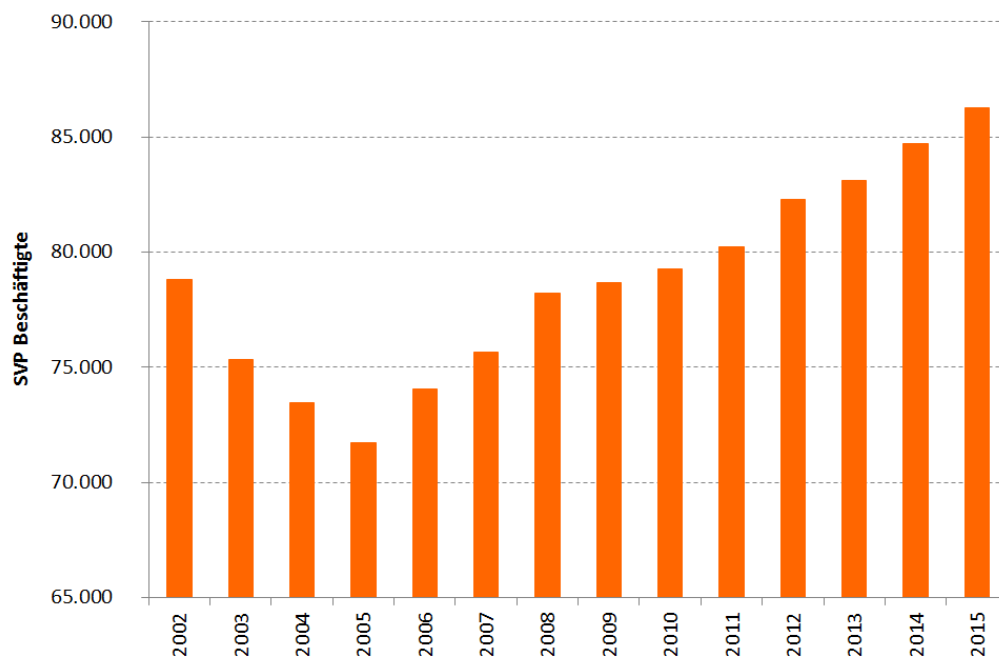
Hinsichtlich der zukünftigen Nachfrageentwicklung geht die Vorausberechnung der Stadt Rostock davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2035 deutlich auf rund 231.000 steigen wird. Das bedeutet ein Plus in Höhe von 25.000 Einwohnern gegenüber heute.

**+25.000 Einwohner bis 2035**

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist eng verknüpft mit dem Arbeitsplatzangebot vor Ort bzw. in Pendelentfernung. In Rostock hat sich die Beschäftigungssituation – nach einem Rückgang bis 2005 –ebenfalls durchgehend positiv entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte) stieg zwischen 2005 und 2015 von knapp 72.000 um 20 % auf über 86.000 (vgl. Abbildung 4). Im Bundesvergleich ist diese Entwicklung überdurchschnittlich positiv: Deutschlandweit erhöhte sich die Zahl der SVP-Beschäftigten im gleichen Zeitraum um knapp 18 %.

**Überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung**

**Abbildung 4: Absolute Entwicklung der SVP-Beschäftigten in Rostock**

Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt)

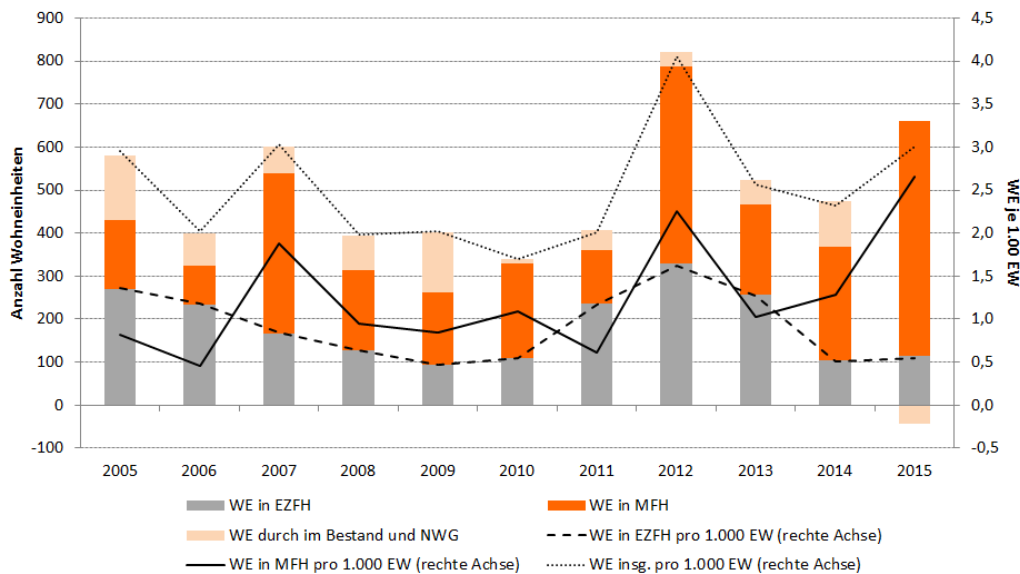
empirica

## 2.2.2 Angebotsindikatoren

### Bautätigkeit

Im Jahr 2015 wurden in Rostock 618 neue Wohnungen fertiggestellt (vgl. Abbildung 5). Hierin inbegriffen sind auch Fertigstellungen neuer Wohnungen im Bestand, wie Dachausbau oder Umnutzungen. Dieses Volumen entspricht 3,3 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner. Damit liegt die Bautätigkeit zwar deutlich unter den Metropolen Hamburg oder München, aber sogar leicht über der aktuellen Bautätigkeit in Berlin (3,0 Wohneinheiten pro 1.000 EW). Die Bauaktivität lag zuletzt auch über dem langjährigen Mittelwert von 505 Wohneinheiten bzw. 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und ist damit erstmals seit 2012 wieder steigend. In den vergangenen fünf Jahren entstand mehr als ein Drittel aller neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie die absolute Zahl der Fertigstellungen in diesem Segment lagen 2015 allerdings im Vergleich zu den Vorjahren auf relativ niedrigem Niveau. In jüngerer Vergangenheit wurden weitaus mehr Mehrfamilienhäuser fertiggestellt als in den vergangenen Jahren. Dies ist auch im Stadtgebiet zu sehen, an zahlreichen zentralen Standorten wird neu gebaut oder sind Projekte in Planung.

**Rege Bautätigkeit,  
vor allem bei Ge-  
schosswohnungen**

**Abbildung 5: Neue Wohnungen in Rostock**

Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Statistisches Bundesamt)

empirica

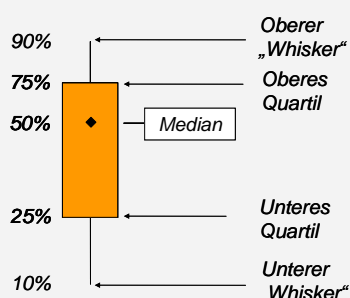
In den kommenden Jahren wird die Bautätigkeit in Rostock voraussichtlich weiter ansteigen. So gibt es derzeit beispielsweise Planungen für zwei Großprojekte mit insgesamt rd. 800 Mietwohnungen durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Wiro: 300 Wohneinheiten sollen an der Mittelmole in Warnemünde und weitere 500 im Werftdreieck in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt entstehen.

### Angebotsmieten

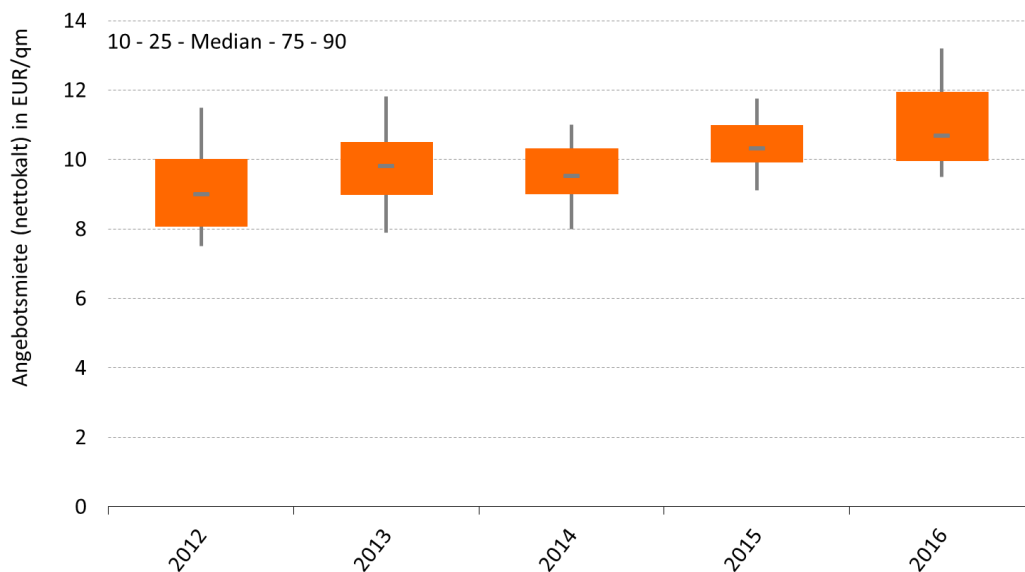
Die steigende Nachfrage in Rostock führt zusammen mit der nicht in gleichem Maße steigenden Bautätigkeit nicht nur zu sinkenden Leerständen, sondern inzwischen auch zu einem höheren Nachfragedruck und somit steigenden Preisen. Der Medianangebotspreis für neue Mietwohnungen hat sich seit 2012 um knapp 19 % erhöht. Im Jahr 2016 wurden die Hälfte der Mietwohnungen in Rostock im Neubau für mehr als 10,7 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt angeboten, die mittleren 80 % zwischen 9,5 und 13,2 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. Abbildung 6).

**Angebotsmieten**  
Neubau: +19% seit  
2012

### Exkurs: Erläuterung des folgenden „Boxplot“-Schemas



Als „Box“ wird das durch die Quartile 25% bis 75% bestimmte Rechteck bezeichnet. Es umfasst 50% der angebotenen Objekte. Als weiteres Quartil ist der Mittelwert (Median\*) in der Box eingezeichnet. Seine Lage innerhalb der Box vermittelt einen Eindruck der Streuung der Angebotspreise. Die Whiskerlänge –die Länge der Box – ist nach unten auf den Bereich oberhalb der 10%-Grenze und nach oben auf das Segment unterhalb der 90%-Grenze beschränkt. Innerhalb der Whiskergrenzen liegen somit 80% der Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte, besonders defizitäre Lagen sowie Ausreißer werden nicht dargestellt.

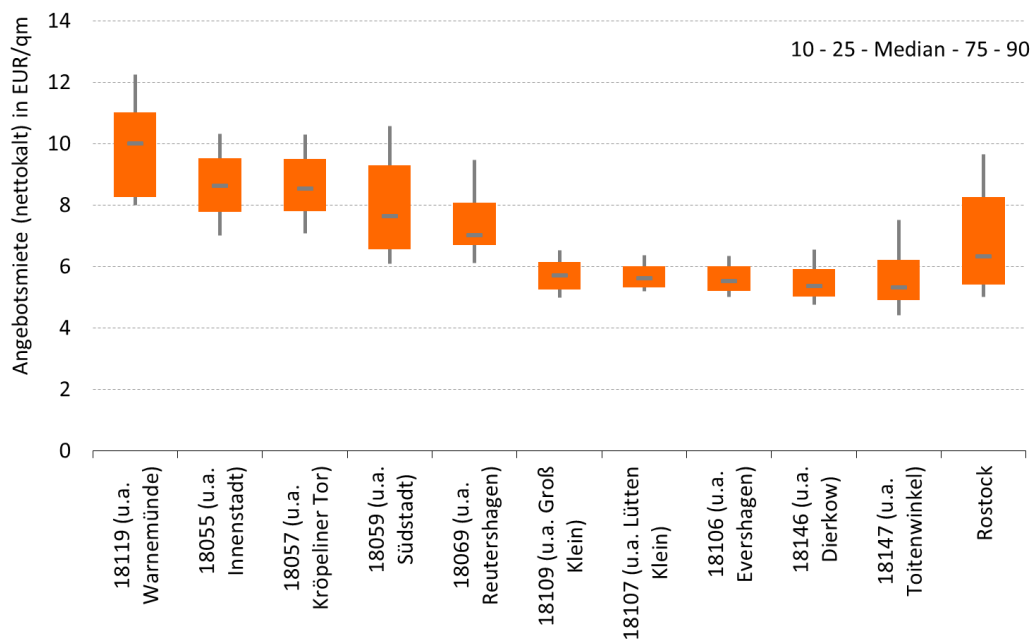
**Abbildung 6: Angebotsmieten für Neubauwohnungen seit 2012**

Quelle: empirica-Preisdatenbank ([www.empirica-systeme.de](http://www.empirica-systeme.de), IDN Immodaten)

**empirica**

Über alle Baujahre liegt die Angebotsmiete nettokalt in Rostock im Median bei rd. 6,3 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Teilräumlich ist die Preisstruktur jedoch sehr unterschiedlich: Bei den Angebotsmieten (Neubau und Bestand) nach Postleitzahlen (PLZ) ist eine klare Preisdifferenzierung innerhalb des Stadtgebiets zu erkennen (vgl. Abbildung 7). Das höchste Preisniveau mit einer Medianangebotsmiete von 10,0 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt befindet sich im ostseenahe PLZ-Gebiet 18119, zu dem u. a. das Seebad Warnemünde und Diedrichshagen gehören. Auch im innerstädtischen PLZ-Gebiet 18055 und im benachbarten Gebiet 18057 (u. a. Kröpeliner-Tor-Vorstadt) liegt die Medianangebotsmiete mit rd. 8,6 bzw. 8,5 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt deutlich über dem Rostocker Median. In den Großwohnsiedlungen und Plattenbaugebieten wie Groß Klein oder Dierkow ist das Mietniveau dagegen mit 5,3 bis 5,7 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt merklich geringer.

**Höchste Angebotsmieten in Ostseenahe**

**Abbildung 7: Angebotsmieten 2016 nach PLZ (alle Baujahre)**

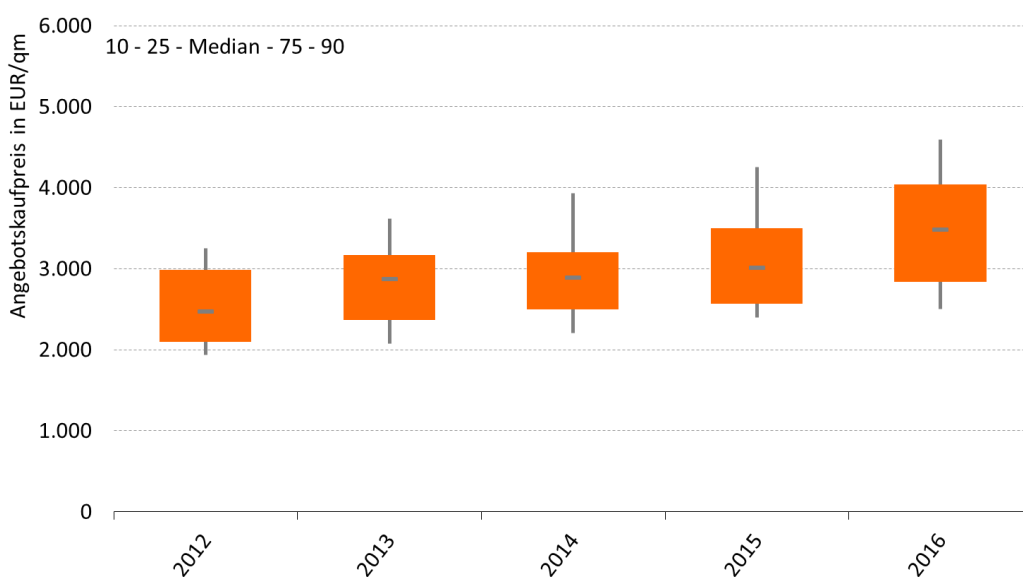
Quelle: empirica-Preisdatenbank (www.empirica-systeme.de)

empirica

**Angebotspreise für Eigentumswohnungen**

Im Segment der Eigentumswohnungen macht sich die steigende Nachfrage durch noch stärker steigende Angebotspreise bemerkbar. Der Medianangebotspreis für neue Eigentumswohnungen ist seit 2012 um rd. 41 % gestiegen. Im Jahr 2016 wurden die Hälfte der neuen Eigentumswohnungen in Rostock für mehr als 3.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten (vgl. Abbildung 8).

**Angebotspreise  
neue ETW: +41%  
seit 2012**

**Abbildung 8: Angebotskaufpreise für Neubauwohnungen seit 2012**

Quelle: empirica-Preisdatenbank (www.empirica-systeme.de, IDN Immodaten)

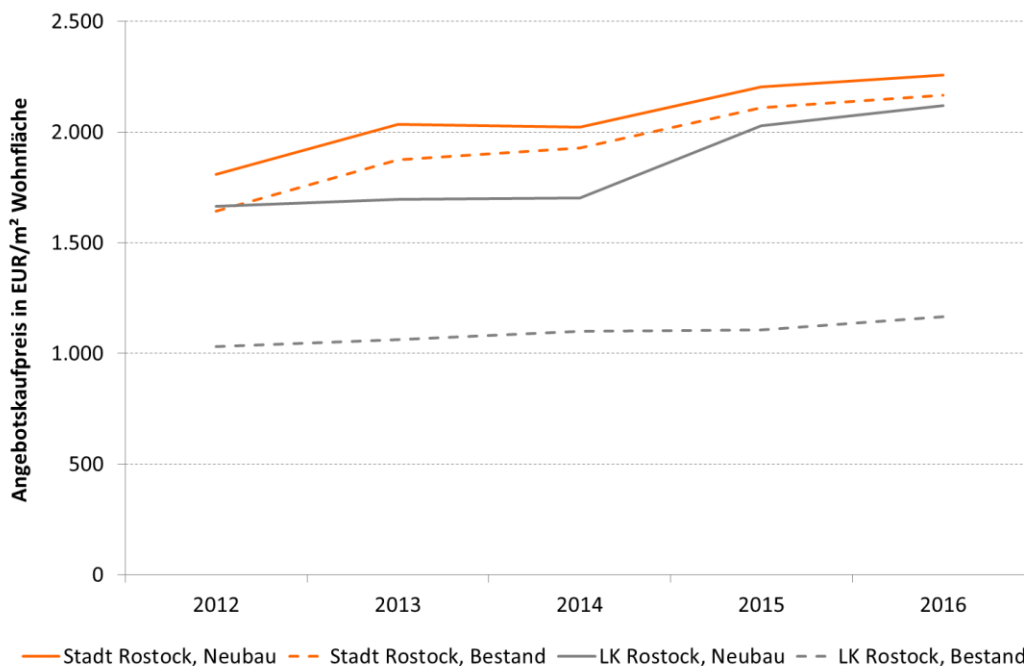
empirica

### Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Auch beim individuellen Wohnungsbau führen die steigende Nachfrage und die geringe Neubautätigkeit zu Preissteigerungen: Der Medianangebotspreis für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rostock ist im Zeitraum 2012 bis 2016 um 25 % von rd. 1.800 auf rd. 2.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angestiegen. Der Angebotspreis für Bestandshäuser erhöhte sich im gleichen Zeitraum sogar um knapp ein Drittel von rd. 1.650 auf rd. 2.150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Angebotspreise  
neue EZFH: +25%**

**Abbildung 9: Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Hansestadt Rostock und im Landkreis Rostock**



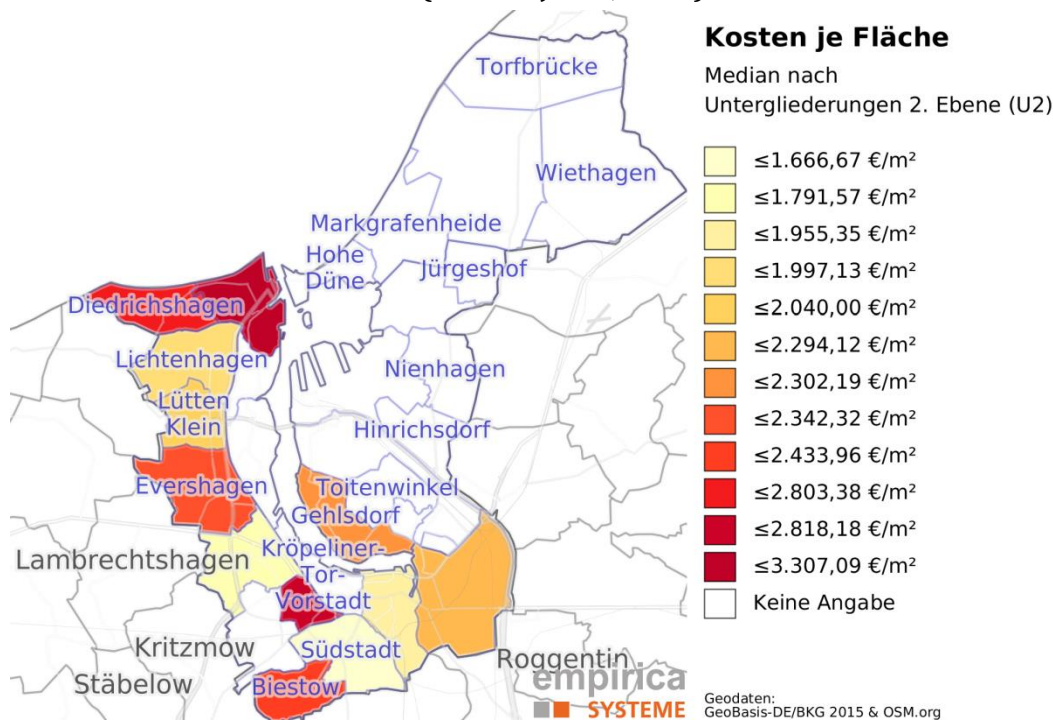
Quelle: empirica-Preisdatenbank ([www.empirica-systeme.de](http://www.empirica-systeme.de), IDN Immodaten)

**empirica**

Für Ein- und Zweifamilienhäuser aller Baujahre zusammengefasst liegt der aktuelle Angebotspreis im Median bei knapp 2.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dabei gibt es erhebliche räumliche Abweichungen. In Warnemünde lag der Angebotspreis im Median bei fast 3.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch in Diedrichshagen waren die angebotenen Häuser mit rd. 2.800 €/m<sup>2</sup> im Median deutlich teurer als im Rostocker Durchschnitt. Darüber hinaus sind auch innenstadtnahe Lagen wie das Hansaviertel und Biestow überdurchschnittlich teuer.

**Höchste Angebots-  
preise in Ostseennähe**

**Abbildung 10: Medianangebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rostock (alle Baujahre, 2016)**



Anmerkung: Darstellung erst ab 10 Angeboten in einem Ortsteil: Biestow (11 Angebote), Brinckmansdorf (32), Diedrichshagen (25), Evershagen (17), Gehlsdorf (37), Hansaviertel (11), Lichtenhagen (23), Lütten Klein (26), Reutershagen (14), Stadtmitte (39), Südstadt (13), Warnemünde (13)  
Quelle: empirica-Preisdatenbank ([www.empirica-systeme.de](http://www.empirica-systeme.de))

empirica

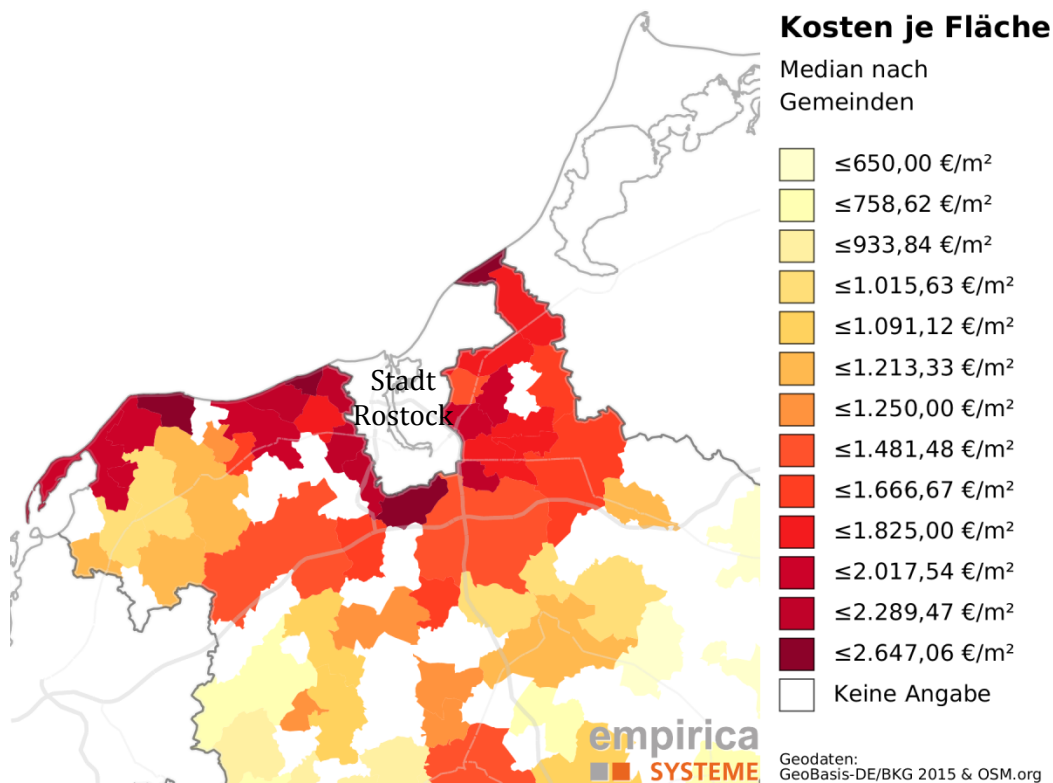
Das Preisniveau im angrenzenden Landkreis Rostock erreicht bei Neubauten inzwischen zumindest in attraktiven Teilbereichen beinahe Rostocker Niveau: Die dortigen Angebotspreise kletterten seit 2012 um rd. 27 % auf mehr als 2.100 €/m² Wohnfläche. Bei den Bestandshäusern sind Dynamik und Preisniveau im Landkreis noch deutlich verhaltener. Das gilt allerdings vor allem aufgrund einer Vielzahl von sehr günstigen Angeboten im Süden des Landkreises in großer Entfernung zu Rostock und der Ostsee.

**Attraktive Lagen im LK Rostock beim Neubau kaum günstiger**

Der Angebotskaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (alle Baujahre) liegt im Landkreis Rostock bei rd. 1.350 €/m² Wohnfläche. Das höchste Preisniveau besteht dabei entlang der begehrten Lagen an der Ostseeküste (z. B. Kühlungsborn, Graal-Müritz) sowie in der näheren Umgebung der Hansestadt Rostock (z. B. Papendorf, Kritzmow). Die Gemeinden Nienhagen und Börgerende-Rethwisch gehören mit einem Median-Angebotspreis von rd. 2.300 bis 2.400 €/m² Wohnfläche zu den teuersten im Landkreis. Auch Elmenhorst/ Lichtenhagen liegt mit rd. 2.100 €/m² Wohnfläche weit über dem durchschnittlichem Preisniveau.

**Ostsee-Gemeinden im Landkreis am teuersten**

**Abbildung 11: Medianangebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Gemeinden des Landkreises Rostocks (alle Baujahre, 2016)**



Anmerkung: Darstellung erst ab 10 Angeboten in einer Gemeinde  
Quelle: empirica-Preisdatenbank ([www.empirica-systeme.de](http://www.empirica-systeme.de))

empirica

## Grundstückspreise

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Hansestadt Rostock lag der durchschnittliche Verkaufspreis für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke 2015 in der Stadt bei 248 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (2014: 197 €/m<sup>2</sup>). Doppel- und Reihenhäusergrundstücke wurden für durchschnittlich 167 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche verkauft (2014: 136 €/m<sup>2</sup>).

**Grundstückspreise steigen ebenfalls**

### 3. Überregionale und regionale Wanderungsmuster der Hansestadt Rostock

#### 3.1 Exkurs: Schwarmstädte in Deutschland

Nach Jahren der Diskussion über den demografischen Wandel, den Rückgang der Bevölkerung und der Wohnungsnachfrage, Stadtumbau und geförderten Wohnungsabriss, wird nunmehr wieder das Thema Wohnungsknappheit diskutiert. Dabei haben sich die bundesweiten Rahmendaten nicht wesentlich geändert. Die früheren Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognosen für Deutschland haben sich, ausgenommen der starken Auslandszuwanderung durch Flüchtlinge, im Großen und Ganzen bestätigt.

Die bundesweiten Zahlen verdecken jedoch, dass es zu einer steigenden Diskrepanz zwischen regionalen Knappheiten auf der einen und Schrumpfungsregionen auf der anderen Seite kommt. Woher rührt diese Entwicklung? Die Ursache ist ein neues Wanderungsmuster innerhalb Deutschlands. Dieses neue Wanderungsmuster nennen wir „Schwarmverhalten“.<sup>2</sup> Der Begriff soll ausdrücken, dass insbesondere die jüngere Bevölkerung wie Vögel aus den meisten Regionen Deutschlands aufsteigt, als Schwarm in vergleichsweise wenige „Schwarmstädte“ einfällt und dort für knappen Wohnraum sorgt, während sich die anderen Städte und vor allem Landkreise zunehmend entleeren. Im Gegensatz zu früher verteilt sich die Bevölkerung damit nicht mehr großräumig um (von Ost nach West), sondern kleinräumlicher – aus Remscheid nach Köln, aus dem Donnersbergkreis nach Mainz, aus ganz Mecklenburg-Vorpommern nach Rostock und von überallher nach München, Frankfurt/Main und Leipzig.

**Junge Menschen  
ziehen in  
„Schwarmstädte“**

Am stärksten vom Schwarmverhalten profitieren Leipzig, München und Frankfurt/Main, in denen sich jeder Geburtsjahrgang bei Konstanz des Schwarmverhaltens verdoppeln würde. Dann aber folgen bereits kleinere Großstädte wie Landshut, Regensburg, Karlsruhe, Münster oder Heidelberg, während viele große Städte wie Essen oder Dortmund nicht wesentlich gewinnen oder sogar verlieren. Vor allem aber verlieren praktisch alle Landkreise Einwohner.

Die demographische Spaltung des Landes wird von den Jüngeren getragen, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind. Trotzdem ist die Bildungsausweitung – der Anteil der Studienanfänger eines Jahrganges ist von 36 % im Jahre 2003 auf 53 % im Jahr 2013 gestiegen – nicht der Hauptgrund für das Schwarmverhalten. Zwar führt die Aufnahme eines Studiums meist zu einem Wohnortwechsel in die Hochschulstadt. Aber die für die Bildungsausweitung notwendigen Hochschulkapazitäten wurden in den letzten Jahren überwiegend außerhalb der Schwarmstädte aufgebaut.

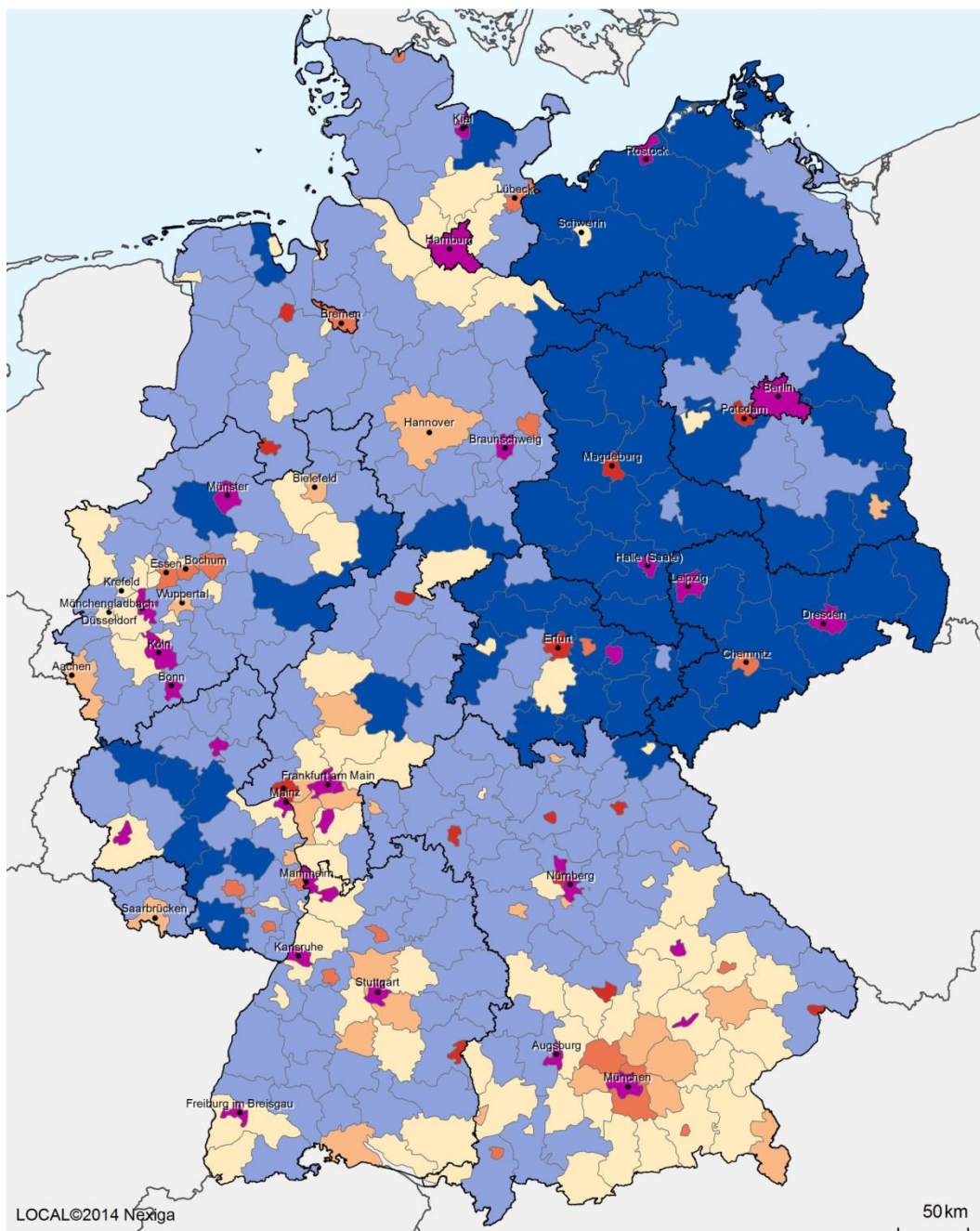
**Demographische  
Spaltung des Landes**

---

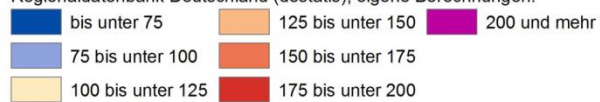
<sup>2</sup> Näheres zum „Schwarmverhalten“ vgl. Simons, H., Weiden, L., „Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster in Deutschland“, empirica-Studie im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), Berlin, November 2015, beziehbar unter: <http://web.gdw.de/service/publikationen/2888-schwarmstaedte-in-deutschland-studie-im-auftrag-des-gdw>

Die „Hauptschwärmer“ sind die Berufsanfänger (Altersklasse 25 bis 34 Jahre). Sie wandern zum einen weiter aus den peripheren ländlichen Räumen ab und zum zweiten ziehen sie aus vielen Hochschulstädten und Kreisen weiter in die Schwarmstädte. Dieser zweite Schwarm sorgt letztlich für die erhebliche Konzentration der jungen Menschen in nur vergleichsweise wenigen Städten. Insgesamt gibt es in Deutschland 30 solcher jungen Schwarmstädte. Bildhaft gesprochen zieht der junge Mensch erst zum Studium nach Emden, Kaiserlautern oder Greifswald, um nach dem Studium dann weiter nach Leipzig, Köln oder Stuttgart zu ziehen. Zwar gewinnen durch die Berufsanfängerwanderung auch eine Reihe von ländlichen Kreisen wieder Einwohner hinzu, dies reicht aber häufig nicht aus, um die vorhergehenden Verluste auszugleichen. Nach Abschluss der Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung haben 40% der (altersklassengewichteten) Kreise Einwohner verloren. Gewonnen haben in erster Linie die „jungen Schwarmstädte“ und das sehr kräftig. Spitzenreiter ist München – hier würden bei gleichbleibendem Wanderungsmuster aus 100 10- bis 15-Jährigen 336 30- bis 34-Jährige. Es folgen Leipzig, Frankfurt, Mannheim, Heidelberg, Darmstadt, Regensburg, Dresden. Weitere Städte sind mit Landshut oder Koblenz auch Mittelstädte, während es selbst großen Städten wie Dortmund oder Essen, aber auch Bremen oder Bielefeld dies nicht annähernd gelingt.

**Vor allem 25- bis 34-Jährige wandern ab**

**Abbildung 12: Schwarmstädte in Deutschland****Junge Schwarmstädte (Kohortenwachstumsrate 15-34)**

Regionaldatenbank Deutschland (destatis), eigene Berechnungen.



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

Die Ursache für das starke Schwarmverhalten der Jüngeren ist dabei nicht das Vorhandensein von Arbeitsplätzen in der Stadt. Abgesehen von wenigen Kreisen mit extrem hoher Abwanderung ist vielmehr die Zahl der Arbeitsplätze in den letzten Jahren mit einer letztlich vergleichbaren Rate gewachsen wie in den Schwarmstädten. Deutlich stärker gewachsen ist in den Schwarmstädten aber die Zahl der dort wohnenden, aber nicht dort arbeitenden Beschäftigten, die morgens zur Arbeit aus der Stadt hinaus pendeln. Es ist heute nicht mehr ungewöhnlich in Köln zu wohnen, aber in Hagen zu arbeiten, von Berlin nach Wolfsburg zu Arbeit oder nach Frankfurt/ Oder in die Vorlesung zu pendeln. Hauptsache man wohnt in einer lebendigen, vitalen, urbanen Stadt. Dies beschreibt den Kern des Schwarmverhaltens: ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität, für den auch weite Pendelentfernungen in Kauf genommen werden.

**Wohnortqualität als  
wichtigster  
Wanderungsgrund**

Der Beginn dieser deutlichen Verhaltensänderung lässt sich sehr genau benennen. Die ersten „Schwärmer“ waren die Geburtsjahrgänge Mitte der 1970er Jahre, die jetzt etwa 40 Jahre alt sind. Dies deutet auf die Ursache für die Verhaltensänderung hin: den Pillenknick. Die Geburtsjahrgänge Mitte der 1970er Jahre waren die erste nur noch schwach besetzte Generation, die sich nun „zusammenrottet“. Erst durch die Zusammenrottung gelingt es ihnen, eine Umgebung zu schaffen, die ihnen das bietet, was sie sich wünschen: Kneipen, Clubs und Restaurants, aber vor allem genügend potentielle Freunde und junge Menschen in Fahrradentfernung.

Eine solche „Zusammenrottung“ ist selbstverstärkend. Mit jedem Umzug aus Höxter nach Münster sinkt die Attraktivität Höxters und steigt die Attraktivität Münsters. Zudem nimmt die Zahl der jungen Menschen stetig weiter ab, sodass sie sich in Zukunft noch stärker konzentrieren müssen als bisher. Dies aber bedeutet, dass Städte existieren, die in Zukunft wieder schrumpfen werden. Derzeit profitiert fast jede Stadt auf der einen Seite von einer Zuwanderung aus dem eigenen Hinterland und verliert auf der anderen Seite an die echten Schwarmstädte. Auch wenn der Saldo aktuell positiv ist, kann dieses Muster aus dem einfachen Grund nicht dauerhaft bestehen bleiben, weil sich das eigene Hinterland entleert. Entsprechend sollten aktuelle – insbesondere hohe – Wanderungsgewinne nicht fortgeschrieben werden, wenn der Großteil der Zuwanderung nur aus kleinen umliegenden Gebieten kommt.

**Selbstverstärkender  
Effekt**

Warum eine Stadt zur Schwarmstadt geworden ist, eine andere aber nicht, bleibt letztlich unklar. Die Anwesenheit einer Universität scheint notwendig, aber nicht hinreichend. Städte wie Kaiserslautern, Frankfurt/Oder, Bochum oder Bielefeld verfügen über eine – relativ zur Stadt – großen Universität, sind aber keine Schwarmstädte. Wahrscheinlich ist es eine Kombination aus der baulichen Attraktivität einerseits und einer „Unique Selling Position“, d.h. die Schwarmstadt hat einen Ruf und steht für etwas.

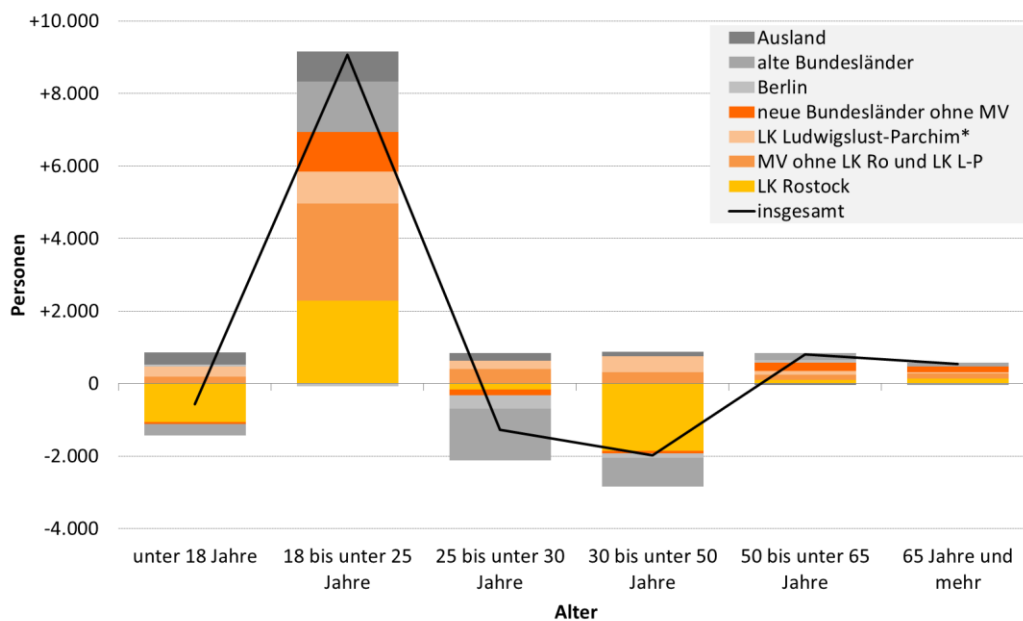
Die Folgen dieses Schwarmverhaltens liegen auf der Hand. In den Schwarmstädten steigen die Mieten, in den anderen Regionen stagnieren oder fallen sie. In den Schwarmstädten müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In allen anderen Regionen verfallen Wohnungen und werden Schulen geschlossen. Das Land spaltet sich demographisch.

### 3.2 Schwarmstadt Rostock

Rostock zählt zu den jungen Schwarmstädten. Das Bevölkerungswachstum der Stadt ist vor allem auf Wanderungsgewinne innerhalb Deutschlands zurückzuführen. Rostock gehört damit zu den wenigen „Schwarmstädten“ in Deutschland, denen es gelingt, insbesondere junge Einwohner über Wanderungen anzuziehen und sich so dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang zu entziehen (vgl. Kap. 3.1). Die Stadt profitiert als Hochschulstadt durch Zuzüge von 18- bis unter 25-Jährigen (Abbildung 13): In den Jahren 2011 bis 2015 zogen im Saldo +9.000 junge Menschen, schwerpunktmäßig aus Mecklenburg-Vorpommern, aber auch aus dem restlichen Bundesgebiet, nach Rostock. Diesen Zuzügen stehen vergleichsweise wenige Fortzüge von 25- bis unter 30-Jährigen (Absolventen) gegenüber (im Saldo insgesamt -1.300, insbesondere in die alten Bundesländer). Die Wanderungsverluste bei den 30- bis unter 50-Jährigen (insgesamt -2.000) und bei den unter 18-Jährigen sind vor allem durch Suburbanisierung in den Landkreis Rostock zu erklären. Auffällig ist jedoch, dass, abgesehen von dieser Suburbanisierung, sowohl 25- bis unter 30- als auch 30- bis unter 50-Jährige aus Mecklenburg-Vorpommern im Saldo nach Rostock ziehen. Bei den Älteren (über 50-Jährigen) gewinnt Rostock wiederum auch überregional durch Zuwanderung.

**Rostock ist  
Schwarmstadt**

**Abbildung 13: Wanderungssaldo nach Alter, Summe, 2011-2015**



\*In Nostorf-Horst (LK Ludwigslust-Parchim) befindet sich die Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund der Verteilung von Flüchtlingen ist der Wanderungssaldo verzerrt.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

**empirica**

Die Wanderungsgewinne insgesamt der Stadt Rostock beschränken sich nicht mehr, wie noch in den Jahren 2002 bis 2006, auf Mecklenburg-Vorpommern und die neuen Bundesländer (Abbildung 14 links). In den Jahren zwischen 2009 bis 2013 gewinnt die Stadt nun auch durch Zuwanderung aus einigen ländlichen Teilen von Schleswig-Holstein und verliert kaum noch an Kiel, Lübeck und Flensburg. Darüber hinaus hat

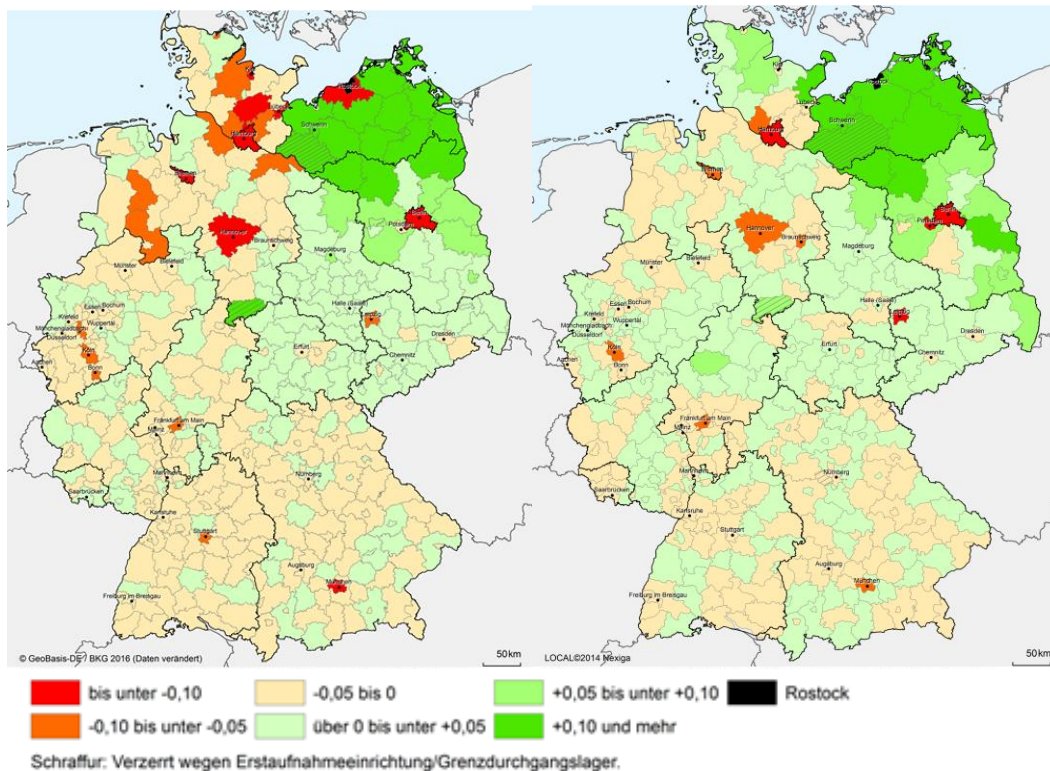
**Haupteinzugsgebiet  
MVP und Nordwest-  
brandenburg**

Rostock nun auch mit deutlich mehr Kreisen im restlichen Bundesgebiet einen positiven Wanderungssaldo (Abbildung 14 rechts). Weiterhin sind jedoch Mecklenburg-Vorpommern und Nordwestbrandenburg Rostocks „Haupteinzugsgebiet“.

**Abbildung 14: Quell- und Abflussgebiete der Stadt Rostock**  
**Wanderungssaldo der Stadt Rostock je 1.000 Einwohner mit**  
**den Kreisen Deutschlands**

2002-2006

2009-2013

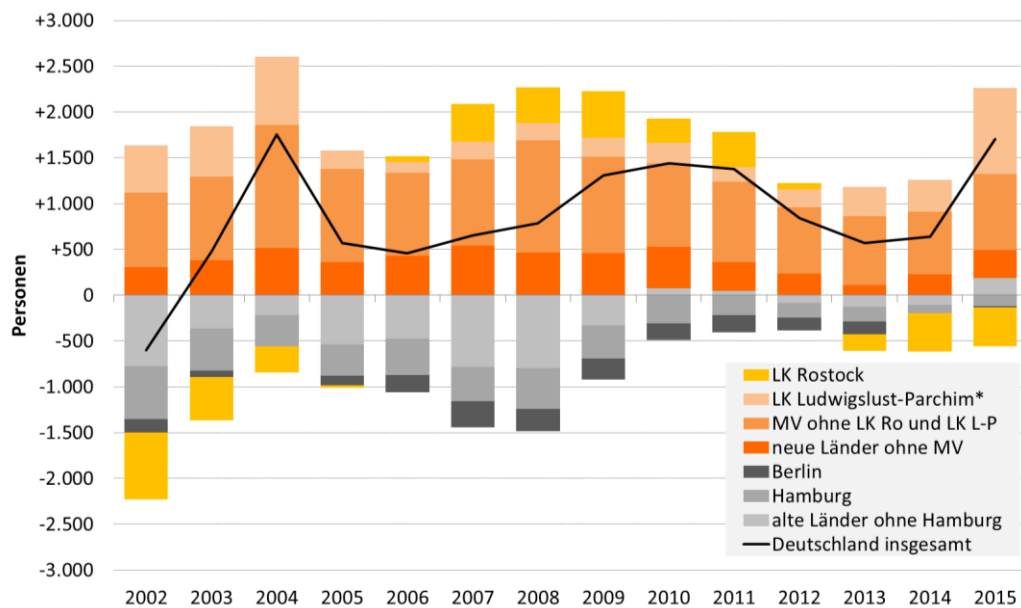


Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

Dies wird auch in Abbildung 15 deutlich: Die Nettozuwanderung der letzten Jahre nach Rostock kam und kommt vor allem aus Mecklenburg-Vorpommern. Der Wanderungssaldo mit den alten Bundesländern (ohne Hamburg) ist derweil seit dem Jahr 2010 ungefähr ausgeglichen und dreht im Jahr 2015 ins Positive. Gleichzeitig hat Rostock in den Jahren 2014 und 2015 erstmals wieder eine ausgeglichene Wanderungsbilanz mit Berlin und auch die Nettoabwanderung nach Hamburg ist deutlich geringer als in den Jahren zuvor (2014 und 2015 jeweils rd. -100; im Mittel der Jahre 2002-2010 waren es -400 p.a.).

**Inzwischen ausgeglichene Bilanz mit Berlin**

**Abbildung 15: Wanderungen innerhalb Deutschlands, Wanderungssaldo 2002-2015**

\*In Nostorf-Horst (LK Ludwigslust-Parchim) befindet sich die Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund der Verteilung von Flüchtlingen ist der Wanderungssaldo verzerrt.

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

Rostock zählt zu den Schwarmstädten in Deutschland und konnte seine Position gegenüber Städten in der Region wie Kiel und Lübeck, aber auch gegenüber Berlin und Hamburg, zuletzt stärken. Ein Rückgang der Anziehungskraft der Stadt zeichnet sich derzeit nicht ab. Die Stadt gewinnt vor allem bei den Jungen (18- bis unter 25-Jährigen), verliert aber zuletzt wieder bei den Familien durch Suburbanisierung.

**Hohe Gewinne bei Jüngeren**

### 3.3 Kleinräumige Wanderungsanalyse

Im Gegensatz zu den großräumigen Wanderungen lassen sich die kleinräumigen Wanderungen direkter durch das Wohnungsangebot beeinflussen. So lassen sich durch entsprechende Wohnungsangebote angebotsbedingte Abwanderungen mindern. Im Folgenden werden daher die kleinräumigen Wanderungen der Stadt mit dem Altkreis Bad Doberan näher betrachtet.

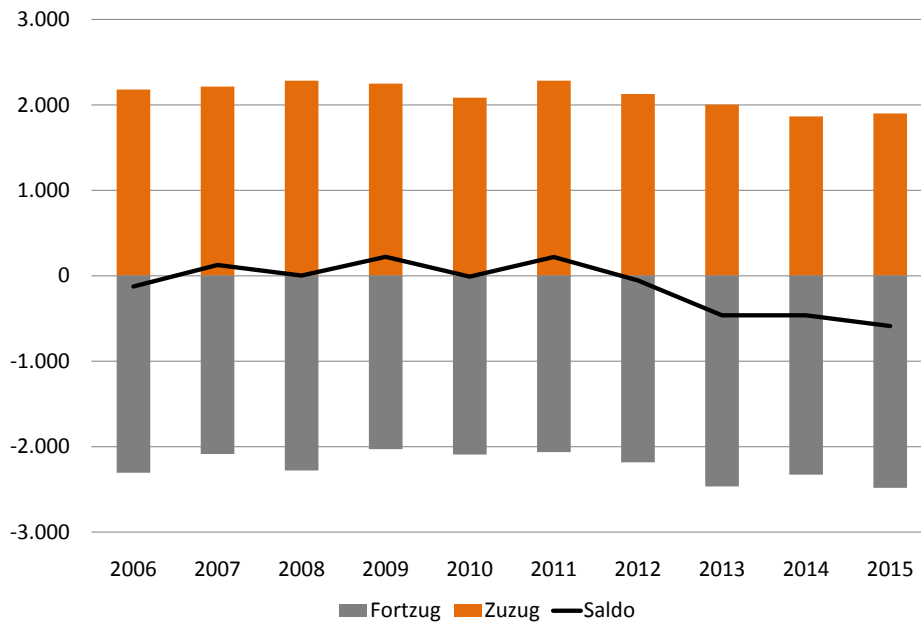
#### Wanderungen mit den Ämtern des Altkreises Bad Doberan

Die lange Zeit relativ ausgeglichen Wanderungsbewegungen mit den Ämtern des Altkreises Bad Doberan verschleiern eine ausgesprochene Stadt-Umland-Wanderung der Familien.

**Gesamtwanderungssaldo verschleiert Familiensuburbanisierung**

Die kreisfreie Stadt Rostock hat in der Summe im Zeitraum von 2006 bis 2011 zwar leicht an Einwohnern durch Nettozuwanderung vom Altkreis Bad Doberan gewonnen, seit 2012 hat sich der Saldo aber ins Negativ verkehrt. In der Summe beläuft sich der Wanderungsverlust auf mehr als 1.500 Einwohner (vgl. Abbildung 16).

**Abbildung 16: Wanderungsbewegungen mit den Ämtern des Altkreises Bad Doberan**



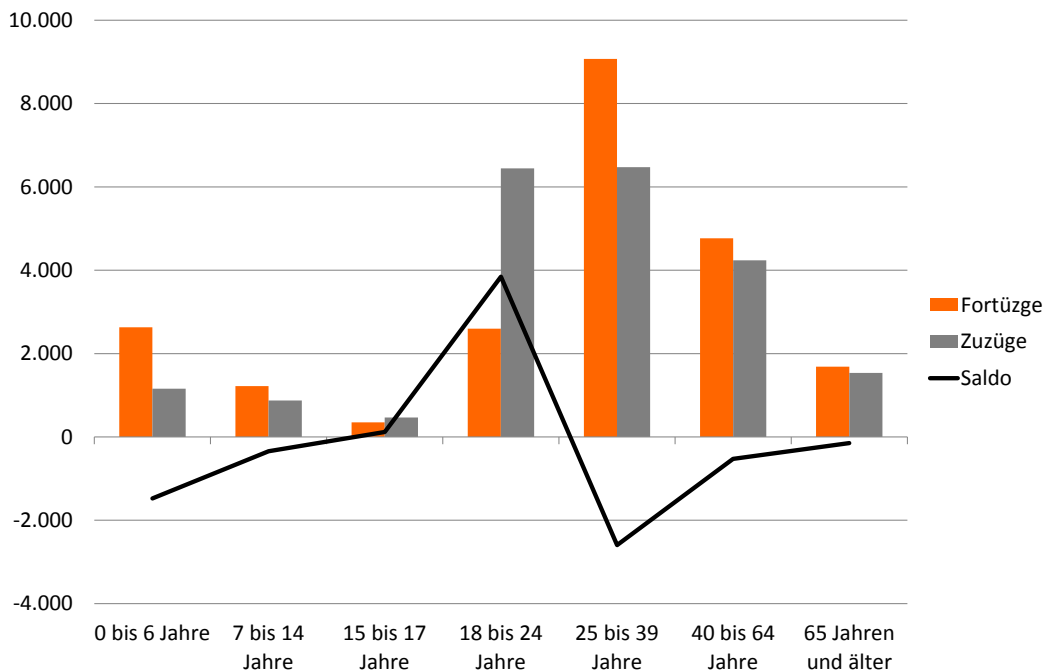
Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

empirica

Die Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach Altersklassen verdeutlicht die angesprochene Abwanderung von Familien in das Umland (vgl. Abbildung 17). Zwar hat die kreisfreie Stadt Rostock im Zeitraum von 2006 bis 2015 fast 4.000 Einwohner durch Zuwanderung in der Altersklasse der 18 bis 24-jährigen Personen gewonnen, gleichzeitig aber auch fast 1.500 Kinder im Alter bis 6 Jahren und 2.600 Erwachsene im Alter von 25- bis 39 Jahre verloren. Gemessen an der Ausgangsbevölkerung Ende 2005 ist mehr als jeder fünfte Erwachsene im Alter von 25 bis 39 Jahren aus Rostock im Zeitraum von 2006 bis 2015 in den Altkreis Bad Doberan gewandert, im Saldo fast jeder Fünfzehnte. Der Wanderungssaldo von Familien war über den gesamten Betrachtungszeitraum negativ und hat sich seit 2012 nochmal kräftig erhöht.

**Familien-suburbanisierung hat sich wieder verstärkt**

**Abbildung 17: Kumulierte Wanderungsbewegungen mit dem Altkreis Bad Doberan nach Altersklassen, 2006 bis 2015**



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern

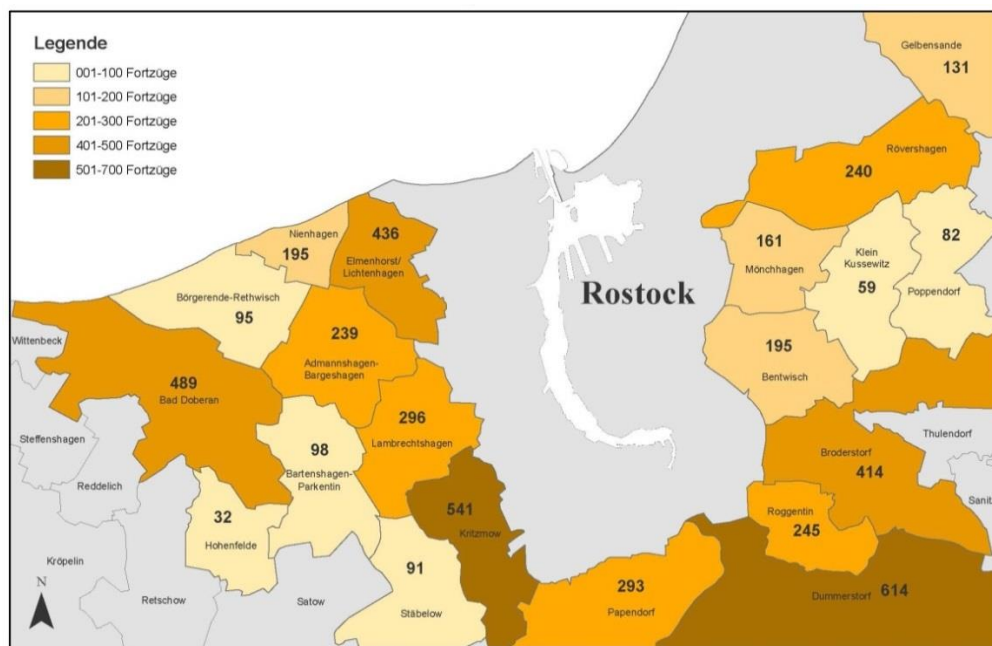
empirica

### Wanderungen mit ausgewählten Umlandgemeinden

Der Fokus der noch kleinräumigeren Betrachtung mit den angrenzenden Mitgliedsgemeinden liegt auf dem Zeitraum ab 2013, da seit diesem Jahr die Hansestadt Rostock im Saldo wieder Einwohner an den umgebenden Landkreis Rostock verliert (vgl. Abbildung 15).

Im Zeitraum von 2013 bis 2015 zogen mehr als 600 Einwohner aus Rostock in das südlich angrenzende Dummerstorf, rd. 540 ins südwestlich gelegenen Kritzmow und knapp 500 nach Bad Doberan. Auch in Richtung Elmenhorst/ Lichtenhagen und Broderstorf verlor Rostock jeweils mehr als 400 Einwohner durch Wegzug. Auch die übrigen, direkt an die Hansestadt angrenzenden Gemeinden haben eine hohe Anziehungskraft. 2013 bis 2015 zogen zwischen rd. 130 und knapp 300 Personen dorthin. Am attraktivsten sind dabei in der Regel Gemeinden in geringer Entfernung zu und mit guter Verkehrsanbindung nach Rostock, in denen zudem neue Baugebiete ausgewiesen wurden. In weiter entfernte, kleinere Gemeinden wie Hohenfelde südlich von Bad Doberan ziehen dagegen nur vergleichsweise wenige Rostocker. Differenziert nach Alter sind es vor allem Familien, die in die umliegenden Gemeinden ziehen.

**Verluste v.a. in die direkte Nachbarschaft**

**Abbildung 18: Fortzüge aus Rostock insgesamt von 2013 bis 2015**

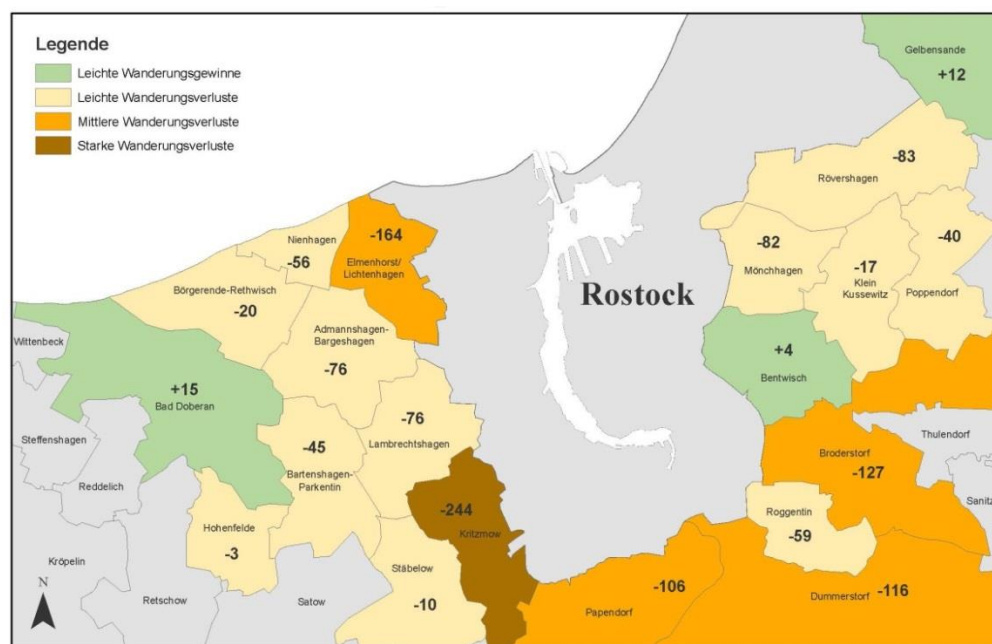
Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, eigene Berechnungen

empirica

**Wanderungssalden**

Nicht nur die absoluten Fortzüge, sondern auch die Wanderungssalden von Rostock mit den ausgewählten Umlandgemeinden zeigen überwiegend Verluste. Insgesamt zogen 2013 bis 2015 1.358 Einwohner im Saldo in diese Gemeinden. Dabei hat die Stadt vor allem an Kritzmow, Elmenhorst/ Lichtenhagen, Broderstorf, Dummerstorf und Papendorf verloren (vgl. Abbildung 19). Nur aus Bad Doberan, Gelbensande und Bentwisch gewinnt Rostock im Saldo einzelne Haushalte.

**Süden und Westen  
besonders attraktiv**

**Abbildung 19: Wanderungssalden von Rostock 2013 bis 2015**

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, eigene Berechnungen

empirica

Von den ostseenahe, westlichen Umlandgemeinden gewinnt Elmenhorst/ Lichtenhagen am stärksten durch Rostocker. Der Wanderungssaldo mit Börgerende-Rethwisch und Nienhagen war in den vergangenen drei Jahren weniger negativ, was allerdings nur bedingt Ausdruck einer geringen Attraktivität ist. Vielmehr gab es dort im Betrachtungszeitraum kein (größeres) Neubaugebiet für Zuzügler. Weiterhin auffallend ist der starke Bevölkerungsverlust von Rostock an die südlich angrenzenden Gemeinden, vor allem an Kritzmow, aber auch an Papendorf, Dummerstorf und Broderstorf. In diesen Gemeinden gibt es relativ viele verfügbare Bauflächen und das Preisniveau ist niedriger als in den ostseenahe Kommunen.

**Fehlende ostseenahe Baugebiete begrenzen Verluste**

### 3.4 Ostseenahe Zielgebiete im Umland

Um die Suburbanisierung in die ostseenahe Gemeinden und die Gründe zu untersuchen, hat empirica dort Neubaugebiete recherchiert und vor Ort erhoben. Im Rahmen von Ad-hoc-Gesprächen mit Bewohnern wurde untersucht, inwiefern Rostocker Haushalte dort vertreten sind und falls, was die Gründe für ihren Fortzug sowie die Standortwahl waren. Neben den wichtigsten Zielgebieten Elmenhorst/ Lichtenhagen, Nienhagen und Börgerende-Rethwisch wurde zusätzlich auch Bad Doberan mit in die Untersuchung aufgenommen. Hintergrund ist der Befund aus den Interviews, dass dort ebenfalls relevante Haushalte aus Rostock fündig werden.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuellen fünf Baugebiete in den drei Gemeinden mit direktem Ostseeezugang sowie der Stadt Bad Doberan.

**Tabelle 1: Aktuelle ostseenahe Baugebiete im westlichen Umland**

Gemeinde / Ortsteil	Baugebiet/ Adresse	Vermarktungsbeginn	Anzahl Bauplätze	Grundstückgröße (m²)	KP Grundstück in Euro/m² Gstfl.	KP Haus in €/m² Whnfl.	KP Haus in Euro	Objekt	Anbieter
<b>Elmenhorst</b>									
Elmenhorst	Steinbecker Eck 18107 Elmenhorst/ Lichtenhagen	2012	17	z.B. 484 - 746	z.B. 177 - 210	z.B. 1.810 - 2.530	z.B. 199.000 - 420.000		Nordstern-Immobilien
Elmenhorst	Nordstraße 18107 Elmenhorst/ Lichtenhagen	ca. 2013	ca. 30	z.B. 550	z.B. 180 - 250	z.B. 1.900	z.B. 271.400		Rostow Bau
<b>Börgerende</b>									
Börgerende	An den Weiden 4 18211 Börgerende-Rethwisch	2016	4	340 - 700	z.B. 325 - 340	z.B. 2.519 - 2.696	z.B. 361.295 - 375.300	n.k.A.	goreal Rostock GbR MARE Haus
Börgerende	Östliche Seestraße 18211 Börgerende-Rethwisch	k.A.	ca. 10	z.B. 706 - 832	z.B. 150	z.B. 2.000 - 2.200	z.B. 290.000 - 317.000		Rostow Bau
<b>Bad Doberan</b>									
Bad Doberan	Ostseewohnpark Kammerhof Randstr./ Dammchausee 18209 Bad Doberan	2016	250 (1. BA mit 127)	500 - 2.000	120 - 130	k.A.	k.A.		WIG Bad Doberan

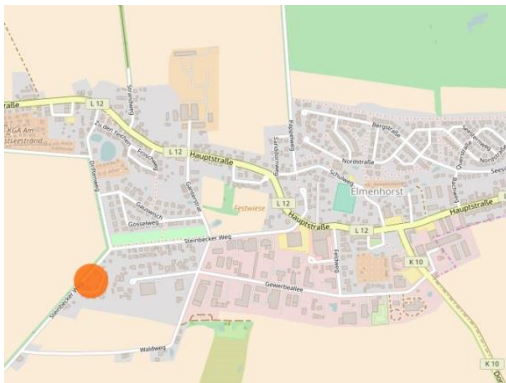
Quelle: Eigene Recherchen, Auskünfte der Vertriebsinstitutionen; alle Angaben Ca.-Werte **empirica**

## Elmenhorst/ Lichtenhagen

Die beiden Baugebiete in Elmenhorst/ Lichtenhagen mit zusammen rd. 50 Bauplätzen sind bis auf einzelne Grundstücke vollständig belegt. Die Grundstückspreise liegen zwischen rd. 180 und 250 €/m<sup>2</sup>, die Kaufpreise für Einfamilienhäuser erreichen 1.800 bis 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie liegen damit leicht unter dem Rostocker Niveau. Elmenhorst/ Lichtenhagen ist ein typischer Rostocker Vorort. Die dortigen Bewohner sind überwiegend aus Rostock dorthin gezogen. Die Verkehrsverbindung nach Rostock ist vergleichsweise gut und im Ort steht eine gute Versorgungsinfrastruktur für Familien und Ältere zur Verfügung (Schule, Kitas, Nahversorger, Ärzte).

### Beispiel:

#### Rostocknahe Baugebiet: „Steinbecker Eck“ in Elmenhorst/Lichtenhagen



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende

© empirica

Das Gebiet mit 17 Bauplätzen liegt am südwestlichen Ortsrand von Elmenhorst, ein Grundstück ist noch verfügbar. Die Entfernung zur Ostsee beträgt rd. 3 km, in die Rostocker Innenstadt ist man mit dem Auto rd. 25 bis 30 Minuten unterwegs.

Die Haushalte sind überwiegend aus Rostock hergezogen. Es handelt sich meist um Familien sowie einige ältere Paare ohne Kinder. Vor allem die Familien haben vor ihrem Umzug auch nach Wohnungen bzw. Häusern in Rostock gesucht. Den Ausschlag für den Standort Elmenhorst gaben dem im Vergleich zu Rostock geringerem Preis und der ruhigen Lage vor allem die gute Infrastruktur in der Gemeinde sowie die noch relativ gute Verkehrsverbindung ins Rostocker Stadtgebiet.

## Nienhagen

In Nienhagen gibt es aktuell kein Baugebiet mit freien Bauplätzen, es sind nur noch Verdichtungen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur möglich. Die Gemeinde plant allerdings die Erweiterung eines bestehenden Baugebietes um 7 Wohneinheiten und die Neuausweisung eines Gebiets mit rd. 75 Ein- und Zweifamilienhäusern. Nienhagen ist prinzipiell noch attraktiv für Pendler aus Rostock, auch wenn die Entfernung zur Innenstadt größer und das Infrastrukturangebot weniger umfassend als in Elmenhorst/ Lichtenhagen. Gemäß den Erhebungen vor Ort ist damit zu rechnen, dass das neue Baugebiet in hohem Maße Rostocker Haushalte ansprechen wird.

## Börgerende-Rethwisch

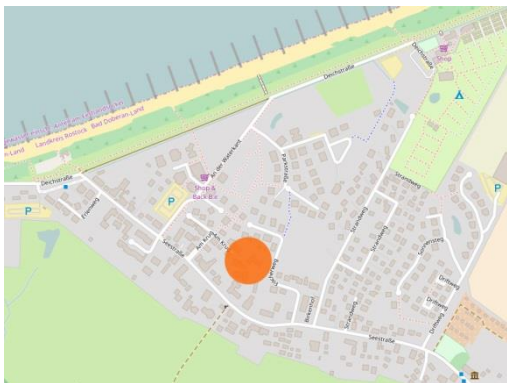
In Börgerende-Rethwisch entfällt das Gros der Bautätigkeit auf Ferienwohnungen und -häuser in unmittelbarer Ostseenahe. In diesem Bereich des Ortes gibt es nur einzelne dauerhafte Bewohner. Die Wohngebäude konzentrieren sich entlang des Straßenzugs Seestraße und Börgerender Straße. Dort gibt es auch zwei kleinere Baugebiete für dauerhaftes Wohnen. Vier Grundstücke in ruhiger Lage mit Ostseeblick und in gerade noch fußläufiger Entfernung zum Meer werden für 325 bis 340 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angeboten, die Kaufpreise für ein neu errichtetes Einfamilienhaus liegen bei 2.500 bis 2.700 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit sogar noch höher als in Rostock.

Das zweite Gebiet mit rund zehn Bauplätzen liegt im Ortsinneren an der Durchgangsstraße. Dort sind der Grundstückspreis mit rd. 150 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und der Kaufpreis für ein Einfamilienhaus mit 2.000 bis 2.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche niedriger als in Rostock. Nach Auskunft der Bewohner vor Ort stammen die Zuziehenden nicht nur aus Rostock, sondern aus dem gesamten Bundesgebiet und suchen in der Regel eine ruhige und ostseenahe Wohnlage. Darunter sind auch ehemalige Touristen und andere natur- und meeraffine Nachfrager. Die mit mindestens 40 Minuten recht lange Fahrtzeit ins Rostocker Stadtzentrum sowie der ländliche Charakter des Ortes sorgen dafür, dass die Attraktivität für Haushalte aus Rostock im Vergleich zu den übrigen drei Kommunen etwas eingeschränkt ist.

Gleichzeitig gibt es im Ort, wie auch in den übrigen ostseenahe Umlandgemeinden, ältere Wohngebiete. Dort sind vielfach Rostocker Haushalte zugezogen.

### Beispiel:

#### Älteres Baugebiet: Fischerweg/Am Krug in Börgerende-Rethwisch



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende



© empirica

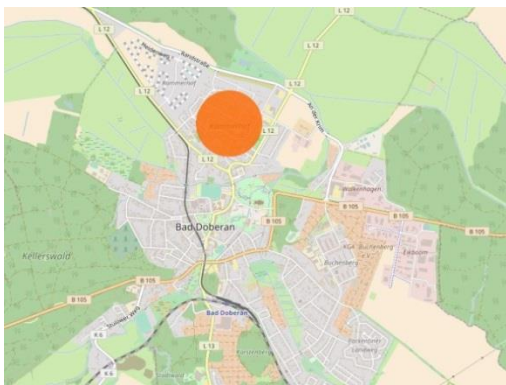
Das kleine Einfamilienhausgebiet ist rd. 15 Jahre alt. Die Entfernung zur Ostsee beträgt rd. 500 m, in die Rostocker Innenstadt mit dem Auto rd. 40 Minuten. Die Haushalte haben ursprünglich überwiegend in Rostock gewohnt. Ende der 1990er Jahre gab es wenige Angebote im individuellen Wohnungsbau in Ostseenahe in Rostock. Ausschlaggebend für die Standortwahl waren neben der Ostseenahe die ruhige und naturnahe Lage sowie fehlende Bauträgerbindung.

## Bad Doberan

In Bad Doberan wird der bestehende „Ostseewohnpark Kammerhof“ um rd. 250 Wohneinheiten erweitert. Die Grundstücke werden für 120 bis 130 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angeboten und sind damit deutlich günstiger als in Rostock. Die Fahrzeit zur Ostseeküste beträgt rd. 5 Minuten, in die Rostocker Innenstadt rd. 30 Minuten, so dass das Baugebiet trotz seiner eher ländlichen Lage auch für einige Rostocker attraktiv ist. In dem bereits bestehenden Gebiet leben vor allem Haushalte aus der Umgebung (sowie bundesweite arbeitsbedingte Zuzügler). Daneben stammen aber auch immer wieder Haushalte aus Rostock.

### Beispiel:

#### Rostockferneres Baugebiet: Ostseewohnpark Kammerhof in Bad Doberan



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende

Die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhausgebiets bietet rd. 250 Bauplätze, die Vermarktung ist aktuell in vollem Gange. Die Entfernung zur Ostsee beträgt rd. 4,5 km, in die Rostocker Innenstadt benötigt man mit dem Auto circa 30 bis 35 Minuten.

Die Haushalte im Gebiet kommen aus ganz Deutschland und vermehrt aus den alten Bundesländern, aber vereinzelt finden sich auch Rostocker im Gebiet. Es handelt sich vorwiegend um junge Familien. Den Ausschlag für die Entscheidung nach Bad Doberan zu ziehen, gaben vor allem die deutlich günstigeren Grundstückspreise als im direkten Rostocker Umland und Stadtgebiet, die Nähe zur Ostsee und die gute Infrastruktur in Bad Doberan. Die Verkehrsanbindung an das Rostocker Stadtgebiet wird als gut empfunden.

## Nachfragegruppen

In den ostseenahe Baugebieten im westlichen Rostocker Umland lassen sich prinzipiell zwei Nachfragetypen unterscheiden:



- Ehemalige Rostocker: Diese Gruppe wäre gern in Rostock geblieben und hat auch in der Stadt nach Grundstücken/ Häusern bzw. Wohnungen gesucht. Sie möchten gern ostseenahe bzw. in der Nähe ihres vorherigen Wohnorts in Rostock wohnen und ist preisbedingt oder aufgrund fehlender Angebote ins Umland ausgewichen. Die wichtigste Teilgruppe bilden Familien, die einen familiengerechten Standort mit Garten und familienfreundlicher Infrastruktur in Wohnortnähe suchen. Insbesondere in den nah an Rostock gelegenen Gebieten macht diese Gruppe den größten Anteil der Bewohner aus.
- Ostsee- und Naturaffine: Für diese Nachfragergruppe steht der Wunsch nach einer ruhigen, natur- und ostseenahe Wohnlage im Vordergrund. Es handelt sich nicht nur um Rostocker, sondern um Zuzügler aus ganz Deutschland, darunter auch viele vormalige Ostseetouristen. Diese Zielgruppe lässt sich nur schwer in Rostock halten bzw. für Rostock gewinnen, da sie gezielt nach ländlichen Standorten suchen. Diedrichshagen bietet allerdings aufgrund seiner Siedlungsstruktur noch die besten Voraussetzungen, um eventuell doch einige Vertreter dieser Gruppe für Rostock zu gewinnen.

### 3.5 Ostseenahe Zielgebiete in Rostock

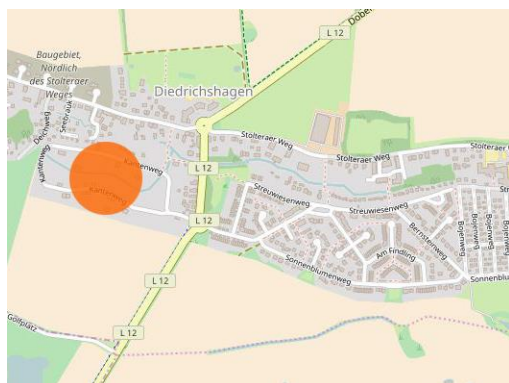
Auch in Rostock gibt es drei Baugebiete in Ostseenahe, die dazu beitragen, entsprechende Haushalte in der Stadt zu halten:

- Das Baugebiet „Am Golfplatz“ in Diedrichshagen mit rd. 75 Grundstücken konnte sehr schnell vermarktet werden. Die Grundstückspreise lagen bei rd. 270 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Einfamilienhäuser wurden für rd. 2.400 bis 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Nur einzelne Grundstücke sind noch nicht bebaut.
- Im Wohngebiet „Am Stolteraer Weg“ in Diedrichshagen sind seit 2011 insgesamt 20 Einfamilienhäuser errichtet worden, inzwischen sind alle Grundstücke bebaut. Die Preise lagen bei rd. 260 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Im Bereich des Baugebietes „Kalverradd“ im Stadtteil Lichtenhagen werden noch 43 Reihenhäuser für 2.100 bis 2.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet. Seit 2010 sind dort bereits rd. 200 Einfamilienhäuser errichtet worden.

**Tabelle 2: Aktuelle ostseenahe Baugebiete in Rostock**

Baugebiet/ Adresse	Vermark- tungs- beginn	Anzahl Bau- plätze	Grundst. größe (m²)	KP Grund- stück in Euro/m² Gstfl.	KP Haus in €/m² Whnfl.	KP Haus in Euro	Objekt	Anbieter
Wohngebiet "Am Stolteraer Weg" 18119 Rostock	2011	20	800 - 1.100	z.B. 260	k.A.	k.A.	k.A.	Stintzing Bau
Wohngebiet „Am Golfplatz“ Kantenweg 18119 Rostock	2014	75	350 - 1.300	z.B. 270	z.B. 2.395 - 3.766	z.B. 268.240 - 505.910		WIRO Dr. Tasler & Partner Immobilien Projekt GmbH
Wohngebiet "Kalverradd" Dünkircher Straße 18109 Rostock	2013	43 RH	177 - 378	k.A.	z.B. 2.100 - 2.300	z.B. 259.000 - 326.000		Deutsche Eigenheim

Quelle: Eigene Recherchen, Auskünfte der Vertriebs Einrichtungen; alle Angaben Ca.-Werte **empirica**

**Beispiel:****Rostocker Baugebiet: Wohngebiet „Am Golfplatz“ in Rostock-Diedrichshagen**

Quelle: Open Street Map Mitwirkende



© empirica

Das Einfamilienhausgebiet mit rd. 75 Bauplätzen liegt im Nordwesten der Hansestadt im Stadtteil Diedrichshagen. Die Entfernung zur Ostsee beträgt rd. 1 km, in die Rostocker Innenstadt ist man mit dem Auto rd. 30 Minuten unterwegs.

Die meisten Haushalte im Gebiet haben zuvor bereits in Rostock gewohnt. Ein wichtiges Kriterium bei der Standortwahl stellte die Nähe zur Ostsee sowie die gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt Rostocks dar. Vereinzelt wollten die Haushalte das Stadtgebiet bewusst nicht verlassen, Alternativen für die Bewohner wären Eigentumswohnungen in Rostock gewesen.

## 4. Wohnungsnachfrageprognose

Für den Bedarf nach attraktiven (ostseenahe) Baugebieten ist entscheidend, wie sich die Nachfrage zukünftig entwickelt. Die hier dargestellten Prognosen basieren auf der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Rostock mit dem Basisjahr 2015. Basierend auf dieser Vorausberechnung hat empirica die Zahl der Haushalte und die Wohnungsnachfrage prognostiziert. Eine Prüfung der Bevölkerungsprognose selbst ist nicht Gegenstand der Untersuchung. Die Methodik der empirica-Prognosen wird im Anhang erläutert (vgl. Kapitel 7.1). Zudem findet sich in Kapitel 7.2 eine „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen.

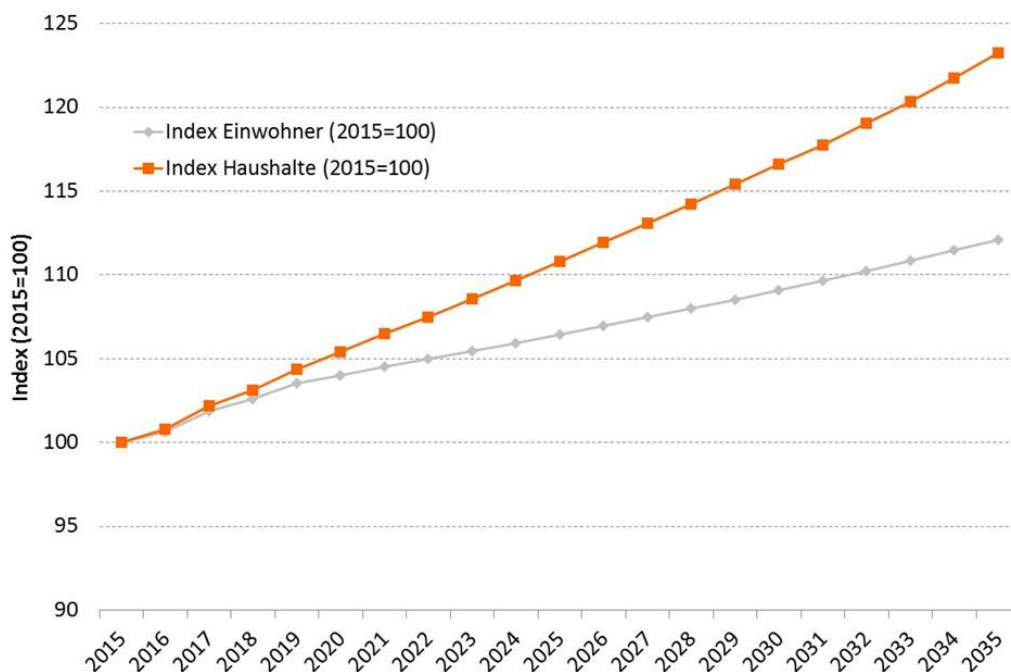
**Basis: Bevölkerungsprognose der Stadt Rostock**

### 4.1 Entwicklung der Zahl der Einwohner und Privathaushalte bis 2035

Die Prognose der Wohnungsnachfrage in Rostock unterstellt für den Zeitraum 2015-2035 einen Bevölkerungszuwachs um 12 % und damit einen Anstieg um knapp 25.000 Einwohner. Im gleichen Zeitraum steigt die Zahl der privaten Haushalte sogar um 23 % (vgl. Abbildung 20). Das ist möglich, weil die mittlere Haushaltsgröße von heute knapp 1,8 Personen auf gut 1,6 im Jahr 2035 sinkt.<sup>3</sup> Im Ergebnis wird es gemäß der Prognose bis zum Jahr 2035 rund 27.000 Haushalte in der Stadt mehr geben als heute.

**Bis 2035 wächst Zahl der Einwohner um 12 %, Zahl der Haushalte um 23 %**

**Abbildung 20: Prognose der Einwohnerzahl und der privaten Haushalte**



Quelle: Stadt Rostock, Statistisches Landesamt und eigene Berechnungen

**empirica**

<sup>3</sup> Der Rückgang der mittleren Haushaltsgröße ist ein bundesweiter Trend und eine Folge des demografischen Wandels. Unter anderem durch die Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung werden die Haushalte im Schnitt älter und damit auch kleiner. Auch die sinkenden Geburtenzahlen und die zurückgehende Zahl der Kinder je Frau verringern die mittlere Haushaltsgröße.

## 4.2 Wohnungsnachfragende Haushalte 2015-2035

Die Zahl der bewohnten Wohneinheiten in Wohn-/Nichtwohngebäuden liegt Ende des Jahres 2015 bei knapp 117.000. Dies entspricht der tatsächlich am Markt realisierten Nachfrage. Davon befinden sich rd. 104.000 Einheiten im Geschoss, etwa 13.000 in Eigenheimen.<sup>4</sup> Nach empirica-Prognosen wird die Nachfrage bis 2035 auf gut 144.000 ansteigen. Dabei ist der relative Anstieg nach Eigenheimen (+46 %) etwas größer als nach Geschosswohnungen (+19 %). Absolut betrachtet steigt aber die Nachfrage nach Geschosswohnungen mit nahezu +21.000 Einheiten weitaus stärker an als die Nachfrage nach Eigenheimen (+6.000).

**Zuwachs der Wohnungsnachfrage um rd. 27 Tsd. Einheiten**

Hauptzielgruppe für Einfamilienhäuser sind Familien. Bei den o.g. Zahlen ist zu beachten, dass wir unter „Ein-/Zweifamilienhäusern“ auch „einfamilienhausähnliche“ Wohnungen im Geschoss verstehen. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude gemeint, die private Rückzugsflächen und (ebenerdigen) Zugang zu begrünten Außenflächen bieten. Die folgende Abbildung zeigt beispielhaft entsprechende Qualitäten (vgl. Abbildung 21). Für solche Nachfrager mit dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus, die aber eine zentrale Lage bevorzugen, stellen entsprechende Angebote in zentraleren Lagen vielfach eine Alternative dar.

**„Einfamilienhaus-ähnliche“ Wohnungen**

**Abbildung 21: Einfamilienhausähnliche Qualitäten im Geschoss**



**Familienfreundlicher Innenbereich trotz Dichte – Wien**



**Separate Eingänge Haus-in-Haus – Berlin**



**Private Freifläche und niedrige Geschossigkeit – München**



**Abschließbare Abstellboxen im Hofinneren – Freiburg**



**Überdachte Fahrradstellplätze im Hof – München**



**Blickgeschützte EG-Zonen – München**

<sup>4</sup> Am 31.12.2015 gab es in Rostock 119.092 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. 13.127 dieser Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen („Eigenheimen“). Die übrigen 105.965 Wohnungen („Geschosswohnungen“) befanden sich in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum. Laut Angaben der Stadt Rostock standen 1.974 aller Wohnungen leer.

**Terrassen/ Balkone – Berlin****Geschützte Gärten – München****Sichere Spielmöglichkeiten für Kinder – Berlin**

© empirica

empirica

### 4.3 Neubaunachfrage 2016-2035

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ergibt sich aus zwei Komponenten. Zum einen macht die steigende Wohnungsnachfrage Neubau erforderlich (rd. 26.900 Einheiten im Zeitraum 2016-35). Daneben gibt es aber auch eine exogene Neubaunachfrage, die daher kommt, dass die Menschen Qualitäten suchen, die der aktuelle Wohnungsbestand nicht bietet. In „klassischen“ Wohnungsmarktmodellen hat man diesem Umstand durch eine Ersatzquote Rechnung getragen. Sie wurde üblicherweise bei Werten zwischen 0,1 % und 0,3 % des Bestandes angesetzt. Diese normative Setzung hat empirica durch ein verbessertes Modell ersetzt (vgl. Abbildung 22). Dabei wird auf empirischer Basis – unter Berücksichtigung der verfügbaren Wohnungsqualitäten – eine so genannte „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Diese Zusatznachfrage fällt jedoch umso kleiner aus, je stärker die lokale Wohnungsnachfrage wächst. Denn je mehr Neubau bereits durch mengenmäßiges Wachstum hinzukommt, desto weniger fehlen die neuen Qualitäten (nur rd. 300 Einheiten im Zeitraum 2016-35).<sup>5</sup>

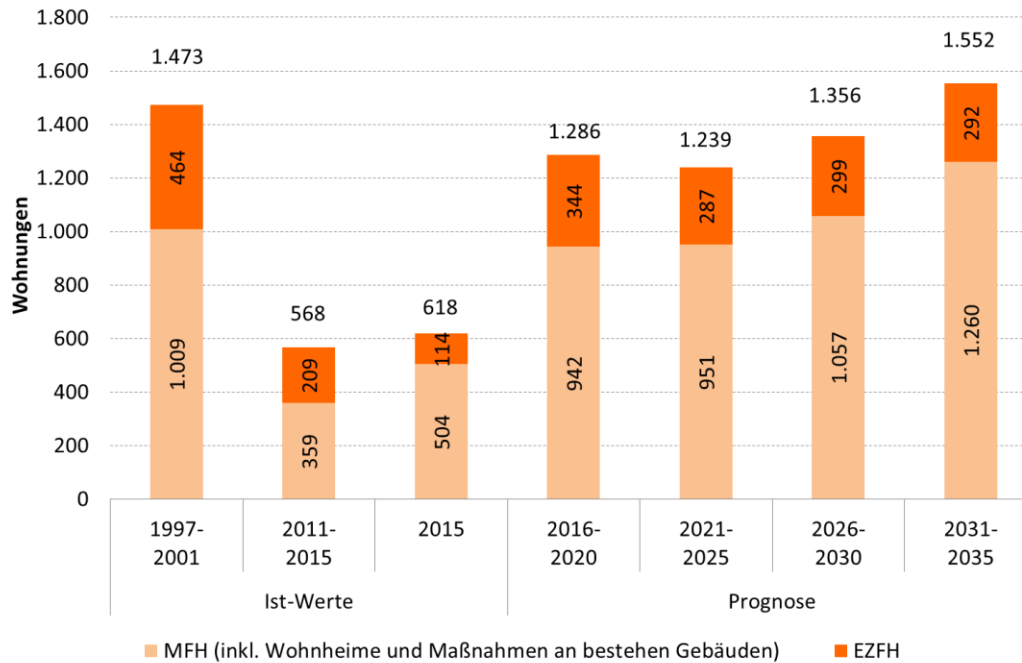
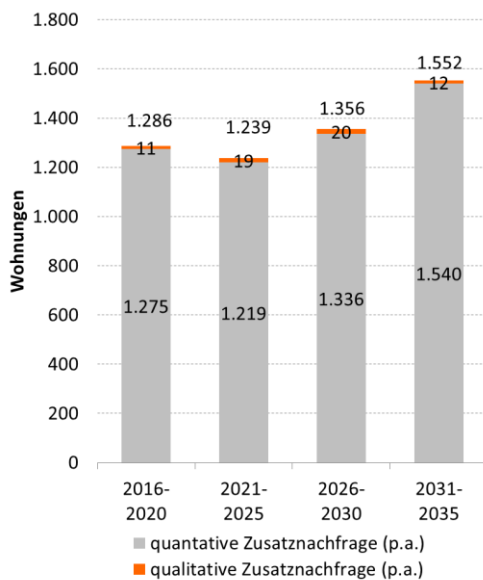
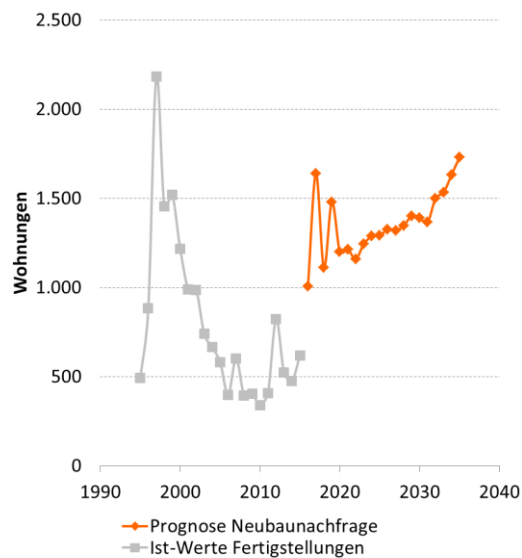
**Ersatzbedarf vs. „qualitative Zusatznachfrage“**

Die Masse der Fertigstellungen in der nächsten Zeit sollte weiterhin im Geschoss realisiert werden, denn der klassische Geschosswohnungsbaus wird seine Bedeutung behalten: Gut drei Viertel der Zusatz-Nachfrage bis 2035 entfällt auf dieses Segment (78 %). Das entspricht jährlich rd. 940 bis 1.260 Wohneinheiten, Tendenz steigend. Auf Ein-/Zweifamilienhäuser und einfamilienhausähnliche Wohnformen entfällt das verbleibende Viertel (22 %).<sup>6</sup> Das entspricht jährlich 287 bis 344 Wohneinheiten, Tendenz fallend. Dieses Volumen wurde in Rostock lediglich im Spitzenjahr 2012 erreicht. Bis 2035 beläuft sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Rostock auf rd. 6.100 WE, davon gut 3.200 bis zum Jahr 2025.

**Weiterhin hohe Bedeutung des Geschosswohnungsbaus**

<sup>5</sup> Die implizite Ersatzquote für die Stadt Rostock liegt demnach nur bei 0,01 %.

<sup>6</sup> Diese Relationen ergeben sich aus der vorausgerechneten Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte und ihrer Struktur (u.a. Alter und Größe): Größere Haushalte (i.d.R. Familien) fragen tendenziell häufiger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser nach, während ältere und kleinere Haushalte eher Wohnungen im Geschosswohnungsbau suchen.

**Abbildung 22: Prognose der Neubaunachfrage****Jährliche Neubaunachfrage nach Geschosswohnungen und Eigenheimen****Quantitative vs. qualitative Nachfrage****Ist-Werte ab 1995 und Prognosen bis 2035**

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

## 5. Vergleich: Flächenpotenziale und Flächenbedarf in Rostock

### 5.1 Vorhandene Flächenpotenziale im Stadtgebiet

#### Gesamtstädtische Betrachtung

In Rostock gibt es nach aktuellem Stand der Planungen insgesamt Wohnbauflächenpotenziale für fast 2.400 weitere Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Tabelle 3). Davon entfallen rd. 420 Wohneinheiten auf rechtskräftige Bebauungspläne, von denen ca. 320 bereits in der Realisierung sind. Etwa 460 Einfamilienhäuser sind im Rahmen laufender B-Plan-Verfahren sowie vorgesehener Planverfahren möglich sowie rd. 65 Wohneinheiten durch Nachverdichtungen nach § 34 BauGB. Weitere etwa 1.450 Einfamilienhäuser können generell auf bisher nicht überplanten, im FNP dargestellten Wohnbauflächen entstehen. Rund 9 % der Potenzialflächen (200 WE) befinden sich in Ostseenahe (siehe unten).

**Potenziale für noch  
rd. 2.400 WE in  
EZFH**

**Tabelle 3: EZFH-Wohnungsbaupotenziale in Rostock**

Planungsstand	Anzahl EZFH	...davon ostseenahe
Rechtskräftige Bebauungspläne	420	200
Laufende Planverfahren	255	0
Planverfahren noch nicht begonnen	205	0
Wohnungsbaupotenziale nach § 34 BauGB	65	0
Potenzialflächen im FNP ohne bisherige Überplanung	1.450	0
<b>Summe</b>	<b>2.395</b>	<b>200</b>

Anmerkung: Werte sind Schätzungen  
Quelle: Stadt Rostock

empirica

#### Ostseenahe Flächen

Standorte in Ostseenahe zählen aufgrund ihrer naturräumlichen Lage zu den besonders attraktiven Lagen in Rostock und Umgebung. Nachfrager sind daher bereit, für diese Qualitäten einen sehr viel höheren Preis zu zahlen als für weiter im Landesinneren gelegenen Flächen. Die Angebotspreise erreichen in den ostseenahe Rostocker Ortsteilen daher ein deutlich überdurchschnittliches Niveau im Vergleich zum städtischen Durchschnitt (vgl. Kapitel 2.2.2).

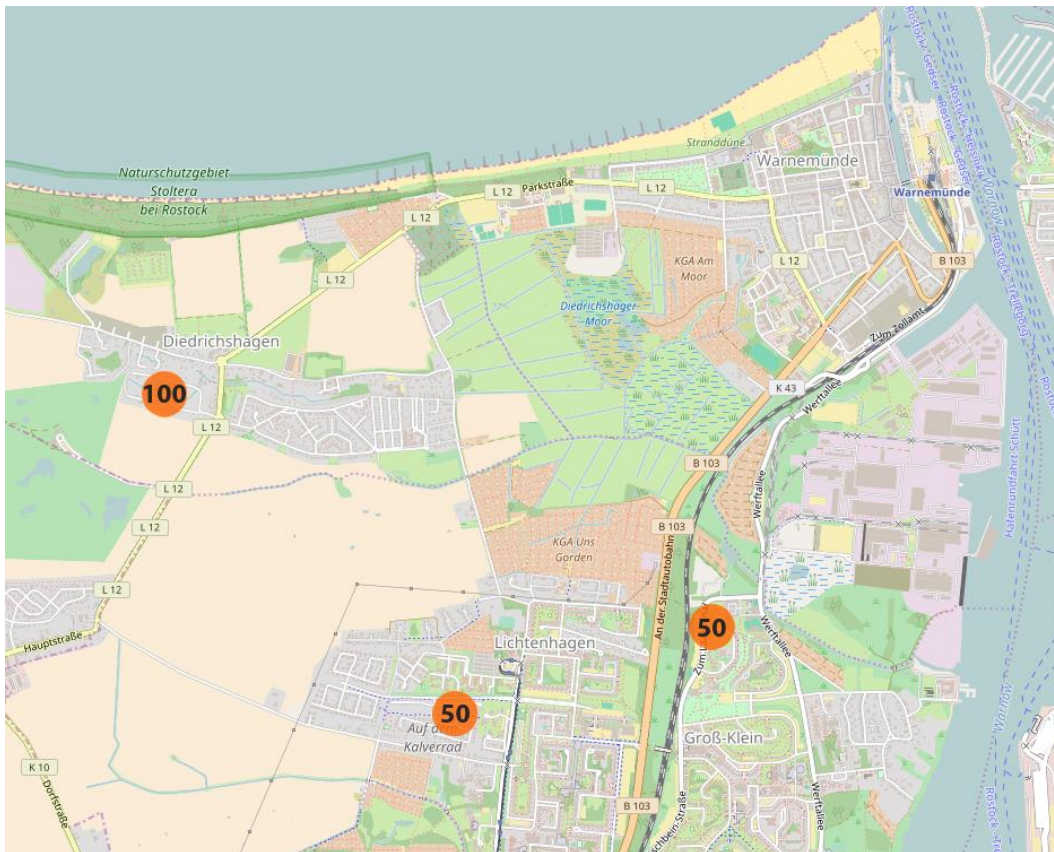
Die zügige Vermarktung des Baugebiets „Am Golfplatz“, trotz überdurchschnittlich hoher Kaufpreise, belegt diese Attraktivität, die hohe Nachfrage und damit auch den hohen Bedarf nach Flächen und Wohnangeboten in Ostseenahe (vgl. Kapitel 3.5). Falls im Rostocker Stadtgebiet keine derartigen Flächen zur Verfügung stehen, weicht zumindest ein Teil der „ostseeauffinen“ Haushalte auf entsprechende Flächen in den Umlandgemeinden aus (vgl. Kapitel 3.4). Nur wenn auch in der Hansestadt selbst ostseenahe Flächen in einem möglichst großen Angebotsspektrum zur Verfügung stehen, können diese Haushalte in der Stadt gehalten werden.

Das Angebot an Flächenpotenzialen in Ostseennähe ist nach Auskunft der Hansestadt Rostock allerdings gering: Drei Bereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen umfassten insgesamt Potenziale für rd. 200 Wohneinheiten. Dort stehen jedoch nur noch Parzellen für rund 100 Einfamilienhäuser zur Verfügung (vgl. Abbildung 23):

**Nur noch rd. 100 WE  
ostseenahe  
Potenziale**

- Das Gebiet „Am Golfplatz“ in Diedrichshagen mit rd. 100 WE ist bereits weitgehend fertiggestellt. Dort gibt es keine nennenswerten Potenziale mehr.
- Das Gebiet „Kalverradd (Rest)“ in Rostock-Lichtenhagen ist überwiegend fertiggestellt. Für die übrigen Baufelder läuft aktuell die Vermarktung, erste Baumaßnahmen finden bereits statt. Hier können kurzfristig noch rd. 50 Wohneinheiten entstehen.
- Im Gebiet „Am Laakkanal“ in Groß Klein ist eine Bebauung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich, bisher gibt es dort aber noch keine Bauaktivitäten. Hier können kurz- bis mittelfristig noch rd. 50 Wohneinheiten entstehen.

**Abbildung 23: Lage der ostseenahe Baugebiete in Rostock**



Quelle: ©OpenStreetMap-Mitwirkende, eigene Ergänzungen

**empirica**

## 5.2 Knappheiten bleiben bestehen: Mehr Flächenpotenziale erforderlich

Die aktuellen Flächenpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rostock reichen nicht aus. Der erforderliche Umfang weiterer Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich aus der Differenz zwischen Bedarf und Angebot. Ausgehend von der vorausberechneten Neubaunachfrage ergibt sich bereits im Zeitraum 2021 bis 2025 eine Unterdeckung von mehr als 750 Wohneinheiten. Insgesamt fehlen bis 2035 Flächen für rd. 3.700 Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Tabelle 5). Um die gesamtstädtische Flächennachfrage zu bedienen und die Abwanderung von Haushalten in das Umland nicht weiter steigen zu lassen, sind somit in erheblichem Umfang zusätzliche Flächenpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser erforderlich.

**Knappheiten bleiben bestehen – mehr Bauflächen erforderlich**

**Tabelle 4: Abgleich von Flächenpotenzialen und Neubaunachfrage im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser**

	Zeitraum: 2016-2020 2021-2025 2026-2030 2031-2035				Summe
<b>EZFH-Neubaunachfrage</b>	1.720	1.437	1.493	1.458	<b>6.108</b>
<b>Kummulierte EZFH-Neubaunachfrage</b>	1.720	3.157	4.650	6.108	
<b>EZFH-Potentiale</b>	2.395				<b>2.395</b>
<b>Deckung EZFH-Potentiale</b>	675	-762	-2.255	-3.713	<b>-3.713</b>

Quelle: Eigene Berechnungen, Stadt Rostock

empirica

Dabei spielen die Flächen für ostseenahe Wohnen sowohl in Rostock als auch in den westlichen Umlandgemeinden eine besondere Rolle. Hier sind die Knappheiten an Bauland besonders groß, wie Preisdifferenzen belegen. Preise sind Knappheitsindikatoren. Die höchsten Preise sowohl für Bestandsobjekte als auch für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden derzeit an ostseenahe Standorten erzielt. In Warnemünde liegen die Medianangebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 50 % und in Diedrichshagen um fast 30 % über dem städtischen Durchschnitt (vgl. detailliert Kapitel 2.2.2). Die Wanderungsanalysen (vgl. detailliert Kapitel 3.3) zeigen zudem, dass Rostock in den vergangenen Jahren im Saldo stets Einwohner an die westlichen ostseenahe Umlandgemeinden verloren hat, obwohl die Preise auch dort im regionalen Vergleich relativ hoch sind. Unter Berücksichtigung der Altersstruktur Abwanderer, des Preisniveaus der ostseenahe Zielgemeinden und gemäß den Befragungen vor Ort handelt es sich hierbei größtenteils um gut situierte Familienhaushalte, die der Stadt auch aufgrund mangelnder geeigneter Flächenangebote den Rücken in Richtung ostseenahe Umlandgemeinden kehren.

**Gut situierte Familien verlassen im Saldo Rostock Richtung ostseenahe Umlandgemeinden**

Rostock braucht wie jede andere Stadt zur Minimierung der Abwanderung von Haushalten in das Umland ein quantitativ und qualitativ hinreichendes Flächenangebot in ihrem Portfolio. Die durchgeführten Analysen belegen, dass es bereits rein quantitativ an Potenzialflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser mangelt, um die künftig absehbare Nachfrage zu befriedigen. Um darüber hinaus konkurrenzfähig gegenüber den Umlandkommunen zu sein, bedarf es eines Flächenangebotes, welches auch unter qualitativen Bewertungskriterien das gesamte Angebotsspektrum abdeckt, sowohl an preisgünstigen Flächen mit eher einfachen Qualitäten als auch

**Quantitativ und qualitativ mehr Flächen erforderlich, gerade auch ostseenahe**

an teureren Flächen mit guten bis sehr guten Qualitäten. Ostseenahe Bauflächen sind – wie erläutert – dabei von besonderer Bedeutung.

### 5.3 Weitere Potenzialflächen in Diedrichshagen

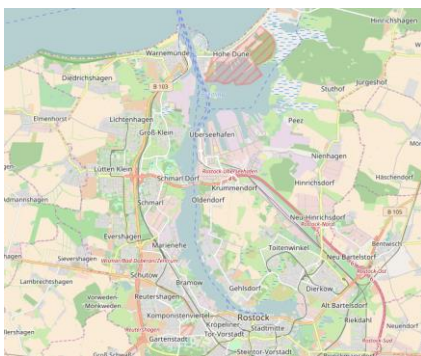
Vor dem Hintergrund der dargestellten Flächenbedarfe stehen die insgesamt sieben ostseenahe, derzeit abzuwägenden neuen Potenzialflächen in Diedrichshagen, im Nordwesten der Stadt Rostock. Der Ortsteil grenzt im Norden unmittelbar an die Ostsee, im Osten an Warnemünde, im Südosten an den Stadtteil Lichtenhagen und im Westen und Südwesten an Elmenhorst, einen Ortsteil der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen im Landkreis Rostock. Diedrichshagen ist ein 4,4 ha großer, dörflich geprägter Ortsteil mit rd. 1.300 Einwohnern. Das historische Stadtzentrum Rostocks ist rd. 11 km entfernt. Die Anbindung an das benachbarte Warnemünde und das übrige Rostocker Stadtgebiet erfolgt über die Landesstraße 12 und zwei Buslinien. Die nächsten Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen befinden sich überwiegend in Warnemünde in rd. 3 km Entfernung.

Die Potenzialflächen tragen zur Entspannung der Flächenknappheiten bei und sind auch hinsichtlich ihrer Lagequalitäten für eine Abrundung des Flächenangebotsportfolios der Stadt Rostock erforderlich, um die Umlandabwanderung einzudämmen. Die Entfernung vom Ortskern zur Ostseeküste beträgt rd. 1 km. Aufgrund dieser Lagegunst ist Diedrichshagen als Wohn- und Urlaubsort gleichermaßen beliebt. Die hohe Akzeptanz und Attraktivität als Wohnort zeigt sich auch in der zügigen Vermarktung des aktuellen Baugebiets „Am Golfplatz“, das direkt nördlich an Teilfläche 6a angrenzt. Weite Bereiche des Ortsteils sind jedoch als Landschafts- oder Naturschutzgebiet ausgewiesen, so dass sich alle Teilflächen mit Ausnahme der Teilfläche 6b im Landschaftsschutzgebiet befinden.

**Weitere Potenzialflächen in Diedrichshagen**

**Alle Flächen tragen zur Entspannung der Knappheiten bei und runden qualitativ das Angebotsportfolio ab**

**Abbildung 24: Lage und Mikrolage der ostseenahe Potenzialflächen**



Quelle: ©OpenStreetMap-Mitwirkende, eigene Ergänzungen

empirica

## 6. Schlussfolgerungen

### 6.1 Absehbare Flächenknappheit im Segment für Einfamilienhäuser

Der Rostocker Wohnungsmarkt zieht seit einigen Jahren wieder spürbar an. Die wachsende Bevölkerung und die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt erhöhen die Wohnungsnachfrage. Die Angebotsentwicklung hält mit dieser Entwicklung noch nicht Schritt. Steigende Mieten und Preise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser sind die Folge. Inzwischen kommt es in Rostock in einigen Segmenten zu Knappheiten auf dem Wohnungsmarkt. Das gilt insbesondere auch für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dort sind die Angebotspreise seit 2012 im Neubau um ein Viertel und im Bestand um knapp ein Drittel anstiegen. Die Fertigstellungszahlen im individuellen Wohnungsbau sind seit 2012 rückläufig und lagen 2015 mit 114 Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 177.

**Steigende Nachfrage und Preise, v.a. bei EZFH**

Das Bevölkerungswachstum von Rostock geht dabei insbesondere auf Wanderungsgewinne innerhalb Deutschlands zurück. Rostock gehört zu den „Schwarmstädten“ in Deutschland, denen es gelingt, insbesondere junge Menschen anzuziehen. In den vergangenen Jahren konnte Rostock seine Position gegenüber Kiel und Lübeck, aber auch gegenüber Berlin und Hamburg, stärken. Die Gewinne scheinen an Nachhaltigkeit zu gewinnen, denn sie speisen sich nicht nur aus der Region, sondern die Herkunftsgebiete erstrecken sich mittlerweile über weite Teile von Deutschland.

**Schwarmstadt Rostock gewinnt überregional**

Ausgehend von der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Rostock wird die Bevölkerung in Rostock auch künftig weiter wachsen. Bis 2035 wird ein Zuwachs um 12 % vorausberechnet. Tritt diese Prognose ein, so erhöht sich im gleichen Zeitraum die Zahl der privaten Haushalte um 23 %. Die Wohnungsnachfrage steigt um rd. 27.000 Einheiten. Davon entfallen rd. 21.000 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau und rd. 6.000 Einheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei Letzterem kann ein Teil der Nachfrage auch in solchen Objekten gedeckt werden, die einfamilienhausähnliche Qualitäten an zentralen Standorten bieten.

**Weiteres Wachstum zu erwarten**

Die aktuellen Flächenpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser reichen nicht aus. Ausgehend von der vorausberechneten Neubaunachfrage ergibt sich bereits im Zeitraum 2021 bis 2025 eine Unterdeckung von mehr als 750 Wohneinheiten. Insgesamt fehlen bis zum Jahr 2035 Flächen für rd. 3.700 Ein- und Zweifamilienhäuser.

**Bis 2035 fehlen mehr als 3.700 EZFH**

### 6.2 (Zukünftige) Nachfrage nach ostseenahe Wohnen

Aufgrund des gestiegenen Nachfragedrucks sind in der Vergangenheit Haushalte in die Umlandgemeinden Rostocks abgewandert. Neben den südlich angrenzenden Nachbargemeinden unweit der Rostocker Innenstadt sind auch die ostseenahe Nachbargemeinden Elmenhorst/ Lichtenhagen, Nienhagen und Börgerende-Rethwisch Ziel der fortziehenden Haushalte. An diese drei Gemeinden hat Rostock in den vergangenen drei Jahren im Saldo 80 Einwohner verloren. Pro Jahr sind rd. 240 Einwohner aus Rostock in die drei Gemeinden fortgezogen, wobei der Großteil auf

**Bruttoabwanderung von rd. 80 HH p.a. ins ostseenahe Umland**

die Altersgruppe der 25- bis 39-Jährigen entfällt. Das entspricht einer Bruttoabwanderung von rd. 80 Haushalten pro Jahr (Annahme: durchschnittliche Haushaltsgröße 3 Personen). Die Abwanderung in die ostseenahe Gemeinden wäre dabei noch höher ausgefallen, wenn dort mehr Bauplätze verfügbar gewesen wären. Durch die Knappheiten ist das Preisniveau entsprechend hoch.

Ein Teil der Suburbanisierer hat die Stadt wegen fehlender Alternativen in Rostock verlassen. Aus den Erhebungen vor Ort wurde deutlich, dass je näher ein Umland-Baugebiet an Rostock liegt, umso häufiger wären die Bewohner gerne in Rostock geblieben und hätten dort gehalten werden können. Die meisten Bewohner haben auch in Rostock nach einem Haus/Grundstück oder einer familienfreundlichen Wohnung gesucht. Ihre Standortanforderungen umfassen einen familiengerechten Standort, Nähe zu Infrastruktur und Versorgung sowie die Lage im Nordwesten und in Ostseenahe. In den Gebieten in größerer Entfernung zur Rostock gibt es mehr Bewohner, die bewusst die Stadt verlassen haben, um in ländlicher und ruhiger, naturnaher Lage und in Ostseenahe zu wohnen. Diese Zielgruppe lässt sich nur schwer in Rostock halten, wenngleich Diedrichshagen innerhalb des Rostocker Stadtgebietes aufgrund der ruhigen naturnahen Qualitäten hierfür noch die besten Voraussetzungen bietet.

**Abwanderung  
aufgrund fehlender  
Alternativen**

Ein limitierender Faktor bei der Abwanderung in diese Gemeinden ist das dort begrenzte Baulandangebot. Bei weiteren Flächenausweisungen ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass auch die Wanderungsverluste zunehmen werden. Dies drückt sich im hohen Preisniveau aus, welches die Knappheit der Angebote im Vergleich zur Nachfrage widerspiegelt. So plant die Gemeinde Nienhagen beispielsweise ein Neubaugebiet mit rund 75 Wohneinheiten. Auch Bad Doberan, wo ebenfalls noch Rostocker Haushalte hinziehen, ist derzeit ein weiteres großes Neubaugebiet mit rd. 250 Einfamilienhäusern in der Vermarktung. Solange die Preisdifferenzen zwischen ostseenahe Wohnen (innerhalb und außerhalb des Rostocker Stadtgebietes) und ostseefernen Standorten in der Region derart ausgeprägt sind, führt jedes neue Angebot im Umland zu einer Abwanderung von Rostocker Haushalten, weil der Preis an diesen teuren Standorten als Hebel der Nachfragegewinnung fungieren kann. Mögliche relative Preisverschiebungen zu Gunsten der ostseenahe Wohnstandorte erhöhen deren relative Attraktivität und können damit weitere Nachfragegruppen zu Lasten anderer Standorte gewinnen.

**Neue Baugebiete im  
Umland geplant**

Aktuell gibt es in der Hansestadt Rostock in Ostseenahe nur noch Flächenpotenziale für rd. 100 Wohneinheiten, jeweils die Hälfte in Rostock-Lichtenhagen (Kalverradd) und in Groß Klein (Am Laakkanal). Beide Gebiete können kurzfristig bebaut werden. Die hohe Attraktivität von ostseenahe Baugebieten belegt auch die sehr zügige Vermarktung des Neubaugebietes Am Golfplatz. Dort wurden in einem Zeitraum von rd. 1,5 Jahren ein Großteil der 75 Einheiten verkauft. Die hohe Akzeptanz, bei gleichzeitig hohem Preisniveau im Gefüge des Rostocker und regionalen Wohnungsmarktes, ist maßgeblich auf die attraktive Lage zurückzuführen.

**Nur noch wenige  
ostseenahe Potenzi-  
ale in Rostock**

Allein dieses Baugebiet hatte – gemessen an den gesamten Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern innerhalb des Stadtgebietes Rostock der Jahre 2014 und 2015 (= 219 Einheiten) – einen Marktanteil von über 25 %. Dieser Marktanteil

**Untergrenze: Nach-  
frage nach ostsee-  
nahe Wohnen von  
80 EZFH p.a.**

wurde trotz relativ hohen Preisen und ohne Einbußen bei der Vermarktungsgeschwindigkeit realisiert. Projektziert man diesen Marktanteil auf die künftige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser in Rostock, ergibt sich ein künftiges Nachfragepotenzial nach ostseenahe Wohnen von 70 bis 80 Einheiten. Dieses rechnerische Nachfragepotenzial bildet die Untergrenze für ostseenahe Wohnen, weil damit die Knappheiten und die relativ hohen Preise der Vergangenheit in diesem Segment fortgeschrieben werden. Das Angebot reicht nicht aus, um die Abwanderung in das ostseenahe Umland im Vergleich zur Vergangenheit zu reduzieren.

Nimmt man in diesem Zusammenhang an, dass die Hälfte bis drei Viertel der rd. 80 Haushalte, die im Durchschnitt vergangenen drei Jahre aus Rostock in die ostseenahe Umlandgemeinden Elmenhorst/ Lichtenhagen, Nienhagen und Börgerende-Rethwisch gezogen sind, prinzipiell (gerne) bei einem entsprechenden Angebot auch in Rostock geblieben wären, so ergäbe sich eine zusätzliche jährliche Nachfrage nach ostseenahe Ein- und Zweifamilienhäusern von 40 bis 60 Wohneinheiten durch verhinderte Umlandabwanderung.

**40 bis 60 EZFH p.a. durch verhinderte Umlandabwanderung**

In der Addition aus endogener Nachfrage durch Wachstum der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und verhindertem Umlandabwanderungspotenzial, ergibt sich ein Nachfragevolumen nach ostseenahe Wohnen von rund bis zu 140 Ein-/ Zweifamilienhäusern pro Jahr. Das entspricht bis zu 40 % der jährlichen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum 2016 bis 2020. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass die künftige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern durch verhinderte Abwanderung größer ausfällt als in der Prognose berechnet. Die Prognose enthält aufsetzend auf den Trend der vergangenen Jahre implizit eine Annahme über die Höhe der Umlandabwanderung, die bei entsprechend hinreichender Angebotsausweitung reduziert würde. Der Marktanteil fällt also entsprechend niedriger aus.

**Obergrenze: Nachfrage nach ostseenahe Wohnen von 140 EZFH p.a.**

Damit reichen die noch bestehenden ostseenahe Flächenpotenziale von rd. 100 Wohneinheiten für maximal ein Jahr. Wenn es das Ziel ist, „ostseeeaffine“ Haushalte in der Stadt zu halten, muss die Hansestadt Rostock zwingend vermehrt Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser bereitstellen, die gleichzeitig auch qualitativ wettbewerbsfähig gegenüber den Flächen in den ostseenahe Umlandgemeinden sind. Demgegenüber sollten familiengerechte Geschosswohnungen („einfamilienhausähnliche“ Angebote) an zentraleren Standorten entwickelt werden, um wettbewerbsfähig zu sein.

**Zusätzliche ostseenahe Wohnbauflächen dringend erforderlich**

### 6.3 Diedrichshagen: Hohe Standortattraktivität

Voraussetzung wäre ein preislich konkurrenzfähiges Angebot in der Stadt, das sowohl ostseenahe als auch gut an das Stadtzentrum angebunden ist. Aus Nachfrager-sicht kommen hierfür die aktuell zu prüfenden Flächen in Diedrichshagen sehr gut in Frage: Sie befinden sich in ostsee- und naturnaher Lage und sind somit attraktiver als beispielsweise Potenzialflächen im Süden von Rostock. Auch ist Diedrichshagen gut an die Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in Warnemünde sowie das Rostocker Stadtzentrum angebunden und somit attraktiver als die ost-

**Diedrichshagen sehr guter Standort für ostseenahe Wohnen**

seenahe Rostocker Ortsteile östlich der Warnow. Die hohe Attraktivität von Diedrichshagen für den individuellen Wohnungsbau zeigt sich auch darin, dass die Angebotspreise dort zu den höchsten in ganz Rostock gehören. Auch die sehr schnelle Vermarktung des in Diedrichshagen gelegenen Baugebiets „Am Golfplatz“ trotz dem deutlich überdurchschnittlichen Preisniveau belegt die hohe Attraktivität des Standorts.

Die Gestaltung eines neuen Baugebietes sollte sich in hohem Maße an den Akzeptanzkriterien von Familien orientieren. Sie stellen die Hauptnachfragegruppe dar. Sie zeichnen sich durch spezifische Anforderungen an das Wohnen aus, aufgrund derer sie häufig bereit sind, Kompromisse bei der Standortwahl in Kauf zu nehmen. Die Anforderungen beziehen sich auf die eigene Wohnung ebenso wie auf das Quartier. Während jüngere Haushalte hochmobil sind und ihre Präferenzen entsprechend kurzfristiger ausrichten, haben Familien einen deutlich höheren Bedarf nach gegenseitiger Unterstützung und einem intakten Netzwerk im Alltag.

**Familien als Hauptnachfragegruppe**

**Tabelle 5: Standort- und Objektpräferenzen von Familien**

Wohnumfeld
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen</li> <li>▪ Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung</li> <li>▪ Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume</li> <li>▪ Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte</li> <li>▪ Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen u. Ä.</li> <li>▪ Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern</li> </ul>
Wohnraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfamilienhaus (im städtischen Umfeld als Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind)</li> <li>▪ Mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr Zimmer</li> <li>▪ Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse)</li> <li>▪ Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärm-dämmende Wände und Decken</li> <li>▪ Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)</li> <li>▪ Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen</li> <li>▪ Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum</li> <li>▪ Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus und hausnaher Stellplatz</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

## 6.4 Vergleichende Bewertung der Potenzialflächen in Diedrichshagen

Alle sieben abzuwägenden neuen Potenzialflächen sind aus Sicht von empirica geeignet, um die quantitativen und qualitativen Defizite im Flächenangebot für Ein- und Zweifamilienhäuser der Stadt zu mildern. Aus Sicht der potenziellen Nachfrager sind die Qualitäten der alternativen Flächen größtenteils ähnlich zu beurteilen<sup>7</sup>:

**Nur geringe Unterschiede in den Mikrostandortqualitäten zwischen den Flächen**

- Einbindung in Siedlungsstruktur: Bis auf Fläche 1 grenzen alle Flächen an die bestehende Bebauung in Diedrichshagen und sind somit in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden. Fläche 1 bildet jedoch einen Solitär.
- Ostseenahe: Die Entfernung zur Ostsee ist von den Flächen 1 und 3 mit rd. 150 m am geringsten. Von den Flächen 6a und 6b ist die Entfernung mit rd. 1,2 km am weitesten, aber immer noch fußläufig möglich.
- MIV-Anbindung: Alle Flächen sind über bestehende, teilweise schmale Straßen zu erreichen. Die Flächen 3, 4, 6a und 6b liegen direkt an der Landesstraße L 12 und sind damit geringfügig besser als die anderen Flächen angebunden.
- ÖPNV-Anbindung: Die Flächen 3, 4, 6a und 6b liegen in fußläufiger Entfernung zu einer Bushaltestelle. Die Entfernung von Fläche 5 beträgt mehr als 400 m, von Fläche 2 mehr als 800 m und von Fläche 1 mehr als 1.600 m.
- Versorgung: Das Ortsteilzentrum Diedrichshagen ist von allen Flächen (außer Fläche 1) gut fußläufig erreichbar, dort gibt es allerdings nur ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot. Umfangreichere Angebote finden sich in den benachbarten Ortsteilen Warnemünde und Lichtenhagen sowie in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen. Warnemünde ist von den Flächen 3, 4 und 5 am schnellsten zu erreichen. Von allen Flächen außer Fläche 1 lassen sich die nächsten Einkaufsmöglichkeiten mit dem Auto in 5 bis 10 Minuten erreichen.
- Kinder- und Jugendinfrastruktur: Die nächste Grundschule befindet sich in Warnemünde, am schnellsten von den Flächen 3, 4 und 5 zu erreichen. Eine Kindertagespflege befindet sich in Diedrichshagen, drei Kitas in Warnemünde. Auch hier ist die Fahrzeit von der am weitesten entfernten Fläche 1 nur rd. fünf Minuten länger als von der am nächsten gelegenen Fläche.
- Sichtbeziehungen: Die Sichtbeziehungen von allen Flächen sind ähnlich und richten sich auf Felder und Wiesen, einen Golfplatz, Wald und/oder bestehende kleinteilige Bebauungsstrukturen.

Zusammenfassend ergeben sich nur für die Potenzialfläche 1 Einschränkungen, da diese Fläche siedlungsstrukturell kaum angebunden ist und die Entfernung sowohl zum bestehenden Ortsteil Diedrichshagen als auch zu den Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in Warnemünde am größten ist. Alle anderen Flächen

**Einschränkungen am ehesten bei Potenzialfläche 1**

<sup>7</sup> Die Entfernung zwischen den beiden am weitesten entfernten Flächen 1 und 5 beträgt lediglich 3 km, was einer Fahrzeit von rd. sieben Minuten mit Auto und rd. zehn Minuten mit dem Fahrrad entspricht.

sind nach Einschätzung von empirica aus Nachfragersicht und aufgrund ihrer Lagequalitäten gleichermaßen sehr gut für den Wohnungsneubau geeignet.

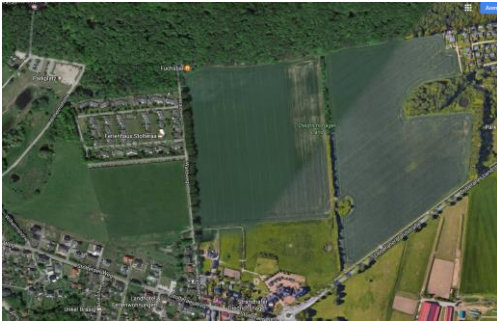
### Abbildung 25: Zu prüfende Potenzialflächen in Diedrichshagen



Potenzialfläche 1



Potenzialfläche 2



Potenzialfläche 3



Potenzialfläche 4



Potenzialfläche 5



Potenzialfläche 6a



Potenzialfläche 6b



Umfeld Fläche 6a „Baugebiet am Golfplatz“

© empirica (außer Flächen 3 und 4: © Google Maps)

empirica

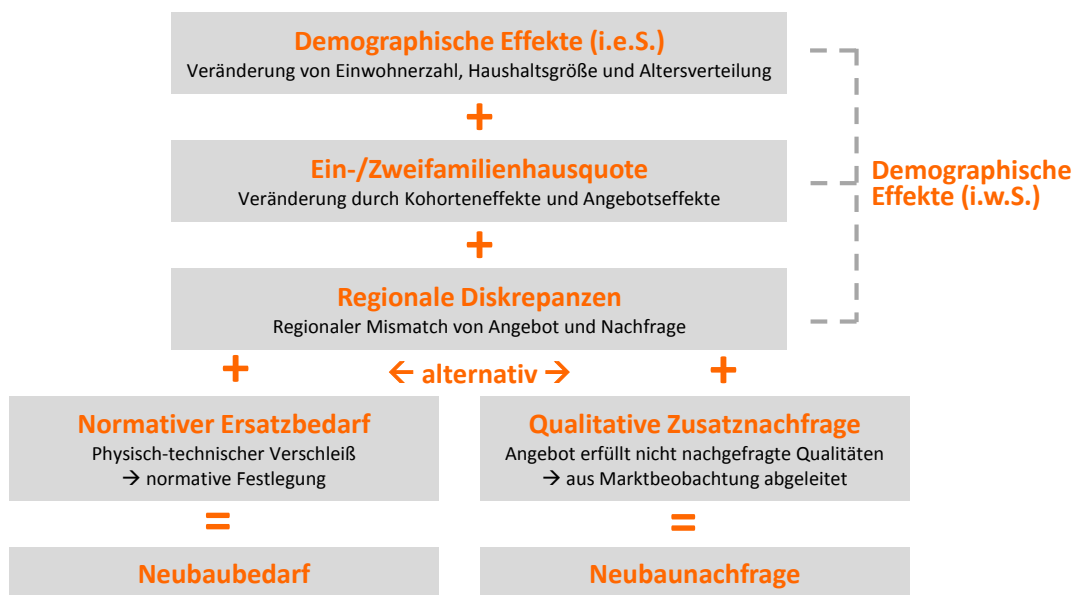
## 7. Anhang

### 7.1 Methodik der empirica-Prognosen

#### 7.1.1 Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 26, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

**Abbildung 26: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage**



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

#### 7.1.2 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2015, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2015 fortgeschriebenen Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

### 7.1.3 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/ Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/ Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/ Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).<sup>8</sup> Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose liegt die Ursache für eine steigende Ein-/ Zweifamilienhausquote im sogenannten **Kohorteneffekt**. Er beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/ Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden. Betroffen sind Seniorenhaushalte.

### 7.1.4 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei überregionalen Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region darf aber nicht saldiert werden.

Dieser Effekt kommt bei der Prognose für die Stadt Rostock nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den Bevölkerungsprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Rostock, desto eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Rostock zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im Rostocker Wohnungsbestand zu mehr Suburbanisierung und Abwanderung führen, mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprognose die verbleibende Nachfrage überschätzt.

---

<sup>8</sup> In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/ Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

### 7.1.5 Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist unterstellt man Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus Kapitel 7.1.2 bis 7.1.5 als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) meist teurer sind als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie verzichten wir daher auf die Berechnung eines normativen Ersatzbedarfs und berechnen stattdessen als Alternative eine **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Kapitel 7.1.6).

### 7.1.6 Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 % bis 0,3 % des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z.B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z.B. grö-

ßere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubau- nachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus (die demogra- fisch bedingte Zusatznachfrage wird in den Kapiteln 7.1.2 bis 7.1.4 beschrieben), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nach- frager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Be- stand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus den Kapiteln 7.1.2 bis 7.1.4 zusammen mit 7.1.6 als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

### 7.1.7 Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Ent- weder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen ge- baut.<sup>9</sup> Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entspre- chenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Bei der hier vorliegenden Prognose wird unterstellt, dass die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergren- ze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sa- nierungsverhalten der Eigentümer ab.

---

<sup>9</sup> Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

## 7.2 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen

### Sind die Prognosen genaue Vorhersagen für jedes Jahr?

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demografischen Entwicklung. Diese ist verhältnismäßig gut vorherzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis 2035 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Dasselbe gilt für die Wohnpräferenzen. Neben der langfristigen (=demografischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig auch durch die wirtschaftliche Situation der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/ Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spiegeln in der vorliegenden, auf 2035 fokussierten Prognose eine untergeordnete Rolle. Insofern sind die Prognosen eher als langfristige Entwicklungskorridore und weniger als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekannten und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs und des nicht genau quantifizierbaren aufgestauten Nachholbedarfs.

### Kann eine Prognose stimmen, wenn die aktuelle Zahl der Haushalte „nur“ als Fortschreibung bekannt ist?

Die Prognose berechnet die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen, die sich durch Veränderungen der Einwohnerzahl, der Altersstruktur der Bevölkerung, der mittleren Haushaltsgröße, einer Verschiebung zugunsten von Ein-/ Zweifamilienhäusern und einem regionalen Mismatch ergibt. Unter der Annahme, dass die derzeit in Rostock lebenden Haushalte ausreichend versorgt sind und der absolute Leerstand künftig unverändert bleibt, kann somit unabhängig von der Anzahl heutiger Haushalte und heutiger Wohnungen eine künftige Zusatznachfrage berechnet werden.

### Wo wohnen die Haushalte, wenn weniger neue Wohnungen (in Ein-/Zweifamilienhäusern) gebaut werden?

Wie bereits erläutert, gibt es lokal nicht nur ein quantitatives, sondern auch ein qualitatives Versorgungsproblem und überregional zudem ein Mismatch von Angebot und Nachfrage. Wenn also weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden der evtl. noch vorhandene Leerstand sinken und vor allem das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus kann knapper Wohnungsraum durch Teilung von Wohnungen (und damit Verkleinerung) das Angebot vergrößern oder zweckentfremdete Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden. Alternativ können auch junge Erwachsene das Elternhaus später verlassen und z.B. während der Ausbildung zuhause wohnen bleiben. **Auf jeden Fall aber werden die Miet- und Kaufpreise weiter deutlich ansteigen, wenn die Zu-**

satznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt wird.

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die gerne im Ein-/ Zweifamilienhaus wohnen würde, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen. Da insbesondere Familien Einfamilienhäuser präferieren, besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/ Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z.B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten.

### **Wie gehen die Wohnungen sterbender Einfamilienhaus-Haushalte in die Prognose ein?**

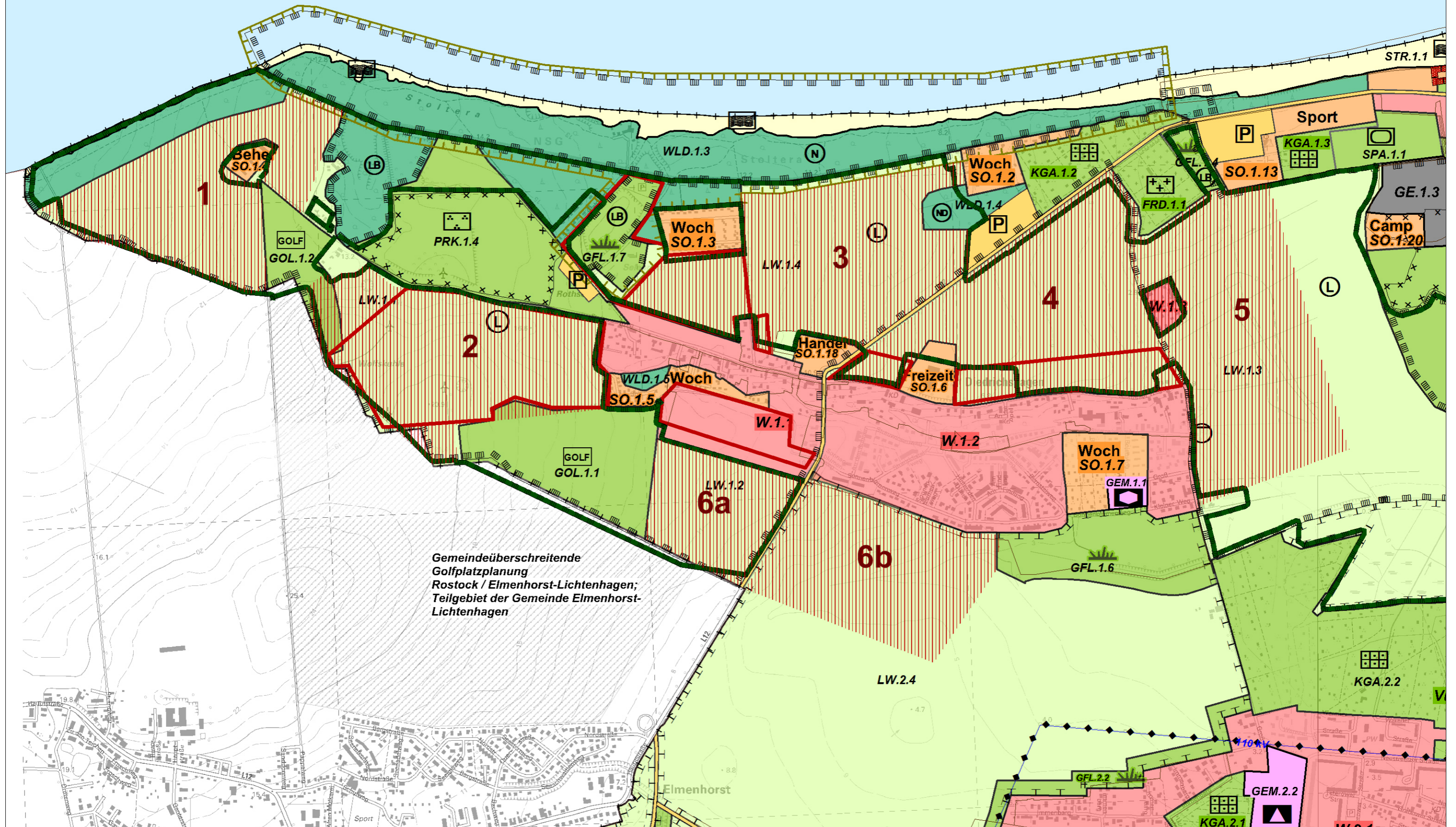
Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr verteilen wir im Prinzip alle in Rostock lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.<sup>10</sup>

Rein quantitativ besteht ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte in Rostock leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.<sup>11</sup> Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man z.B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/ Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und den Neubauten. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden Haushalte, die direkt in ein Ein-/ Zweifamilienhaus ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung ins Eigenheim. Die so frei werdenden Geschosswohnungen werden dann von zuziehenden Haushalten belegt.

---

<sup>10</sup> Unsere Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihrer Präferenzen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leer stehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

<sup>11</sup> Annahme: konstanter Leerstand.



## **Prüfbögen**

**Anlage 3 2017/BV/2509**

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HANSESTADT ROSTOCK

Flächenbewertung Diedrichshagen , Fläche 1, Anlage 3 2017/BV/2509

## Prüfung von Flächen hinsichtlich der Eignung als Wohnbauflächen für ostseenahe Wohnen im Raum Diedrichshagen

### FLÄCHE 1 - NORD- UND SÜDWESTLICH DES STOLTERAER WEGES, WESTLICH DES PAPPELWEGES



#### STANDORT


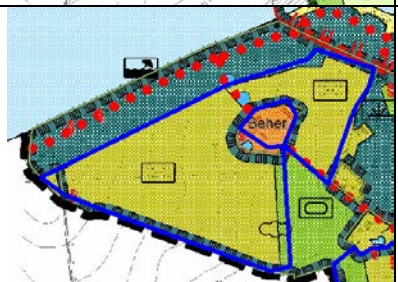
- Teilfläche des LSG „Diedrichshäger Land“ mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung
- für Naherholung und Tourismus bedeutsamer Raum, u.a. mit Ferienhof und wichtigem öffentlichen Wegenetz
- direkt angrenzend an Schutzgebiete (FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“, NSG „Stoltera „, Biotop „Stolteraer Kliff“)
- Entfernung zur Ostsee 150 m
- Größe der betrachteten Fläche: 28 ha


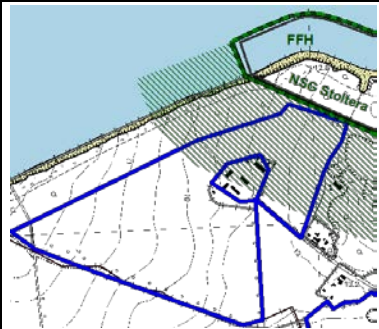




BELANG	BETROFFENHEIT	ABWÄGUNGS-RELEVANZ
--------	---------------	--------------------




#### LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG

Landesplanung	<input type="checkbox"/>	
Schutz der Böden Ackerwertzahl > 50	nicht betroffen	<input type="radio"/>
Regionale Raumentwicklung		
Tourismus	Schwerpunktraum	<input checked="" type="checkbox"/>
Landwirtschaft	Vorbehaltsgebiet	<input checked="" type="checkbox"/>
Küsten-/Hochwasserschutz		<input type="radio"/>
Siedlungszäsur		<input type="radio"/>

#### STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG ☐

Planungen im Flächennutzungsplan 2009	Fläche für die Landwirtschaft (LAWI)		<input checked="" type="checkbox"/>
Planungen im Landschaftsplan 2014	Ackerfläche mit angrenzender Feldhecke; TTT-Fläche <sup>6</sup>		<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Raumstruktur</b>	isolierte Lage im freien Landschaftsraum, keine Einbindung in bauliche und städtebauliche Strukturen  küstennaher Freiraum für die Erholungsnut- zung und landwirtschaftlicher Nutzung		XX
<b>Landschaftsbild</b>	hohe Verfremdung, Verlust des für die Region typischen, küs- tennahen, eiszeitlich entstandenen Land- schaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit der landwirtschaftlich geprägten und unverbauten Kulturlandschaft; Verlust einer besonderen ungehinderten Blickbeziehungen über die offene Landschaft		X
<b>NATUR- und UMWELTSCHUTZ</b>			
<b>FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“</b>	unmittelbar angrenzend, 8 ha (30%) in der 300m Wirkzone		XX 
<b>Naturschutzgebiet NSG „Stoltera“</b>	im Nordosten angrenzend		X
<b>Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“</b>	vollständig im LSG		XX 
<b>Biotopverbundent- wicklungskonzept „Diedrichshäger Land“</b>	Gehölzverbund		X/X
<b>vorhandene geschützte Biotope und Geotope</b>	1 Kleingewässer		X
<b>Wald</b>	nördlich, nordöstlich und -westlich angrenzend		X
<b>Ausgleichsflächen</b>			
<b>festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen</b>	Gehölzpflanzung, Wiese unmittelbar östlich angrenzend		X
<b>planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen</b>	nicht betroffen		O
<b>Artenschutz</b>			
<b>allgemeiner Artenschutz</b>	besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend		X
<b>Rastplätze und Vogel- zugkorridore<sup>1</sup></b>	Landschaft mit hoher bis sehr hoher Lebens- raumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel		X
<b>Mensch/ Gesundheit</b>			
<b>Erholungsfunktion</b>	Verlust eines Gebietes mit besonderer Bedeu- tung für die Erholung (vgl. Schutzzweck LSG); wichtige Wegeverbindungen betroffen (siehe Landschaftsplan)		X

<b>Immissionsschutz<sup>3</sup></b>	Kernbereich ruhiges, küstennahes Gebiet		X
<b>Boden</b>			
<b>geschützte Böden</b>	nicht betroffen		O
<b>Bodenfruchtbarkeit höchste Ackerwertzahlen</b>	= 40-50, ca. 1/3 der Fläche = 48		X
<b>Gewässer-/ Küstenschutz</b>			
<b>Abflussbahn</b>	nicht betroffen		O
<b>Hochwasserschutz</b>	nicht betroffen		O
<b>Lage im 150 m – Küstenschutzstreifen</b>	ca. 2 ha		X
<b>Klimaschutz</b>		<input type="checkbox"/>	
<b>Frischlufthahn</b>	nicht betroffen		O
<b>sonstige Belange</b>		<input type="checkbox"/>	
<b>Lage in der 1000 m - Schutzzone der WKA</b>	fast vollständig.	nicht mehr bewertet, da die Betriebsgenehmigung ausläuft bzw. ausgelaufen ist	
<b>Bodendenkmale</b>	nicht betroffen		O
<b>Kampfmittelbelastung</b>	nicht betroffen		O
<b>VERKEHR</b>			
<b>Aufwendungen zur inneren Verkehrerschließung</b>	durchschnittlich		X
<b>Aufwendungen zur äußeren Verkehrerschließung</b>	Ausbau des Stolteraer Weges auf ca. 1300 m		X
<b>Aufwendungen zum ÖPNV</b>	nicht erschlossen ( Entfernung ca. 2100m <sup>4</sup> Verkehrsgebiet 4 = 1000m erforderlich <sup>5</sup> ); wenn ÖPNV in das Gebiet fahren soll, ist der Stolteraer Weg auch im Bereich B-Plan 01.W.165 für Begegnungsfall Bus Bus/ÖPNV auszubauen (weitere ca . 600 m); u. a. auf Grund der vorhandenen Nutzungen ist das vermutlich nur sehr schwer möglich		X

<sup>1</sup> gemäß Umweltbericht Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Karte 7

<sup>2</sup> gemäß Definition Wald im Landeswaldgesetz M-V

<sup>3</sup> Kernbereich ruhiges Gebiet:

- besonders wertvoller und schützenswerter Raum mit herausragender Bedeutung als ruhiges, küstennahes Gebiet mit folgenden Merkmalen: Lärmindex  $\leq 50$  dB (A); besondere Bedeutung als erholungsgebundener, küstennaher Freiraum
- ruhige Gebiete sind im Zuge der Lärmaktionsplanung (LAP) anhand von Auswahlkriterien (u.a. Lärmindex, Flächengröße, Zugänglichkeit/Erholungsnutzung) gemäß UMGEBUNGSLÄMRICHTLINIE festzulegen und gegen die Zunahme des Lärms zu schützen

<sup>4</sup> Luftlinie, bezogen auf nächstgelegene vorhandene Haltestellen und die ungefähren Mittelpunkte der Gebiete

<sup>5</sup> unter Bezug zu Vorgaben aus aktuellem Nahverkehrsplan (NVP): Verkehrsgebiet x im NVP = x m Haltestellenradius erforderlich

<sup>6</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


XX – sehr kritischer Abwägungsbelang

X – kritischer Abwägungsbelang

X – abwägungsrelevante Belange

X – durch Beachtung / Ausformung der Fläche nicht mehr relevant

O – keine Betroffenheit



 – überörtliche Verfahren erforderlich

 – erforderlicher Umfang ist noch zu klären

 – kommunale Verfahren erforderlich

X/X X/X ggf. 2. Bewertung für Fläche nach Ausformung

## PRÜFERGEBNIS

<b>FLÄCHE 1</b>		<b>NORD- UND SÜDWESTLICH DES STOLTERAER WEGES, WESTLICH DES PAPPELWEGES</b>	
<b>UNTER BEACHTUNG DER BELANGE AUSGEFORMTE FLÄCHE</b>  Größe : 21,5 ha			
	<b>VERBLEIBENDE BELANGE MIT HOHER BIS SEHR HOHER ABWÄGUNGSRELEVANZ *</b>		
<b>Raumstruktur</b>	isolierte Lage im freien Landschaftsraum, bedeutender küstennaher Freiraum für die Erholungsfunktion		
<b>Landschaftsbild</b>	hohe Verfremdung, Verlust einer besonderen, ungehinderten Blickbeziehungen über die offene Landschaft		
<b>FFH-Gebiet „Stolteraa bei Rostock“</b>	unmittelbar angrenzend, 8 ha (30%) in der 300m - Wirkzone, Prüfung der FFH-Verträglichkeit erforderlich		
<b>Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“</b>	vollständig im LSG; Verfahren zur Herausnahme erforderlich		
<b>allgemeiner Artenschutz; Rastplätze und Vogelzugkorridore</b>	besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend; hohe bis sehr hohe Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel		
<b>Immissionsschutz</b>	Kernbereich ruhiges, küstennahes Gebiet		
<b>Aufwendungen zur äußeren Verkehrserschließung</b>	Ausbau des Stolteraer Weges auf ca. 1300 m erforderlich		
<b>Aufwendungen zum ÖPNV</b>	ÖPNV nicht erschlossen , Ausbau auf 600 m erforderlich, u. a. auf Grund der vorhandenen Nutzungen nur sehr schwer möglich		
<b>EMPFEHLUNG</b>	<b>KEINE AUSWEISUNG ALS WOHNBAUFLÄCHE</b>		
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<p>Einer Ausweisung als Wohnbaufläche widersprechen neben der Lage im LSG und der angrenzenden Schutzgebiete auch bei der ausgeformten Fläche insbesondere die Zersiedlung des Raumes, der hohe Verlust für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sowie die zu erwartenden hohen Eingriffe und erforderlichen Aufwendungen für die Erschließung.</p> <p>Eine Herausnahme aus dem LSG würde aufgrund der hohen Wertigkeit des Freiraums für die Erholungsnutzung, den hohen Verlust für das Landschaftsbild und den Freiraumverbund in unmittelbarer Küstenlage die Schutzziele des LSG in sehr hohem Maße beeinträchtigen.</p> <p>Auch die teilweise Lage in der Wirkzone des unmittelbar angrenzenden FFH-Gebietes ist auf dieser Fläche sehr kritisch zu sehen.</p>		

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HANSESTADT ROSTOCK

## Prüfung von Flächen hinsichtlich der Eignung als Wohnbauflächen für ostseenahe Wohnen im Raum Diedrichshagen

### FLÄCHE 2 - SÜDLICH DES STOLTERAER WEGES, WESTLICH DES PAPPELWEGES



#### STANDORT

- Teilfläche des LSG „Diedrichshäger Land“ mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung
- Lage in einem touristisch attraktiven Raum, einem Umfeld mit offener Landschaft und der Nähe zur Küste mit dem Küstenwald
- großräumig wertvoller küstennaher Landschaftsraum mit hoher Bedeutung für die Naherholung
- südlich und westlich angrenzend Golfplatz ,östlich Wohnen und Wochenendnutzung, nördlich eine Photovoltaikanlage und WKA,
- noch Standort von 4 Windkraftanlagen
- Entfernung zur Ostsee ca. 500 m
- Größe der betrachteten Fläche: 35 ha

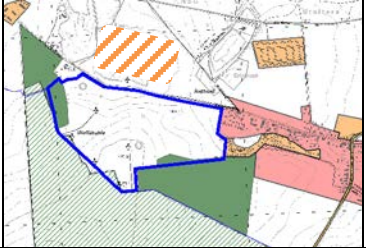
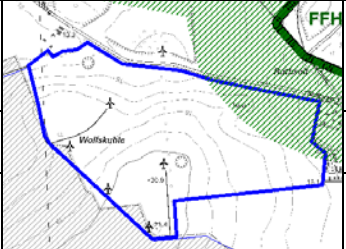






BELANG	BETROFFENHEIT	ABWÄGUNGS-RELEVANZ
--------	---------------	--------------------





#### LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG

Landesplanung	<input type="checkbox"/>		
Schutz der Böden Ackerwertzahl > 50	Ziel betroffen (siehe auch Belang „Boden“)		XX
Regionale Raumentwicklung			
Tourismus	Schwerpunktraum		X
Landwirtschaft	Vorbehaltsgebiet		X
Küsten-/Hochwasserschutz			O
Siedlungszäsur			O

#### STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG

Planungen im Flächennutzungsplan 2009	Fläche für die Landwirtschaft (LAWI) Randbereiche: Golfplatz		X
Planungen im Landschaftsplan 2014	Ackerfläche mit Hecken; Randbereiche: Golfplatz TTT-Fläche <sup>6</sup>		X

<b>Raumstruktur</b>	Freiraum mit landwirtschaftlicher Nutzung teilweise Anbindung an bauliche und städtebauliche Strukturen der östlich angrenzenden Ortslage <u>südlich</u> des Stolteraer Weges; Fortsetzung der bandartigen ortsspezifischen Siedlungsstruktur der Ortslage; südlich + westlich angrenzend: Flächen landschaftsgebundener Erholungsnutzung		X
<b>Landschaftsbild</b>	hohe Verfremdung/ Verlust des für die Region typischen, küstennahen, eiszeitlich entstandenen Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit der landwirtschaftlich geprägten und unverbauten Kulturlandschaft; Verstellen der besonderen ungehinderten Blickbeziehungen über die offene Landschaft		X
<b>NATUR- und UMWELTSCHUTZ</b>			
<b>FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“</b>	4,7 ha (13%) in der 300 m - Wirkzone		X 
<b>Naturschutzgebiet NSG „Stoltera“</b>	nicht betroffen		O
<b>Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“</b>	vollständig im LSG		XX 
<b>Biotopverbundentwicklungskonzept „Diedrichshäger Land“</b>	Gehölzverbund		X/X
<b>vorhandene geschützte Biotope und Geotope</b>	3 Kleingewässer, 1 Feldhecke, 2 Feldgehölze		X/X
<b>Wald<sup>2</sup></b>	0,3 ha betroffen		X 
<b>Ausgleichsflächen</b>			
<b>festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen</b>	Gehölzpflanzung, Wiese unmittelbar südlich angrenzend		X
<b>planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen</b>	nicht betroffen		O
<b>Artenschutz</b>			
<b>allgemeiner Artenschutz</b>	besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend		X
<b>Rastplätze und Vogelzugkorridore<sup>1</sup></b>	Landschaft mit hoher bis sehr hoher Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel		X
<b>Mensch/ Gesundheit</b>			
<b>Erholungsfunktion</b>	Verlust eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Erholung (vgl. Schutzzweck LSG); wichtige Wegeverbindungen betroffen (siehe Landschaftsplan)		X
<b>Immissionsschutz<sup>3</sup></b>	ruhiges, küstennahes Gebiet		X

<b>Boden</b>			
<b>geschützte Böden</b>	nicht betroffen		○
<b>Bodenfruchtbarkeit</b>	höchste Ackerwertzahlen = 50-56 (ca. 12 ha)		Bewertung siehe Landesplanung
<b>Wasser-, Küsten/ Gewässerschutz</b>		<input type="checkbox"/>	
<b>Abflussbahn</b>	ca. 4 ha betroffen, nordwestlicher Randbereich ist der Retention und der schadlosen Abführung des Regenwassers vorbehalten; Überbauungsverbot und Schutzstreifen für Gewässer 2. Ordnung, Graben E 1/2 im NW		x/x
<b>Hochwasserschutz</b>	nicht betroffen		○
<b>Lage im 150 m – Küstenschutzstreifen</b>	nicht betroffen		○
<b>Klimaschutz</b>		<input type="checkbox"/>	
<b>Frischlufthahn</b>	nicht betroffen		○
<b>sonstige Belange</b>		<input type="checkbox"/>	
<b>Lage in der 1000 m - Schutzzone der WKA</b>	fast vollständig.	nicht mehr bewertet, da die Betriebsgenehmigung ausläuft bzw. ausgelaufen ist	
<b>Bodendenkmale</b>	c a. 5,5 ha betroffen		x
<b>Kampfmittelbelastung</b>	nicht betroffen		○
<b>VERKEHR</b>			
<b>Aufwendungen zur inneren Verkehrserschließung</b>	durchschnittlich		x
<b>Aufwendungen zur äußeren Verkehrserschließung</b>	Ausbau des Stolteraer Weges auf ca. 300 m		x
<b>Aussagen/ Aufwendungen zum ÖPNV</b>	nur im östlichen Teilbereich erschlossen (Entfernung ca. 1200m <sup>4</sup> Verkehrsgebiet 4=1000m <sup>5</sup> ); wenn ÖPNV in das Gebiet fahren soll, ist der Stolteraer Weg im Bereich B-Plan 01.W.165 für Begegnungsfall Bus/ÖPNV auszubauen (weitere ca. 600 m); u. a. auf Grund der vorhandenen Nutzungen ist das vermutlich nur sehr schwer möglich		x

<sup>1</sup> gemäß Umweltbericht Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Karte 7

<sup>2</sup> gemäß Definition Wald im Landeswaldgesetz M-V

<sup>3</sup> Kernbereich ruhiges Gebiet:

- besonders wertvoller und schützenswerter Raum mit herausragender Bedeutung als ruhiges, küstennahes Gebiet mit folgenden Merkmalen: Lärmindex  $\leq 50$  dB (A); besondere Bedeutung als erholungsgebundener, küstennaher Freiraum
- ruhige Gebiete sind im Zuge der Lärmaktionsplanung (LAP) anhand von Auswahlkriterien (u.a. Lärmindex, Flächengröße, Zugänglichkeit /Erholungsnutzung) gemäß UMGEBUNGSLÄRMRICHTLINIE festzulegen und gegen die Zunahme des Lärms zu schützen

<sup>4</sup> Luftlinie, bezogen auf nächstgelegene vorhandene Haltestellen und die ungefähren Mittelpunkte der Gebiete

<sup>5</sup> unter Bezug zu Vorgaben aus aktuellem Nahverkehrsplan (NVP): Verkehrsgebiet x im NVP = x m Haltestellenradius erforderlich

<sup>6</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


XX – sehr kritischer Abwägungsbelang

x – kritischer Abwägungsbelang

x – abwägungsrelevante Belange

x – durch Beachtung / Ausformung der Fläche nicht mehr relevant



○ – keine Betroffenheit

 überörtliche Verfahren erforderlich

 kommunale Verfahren erforderlich

x/x x/x ggf. 2. Bewertung für Fläche nach Ausformung

# PRÜFERGEBNIS

FLÄCHE 2 SÜDLICH DES STOLTERAER WEGES, WESTLICH DES PAPPELWEGES	
<p><b>UNTER BEACHTUNG DER BELANGE AUSGEFORMTE FLÄCHE</b></p> <p>Größe : 31,5 ha</p>	 
<b>VERBLEIBENDE BELANGE MIT HOHER BIS SEHR HOHER ABWÄGUNGSRELEVANZ *</b>	
<b>Landesplanung</b>	Schutz der Böden mit Ackerwertzahlen > 50 als <b>Ziel</b> der Landesplanung betroffen (ca. 12 ha, siehe Karte); Zielabweichungsverfahren muss beantragt werden
<b>FFH-Gebiet „Stolteraer bei Rostock“</b>	4,7 ha (13%) in der 300 m - Wirkzone, Prüfung der FFH-Verträglichkeit erforderlich
<b>Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“</b>	vollständig im LSG, Verfahren zur Herausnahme erforderlich
<b>Wald</b>	0,3 ha in der Fläche, Abstand oder bei Inanspruchnahme Verfahren erforderlich
<b>allgemeiner Artenschutz; Rastplätze und Vogelzugkorridore</b>	besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend; hohe bis sehr hohe Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel
<b>Aufwendungen zur äußeren Verkehrserschließung</b>	Ausbau des Stolteraer Weges auf ca. 300 m erforderlich
<b>Aufwendungen zum ÖPNV</b>	ÖPNV nicht erschlossen , Ausbau auf 600 m erforderlich, u. a. auf Grund der vorhandenen Nutzungen nur sehr schwer möglich
<b>EMPFEHLUNG</b>	<p><b>AUSWEISUNG ALS WOHNBAUFLÄCHE</b></p> <p>Nach Prüfung aller Belange ist diese Fläche auch im Vergleich mit den anderen Prüfflächen als Wohnbaufläche geeignet.</p> <p>Da auch die Verfügbarkeit gegeben ist, wird empfohlen, diese Fläche zur schnellst möglichen Deckung des prognostizierten Bedarfs an ostseenahe Wohnflächen bereits vor der Gesamtbeurteilung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans zu entwickeln. Dazu sind die Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung eines Bebauungsplans sowie weitere Verfahren wie z.B. die Herausnahme aus dem LSG und das Zielabweichungsverfahren zum Bodenschutz erforderlich.</p>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<p>Die Fläche liegt in einem Raum <u>südlich</u> des Stolteraer Weges, der bereits anthropogene Beeinträchtigungen durch unterschiedlichste Nutzungen (z.B. Windkraftanlagen, Photovoltaikanlage, Golfplatz, einzelne Außenbereichswohngrundstücke) aufweist.</p> <p>Die Neuausweisung stellt zudem eine Fortsetzung der historischen Siedlungsstruktur der Ortslage in Ost-West-Richtung dar.</p> <p>Nach Ausformung der Fläche stehen einer Ausweisung als Wohnbaufläche weiter das Ziel der Landesplanung (Schutz der Böden bei Ackerwertzahlen &gt; 50) entgegen.</p> <p>Das Ziel zum Schutz der Böden bei Ackerwertzahlen &gt; 50 im aktuellen LEP ein neuer Belang für die Bauleitplanung ist, wird derzeit generell der Umgang mit diesem Ziel von den zuständigen Landesbehörden geprüft und die Form und Erforderlichkeit des Zielabweichungsverfahrens geklärt. Der Konflikt ist im Rahmen eines Verfahrens zu bewältigen.</p> <p>Ebenfalls steht die Lage im Landschaftsschutzgebiet einer Ausweisung als Wohnbaufläche entgegen. Jedoch wird auf dieser Fläche aufgrund der Gesamtsituation im Raum dem öffentlichen Interesse an einer Wohnbaufläche der Vorrang vor dem Belang Naturschutz/Erholungsvorsorge eingeräumt. Damit ist die Grundlage für eine Herausnahme aus dem LSG gegeben.</p> <p>Für eine Inanspruchnahme zur schnellst möglichen Deckung des bestehenden Bedarfs spricht auch die Verfügbarkeit der Fläche.</p>

\* alle anderen in der vorhergehenden Tabelle genannten Belange sind auch weiterhin zu beachten, wenn es zu weitergehenden, vertiefenden Planungen kommt

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HANSESTADT ROSTOCK

## Prüfung von Flächen hinsichtlich der Eignung als Wohnbauflächen für ostseenahe Wohnen im Raum Diedrichshagen

### FLÄCHE 3 -NÖRDLICH DES STOLTERAER WEGES, NORDWESTLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE



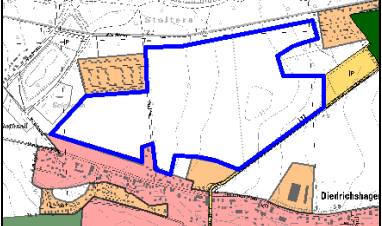
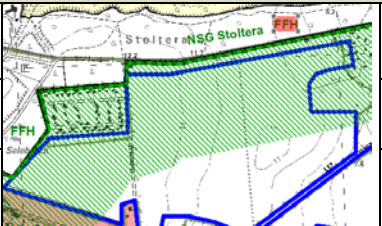





#### STANDORT




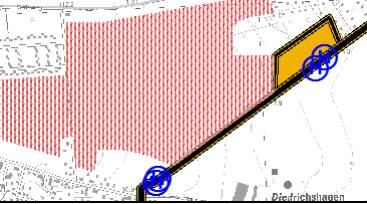
- Teilfläche des LSG „Diedrichshäger Land“ mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung
- Lage in einem touristisch attraktiven Raum, einem Umfeld mit offener Landschaft und der Nähe zur Küste mit dem Küstenwald
- sehr hohe Bedeutung für Tourismus und Erholungsnutzung, Wegenetz öffentlich zugänglich
- direkt angrenzend an Schutzgebiete (FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“, NSG „Stoltera“)
- im Nordosten und -westen angrenzend Wochenendhäuser, im Süden angrenzend Wohnen, Ortsteilzentrum Diedrichshagen
- im Südwesten direkte Lage an einer Landesstraße (Doberaner Landstraße)
- Entfernung zur Ostsee 150 m
- Größe der betrachteten Fläche: 37 ha

BELANG	BETROFFENHEIT	ABWÄGUNGS-RELEVANZ
<b>LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG</b>		
<b>Landesplanung</b>	<input type="checkbox"/>	
Ackerwertzahl > 50	nicht betroffen	○
<b>Regionale Raumentwicklung</b>		
Tourismus	Schwerpunktraum	×
Landwirtschaft	Vorbehaltsgebiet	×
Küsten- /Hochwasserschutz		○
Siedlungszäsur		○

#### STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG ☐

Planungen im Flächennutzungsplan 2009	Fläche für die Landwirtschaft (LAWI)		×
Planungen im Landschaftsplan 2014	Ackerfläche mit Baumreihe, teilw. Grünland/ Weide; TTT-Fläche <sup>6</sup>		×

<b>Raumstruktur</b>	Lage <u>nördlich</u> des Stolteraer Wegs nördlicher küstennaher Freiraum durch Erholungsnutzung geprägt, bauliche Einbindung nur des südl. Bereichs durch Wohnbebauung nördlich des Stolteraer Weges und das Ortsteilzentrum Lage an einer Haupteerschließungsstraße		x/x
<b>Landschaftsbild</b>	hohe Verfremdung/ Verlust des für die Region typischen, küstennahen, eiszeitlich entstandenen Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit der landwirtschaftlich geprägten und unverbauten Kulturlandschaft; Verlust der besonderen Blickbeziehungen über die offene Landschaft		x
<b>NATUR- und UMWELTSCHUTZ</b>			
<b>FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“</b>	unmittelbar angrenzend, 26 ha (70%) in der 300 m - Wirkzone		xx 
<b>Naturschutzgebiet NSG „Stoltera“</b>	im Norden angrenzend		x
<b>Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“</b>	vollständig im LSG		xx 
<b>Biotopverbundentwicklungskonzept „Diedrichshäger Land“</b>	Gehölzverbund		x
<b>vorhandene geschützte Biotope und Geotope</b>	1 Feldhecke, 1 Feldgehölz		x
<b>Wald</b>	nördlich und nordöstlich angrenzend		x
<b>Ausgleichsflächen</b>		<input type="checkbox"/>	
<b>festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen</b>	Gehölzpflanzung, Wiese unmittelbar östl. angrenzend extensives Grünland + Wiesen/ Weiden/ Baumgruppen an der südlichen Grenze		x/x
<b>planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen</b>	Baumpflanzung (0,3 ha) an der östlichen Grenze (Schneckenbruch)		x
<b>Artenschutz</b>		<input type="checkbox"/>	
<b>allgemeiner Artenschutz</b>	besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend		x
<b>Rastplätze und Vogelzugkorridore<sup>1</sup></b>	Landschaft mit hoher bis sehr hoher Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel		x
<b>Mensch/ Gesundheit</b>			
<b>Erholungsfunktion</b>	Verlust eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Erholung (vgl. Schutzzweck LSG); wichtige Wegeverbindungen betroffen (siehe Landschaftsplan)		x
<b>Immissionsschutz<sup>3</sup></b>	überwiegend im Kernbereich ruhiges, küstennahes Gebiet (31 ha)		x
<b>Boden</b>			
<b>geschützte Böden</b>	nicht betroffen		o
<b>Bodenfruchtbarkeit</b>	höchste Ackerwertzahlen = 48-49		x
<b>Gewässer / Küstenschutz</b>			

<b>Abflussbahn</b>	ca. 4ha betroffen südlicher Randbereich/ Teilfläche muss der Retention und der schadlosen Abführung des Regenwassers vorbehalten bleiben		x/x
<b>Hochwasserschutz</b>	nicht betroffen		O
<b>Lage im 150 m – Küstenschutzstreifen</b>	nicht betroffen		O
<b>Klimaschutz</b>		<input type="checkbox"/>	
<b>Frischlufthahn</b>	nicht betroffen		O
<b>sonstige Belange</b>		<input type="checkbox"/>	
<b>Lage in der 1000 m - Schutzzone der WKA</b>	ca. 8 ha	nicht mehr bewertet, da die Betriebs-genehmigung ausläuft bzw. ausgelaufen ist	
<b>Bodendenkmale</b>	ca. 0,5 ha betroffen		x/x
<b>Kampfmittelbelastung</b>	ca. 20 ha betroffen		x
<b>VERKEHR</b>			
<b>Aufwendungen zur inneren Verkehrserschließung</b>	durchschnittlich		x
<b>Aufwendungen zur äußeren Verkehrserschließung</b>	nicht notwendig		O
<b>Aussagen Aufwendungen zum ÖPNV</b>	Entfernung ca. 380 m <sup>4</sup> Verkehrsgebiet 4 = 1000m <sup>5</sup> erschlossen		O

<sup>1</sup> gemäß Umweltbericht Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Karte 7

<sup>2</sup> gemäß Definition Wald im Landeswaldgesetz M-V

<sup>3</sup> Kernbereich ruhiges Gebiet:

- besonders wertvoller und schützenswerter Raum mit herausragender Bedeutung als ruhiges, küstennahes Gebiet mit folgenden Merkmalen: Lärminde  $\leq 50$  dB (A); besondere Bedeutung als erholungsgebundener, küstennaher Freiraum
- ruhige Gebiete sind im Zuge der Lärmaktionsplanung (LAP) anhand von Auswahlkriterien (u.a. Lärminde, Flächengröße, Zugänglichkeit/Erholungsnutzung) gemäß UMGEBUNGSLÄRMRICHTLINIE festzulegen und gegen die Zunahme des Lärms zu schützen

<sup>4</sup> Luftlinie, bezogen auf nächstgelegene vorhandene Haltestellen und die ungefähren Mittelpunkte der Gebiete

<sup>5</sup> unter Bezug zu Vorgaben aus aktuellem Nahverkehrsplan (NVP): Verkehrsgebiet x im NVP = x m Haltestellenradius erforderlich

<sup>6</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


XX – sehr kritischer Abwägungsbelang

X – kritischer Abwägungsbelang

x – abwägungsrelevante Belange

x – durch Beachtung / Ausformung der Fläche nicht mehr relevant




O – keine Betroffenheit

 überörtliche Verfahren erforderlich

 kommunale Verfahren erforderlich

x/x x/x ggf. 2. Bewertung für Fläche nach Ausformung

**PRÜFERGEBNIS**

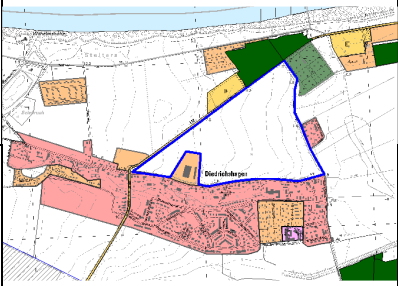
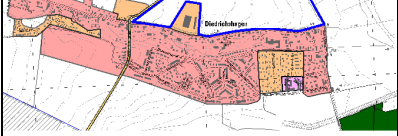
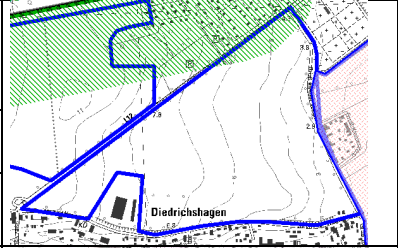




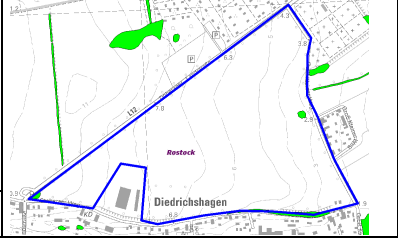
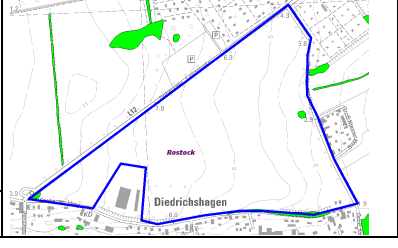

FLÄCHE 3		NÖRDLICH DES STOLTERAER WEGES, NORDWESTLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE	
UNTER BEACHTUNG DER BELANGE AUSGEFORMTE FLÄCHE  Größe : 31,5 ha			
	VERBLEIBENDE BELANGE MIT HOHER BIS SEHR HOHER ABWÄGUNGSRELEVANZ *		
Raumstruktur	Freiraum in unmittelbarer Küstennähe durch Erholungsnutzung geprägt Einbindung nur des südl. Bereichs, Lage an einer Haupteinfahrtsstraße		
FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“	unmittelbar angrenzend, 26 ha (70%) in der 300 m - Wirkzone ; Prüfung der FFH-Verträglichkeit erforderlich		
Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“	vollständig im LSG; Verfahren zur Herausnahme erforderlich		
allgemeiner Artenschutz; Rastplätze und Vogelzug- korridore	besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend; hohe bis sehr hohe Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel		
Immissionsschutz	überwiegend im Kernbereich ruhiges, küstennahes Gebiet		
EMPFEHLUNG	WEITERE PRÜFUNG VON TEILFLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG ALS WOHNBAUFLÄCHE Südliche Teilbereiche als Erweiterung des Ortszentrums sind für eine bauliche Entwicklung in Abwägung der Belange auf dieser Prüfebene grundsätzlich geeignet. Die dazu erforderliche vertiefende Prüfung sollte nur bei nachgewiesenem Bedarf im Rahmen der Gesamtabwägung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.		
BEGRÜNDUNG	<p>Trotz der vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigung durch die Wochenendhausgebiete ist für den nördlichen Bereich eine hohe Qualität und Wertigkeit des Raumes als erholungsgebundener Freiraum in unmittelbarer Küstennähe gegeben.</p> <p>Eine Herausnahme des wertvollen Landschaftsraumes nördlich des Stolteraer Wegs / der Doberaner Landstraße aus dem LSG bedeutet aufgrund der hohen Wertigkeit des Freiraums für die Erholungsnutzung und den Freiraumverbund in unmittelbarer Küstenlage grundsätzlich eine Beeinträchtigung Schutzziele des LSG in sehr hohem Maße. Insbesondere auf den Flächen, die in der 300m- Wirkzone des unmittelbar angrenzenden FFH-Gebietes liegen, ist dies sehr kritisch zu sehen. Hier ist eine Herausnahme fachlich nicht zu vertreten.</p> <p>Für südliche Teilbereiche um das Ortsteilzentrum und an einer Haupteinfahrtsstraße könnte bei entsprechendem Bedarf einer vertiefenden Prüfung erfolgen.</p> <p>Wichtige Aspekte werden dabei neben den Schutzzielen des LSG auch die Beachtung der schadlosen Abführung des Regenwassers sein müssen.</p> <p>Insbesondere auch die offene Frage der künftigen Ortsstruktur in diesem Bereich lässt sich erst im Rahmen der Betrachtung einer Gesamtentwicklung des Raumes Diedrichshagen - Warnemünde klären.</p>		

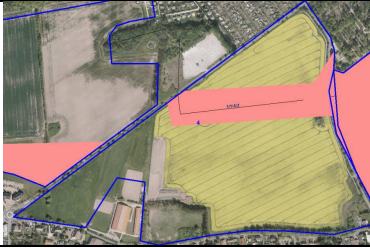
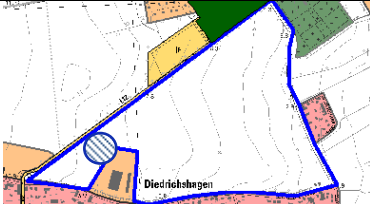
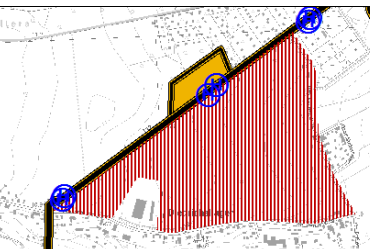
\* alle anderen in der vorhergehenden Tabelle genannten Belange sind auch weiterhin zu beachten, wenn es zu weitergehenden, vertiefenden Planungen kommt

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HANSESTADT ROSTOCK****Prüfung von Flächen hinsichtlich der Eignung als Wohnbauflächen für ostseenahe Wohnen im Raum Diedrichshagen****FLÄCHE 4 - NORDLICH DES STOLTERAER WEGES, SÜDÖSTLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE****STANDORT**

- Teilfläche des LSG „Diedrichshäger Land“ mit landwirtschaftlicher Nutzung,
- zum Teil Nutzung durch Weiden und Reitplatz des angrenzenden Reiterhofs
- Lage in einem touristisch attraktiven Raum und der Nähe zur Küste mit dem Küstenwald
- südlich angrenzend die Wohnbebauung des Stolteraer Weges, westlich angrenzend Ortsteilzentrum Diedrichshagen,
- direkte Lage an einer Landesstraße (Doberaner Landstraße)
- Entfernung zur Ostsee min. 550 m
- Größe der betrachteten Fläche: 39 ha

BELANG	BETROFFENHEIT	ABWÄGUNGS-RELEVANZ
<b>LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG</b>		
<b>Landesplanung</b>		
Ackerwertzahl > 50	nicht betroffen	○
<b>Regionale Raumentwicklung</b>		
Tourismus	Schwerpunktraum	✗
Landwirtschaft	Vorbehaltsgebiet	✗
Küsten- /Hochwasserschutz		○
Siedlungsäsur		○
<b>STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG</b>		
Planungen im Flächennutzungsplan 2009	Fläche für die Landwirtschaft	✗ ✎
Planungen im Landschaftsplan 2014	Ackerfläche, teilw. Grünfläche (Reitsportplatz / Weide) TTT-Fläche <sup>6</sup>	✗ ✎

<b>Raumstruktur</b>	Lage <u>südlich</u> der Doberaner Straße, Einbindung in städte- und bauliche Strukturen durch südlich angrenzende Wohnbebauung und das Ortsteilzentrum Diedrichshagen, östlich Ortsrand Warnemündes Freiraum durch teilweise Nutzung durch einen Reiterhof geprägt		<b>x/x</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Verfremdung/ Verlust des für die Region typischen, küstennahen, eiszeitlich entstandenen Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit der landwirtschaftlich geprägten und unverbauten Kulturlandschaft; Verstellen der besonderen Blickbeziehungen über offene Landschaft		<b>x</b>
<b>NATUR- und UMWELTSCHUTZ</b>			
<b>FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“</b>	2 ha (5%) in der 300 m Wirkzone		<b>x</b> 
<b>Naturschutzgebiet NSG „Stoltera“</b>	nicht betroffen		<b>o</b>
<b>Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“</b>	vollständig im LSG		<b>xx</b> 
<b>Biotopverbundentwicklungskonzept „Diedrichshäger Land“</b>	Gehölzverbund		<b>x/x</b>
<b>vorhandene geschützte Biotope und Geotope</b>	1 Feldhecke, 2 Feldgehölze		<b>x</b>
<b>Wald</b>	nicht betroffen		<b>o</b>
<b>Ausgleichsflächen</b>			
<b>festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen</b>	nicht betroffen		<b>o</b>
<b>planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen</b>	nicht betroffen		<b>o</b>
<b>Artenschutz</b>			
<b>allgemeiner Artenschutz</b>	Besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend		<b>x</b>
<b>Rastplätze und Vogelzugkorridore<sup>1</sup></b>	Landschaft mit hoher bis sehr hoher Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel		<b>x</b>
<b>Mensch/ Gesundheit</b>			
<b>Erholungsfunktion</b>	Verlust eines Gebietes mit Bedeutung für die Erholung (vgl. Schutzzweck LSG); Reitsport, wichtige Wegeverbindungen betroffen (siehe Landschaftsplan)		<b>x</b>
<b>Immissionsschutz<sup>3</sup></b>	ruhige Gebiete nicht betroffen		<b>o</b>
<b>Boden</b>			
<b>geschützte Böden</b>	1 ha Humusgley		<b>x/x</b>

<b>Bodenfruchtbarkeit</b>	höchste Ackerwertzahlen = 46-48		<b>X</b>
<b>Gewässer-/ Küstenschutz</b>			
<b>Abflussbahn</b>	ca. 5ha betroffen Überbauungsverbot und Schutzstreifen für Gewässer 2. Ordnung Graben 1/1/4/2 (quert Fläche in Ost-West- Richtung)		<b>x/x</b>
<b>Hochwasserschutz</b>	nicht betroffen		<b>O</b>
<b>Lage im 150 m – Küstenschutzstreifen</b>	nicht betroffen		<b>O</b>
<b>Klimaschutz</b>			
<b>Frischlufthahn</b>			<b>O</b>
<b>sonstige Belange</b>			
<b>Lage in der 1000 m - Schutzzone der WKA</b>	nicht betroffen	nicht mehr bewertet, da die Betriebs-genehmigung ausläuft bzw. ausgelaufen ist	
<b>Bodendenkmale</b>	ca. 0,5 ha betroffen		<b>X</b>
<b>Kampfmittelbelastung</b>	nicht betroffen		
<b>VERKEHR</b>			
<b>Aufwendungen zur inneren Verkehrserschließung</b>	durchschnittlich		<b>X</b>
<b>Aufwendungen zur äußeren Verkehrserschließung</b>	nicht notwendig		<b>O</b>
<b>Aussagen Aufwendungen zum ÖPNV</b>	Entfernung ca. 250 m <sup>4</sup> Verkehrsgebiet 3 = 600m <sup>5</sup> erschlossen		<b>O</b>

<sup>1</sup> gemäß Umweltbericht Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Karte 7

<sup>2</sup> gemäß Definition Wald im Landeswaldgesetz M-V

<sup>3</sup> Kernbereich ruhiges Gebiet:

- besonders wertvoller und schützenswerter Raum mit herausragender Bedeutung als ruhiges, küstennahes Gebiet mit folgenden Merkmalen: Lärmindex  $\leq 50$  dB (A); besondere Bedeutung als erholungsgebundener, küstennaher Freiraum
- ruhige Gebiete sind im Zuge der Lärmaktionsplanung (LAP) anhand von Auswahlkriterien (u.a. Lärmindex, Flächengröße, Zugänglichkeit/Erholungsnutzung) gemäß UMGEBUNGSLÄMRICHTLINIE festzulegen und gegen die Zunahme des Lärms zu schützen

<sup>4</sup> Luftlinie, bezogen auf nächstgelegene vorhandene Haltestellen und die ungefähren Mittelpunkte der Gebiete

<sup>5</sup> unter Bezug zu Vorgaben aus aktuellem Nahverkehrsplan (NVP): Verkehrsgebiet x im NVP = x m Haltestellenradius erforderlich

<sup>6</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**XX** – sehr kritischer Abwägungsbelang

**X** – kritischer Abwägungsbelang

**x** – abwägungsrelevante Belange

**x/x** – durch Beachtung / Ausformung der Fläche nicht mehr relevant

**O** – keine Betroffenheit



überörtliche Verfahren erforderlich



kommunale Verfahren erforderlich

**x/x x/x** ggf. 2. Bewertung für Fläche nach Ausformung

## PRÜFERGEBNIS

FLÄCHE 4 NORDLICH DES STOLTERAER WEGES, SÜDÖSTLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE	
<p><b>UNTER BEACHTUNG DER BELANGE AUSGEFORMTE FLÄCHE</b></p> <p>Größe : 36 ha</p>	
VERBLEIBENDE BELANGE MIT HOHER BIS SEHR HOHER ABWÄGUNGSRELEVANZ*	
<b>Raumstruktur</b>	nur teilweise Einbindung in städte- und bauliche Strukturen Freiraum teilweise in Nutzung durch Reiterhof
<b>FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“</b>	2 ha (5%) in der 300 m - Wirkzone , Prüfung der FFH-Verträglichkeit erforderlich
<b>Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“</b>	vollständig im LSG , Verfahren zur Herausnahme erforderlich
<b>allgemeiner Artenschutz; Rastplätze und Vogelzugkorridore</b>	besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend; hohe bis sehr hohe Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel
<b>EMPFEHLUNG</b>	<p><b>WEITERE PRÜFUNG VON TEILFLÄCHEN ZUR ENTWICKLUNG ALS WOHNBAUFLÄCHE</b></p> <p>Eine bauliche Entwicklung eines Teilbereichs als Erweiterung des Ortszentrums erscheint in Abwägung der Belange auf dieser Prüfebene möglich.</p> <p>Die dazu erforderliche vertiefende Prüfung sollte nur bei nachgewiesenem Bedarf im Rahmen der Gesamtabwägung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.</p>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<p>Nach vorgenommener Ausformung der Fläche steht einer Ausweisung als Wohnbaufläche insbesondere die Lage im LSG entgegen. Für die Herausnahme aus dem LSG wird aufgrund der Gesamtbewertung des Raumes und der Funktion dieser Fläche im Freiraumverbund kritisch gesehen.</p> <p>Für Teilbereiche insbesondere um das Ortsteilzentrum könnte bei entsprechendem Bedarf einer vertiefenden Prüfung erfolgen.</p> <p>Wichtige Aspekte werden dabei neben den Schutzzielen des LSG auch die Beachtung der Abflussbahn sein müssen.</p> <p>Insbesondere auch die offene Frage der künftigen Ortsstruktur in diesem Bereich lässt sich erst im Rahmen der Betrachtung einer Gesamtentwicklung des Raumes Diedrichshagen - Warnemünde klären.</p> <p>Zu klären ist auch die mögliche Inanspruchnahme der durch den Reiterhof genutzten Flächen bzw. deren Integration in künftige Wohnbauflächen.</p>

\* alle anderen in der vorhergehenden Tabelle genannten Belange sind auch weiterhin zu beachten, wenn es zu weitergehenden, vertiefenden Planungen kommt

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HANSESTADT ROSTOCK

## Prüfung von Flächen hinsichtlich der Eignung als Wohnbauflächen für ostseenahe Wohnen im Raum Diedrichshagen

### FLÄCHE 5 - WESTLICH DER ORTSLAGE, SÜDLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE








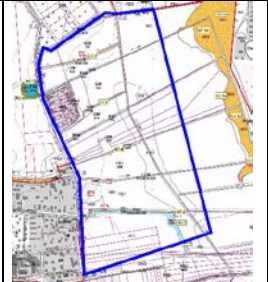

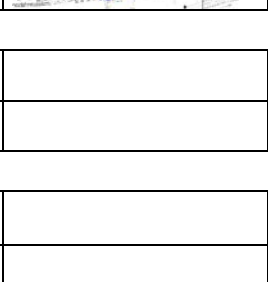


#### STANDORT




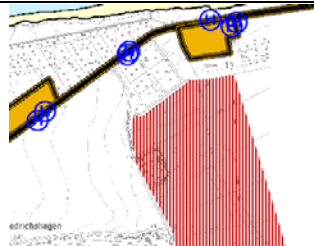
- Teilfläche des LSG „Diedrichshäger Land“ mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung, als Weideland
- Bestandteil des Niederungsbereiches Diedrichshäger Moor – Laak mit komplexem und stark verzweigtem Vorflutsystem
- Lage in einem touristisch attraktiven Raum und in Nähe zur Küste mit dem Küstenwald
- nördlich angrenzend Friedhof und Sportflächen Warnemündes
- in südwestlichem Bereich Bebauung des Gebietes „Streuweisenweg“ angrenzend, sonst Ackerflächen und naturnahe Grünflächen
- Entfernung zur Ostsee mind. 600 m
- Größe der betrachteten Fläche: 41 ha

BELANG	BETROFFENHEIT	ABWÄGUNGSGELEVANZ
<b>LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG</b>		
<b>Landesplanung</b>		
Ackerwertzahl > 50	nicht betroffen	○
<b>Regionale Raumentwicklung</b>		
Tourismus	Schwerpunktraum	×
Landwirtschaft	Vorbehaltsgebiet	×
Küsten- /Hochwasserschutz	Vorbehaltsgebiet	×
Siedlungszäsur	nicht betroffen	○

#### STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG ☐

Planungen im Flächennutzungsplan 2009	Fläche für die Landwirtschaft (LAWI)		×
Planungen im Landschaftsplan 2014	Grünland (extensive Nutzung), Erwerbsgartenbau, Wald; TTT- Fläche <sup>6</sup>		×

<b>Raumstruktur</b>	südlich der Doberaner Landstraße, nicht angebunden; Lage zwischen Warnemünde und Diedrichshagen; nur teilweise Fortsetzung vorhandener Strukturen: westlich z.T. angrenzend Wohnbebauung und nördlich angrenzend an Warnemünder (Grün-)Strukturen; östlich und südöstlich Übergang in naturnahe Grünflächen (Renaturierungsflächen Diedrichshäger Moor)		XX
<b>Landschaftsbild</b>	hohe Verfremdung/ Verlust des für die Region typischen, küstennahen, eiszeitlich entstandenen Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit der landwirtschaftlich geprägten und unverbauten Kulturlandschaft; Verstellen der besonderen ungehinderten Blickbeziehungen über die offene Landschaft		X
<b>NATUR- und UMWELTSCHUTZ</b>			
<b>FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“</b>	außerhalb der Wirkzone		O
<b>Naturschutzgebiet NSG „Stoltera“</b>	nicht betroffen		O
<b>Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“</b>	vollständig im LSG		XX 
<b>Biotopverbundentwicklungskonzept „Diedrichshäger Land“</b>	Gehölzverbund		X
<b>vorhandene geschützte Biotope und Geotope</b>	2 Kleingewässer, 1 Feldhecke, 3 Feldgehölze		x/x
<b>Wald</b>	0,62 ha Wald		X 
<b>Ausgleichsflächen</b>			
<b>festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen</b>	nicht betroffen		O
<b>planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen</b>	nicht betroffen		O
<b>Artenschutz</b>			
<b>allgemeiner Artenschutz</b>	Besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend		X
<b>Rastplätze und Vogelzugkorridore<sup>1</sup></b>	Landschaft mit hoher bis sehr hoher Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel		X
<b>Mensch/ Gesundheit</b>			
<b>Erholungsfunktion</b>	Verlust eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Erholung (vgl. Schutzzweck LSG); wichtige Wegeverbindungen betroffen (siehe Landschaftsplan)		X
<b>Immissionsschutz<sup>3</sup></b>	Ruhige Gebiete nicht betroffen		O
<b>Boden</b>			
<b>geschützte Böden</b>	37 ha Humusgley und mächtiges Niedermoor		XX
<b>Bodenfruchtbarkeit</b>	höchste Ackerwertzahlen = 48		X

Gewässer-/ Küstenschutz			
Abflussbahn	vollständig betroffen großflächige Senke, durchzogen von Gewässern 2. Ordnung mit existenzielle Bedeutung für die Entwässerung des gesamten Raumes Diedrichshagen		XX
Hochwasserschutz	Überlagerung von Gefahren durch Sturmfluten und durch Binnenhochwasser		X
Lage im 150 m – Küstenschutzstreifen	nicht betroffen		O
Klimaschutz			
Frischlufthahn	nicht betroffen		O
sonstige Belange			
Lage in der 1000 m - Schutzzone der WKA	nicht betroffen	wird nicht mehr bewertet	
Bodendenkmale	mehrere Fundstellen , ca. 10 ha betroffen		X
Kampfmittelbelastung			X
VERKEHR			
Aufwendungen zur inneren Verkehrserschließung	durchschnittlich		O
Aufwendungen zur äußeren Verkehrserschließung	Ausbau des Groß Kleiner Weges auf ca.660 m wenn Verkehrserschließung nur in/aus Richtung Doberaner Landstr., sonst auch Ausbau des Groß Kleiner Weges bis zum OT Rostock-Lichtenhagen		X
Aussagen Aufwendungen zum ÖPNV	nur ca. die nördl. Hälfte erschlossen: (Entfernung ca. 670 m <sup>4</sup> , Verkehrsgebiet 3= 600m <sup>5</sup> ) Haltestelle Friedhof und südwestl. Bereich : Haltestelle Diedrichshagen		X

<sup>1</sup> gemäß Umweltbericht Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Karte 7

<sup>2</sup> gemäß Definition Wald im Landeswaldgesetz M-V

<sup>3</sup> Kernbereich ruhiges Gebiet:

- besonders wertvoller und schützenswerter Raum mit herausragender Bedeutung als ruhiges, küstennahes Gebiet mit folgenden Merkmalen: Lärmindex  $\leq 50$  dB (A); besondere Bedeutung als erholungsgebundener, küstennaher Freiraum
- ruhige Gebiete sind im Zuge der Lärmaktionsplanung (LAP) anhand von Auswahlkriterien (u.a. Lärmindex, Flächengröße, Zugänglichkeit/Erholungsnutzung) gemäß UMGEBUNGSLÄRMRICHTLINIE festzulegen und gegen die Zunahme des Lärms zu schützen

<sup>4</sup> Luftlinie, bezogen auf nächstgelegene vorhandene Haltestellen und die ungefähren Mittelpunkte der Gebiete

<sup>5</sup> unter Bezug zu Vorgaben aus aktuellem Nahverkehrsplan (NVP): Verkehrsgebiet x im NVP = x m Haltestellenradius erforderlich

<sup>6</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


XX – sehr kritischer Abwägungsbelang

X – kritischer Abwägungsbelang

X – abwägungsrelevante Belange



X – durch Beachtung / Ausformung der Fläche nicht mehr relevant

O – keine Betroffenheit

 überörtliche Verfahren erforderlich

 kommunale Verfahren erforderlich

# PRÜFERGEBNIS

<b>FLÄCHE 5 WESTLICH DER ORTSLAGE, SÜDLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE</b>	
<b>UNTER BEACHTUNG DER BELANGE AUSGEFORMTE FLÄCHE</b>  Größe : 39 ha	 
<b>VERBLEIBENDE BELANGE MIT HOHER BIS SEHR HOHER ABWÄGUNGSRELEVANZ*</b>	
<b>Küsten- /Hochwasserschutz</b>	Vorbehaltsgebiet der Raumordnung
<b>Raumstruktur</b>	nicht angebunden; Lage zwischen Warnemünde und Diedrichshagen; östlich und südöstlich Übergang in naturnahe, prägende Grünflächen (Renaturierungsflächen Diedrichshäger Moor)
<b>Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“</b>	vollständig im LSG, Verfahren zur Herausnahme erforderlich
<b>allgemeiner Artenschutz; Rastplätze und Vogelzugkorridore</b>	besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend; hohe bis sehr hohe Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel
<b>geschützte Böden</b>	37 ha Humusgley und mächtiges Niedermoor
<b>Abflussbahn</b>	vollständig betroffen, großflächige Senke, durchzogen von Gewässern 2. Ordnung mit existenzielle Bedeutung für die Entwässerung des gesamten Raumes Diedrichshagen
<b>Hochwasserschutz</b>	Überlagerung von Gefahren durch Sturmfluten und durch Binnenhochwasser
<b>Aufwendungen zur äußeren Verkehrserschließung</b>	Ausbau des Groß Kleiner Weges auf ca.660 m wenn Verkehrserschließung nur in/aus Richtung Doberaner Landstr., sonst auch Ausbau des Gr.Kleiner Weges bis zum OT Rostock-Lichtenhagen
<b>EMPFEHLUNG</b>	<b>KEINE AUSWEISUNG ALS WOHNBAUFLÄCHE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<p>Einer Ausweisung als Wohnbaufläche widersprechen neben der Lage im LSG auch bei der ausgeformten Fläche insbesondere ein hohes Gefährdungspotential in Bezug auf Hochwasserereignisse, die geschützten Böden, die herausragende Bedeutung für die Oberflächenentwässerung sowie auch die zu erwartenden hohen Eingriffe und Aufwendungen für die Infrastruktur.</p> <p>Die Inanspruchnahme des wertvollen Landschaftsraumes wird hinsichtlich der Schutzziele des LSG und der Funktion der Fläche im Freiraumverbund als nicht überwindbar betrachtet.</p>

\* alle anderen in der vorhergehenden Tabelle genannten Belange sind auch weiterhin zu beachten, wenn es zu weitergehenden, vertiefenden Planungen kommt

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HANSESTADT ROSTOCK

## Prüfung von Flächen hinsichtlich der Eignung als Wohnbauflächen für ostseenahe Wohnen im Raum Diedrichshagen

### FLÄCHE 6a - SÜDLICH DER ORTSLAGE UND WESTLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE



#### STANDORT

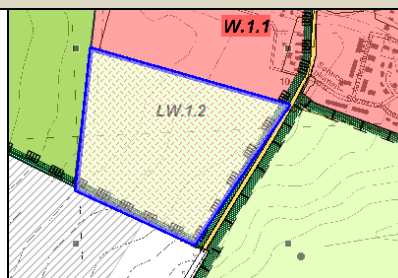
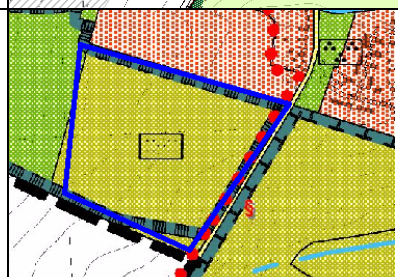
- Teilfläche des LSG „Diedrichshäger Land“ mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Lage in einem touristisch attraktiven Raum und in Nähe zur Küste mit dem Küstenwald
- am südlichen Siedlungsrand Diedrichshagens, Übergangsbereich Stadt-Umland
- nördlich angrenzend Wohngebiet, südlich Golfplatz, Lage an der / Hauptstraße
- Entfernung zur Ostsee mind. 1100 m
- Größe der betrachteten Fläche ca. 14 ha

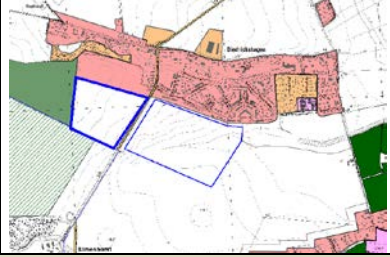
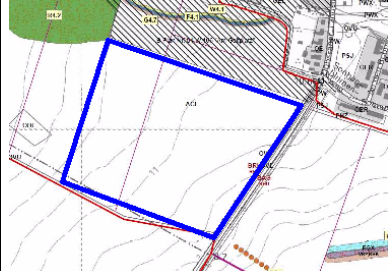

BELANG	BETROFFENHEIT	ABWÄGUNGS-RELEVANZ
--------	---------------	--------------------

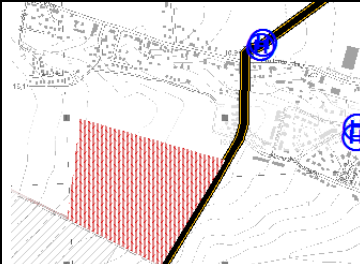
#### LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG

<b>Landesplanung</b>			
<b>Bodenschutzziel:</b> Ackerwertzahl > 50	betroffen (siehe auch Belang Boden)		XX✍
<b>Regionale Raumentwicklung</b>			
<b>Tourismus</b>	Schwerpunktraum		X
<b>Landwirtschaft</b>	Vorbehaltsgebiet		X
<b>Küsten- /Hochwasserschutz</b>	nicht betroffen		O
<b>Siedlungszäsur</b>	Bereich einer Siedlungszäsur (Ziel)		XX✍

#### STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG ☐

<b>Planungen im Flächennutzungsplan 2009</b>	Fläche für die Landwirtschaft		X✍
<b>Planungen im Landschaftsplan 2014</b>	Ackerfläche TTT-Fläche <sup>6</sup>		X✍

<b>Raumstruktur</b>	geringe Einbindung in bauliche und städtebauliche Strukturen durch Fortsetzung der nördlich angrenzenden Bebauung entlang der Landesstraße; jetzt klarer südlicher Siedlungsrand vorhanden		X
<b>Landschaftsbild</b>	weitere Ausdehnung der Verfremdung des Landschaftsbildes; Beeinträchtigung durch aktuelle Bebauung bereits gegeben		X
<b>NATUR- und UMWELTSCHUTZ</b>			
<b>FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“</b>	außerhalb der Wirkzone		O
<b>Naturschutzgebiet NSG „Stoltera“</b>	nicht betroffen		O
<b>Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“</b>	vollständig im LSG		XX✂
<b>Biotopverbundentwicklungskonzept „Diedrichshäger Land“</b>	Gewässerverbund		X
<b>vorhandene geschützte Biotope und Geotope</b>	nicht betroffen		O
<b>Wald</b>	nicht betroffen		O
<b>Ausgleichsflächen</b>			
<b>festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen</b>	Gehölzpflanzung, Wiese unmittelbar westlich angrenzend		X
<b>planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen</b>	nicht betroffen		O
<b>Artenschutz</b>			
<b>allgemeiner Artenschutz</b>	Besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend		X
<b>Rastplätze und Vogelzugkorridore<sup>1</sup></b>	Landschaft mit hoher bis sehr hoher Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel		X
<b>Mensch/ Gesundheit</b>			
<b>Erholungsfunktion</b>	Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Landschaftsraumes		X/X
<b>Immissionsschutz<sup>3</sup></b>	ruhige Gebiete nicht betroffen		O
<b>Boden</b>			
<b>geschützte Böden</b>	nicht betroffen		O
<b>Bodenfruchtbarkeit</b>	höchste Ackerwertzahlen = 53-55 (ca. 8 ha)		Bewertung siehe LP
<b>Gewässer-/ Küstenschutz</b>			
<b>Abflussbahn</b>	nicht betroffen		O
<b>Hochwasserschutz</b>	nicht betroffen		O
<b>Lage im 150 m – Küstenschutzstreifen</b>	nicht betroffen		O
<b>Klimaschutz</b>			
<b>Frischlufthahn</b>	nicht betroffen		O

<b>sonstige Belange</b>			
<b>Lage in der 1000 m - Schutzzone der WKA</b>	ca. 9 ha	nicht mehr bewertet, da die Betriebsgenehmigung ausläuft bzw. ausgelaufen ist	
<b>Bodendenkmale</b>	nicht betroffen		O
<b>Kampfmittelbelastung</b>	nicht betroffen		O
<b>VERKEHR</b>			
<b>Aufwendungen zur inneren Verkehrserschließung</b>	durchschnittlich		X
<b>Aufwendungen zur äußeren Verkehrserschließung</b>	nicht notwendig		O
<b>Aussagen Aufwendungen zum ÖPNV</b>	erschlossen (Entfernung ca. 600 m <sup>4</sup> Verkehrsgebiet 4 = 1000m <sup>5</sup> )		X

<sup>1</sup> gemäß Umweltbericht Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Karte 7

<sup>2</sup> gemäß Definition Wald im Landeswaldgesetz M-V



<sup>3</sup> Kernbereich ruhiges Gebiet:

- besonders wertvoller und schützenswerter Raum mit herausragender Bedeutung als ruhiges, küstennahes Gebiet mit folgenden Merkmalen: Lärmindex  $\leq 50$  dB (A); besondere Bedeutung als erholungsgebundener, küstennaher Freiraum
- ruhige Gebiete sind im Zuge der Lärmaktionsplanung (LAP) anhand von Auswahlkriterien (u.a. Lärmindex, Flächengröße, Zugänglichkeit/Erholungsnutzung) gemäß UMGEBUNGSLÄMRICHTLINIE festzulegen und gegen die Zunahme des Lärms zu schützen




<sup>4</sup> Luftlinie, bezogen auf nächstgelegene vorhandene Haltestellen und die ungefähren Mittelpunkte der Gebiete

<sup>5</sup> unter Bezug zu Vorgaben aus aktuellem Nahverkehrsplan (NVP): Verkehrsgebiet x im NVP = x m Haltestellenradius erforderlich

<sup>6</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

XX	– sehr kritischer Abwägungsbelang		<input type="checkbox"/> überörtliche Verfahren erforderlich
X	– kritischer Abwägungsbelang		<input type="checkbox"/> kommunale Verfahren erforderlich
X	- abwägungsrelevante Belange		
X	– durch Beachtung / Ausformung der Fläche nicht mehr relevant		
O	– keine Betroffenheit		
		X/X	X/X ggf. 2. Bewertung für Fläche nach Ausformung

## PRÜFERGEBNIS

FLÄCHE 6a SÜDLICH DER ORTSLAGE UND WESTLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE	
<b>UNTER BEACHTUNG DER BELANGE AUSGEFORMTE FLÄCHE</b>  Größe : 14 ha	 
<b>VERBLEIBENDE BELANG MIT HOHER BIS SEHR HOHER ABWÄGUNGSRELEVANZ*</b>	
Landesplanung	Schutz der Böden bei Ackerwertzahl > 50 als Ziel der Landesplanung betroffen (ca. 8 ha, siehe Karte) ; Zielabweichungsverfahren muss beantragt werden 
Regionale Raumentwicklung	Bereich einer Siedlungszäsur als Ziel; Zielabweichungsverfahren muss beantragt werden
Raumstruktur	neuer Siedlungsrand, der in den Freiraumkorridor zum Umland ragt
Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“	vollständig im LSG, Verfahren zur Herausnahme erforderlich
allgemeiner Artenschutz; Rastplätze und Vogelzugkorridore	besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend; hohe bis sehr hohe Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel
<b>EMPFEHLUNG</b>	<b>KEINE AUSWEISUNG ALS WOHNBAUFLÄCHE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<p>Nach Ausformung der Fläche stehen einer Ausweisung als Wohnbaufläche neben der Lage im LSG insbesondere weiter das Ziel der Landesplanung (Schutz der Böden bei Ackerwertzahlen &gt; 50) und das Ziel der Raumordnung (Erhalt einer Siedlungszäsur) kritisch entgegen.</p> <p>Das Ziel zum Schutz der Böden bei Ackerwertzahlen &gt; 50 im aktuellen LEP ein neuer Belang für die Bauleitplanung ist, wird derzeit generell der Umgang mit diesem Ziel von den zuständigen Landesbehörden geprüft und die Form und Erforderlichkeit des Zielabweichungsverfahrens geklärt. Der Konflikt ist im Rahmen eines Verfahrens zu bewältigen.</p> <p>Aufgrund der Gesamtbewertung des Raumes und der Funktion dieser Fläche im Freiraumverbund wird aber eine Herausnahme aus dem LSG fachlich sehr kritisch.</p> <p>Von besonderer Bedeutung ist auch die Wahrung der Siedlungsstruktur. Schon die beiden Wohngebieten „Streuwiesenweg“ und „Am Golfplatz“ stellen eine Erweiterung der Ortslage nach Süden dar. Sie bilden mit ihren Strukturen jetzt aber einen klaren südlichen Ortsrand und machen den Übergang vom Freiraum zum Ortseingang Diedrichshagen gut erlebbar. Ein weiteres Herausrücken der Bebauung würde den Freiraum so verkleinern, dass das Ziel der Siedlungszäsur, die das Zusammenwachsen der Ortslagen Diedrichshagen und Elmenhorst verhindern soll, stark beeinträchtigt wäre. Zur Bewahrung der vorwiegend ost-west ausgerichteten historischen Strukturen muss der Freiraum erhalten bleiben.</p>

\* alle anderen in der vorhergehenden Tabelle genannten Belange sind auch weiterhin zu beachten, wenn es zu weitergehenden, vertiefenden Planungen kommt

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HANSESTADT ROSTOCK

## Prüfung von Flächen hinsichtlich der Eignung als Wohnbauflächen für ostseenahe Wohnen im Raum Diedrichshagen

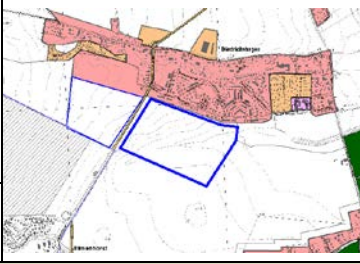
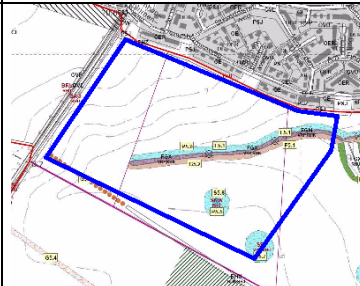


### FLÄCHE 6b - SÜDLICH DER ORTSLAGE, ÖSTLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE


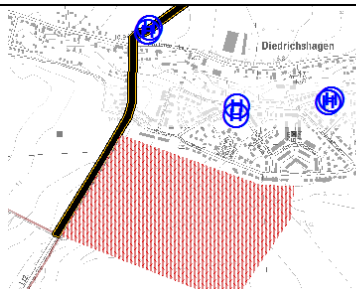


#### STANDORT

- Fläche außerhalb des LSG „Diedrichshäger Land“ mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Lage in einem touristisch attraktiven Raum und in Nähe zur Küste mit dem Küstenwald
- am südlichen Siedlungsrand Diedrichshagens Übergangsbereich Stadt-Umland
- nördlich angrenzend Wohngebiet, südlich und östlich landwirtschaftliche Nutzflächen mit , Lage an der , Hauptstraße
- Entfernung zur Ostsee mind. 1100 m
- Größe der betrachteten Fläche ca. 27 ha

BELANG	BETROFFENHEIT	ABWÄGUNGS-RELEVANZ
<b>LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG</b>		
<b>Landesplanung</b>		
Ackerwertzahl > 50	Schutz der Böden als <b>Ziel</b> betroffen (s. auch Belang Boden)	XX✍
<b>Regionale Raumentwicklung</b>		
Tourismus	Schwerpunktraum	X
Landwirtschaft	Vorbehaltsgebiet	X
Küsten- /Hochwasserschutz	nicht betroffen	O
Siedlungszäsur	Bereich einer Siedlungszäsur (Ziel)	XX✍
<b>STADTENTWICKLUNG / STADTPLANUNG</b> <input type="checkbox"/>		
<b>Planungen im Flächennutzungsplan 2009</b>	Fläche für die Landwirtschaft (LAWI) und Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TTT-Fläche)	X✍
<b>Planungen im Landschaftsplan 2014</b>	Ackerfläche mit Feldgehölzen; teilw. Grünland (extensive Nutzung); TTT-Fläche <sup>6</sup> (geplante Feldgehölze)	X✍

<b>Raumstruktur</b>	geringe Einbindung in bauliche und städtebauliche Strukturen durch Fortsetzung der nördlich angrenzenden Bebauung entlang der Landesstraße; jetzt klarer südlicher Siedlungsrand vorhanden		X
<b>Landschaftsbild</b>	weitere Verfremdung des Landschaftsbildes; Beeinträchtigung durch aktuelle Bebauung aber bereits gegeben		X
<b>NATUR- und UMWELTSCHUTZ</b>			
<b>FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“</b>	außerhalb der Wirkzone		O
<b>Naturschutzgebiet NSG „Stoltera“</b>	nicht betroffen		O
<b>Landschaftsschutzgebiet LSG „Diedrichshäger Land“</b>	außerhalb des LSG		O
<b>Biotopverbundentwicklungskonzept „Diedrichshäger Land“</b>	Gewässerverbund		X
<b>vorhandene geschützte Biotope und Geotope</b>	1 Feldhecke, 2 Feldgehölze		X
<b>Wald</b>	nicht betroffen		O
<b>Ausgleichsflächen</b>			
<b>festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen</b>	Gehölzpflanzung, Wiese angrenzend		X
<b>planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmen</b>	nicht betroffen		O
<b>Artenschutz</b>			
<b>allgemeiner Artenschutz</b>	Besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend		X
<b>Rastplätze und Vogelzugkorridore<sup>1</sup></b>	Landschaft mit hoher bis sehr hoher Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel		X
<b>Mensch/ Gesundheit</b>			
<b>Erholungsfunktion</b>	keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion		O
<b>Immissionsschutz<sup>3</sup></b>	ruhige Gebiete nicht betroffen		O
<b>Boden</b>			
<b>geschützte Böden</b>	nicht betroffen		O
<b>Bodenfruchtbarkeit</b>	höchste Ackerwertzahlen 53-54 (7 ha), große Flächenanteile mit 46-48		<b>Bewertung siehe LP</b>

Gewässer-/ Küstenschutz			
Hochwasserschutz	nicht betroffen		O
Abflussbahn	ca. 9 ha betroffen wird von einer Abflussbahn mit sehr hohem Gefahrenpotential durchschnitten; in dieser Bahn liegen der verrohrte Graben 1/1 u. in sehr hohem Maße gefährdete Senken, Überbauungsverbot und Schutzstreifen für Gewässer 2.Ordnung Graben 1/1		X
Lage im 150 m – Küstenschutzstreifen	nicht betroffen		O
Klimaschutz			
Frischlufthahn			O
sonstige Belange			
Lage in der 1000 m - Schutzzone der WKA	nicht betroffen	nicht mehr bewertet, da die Betriebs-genehmigung ausläuft bzw. ausgelaufen ist	
Bodendenkmale	nicht betroffen		O
Kampfmittelbelastung	nicht betroffen		O
VERKEHR			
Aufwendungen zur inneren Verkehrserschließung	durchschnittlich		X
Aufwendungen zur äußeren Verkehrserschließung	nicht notwendig		O
Aussagen Aufwendungen zum ÖPNV	erschlossen Abstand ca. 410 m (Verkehrsgebiet 3 = 600 m <sup>5</sup> erforderlich) -> via Luftlinie zur Haltestelle Streuwiesenweg		X

<sup>1</sup> gemäß Umweltbericht Regionales Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Karte 7

<sup>2</sup> gemäß Definition Wald im Landeswaldgesetz M-V

<sup>3</sup> Kernbereich ruhiges Gebiet:

- besonders wertvoller und schützenswerter Raum mit herausragender Bedeutung als ruhiges, küstennahes Gebiet mit folgenden Merkmalen: Lärmindex  $\leq 50$  dB (A); besondere Bedeutung als erholungsgebundener, küstennaher Freiraum
- ruhige Gebiete sind im Zuge der Lärmaktionsplanung (LAP) anhand von Auswahlkriterien (u.a. Lärmindex, Flächengröße, Zugänglichkeit/Erholungsnutzung) gemäß UMGEBUNGSLÄMRICHTLINIE festzulegen und gegen die Zunahme des Lärms zu schützen

<sup>4</sup> Luftlinie, bezogen auf nächstgelegene vorhandene Haltestellen und die ungefähren Mittelpunkte der Gebiete

<sup>5</sup> unter Bezug zu Vorgaben aus aktuellem Nahverkehrsplan (NVP): Verkehrsgebiet x im NVP = x m Haltestellenradius erforderlich

<sup>6</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


XX – sehr kritischer Abwägungsbelang

X – kritischer Abwägungsbelang

X – abwägungsrelevante Belange

X – durch Beachtung / Ausformung der Fläche nicht mehr relevant


O – keine Betroffenheit

 überörtliche Verfahren erforderlich

 kommunale Verfahren erforderlich

X/X X/X ggf. 2. Bewertung für Fläche nach Ausformung

# PRÜFERGEBNIS

FLÄCHE 6b SÜDLICH DER ORTSLAGE, ÖSTLICH DER DOBERANER LANDSTRASSE	
<p><b>UNTER BEACHTUNG DER BELANGE AUSGEFORMTE FLÄCHE</b></p> <p>Größe : 26 ha</p>	
<b>VERBLEIBENDE BELANG MIT HOHER BIS SEHR HOHER ABWÄGUNGSRELEVANZ*</b>	
Landesplanung	Schutz der Böden bei Ackerwertzahl > 50 als <b>Ziel</b> der Landesplanung betroffen (ca. 7 ha; siehe Karte) ; Zielabweichungsverfahren muss beantragt werden
Regionale Raumentwicklung	Bereich einer Siedlungszäsur (Ziel); Zielabweichungsverfahren muss beantragt werden
Raumstruktur	neuer Siedlungsrand, der in den Freiraumkorridor zum Umland ragt
Abflussbahn	wird von einer Abflussbahn mit sehr hohem Gefahrenpotential durchschnitten, ca. 9 ha betroffen; Teilflächen sind bei der Planung freizuhalten
allgemeiner Artenschutz; Rastplätze und Vogelzugkorridore	besonders bzw. streng geschützte Arten im Raum vorkommend; hohe bis sehr hohe Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel
EMPFEHLUNG	<b>KEINE AUSWEISUNG ALS WOHNBAUFLÄCHE</b>
BEGRÜNDUNG	<p>Nach Ausformung der Fläche stehen einer Ausweisung als Wohnbaufläche insbesondere weiter das Ziel der Landesplanung (Schutz der Böden bei Ackerwertzahlen größer 50) und das Ziel der Raumordnung (Siedlungszäsur) kritisch entgegen.</p> <p>Das Ziel zum Schutz der Böden bei Ackerwertzahlen &gt; 50 im aktuellen LEP ein neuer Belang für die Bauleitplanung ist, wird derzeit generell der Umgang mit diesem Ziel von den zuständigen Landesbehörden geprüft und die Form und Erforderlichkeit des Zielabweichungsverfahrens geklärt. Der Konflikt ist im Rahmen eines Verfahrens zu bewältigen.</p> <p>Von besonderer Bedeutung ist auch die Wahrung der Siedlungsstruktur. Schon die beiden Wohngebieten „Streuweisenweg“ und „Am Golfplatz“ stellen eine Erweiterung der Ortslage nach Süden dar. Sie bilden mit ihren Strukturen jetzt aber einen klaren südlichen Ortsrand und machen den Übergang vom Freiraum zum Ortseingang Diedrichshagen gut erlebbar. Ein weiteres Herausrücken der Bebauung würde den Freiraum so verkleinern, dass das Ziel der Siedlungszäsur, die das Zusammenwachsen der Ortslagen Diedrichshagen und Elmenhorst verhindern soll, stark beeinträchtigt wäre. Zur Bewahrung der vorwiegend ost-west ausgerichteten historischen Strukturen muss der Freiraum erhalten bleiben.</p> <p>Es ist auch mit erhöhten Aufwendungen durch notwendigen Überflutungsschutz zu rechnen.</p>

\* alle anderen in der vorhergehenden Tabelle genannten Belange sind auch weiterhin zu beachten, wenn es zu weitergehenden, vertiefenden Planungen kommt