

Antrag	Datum:	23.04.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Vorsitzende der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und CDU Position zur Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.05.2018	Finanzausschuss	Vorberatung
03.05.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
03.05.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
03.05.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
16.05.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft unterstützt den Kompromissvorschlag vom 4. 12. 2017 zur Wohnbauentwicklung in den Stadt-Umland-Kommunen für den Zeitraum bis Ende 2025.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gegenüber dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock und den Stadt-Umland-Kommunen, die vorbehaltlose Zustimmung der Hanse- und Universitätsstadt zu diesem Wohnbauentwicklungskonzept zu erklären.

Sachverhalt:

Bei dem vorliegenden Wohnbauentwicklungskonzept 2017-2025 (s. Anlage) handelt es sich um einen geeigneten Kompromiss, der die Belange der Stadt und der Umlandgemeinden angemessen berücksichtigt.

Er sieht eine Begrenzung der Wohnungsentwicklung im Umland bis Ende 2025 auf maximal 1.300 zusätzliche Wohnungen (1.100 Wohnungen + max. 200 Wohnungen) vor und ordnet diese den Umlandgemeinden sehr konkret zu. Damit schafft er eine verbindliche Vorgabe, die konkreter ist als die derzeit parallel in Vorbereitung befindliche Teilfortschreibung des Kapitels Stadt-Umland-Raum (Thema Wohnentwicklung) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms. Das Papier könnte daher im Interesse der Stadt diese Teilfortschreibung ergänzen oder sogar ersetzen.

Seitens der Verwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt eine inhaltliche Zustimmung zu diesem Wohnbauentwicklungskonzept vor, welche aber unter den Vorbehalt von Ausgleichsleistungen gestellt wurde. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob ein solcher Vorbehalt rechtlich aufrechterhalten werden kann. Viel eher gehören die Belange der bedarfsgerechten Finanzausstattung des

Oberzentrums Rostock in eine zweite Novelle zum FAG M-V. Dazu liegt im Übrigen ein Schreiben des Planungsverbandes Region Rostock an Frau Ministerpräsidentin Schwesig vom November 2017 vor, in dem eine Änderung in §16 FAG (Zuweisungen für übergemeindliche Aufgaben) als mögliche Lösung vorgeschlagen wird.

Die derzeit gültige 3 %-Regelung im Regionalen Raumentwicklungsprogramm basiert auf den Einwohnerprognosen von 2007. Ähnlich wie in der Hansestadt Rostock, gibt es auch in den Umlandgemeinden eine deutlich positivere Entwicklung der Einwohnerzahlen, daher ist eine angemessene Anpassung der Wohnungsbauentwicklung in der Stadt, aber auch im Umland, sinnvoll und erforderlich.

Insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser ist es aufgrund der begrenzten Fläche innerhalb der Stadtgrenzen Rostocks schwierig, den Bedarf abzudecken. Der Flächenbedarf und die Kosten für die Erschließung pro Wohneinheit sind bei Einfamilienhäusern besonders hoch. Daher scheint aus Gründen der Kosten und Flächeneffizienz eine Arbeitsteilung zwischen Stadt und Umland sinnvoll, bei der in der Stadt vorrangig Mehrfamilienhäuser errichtet werden und im Umland Einfamilienhäuser.

Eine entsprechende Zusammenarbeit und Aufgabenteilung würde auch dazu beitragen, den Regiopol-Gedanken in der Region zu stärken und praktisch umzusetzen.

Angesichts des Wohnungsbedarfs und des Bedarfs an Fachkräften in Rostock, ist es sinnvoll, in Kooperation mit dem Umland möglichst schnell das notwendige Angebot an Wohnungen zu schaffen. Von einem angemessenen Zubau an Wohnungen in den Umlandgemeinden profitiert daher auch die Stadt Rostock.

Als Oberzentrum für die Region erhält Rostock aktuell zahlreiche Fördermittel des Landes oder strebt diese an: u.a. Theater, BUGA, Landesarchäologisches Museum, Werftbecken....

Die Akzeptanz für eine angemessene Förderung des Landes für diese Projekte in Landtag und Landesregierung dürfte durch eine kooperative Zusammenarbeit der Stadt Rostock mit den Umlandgemeinden gefördert werden und bisher vorgeschlagene finanzielle Beteiligungen der Umlandgemeinden deutlich überwiegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

gez. Uwe Flachsmeier
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

gez. Daniel Peters
CDU-Fraktion

Wohnbauentwicklung in den Stadt-Umland-Kommunen

Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 (Vorlage zur Beschlussfassung)

Die **Leitlinien 2, 4 und 5** bleiben unverändert erhalten.

Leitlinie 1 wird wie folgt neu gefasst:

1. **Vorrangige Sicherung der Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt und an ausgewählten Standorten im Stadt-Umland-Raum bei gleichzeitiger Sicherung der gemeindlichen Eigenentwicklung in allen Teilräumen des Stadt-Umland-Raumes.**
 - 1.1 Die Sicherung der gemeindlichen Wohnbauentwicklung erfolgt über die Festsetzung eines Entwicklungskontingents „Grundbedarf“ für alle Umland-Gemeinden des SUR Rostock in Höhe von 1,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025. Gemeindebezogen wird das realisierbare Kontingent für den Zeitraum von 9 Jahren ausgehend von den Einwohnerzahlen von 12/2015 ermittelt. In der Summe können ca. 700 Wohneinheiten entwickelt werden. Der Bedarf ist im Rahmen der konkreten Planverfahren zu begründen.
 - 1.2 Geeignete Standorte (Siedlungsschwerpunkte) für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung sind die Ortslagen Bentwisch, Broderstorf, Dummerstorf, Kavelstorf, Kritzmow, Lambrechtshagen, Sievershagen, Roggentin und Rövershagen. In diesen Ortslagen kann ein Entwicklungskontingent „Privilegierung“ realisiert werden, welches in der Summe für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 auf ca. 400 Wohneinheiten festgelegt wird. Das Kontingent wird im Verhältnis der Einwohnerzahlen der Gemeinden von 12/2015 auf die Ortslagen verteilt.
 - 1.3 Kommunale Planungsabsichten werden jeweils im Einzelfall bewertet und bei Bedarf mit der betroffenen Kommune, der Hansestadt Rostock sowie dem Landkreis Rostock abgestimmt und bewertet. In begründeten Fällen können die in den Leitlinien 1.1 und 1.2 sowie in Tabelle 2 dargestellten Richtwerten überschritten werden. Die zugelassenen Überschreitungen sollten sich in der Summe für den Zeitraum 2017 bis 2025 an einer Zahl von 200 Wohneinheiten orientieren.
 - 1.4 Im Rahmen eines Monitorings werden die zukünftigen Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbau, Bevölkerung und Infrastrukturausstattung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock beobachtet und ausgewertet. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Evaluierung der prognostizierten Entwicklungen. Soweit erforderlich, werden durch das Amt für Raumordnung Vorschläge für eine zwischenzeitliche Fortschreibung der hier aufgeführten Leitlinien erarbeitet und zur Diskussion und Beschlussfassung gestellt.
 - 1.5 Bebauungspläne für Wohnbauprojekte in den Umlandgemeinden sollen aus Flächennutzungsplänen entwickelt werden die i.d.R. nicht älter als 15 Jahre sind. Nach Abschluss einer Planung sind rechtskräftige und bekanntgemachte Bauleitpläne dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Kenntnis zu geben, so dass eine abschließende Eintragung im Raumordnungskataster und eine Berücksichtigung im Rahmen der Raumbewertung erfolgen können. Es ist ausreichend, wenn die Unterlagen (Karten und Erläuterungen) als Dateien auf elektronischem Wege zur Verfügung gestellt werden.

Begründung:

Im Entwicklungsrahmen des Stadt-Umland-Raumes Rostock (SUR-ER, November 2011) wurden bezüglich des Wohnungsbedarfs Annahmen zur Entwicklung bis 2020 dargestellt (vgl. II.A1 Kapitel 3 Leitlinien im SUR-ER). Hier wurde für den Zeitraum bis 2020 ein Bedarf an 3.300 neuen Wohnungen für den gesamten SUR prognostiziert (2.900 in der Hansestadt Rostock, 400 in den Umland-Gemeinden). Dies entspräche einer Entwicklung von ca. 1,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohnern und Jahr.

Tatsächlich wurden bereits im Zeitraum bis 2015 in der **Hansestadt Rostock ca. 3.085 Wohnungen** (Baufertigstellungen laut Statistik M-V) und in den **Gemeinden des SUR ca. 1.200 Wohnungen** fertig gestellt oder planerisch vorbereitet. Bezogen auf die Einwohnerzahl von 2009 entspricht dies einer jährlichen Zunahme des Neubauvolumens von ca. 2,4 Wohneinheiten (HRO) bzw. 6,1 (Umlandgemeinden) je 1.000 Einwohnern und Jahr. In der Summe wurden somit innerhalb von 5 Jahren 4.300 Wohnungen im Stadt-Umland-Raum errichtet oder planerisch vorbereitet. Trotz dieser Zuwächse besteht im gesamten Stadt-Umland-Raum Rostock weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt (Leerstandsquote in Rostock teilweise unter 1%, keine oder sehr geringe Leerstände in den Umlandgemeinden).

Der anhaltende Wohnungsbedarf resultiert aus verschiedenen Entwicklungen, die sich in unterschiedlichem Maße auswirken und zum Teil auch gegenseitig beeinflussen:

- Zunahme wohnungsnachfragender Haushalte aufgrund des Einwohnerzuwachses in der Hansestadt Rostock und in einigen Umland-Gemeinden sowie aufgrund der Abnahme der Haushaltsgrößen,
- Nachhol- und Anpassungsprozesse hinsichtlich der Wohnflächenausstattung je Einwohner, der qualitativen Wohnraumsprüche, der Nachfrage nach Eigentum bzw. Mietwohnung sowie der Haushaltsgrößen.

Auch die Gründe für die besonders dynamische Entwicklung des Wohnungsbaus in den Umlandgemeinden sind vielfältig. Viele Umlandgemeinden haben sich zu attraktiven Wohnstandorten mit guter Infrastrukturausstattung und eigener Anziehungskraft entwickelt, wobei die räumliche Nähe zum Oberzentrum Rostock wesentlich zur Attraktivität beiträgt. Daneben führen die deutlich geringeren Grundstückspreise in den Umland-Gemeinden aber insbesondere auch die in der Vergangenheit zu geringen Neubauaktivitäten in der Hansestadt Rostock selbst zu einer anhaltend hohen Nachfrage in den Umlandgemeinden und auch über diesen Raum hinaus.

Mit der 2014 gestarteten Wohnbauoffensive in der Hansestadt Rostock hat diese ihre Aktivitäten im Bereich Wohnungsneubau verstärkt. Angestrebt wird die planerische Vorbereitung von ca. 2.700 Wohnungen im Einfamilienhaussegment und ca. 4.100 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment bis 2020 bzw. darüber hinaus. In welchem Umfang die geplanten Kapazitäten aus der Rostocker Wohnbauoffensive bereits im Zeitraum bis 2020 realisiert, d.h. gebaut, werden können, wird sich im Rahmen der weiteren Planverfahren zeigen. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche und Betroffenheiten sowie der unterschiedlichen Wunschvorstellungen bedürfen städtische Planverfahren i.d.R. aber deutlich mehr Zeit als beispielsweise in den Umlandgemeinden. Daher ist mit einer tatsächlichen Baufertigstellung der insgesamt geplanten Kapazitäten eher nach 2020 zu rechnen.

Im Jahr 2015 wurde durch die Hansestadt Rostock eine neue Bevölkerungsprognose berechnet und Anfang 2016 veröffentlicht. Im Vergleich zum Jahr 2015 (206.033 Einwohner) soll danach die Bevölkerung bis zum Jahre 2035 um 24.912 Personen auf dann 230.912 Einwohner anwachsen (wesentliche Ursache: Abnahme der Wegzüge, Verbleib von Asylberechtigten sowie deren Familiennachzug). Eine gutachterliche Voreinschätzung leitet aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung einen zusätzlichen Bedarf von ca. 27.000 neuen Wohnungen in Rostock bis 2035 ab (empirica 02/2017).

Anfang 2017 wurden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für den Stadt-Umland-Raum Rostock (ohne Hansestadt Rostock) bis 2030 vorgelegt (Wimes). Aufgrund der bestehenden und vorerst andauernden positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung und unter der Annahme weiterer Wanderungsgewinne ist von einem anhaltenden Bevölkerungszuwachs in den Umlandkommunen auszugehen. Prognostiziert wird ein Wachstum um ca. 7% von 43.376 Einwohnern im Jahr 2015 auf ca. 46.600 Einwohner im Jahr 2030. Zwingende Voraussetzung dafür wäre die Schaffung neuer Wohnungen in den Gemeinden.

Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Bevölkerungsprognose wurde eine Prognose der Wohnungsnachfrage bis 2030 erarbeitet (Wimes 07/2017). In Abhängigkeit von der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis 2030 bestünde danach im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2030 ein Bedarf von 1.800 bis ca. 4.000 neuen Wohneinheiten in den Umlandgemeinden, um die in der Bevölkerungs-

prognose dargestellte Einwohnerentwicklung zu realisieren. Dieser Neubaubedarf begründet sich zum einen aus der anhaltend positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden, zum anderen aus zukünftigen Wanderungsgewinnen der Umlandkommunen. Das Gutachten geht davon aus, dass der überwiegende Teil dieser Wohnungen im Segment „Einfamilienhaus“ geschaffen wird, unterstellt aber auch eine leichte Verschiebung zu Gunsten des Segmentes „Geschosswohnungsbau“ (30% des Neubaubedarfs). Dieses Nachfragesegment dient insbesondere den Mieterhaushalten, die sich kein Wohneigentum leisten können oder eine moderne barrierearme Wohnung bevorzugen.

Aufgrund der geltenden regionalplanerischen Festlegungen (RREP MM/R, 2011) und der Leitlinien zur Wohnentwicklung (SUR-ER, 2011) bestehen aktuell in der überwiegenden Zahl der Umland-Gemeinden keine oder nur noch sehr geringe Entwicklungspotenziale im Bereich Wohnungsbau. Dies trifft sowohl auf die überwiegende Anzahl der 2011 auf ihre Eigenentwicklung beschränkten Gemeinden als auch auf die drei für den Wohnungsbau privilegierten Gemeinden Kritzmow, Ostseebad Nienhagen und Rövershagen zu.

Die zuvor erwähnten Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognosen lassen kurz- und mittelfristige Wohnbaubedarfe sowohl in der Hansestadt Rostock als auch in den Umlandgemeinden erkennen. Bereits im Rahmen des Stadt-Umland-Forums am 06.07.2015 wurde daher abgestimmt, dass den Umlandgemeinden ergänzende Potenziale zur Wohnbauentwicklung eingeräumt werden sollen, wozu der Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen im Kapitel Wohnentwicklung fortzuschreiben sei.

Mit der Fortschreibung wird **im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 die Entwicklung von weiteren 1.300 Wohneinheiten in den Umlandkommunen** ermöglicht. Diese Regelung ersetzt im Stadt-Umland-Raum die im RREP MM/R enthaltene Festlegung in Z 4.1 (2) zum Wohnungsbau in nichtzentralen Orten entsprechend den Programmsätzen 4.2 (2) und (3) im LEP M-V.

Die damit ermöglichte Wohnbauentwicklung orientiert sich am Mindestmaß des gutachterlich festgestellten Wohnraumbedarfes (Wimes 07/2017). Dies wird wie folgt begründet:

- Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthalten grundsätzliche Regelungen zur raumordnerisch anzustrebenden Wohnbauentwicklung. Dazu zählt insbesondere die Konzentration der Wohnbauentwicklung auf die Zentralen Orte.
- Sowohl die Bevölkerungsprognose als auch die Wohnungsnachfrageprognose enthalten eine Reihe von Annahmen, die mit Unsicherheiten verbunden sind. So geht die Bevölkerungsprognose von anhaltenden Wanderungsgewinnen in den Umlandkommunen aus und davon, dass in den Umlandkommunen die ermittelte Wohnungsnachfrage auch tatsächlich über Baufertigstellungen realisiert wird. Schwächt sich der Zuzug allerdings ab, da in Zentralen Orten nachfragegerechte Wohnraumangebote vorgehalten werden oder weil kein Wohnraum für weiteren Zuzug durch die Kommunen bereit gestellt werden kann (z.B. aus kommunalen oder raumordnerischen Erwägungen), werden weder die prognostizierten Ergebnisse der Bevölkerungsprognose noch die der Wohnraumnachfrage in der oben dargestellten Höhe eintreten.
- Die bereits realisierten Bevölkerungsgewinne in den Umlandkommunen stellen bereits jetzt hohe Anforderungen an die nachholend zu entwickelnde Infrastruktur in den Gemeinden (z.B. Kitas, Schulen) bzw. ziehen verschiedene Belastungserscheinungen nach sich. Die Gemeinden stehen daher vor der Aufgabe parallel zur weiteren Wohnbauentwicklung den Infrastrukturausbau voran zu treiben und planerische Lösungen für bestehende Problemlagen zu erarbeiten und umzusetzen.

Durch das Amt für Raumordnung Region Rostock erfolgt eine jährliche Evaluierung der Entwicklungen im Zuge der Raumbewertung (**Monitoring**).

zu 1.1: *Entwicklungskontingent „Grundbedarf“*

Das Entwicklungskontingent beträgt **1,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner und Jahr**. Im Unterschied zur RREP-Regelung aus 2011, die einen Bezug zum Bestand an Wohneinheiten herstellte, soll der Grundbedarf im Verhältnis zur Einwohnerzahl ermittelt werden. Damit ist es möglich, auch über 2025 hinaus, zukünftige demografische Entwicklungen besser zu berücksichtigen. Die Gemeinden sollten im Rahmen ihrer Möglichkeiten Sorge dafür tragen, dass mit diesem Kontingent insbesondere der Wohnraumnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung entsprochen wird (Eigenentwicklung).

Gemeindebezogen wird das realisierbare Kontingent für den Zeitraum 2017 bis 2025 im Verhältnis zur Einwohnerzahl von 2015 ermittelt. Am 31.12.2015 lebten laut Angaben aus der amtlichen Statistik M-V 43.002 Einwohner und Einwohnerinnen in den Umlandgemeinden. Für den Zeitraum von 2017 bis 2025 (9 Jahre) ergibt sich in der Summe ein **Neubaupotential von ca. 700 Wohneinheiten**. In Tabel-

le 2 ist die Verteilung des rein mathematisch ermittelten Kontingents „Grundbedarf“ auf die Gemeinden erkennbar, wobei die Ergebnisse als Richtwerte zu verstehen sind.

8 von 11 der bisher auf die Eigenentwicklung beschränkten Umland-Gemeinden hatten durch Realentwicklungen und neue Planungen bereits 2015 das festgelegte Maß der Eigenentwicklung laut RREP 2011 überschritten. In Tabelle 3 werden diese Gemeinden in Spalte G farblich markiert. **Diese Überschreitungen werden bei der zuvor dargestellten Neuregelung zur Eigenentwicklung bis 2025 nicht angerechnet.** Baufertigstellungen in 2016 wurden durch Wimes (Wohnungsnachfrageprognose 2017) erfasst und bereits von der prognostizierten Nachfrage abgezogen. Auch diese sind nicht mehr anzurechnen. In den in diesen Gemeinden realisierten bzw. planerisch vorbereiteten Bauvorhaben wurde in größerem Umfang Zuzug generiert, der seine Begründung nicht zuletzt auch in der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Raum Rostock findet und eine Inanspruchnahme ausschließlich für die Eigenentwicklung erheblich beeinflusste.

Es wird davon ausgegangen, dass in den überwiegend ländlich geprägten Umlandgemeinden bei Bauvorhaben im Einfamilienhaussegment üblicherweise 15 - 20 Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche errichtet werden. Im Segment Geschosswohnungsbau sind höhere Dichten anzustreben.

zu 1.2: Entwicklungskontingent „Privilegierung“

Um eine Konzentration der zukünftigen Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden auf besonders geeignete Ortslagen (Siedlungsschwerpunkten) zu erreichen, wird ein **Entwicklungskontingent „Privilegierung“ in einer Höhe von ca. 400 Wohnungen** im Zeitraum bis 12/2025 festgelegt. Siedlungsschwerpunkte verfügen innerhalb der Ortslage mindestens über eine Kita, eine Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs (>400 m²) sowie eine Arztpraxis und erreichen in der Analyse aller Ausstattungsmerkmale entsprechend Tabelle 1 mindestens 10 Punkte. Für die fußläufige Infrastrukturversorgung besonders bedeutsame Kriterien wurden im Rahmen der Analyse doppelt gewichtet. Die Ortslagen Dummerstorf und Kavelstorf sollen zukünftig als gemeinsamer Siedlungsschwerpunkt des Grundzentrums Dummerstorf entwickelt werden. Sie werden ebenso wie die räumlich sehr dicht beieinander liegenden Ortslagen Sievershagen und Lambrechtshagen als eine Ortslage gewertet. Die Verteilung der festgelegten 400 Wohneinheiten auf die zuvor ausgewählten Ortslagen erfolgt im Verhältnis zur Einwohnerzahl in der Gemeinde (vgl. Tabelle 2). Bis 2015 realisierte bzw. geplante Wohnbauvorhaben werden nicht angerechnet. Baufertigstellungen in 2016 wurden durch Wimes (Wohnungsnachfrageprognose 2017) erfasst und bereits von der prognostizierten Nachfrage abgezogen. Auch diese sind nicht mehr anzurechnen.

Auch hier wird im Segment Einfamilienhaus von einer Baudichte von 15 - 20 Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche ausgegangen, im Segment Geschosswohnungsbau von einer höheren Dichte.

zu 1.3: Einzelfallbewertung von kommunalen Planungsabsichten

Unter Berücksichtigung der in den Leitlinien 1.1 und 1.2 aufgeführten Regelungen werden kommunale Planungsabsichten jeweils im Einzelfall bewertet und bei Bedarf erörtert. Dies trifft insbesondere auf solche Planungen zu, die den Regelungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms sowie den Leitlinien entsprechend des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens entgegenstehen. In begründeten Fällen können Gemeinden mehr Wohneinheiten errichten, als es die in Tabelle 2 dargestellten Richtwerte zulassen. In der Summe sollten in den Umlandgemeinden im Zeitraum 2017-2025 nicht mehr als 200 Wohneinheiten für solche Fälle in Anspruch genommen werden.

zu 1.4: Die Entwicklungen im Bereich des Wohnungsbaus (Bauleitplanungen, Baufertigstellungen), hinsichtlich der Einwohnerentwicklung sowie der Infrastrukturausstattung der Gemeinden werden durch das Amt für Raumordnung Region Rostock im Zuge der Raumbewertung (**Monitoring**) erfasst und ausgewertet. Regelmäßig erfolgt eine Evaluierung der o.g. Regelungen auf Grundlage der realen Entwicklung. Sollten sich noch in der Laufzeit der oben genannten Regelungen Anpassungsbedarfe ergeben, werden diese zur Diskussion gestellt.

Tabelle 1: Infrastrukturausstattung in relevanten Ortslagen des SUR (Stand 05/2017)

Gemeinde	Ortslage	soziale Infrastruktur/ Gemeinbedarf				Einzelhandel	Technische Infrastruktur / Verkehr				Gewerbestandort		Auswertung
		KITA	Schule	Arzt	Apotheke	Nahversorgung ¹	Lage auf einer Siedlungsachse	Bahnhof	Autobahnanschluss inkl. B103n	Bank ²	Vorrang-/ Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie	sonstiges SUR-bedeutsames Gewerbegebiet	Summe
Admannshagen-Bargeshagen	Admannshagen												
	Bargeshagen	xx		xx			xx			x			7
Bentwisch	Bentwisch	xx	x	xx		xx	xx	xx	x	x	x		14
Broderstorf	Broderstorf	xx		xx	x		xx	xx	x			x	11
Dummerstorf	Dummerstorf	xx	x	xx	x	xx	xx		x	x	x	x	16
	Kavelstorf	xx	x	xx				xx	x	x		x	
Elmenhorst/Lichtenhagen	Elmenhorst	xx		xx	x	xx				x (A)			8
	Lichtenhagen		x										1
Klein Kussewitz	Klein Kussewitz	xx									x		3
Kritzow	Kritzow	xx	x	xx	x	xx	xx		x	x		x	13
Lambrechtshagen	Lambrechtshagen	xx					xx						11
	Sievershagen			xx	x	xx	xx		x	x			
Mönchhagen	Mönchhagen	xx					xx	xx		x (A)	x		8
Nienhagen	Nienhagen	xx		xx						x (A)			5
Papendorf	Papendorf	xx	x				xx	xx	x			x	9
Pölchow	Pölchow						xx	xx	x			x	6
Poppendorf	Poppendorf	xx		xx							x		5
Roggentin	Roggentin	xx		xx	x	xx	xx	xx	x	x		x	14
Rövershagen	Rövershagen	xx	x	xx	x	xx	xx	xx		x			13
Stäbelow	Stäbelow	xx					xx		x			x	6
Ziesendorf	Ziesendorf	xx											2

¹ nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ab 400 m² Verkaufsfläche

Quelle: Raumbesichtigung AfRL RR

² x = Filiale, x (A) Bankautomat, keine Filiale

erfasste Kriterien mit unmittelbarem Bezug zur Ortslage: Kita, Schule, Arzt, Apotheke, Nahversorgung, Lage auf Siedlungsachse, Bahnhof, Bank
 alle weiteren Kriterien wurden **mit Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet** erfasst
 regionalplanerisch besonders bedeutsame Kriterien sind fett gedruckt und gehen mit doppelter Wertigkeit in die Analyse ein

Tabelle 2: Einwohnerbezogene Verteilung der Entwicklungskontingente „Grundbedarf“ und „Privilegierung“ auf die Umlandgemeinden des SUR Rostock

Gemeinde	Anteil Einwohner am SUR (%)		Entwicklungskontingent "Grundbedarf" 01/2017-12/2025 (circa-Angaben)	Gemeinde mit geeigneter Ortslage	Entwicklungskontingent "Privilegierung" 01/2017-12/2025 (circa-Angaben)	Gesamtanzahl der zulässigen WE (circa-Angaben)
	Einwohner 2015					
Admannshagen-Bargeshagen	2.851	6,63	47	Nein	0	47
Bentwisch	2.396	5,57	39	Ja	38	77
Broderstorf	3.796	8,83	62	Ja	60	122
Dummerstorf (Grundzentrum)	7.316	17,01	119	Ja	115	234
Elmenhorst/Lichtenhagen	4.039	9,39	66	Nein	0	66
Klein Kussewitz	747	1,74	13	Nein	0	13
Kritzow	3.639	8,46	59	Ja	58	117
Lambrechtshagen	2.729	6,35	45	Ja	43	88
Mönchhagen	1.210	2,81	20	Nein	0	20
Nienhagen	2.020	4,70	33	Nein	0	33
Papendorf	2.530	5,88	41	Nein	0	41
Polchow	938	2,18	16	Nein	0	16
Poppendorf	699	1,63	12	Nein	0	12
Roggentin	2.680	6,23	44	Ja	43	87
Rövershagen	2.631	6,12	43	Ja	42	85
Stäbelow	1.407	3,27	23	Nein	0	23
Ziesendorf	1.374	3,20	23	Nein	0	23
Summe SUR	43.002	100,00	705		399	1104

Tabelle 3: Umsetzung der Eigenbedarfsregelung aus dem RREP MM/R sowie dem SUR-ER (beide 2011) bis 2015

Gemeinde	A		C	D	E	F	G	H	I
	Wohnungsbestand 2009 (Statistik M-V)	Eigenbedarf entsprechend 3%-Regelung (RREP 2011)	raumordnerisch zugelassene Wohneinheiten 2010-2015	Baufertigstellungen Wohneinheiten 2010-2014 (Statistik M-V)	freie Grundstücke lt. Luftbild 2014* (Schätzung AfRL RR)	Summe der Spalten D und E	Über- bzw. Unterschreitung der Eigenbedarfsregelung lt. RREP 2011 (Spalte F - Spalte B)	Potenzial laut Neuregelungsvorschlag für den SUR 2017-2025	Erläuterung zu Spalte E: Bezeichnung B-Plan und in Klammern: Anzahl der potenziell freien Grundstücke lt. Luftbild 2014 (Schätzung AfRL)
Admannshagen-Bargeshagen	1241	37	40	37	59	96	59	39	3. u 4. Ä B7.1 (37); 1. Ä B15 (2); B13 (20)
Bentwisch	1010	30	1	26	1	27	-3	63	B5 (1)
Broderstorf	1586	48	45	81	30	111	63	99	B12 (2); B15 (13); 1. Ä B2 (15);
Dummerstorf (Grundzentrum)	3048	91	10	75	75	150	0	190	unbekannt
Elmenhorst/Lichtenhagen	1815	54	61	67	18	85	31	55	B20.1 (6); B15 (4); B3 (8)
Klein Kussewitz	322	10	0	12	4	16	6	11	B2 (4)
Kritzow (2011 privilegiert)	1413	42	100	80	100	180	0	95	B15 (65); B5-4 (33); B20 (2)
Lambrechtshagen	1203	36	40	65	9	74	38	71	B5 (8); B9 (1);
Mönchhagen	473	14	0	28	34	62	48	17	B3.1 (34)
Nienhagen (2011 privilegiert)	1281	38	49	202	13	215	0	28	B3 (1); B1 (1); B4 (5); 1.E B4 (6)
Papendorf	985	30	0	58	7	65	35	35	B20 (7)
Polchow	348	10	18	34	1	35	25	13	B4 (1)
Poppendorf	291	9	0	7	0	7	-2	10	
Roggentin	978	29	25	88	0	88	59	70	
Rövershagen (2011 privilegiert)	1020	31	50	103	11	114	0	69	B8 (11)
Stäbelow	558	17	2	15	4	19	2	19	B5 (2); B3 (2)
Ziesendorf	570	17	7	17	14	31	14	19	B8 (7); B1 (7)
Summe SUR	18.142	544	448	995	305	1300	375	903	

* in rechtskräftigen oder in in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen

zu 1.5: Planungsgrundlagen und Abschluss von Bauleitplanungen

Mit Stand Mai 2017 haben alle 15 Umlandgemeinden des SUR Rostock einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). In Tabelle 4 ist das Datum der Rechtskraft erkennbar, wie viele Änderungsverfahren bereits durchgeführt wurden und ob es aktuell Aktivitäten zur Neufassung gibt. Qualitative Aussagen über die inhaltliche Aktualität der FNP können hieraus nicht abgeleitet werden.

Neben der Darstellung des Ist-Zustandes beinhaltet ein FNP als wesentlichen Inhalt die Darstellung der zukünftig angestrebten Flächennutzungen. Er bildet insofern die konzeptionelle Entwicklungsplanung einer Gemeinde mit einer Geltungsdauer von 10-15 Jahren. Enthält ein FNP keinerlei Entwicklungsoptionen mehr bzw. können angestrebte Nutzungen nicht auf den dafür vorgesehenen Flächen realisiert werden (z.B. fehlende Flächenverfügbarkeit, nicht realisierbare Infrastrukturanbindung), kann der FNP seine Informations- und Steuerungswirkung nicht mehr entfalten. Werden Neuplanungen außerhalb der Darstellungen des FNP realisiert (in Verbindung mit einem projektbezogenen FNP-Änderungsverfahren), ist der kommunale Planungswillen in Bezug auf die strategische Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes oftmals nicht ausreichend erkennbar. Gerade in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock kommt dem FNP eine besondere Bedeutung zu, da zumindest in naher Zukunft noch weitere bauliche Entwicklungen erfolgen werden, die einer vorbereitenden Bauleitplanung bedürfen.

Auch im Hinblick auf die erforderlichen Infrastrukturen (z.B. verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) werden im FNP die wesentlichen Grundlagen gelegt und mit den Betroffenen im Aufstellungsverfahren abgestimmt.

Tabelle 4: Stand der Flächennutzungsplanung in den Umlandgemeinden des SUR Rostock

Gemeinde	rechtskräftiger FNP von	Änderungen	Laufendes Verfahren zur Neuaufstellung/Änderung
Admannshagen-Bargeshagen	18.03.2006	1. Änderung (Rechtskraft)	2. bis 4. Änderung
Bentwisch	01.07.2004	1. Ergänzung (2005)	Ja (1. Entwurf 03/2016)
Broderstorf	Broderst.: 21.12.1995 Steinfeld:	3 Änderungen bis 2011	
Dummerstorf	derzeit 6 Teil-FNP aus 1996-2000	mehrere Änderungsverfahren zu Teil-FNP'en	Ja (Vorentwurf 01/2016)
Elmenhorst/ Lichtenhagen	29.01.2000	1. Änderung (2004)	Ja (Entwurf 03/2017)
Klein Kussewitz	21.09.2001	2 Änderungen bis 2012	
Kritzmow	27.06.2005	1. Änderung (2010)	Ja (Vorentwurf 01/2016)
Lambrechtshagen	11.03.1992	3 Änderungen bis 2014	
Mönchhagen	20.10.1994		Änderungsverfahren von 2005 nicht fortgeführt
Ostseebad Nienhagen	08.08.1998	3 Änderungen bis 2008	Ja (Vorentwurf 07/2016)
Papendorf	21.11.1999	6 Änderungen bis 2015	Ja (6. und 7. Änderung im Verfahren)
Pölchow	11.04.2006	1. Änderung	
Poppendorf	21.12.2007	1. Änderung (2012)	
Roggentin	07.05.1992	1. Änderung (2006)	
Rövershagen	16.06.1999	4 Änderungen bis 2012	Ja (5. und 6. Änderung im Verfahren)
Stäbelow	18.05.2002	2 Änderungen bis 2004)	
Ziesendorf	10.09.1992	1. Änderung (1994)	

Quellen: Datenbank Bauleitplanung des Landkreises Rostock und digitales Raumordnungskataster des AfRL RR

Die obere Landesplanungsbehörde führt ein digitales Raumordnungskataster. Hier werden alle raumbedeutsamen Planungen erfasst. Darüber hinaus erfolgt im Amt für Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Raumbeobachtung ein Monitoring über die Wohnbauflächenentwicklungen sowie -planungen in der Planungsregion und schwerpunktmäßig im Stadt-Umland-Raum sowie den Zentralen Orten. Daher ist es erforderlich, dass die Gemeinden die abschließenden Planungen dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Kenntnis geben. Dieses veranlasst die abschließende Eintragung in das digitale Raumordnungskataster und ergänzt entsprechende Angaben im Rahmen der Raumbeobachtung. Eine Übergabe in digitaler Form genügt den Anforderungen (z.B. als PDF-Dokumente).

Leitlinie 3 wird wie folgt neu gefasst:

3. Vorrangige Nutzung der Innenbereichsflächen durch Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete bei Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zur Sicherung einer nachhaltigen, wirtschaftlich tragfähigen und umweltgerechten Siedlungsstruktur. (unveränderte Übernahme)

Darüber hinaus sind im Rahmen von Verfahren zur Aufstellung oder Fortschreibung von Flächennutzungsplänen für neue Wohnbaugebiete die in den Gemeindeteilen vorhandenen Baulandreserven in potentiellen Baulücken überschlägig zu ermitteln und deren Verfügbarkeit und Nutzbarkeit im Begründungsteil einzuschätzen. Als potentielle Baulücken gelten alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die nach § 33 BauGB zu beurteilen sind,
- im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie

- **innerhalb von im Flächennutzungsplan rechtsgültig dargestellten, aber bislang nicht durch Bebauungsplan rechtskräftig umgesetzten Reserveflächen sowie Baulücken**
- **die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB liegen.**

Die Kommunen des Stadt-Umland-Raumes Rostock sollen durch Eigeninitiative zur Mobilisierung und Marktverfügbarkeit der betreffenden Wohnbaugrundstücke beitragen.

Begründung: (unverändert, siehe SUR-ER 2011)

Leitlinie 6 wird wie folgt neu vorgeschlagen:

6. Im Rahmen von Verfahren zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen sowie von Bebauungsplänen für die Wohnbauprojekte in den Umlandgemeinden die keine Nachbargemeinde zur Hansestadt Rostock sind, ist die Kernstadt zu beteiligen. Das Abwägungsergebnis ist anschließend mitzuteilen.

Begründung:

Zu 6: Beteiligung

Im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation zur Wohnbauentwicklung wird eine zwischen Hansestadt Rostock und Umlandgemeinden abgestimmte Entwicklung angestrebt. Die grundlegenden Bestimmungen dazu enthalten die Raumentwicklungsprogramme des Landes M-V sowie der Planungsregion Rostock als auch die Leitlinien des SUR-Entwicklungsrahmens selbst. Der Hansestadt Rostock als Kernstadt des SUR ist im Rahmen der in der Leitlinie genannten Planungen in Umlandgemeinden die Möglichkeit einzuräumen, eine Stellungnahme abzugeben. Ebenso ist die Hansestadt über die Abwägung ihrer Stellungnahme zu informieren.