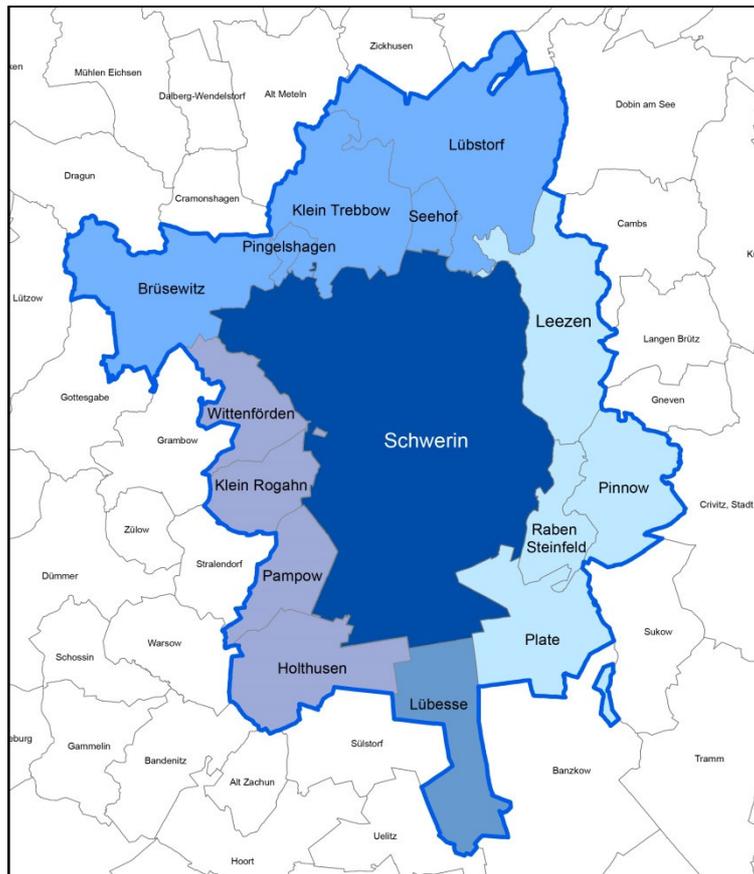


# Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Schwerin



## Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030

Stand: 14.04.2021

Verfasser:

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Hintergrund und Zielstellung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Fachliche Grundlagen zur Wohnbauentwicklung .....	5
1.2 Evaluation Teilkonzept Wohnbauentwicklung SUR Schwerin 2018 – 2020.....	5
1.3 Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse .....	6
<b>2. Wohnbauflächenpotenziale in den Umlandgemeinden des SUR Schwerin (Angebotsanalyse)</b> .....	<b>11</b>
<b>3. Planungsabsichten der Stadt Schwerin und der Umlandgemeinden bis 2030</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Prognoseaussagen zur Einwohnerentwicklung und Haushaltsent- wicklung im SUR Schwerin</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses</b> .....	<b>14</b>
5.1 Leitlinien zur zukünftigen Wohnbauentwicklung im SUR Schwerin .....	15
5.2 Grundsätzliche Festlegungen .....	15
5.3. Sonderregelungen .....	18
<b>6. Ausblick</b> .....	<b>21</b>
<b>Unterzeichnung</b> .....	<b>22</b>

## **Anlagen**

Anlage 1: Angebotsanalyse

Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

Anlage 3: Infrastrukturausstattung der Umlandgemeinden

Anlage 4: mengenorientierte Steuerungsansätze

Anlage 5: Beispiele zur Sonderregelung 1) und 2)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wanderungsgeschehen nach Ziel- und Herkunftsgebieten der Stadt Schwerin 2015-2019 .....	7
Abbildung 2: kumulierte Wanderungssalden (EW) nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2015-2019 in den Umlandgemeinden des SUR Schwerin .....	8
Abbildung 3: Anteil der Altersgruppen in der Stadt Schwerin und den Umlandgemeinden im Jahr 2019 in Prozent .....	9

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung (absolut) im SUR Schwerin .....	6
Tabelle 2: Gegenüberstellung der Einwohnerentwicklung und der Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 - 2019 .....	10
Tabelle 3: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030 .....	12
Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Schwerin bis 2030.....	17
Tabelle 5: Obergrenze Anzahl WE seniorengerechter Wohnraum – Nichtanrechnung .....	19

# 1. Hintergrund und Zielstellung

Mit dem am 09.04.2018 unterzeichneten „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2020“ (Teilkonzept 2018) konnte im Ergebnis eines umfassenden Abstimmungsprozesses zwischen Vertretern aus Politik und Verwaltung eine Bewertungsgrundlage für die Steuerung der Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin erarbeitet werden. Die darin getroffenen Festlegungen beziehen sich lediglich auf den Zeitraum bis zum 31.12.2020, so dass eine Fortschreibung des Teilkonzeptes 2018 erforderlich ist. Hierbei erfolgt eine Betrachtung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2030.

Die nachfolgenden Kapitel fassen die wichtigsten Inhalte des Fortschreibungsprozesses zusammen und geben eine Übersicht über die sich aus der Diskussion ergebenden Leitlinien, Festlegungen und Sonderregelungen zur zukünftigen Steuerung der Wohnbauentwicklung im SUR Schwerin.

## 1.1 Fachliche Grundlagen zur Wohnbauentwicklung

Die für den SUR Schwerin einschlägigen Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Wohnbau- und Siedlungsentwicklung sind im Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2011 (RREP WM) 2011 festgelegt. Konkret werden hier folgende Festlegungen getroffen, die als Ziele der Raumordnung zu beachten sind<sup>1</sup>:

- Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.
- In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Unter Eigenbedarf ist der Bauflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu verstehen. Gemäß der Begründung zum Programmsatz 4.1 (3) RREP WM resultiert dieser aus dem Bedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung für die Verbesserung der Wohnverhältnisse, aus dem Ersatzbedarf für die Abgänge von Altbauwohnungen bzw. durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aus dem Nachholbedarf für steigenden Wohnflächenkonsum und aus der Haushaltsnachfrage.

Als nicht zentralörtliche Gemeinden unterliegen die Umlandgemeinden somit grundsätzlich der Eigenbedarfsregelung. Die Gemeinden im SUR können jedoch auf Grundlage eines besonderen Abstimmungs- und Kooperationsgebotes von dieser Regelung abweichen. Die Voraussetzung hierfür bildet ein interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept<sup>2</sup>. Mit dem vorliegenden Konzept ist diese Voraussetzung erfüllt.

## 1.2 Evaluation Teilkonzept Wohnbauentwicklung SUR Schwerin 2018 – 2020

Am 26.02.2020 fand die Auftaktveranstaltung zur Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung bis 2030 für den SUR Schwerin statt. In diesem Rahmen wurden die Teilnehmenden um eine Bewertung des bisherigen Prozesses und des Teilkonzeptes 2018 gebeten.

Insgesamt wurden sowohl der bisherige Prozess als auch das sich daraus ergebende Teilkonzept für die Steuerung der Wohnbauentwicklung als positiv bewertet. Es herrschte Einigkeit darüber, dass sich das Teilkonzept als Instrument zur Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung im SUR Schwerin bewährt hat. Des Weiteren wurden der interkommunale Dialog sowie die konstruktive Lösungsfindung gewürdigt.

---

<sup>1</sup> vgl. Programmsätze 4.2 (1 und 2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM

<sup>2</sup> vgl. Programmsätze 4.2 (3) Z LEP M-V und 3.1.2 (2) Z RREP WM

Mit dem Teilkonzept 2018 wurde den Umlandgemeinden die Entwicklung von insgesamt 243 Wohneinheiten (WE) in einem Zeitraum von ca. zwei Jahren ermöglicht. Der überwiegende Teil der Umlandgemeinden hat den zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmen innerhalb des Geltungszeitraumes des Konzeptes vollständig oder überwiegend ausgeschöpft. Demnach sind bereits 204 WE in B-Plänen gebunden, so dass noch ein Entwicklungspotenzial von 39 WE verbleibt<sup>3</sup>. Sechs Bebauungspläne haben seit der Unterzeichnung des Teilkonzeptes 2018 Rechtskraft erlangt.

### 1.3 Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse

#### a) Demographische Entwicklung

Zwischen 2011 und 2019 ist im Gesamttraum des SUR Schwerin ein Bevölkerungswachstum um ca. 4.500 Einwohner festzustellen, welcher vor allem auf die Bevölkerungszunahme in der Stadt Schwerin zwischen 2011 und 2015 zurückzuführen ist (vgl. Tabelle 1).<sup>4</sup>

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung (absolut) im SUR Schwerin**

	2011	2015	2019
Stadt Schwerin	91.327	96.800	95.653
Umlandgemeinden	22.963	22.766	23.163
SUR Schwerin gesamt	114.290	119.566	118.816

Quelle: eigene Erstellung nach Datengrundlage - Statistisches Amt M-V 2011 (31.12. nach Zensus), 2015, 2019

Für beide Teilräume (Kernstadt Schwerin und Umlandgemeinden) ist insgesamt eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum kennzeichnend, wobei in einigen Umlandgemeinden (Klein Trebbow, Holthusen und Pampow) eine leicht positive natürliche Entwicklung (Anzahl der Geburten übersteigt die Anzahl der Sterbefälle) festzustellen ist.

Maßgeblichen Einfluss hat demnach die räumliche Bevölkerungsentwicklung, also das Wanderungsgeschehen, auf die Bevölkerungsentwicklung im SUR Schwerin. In der Stadt Schwerin ist ein bestimmender Faktor für das positive Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2019<sup>5</sup> (insgesamt + 5.560) die migrationsbedingte Zuwanderung aus dem Ausland. (vgl. Abbildung 1)

Die Wanderungsverluste im Vergleich zum Rest des Landes M-V (ohne Umlandraum) im Jahr 2016 stehen in engem Zusammenhang mit der Zuweisungs- und Unterbringungspraxis zu anderen Erstaufnahmeeinrichtungen im Land M-V. Desweiteren haben folgende Aspekte das Wanderungsgeschehen in der Stadt Schwerin beeinflusst (vgl. Abbildung 1):

- Nach einer kurzen Phase der Reurbanisierung mit Wanderungsgewinnen gegenüber dem Umlandraum (2007 – 2013) ist infolge der Wanderungsverluste seit dem Jahr 2014 wieder eine Phase der Suburbanisierung im SUR eingetreten. Zwischen 2015-2019 verzeichnete die Kernstadt einen negativen Wanderungssaldo ggü. den Umlandgemeinden von ca. 910 Einwohnern.
- Wanderungsgewinne im Vergleich zum Rest des Landes M-V, die vor 2015 noch erheblich zum positiven Gesamtwanderungssaldo beigetragen haben, haben nur noch einen sehr geringen Einfluss auf die Wanderungsbilanz,

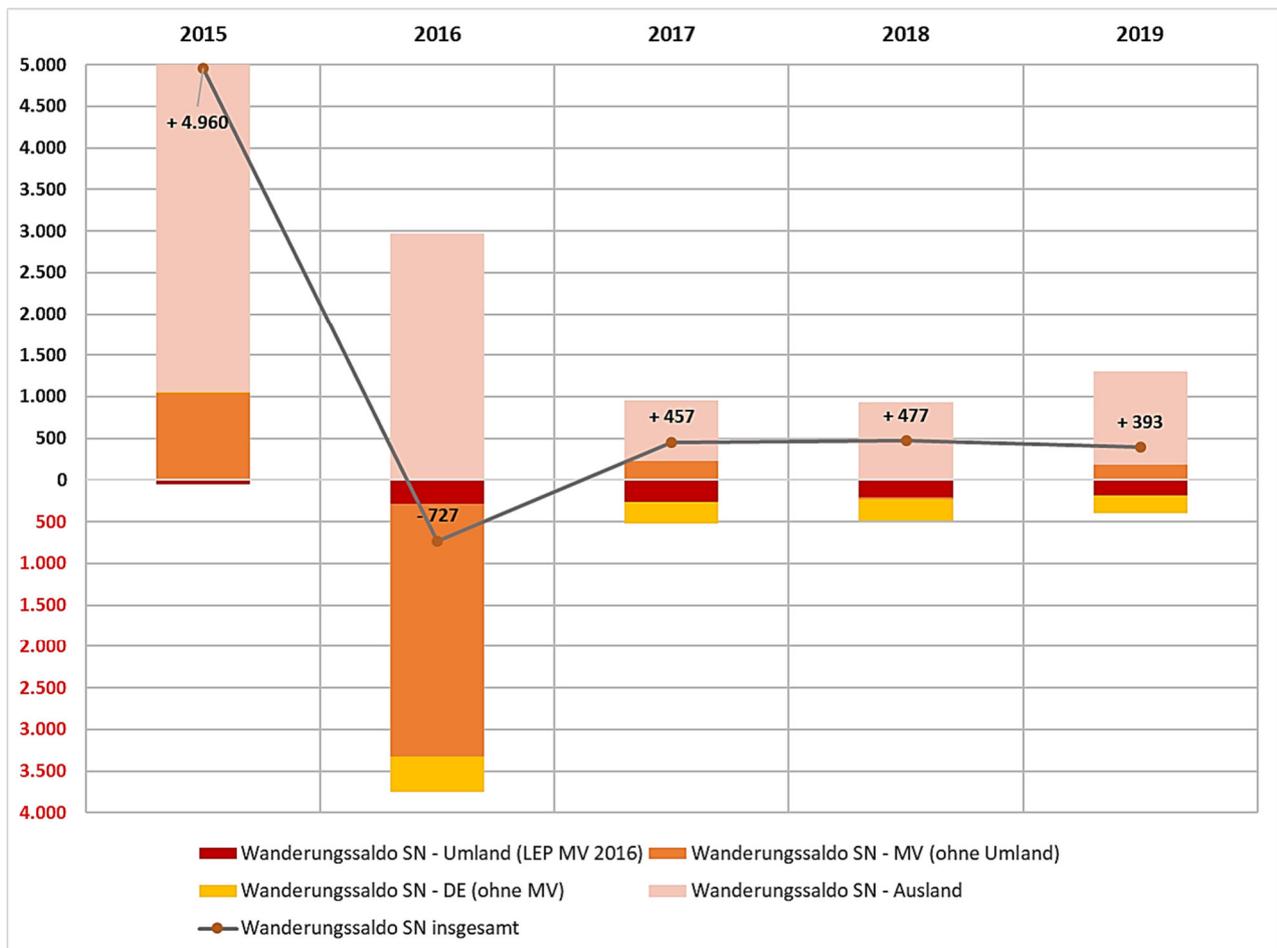
<sup>3</sup> Stand September 2020, Änderungen vorbehalten

<sup>4</sup> Die Bevölkerungszunahme der Stadt Schwerin zwischen 2011 und 2015 ist zum einen auf die Korrektur i.E. des Zensus 2011 um ca. minus 4.000 Einwohner und zum anderen auf die migrationsbedingte Zuwanderung vor allem im Jahr 2015 zurückzuführen. Für die Umlandgemeinden erfolgte eine Korrektur i.E. des Zensus 2011 um ca. plus 500 Einwohner.

<sup>5</sup> insgesamt + 7.734 Einwohner durch Wanderungsgewinne 2011-2019

- Wanderungsverluste, verglichen mit den anderen Bundesländern, liegen 2019 (-218) auf dem etwa gleichen Niveau wie im Jahr 2010 (-253).

**Abbildung 1: Wanderungsgeschehen nach Ziel- und Herkunftsgebieten der Stadt Schwerin 2015-2019**



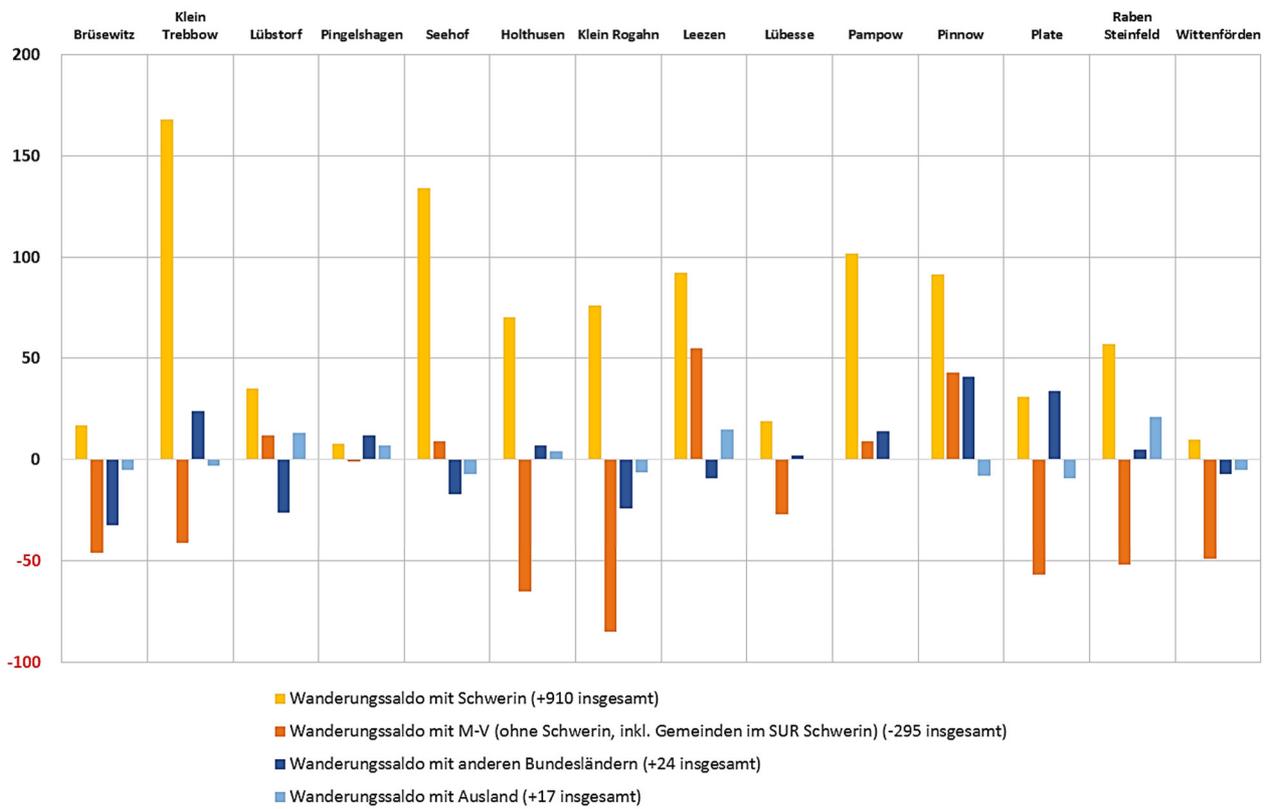
Quelle: eigene Erstellung nach Datengrundlage des Statistischen Amtes M-V (Wanderungsstatistik 2015-2019).

Im Umlandraum sind die Wanderungsgewinne seit 2015 zu einem Anteil von 96% auf ein positives Wanderungssaldo mit der Stadt Schwerin zurückzuführen, d.h. die Gewinne der Umlandgemeinden gehen nahezu komplett zu Lasten der Kernstadt. Die kumulierten Wanderungssalden zwischen 2015 – 2019 zeigen, dass die Gemeinden Klein Trebbow, Seehof und Pampow einen Bevölkerungszuwachs von jeweils über 100 Einwohnern durch Wanderungsgewinne aus der Kernstadt verzeichnen konnten.

Desweiteren haben folgende Aspekte das Wanderungsgeschehen im Betrachtungszeitraum 2015-2019 in den Umlandgemeinden beeinflusst (vgl. Abbildung 2):

- Die Hälfte der Umlandgemeinden verlor in diesem Zeitraum Bevölkerungsanteile an das übrige Land M-V.
- Nennenswerte Wanderungsgewinne aus anderen Bundesländern sind in den Umlandgemeinden Pinnow und Plate festzustellen.
- Sechs von vierzehn Umlandgemeinden verloren in diesem Zeitraum hingegen Einwohner an andere Bundesländer (u. a. auch Berlin und Hamburg), was u. a. auf die Abwanderung junger Menschen zu Ausbildungszwecken zurückgeführt werden kann.
- Sowohl Wanderungsgewinne als auch -verluste gegenüber dem Ausland hatten nur einen geringen Einfluss auf die Wanderungsbilanz in den Umlandgemeinden.

**Abbildung 2: kumulierte Wanderungssalden (EW) nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2015-2019 in den Umlandgemeinden des SUR Schwerin**



Quelle: eigene Erstellung nach Datengrundlage - Statistisches Amt M-V (Wanderungsstatistik 2015-2019).

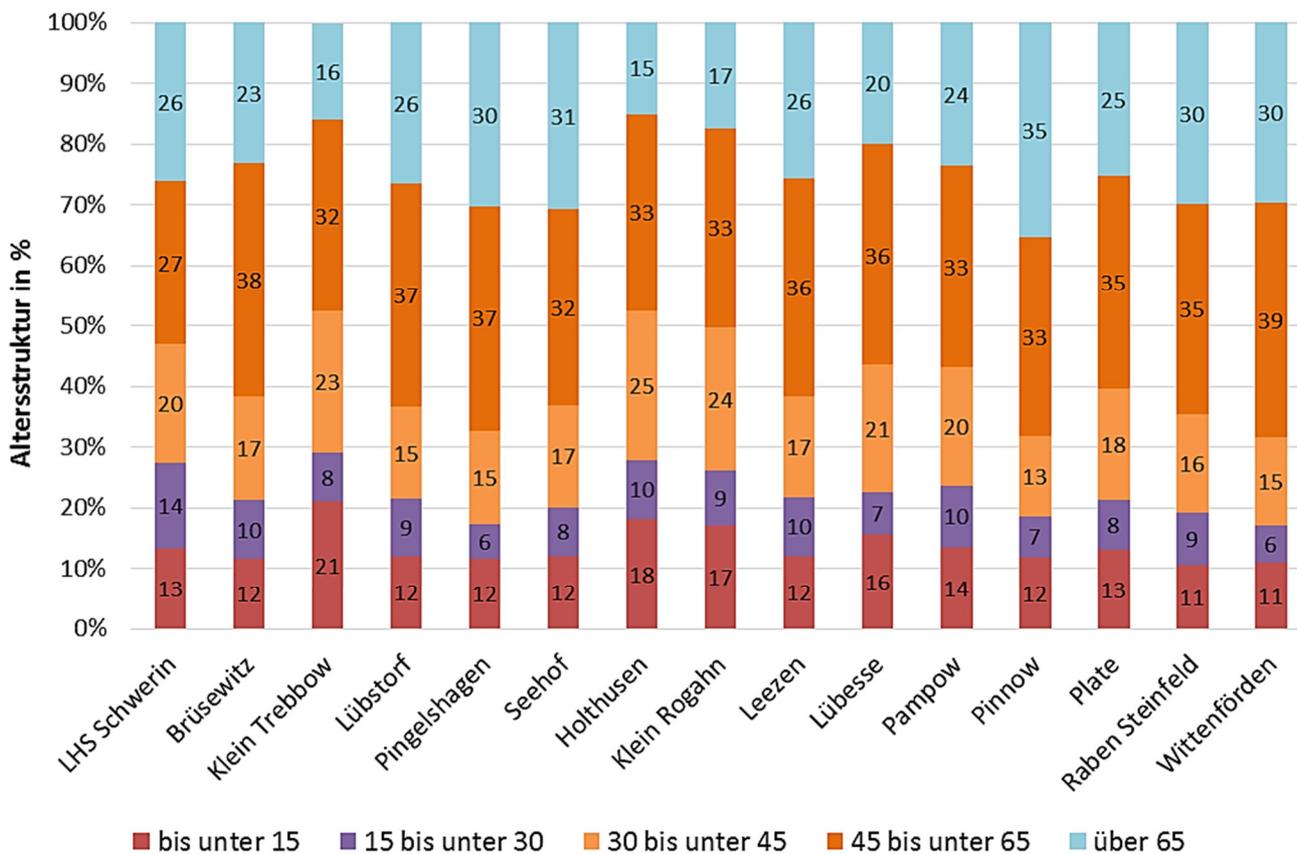
Aus der Altersgruppenentwicklung ist, ausgehend von den Aussagen im Teilkonzept 2018<sup>6</sup>, eine Trendfortsetzung festzustellen.

Der Anteil der über 65 Jährigen hat sich in der Stadt Schwerin zwischen 1990 und 2019 mit einem Anteil von 26 % nahezu verdreifacht. Der Anteil der unter 30 Jährigen ist im selben Zeitraum um 15 % gesunken.

Im Umlandraum verdoppelte sich der Anteil der über 65 Jährigen auf 25 % im Jahr 2019 gegenüber 1990. Der Anteil der unter 30 Jährigen hat sich im selben Zeitraum halbiert (von 43 % auf 21 %). Gegenwärtig beträgt der Anteil der über 65 Jährigen in insgesamt neun Umlandgemeinden mindestens bzw. mehr als 25 %. In der Gemeinde Pinnow hat diese Altersgruppe bereits einen Anteil von 35 % (vgl. Abbildung 3).

<sup>6</sup> vgl. Teilkonzept 2018: S. 5-6.

**Abbildung 3: Anteil der Altersgruppen in der Stadt Schwerin und den Umlandgemeinden im Jahr 2019 in Prozent**



Quelle: eigene Erstellung nach Datengrundlage - Statistisches Amt M-V (Bevölkerungsstand nach Altersgruppen 2019).

Ein Anteil der Altersgruppe 45 bis unter 65 Jahre wird mittelfristig dem Anteil der über 65-Jährigen zuzuordnen sein, so dass ein weiter steigender Anteil dieser Altersgruppe im SUR Schwerin zu erwarten ist.

Die Suburbanisierung sowie die Verschiebungen in der Altersstruktur führen zu Handlungserfordernissen sowohl in der quantitativen als auch qualitativen Steuerung der Wohnbauentwicklung. Der zunehmende Anteil älterer Bevölkerungsgruppen verweist auf eine tendenziell steigende Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum bis 2030, so dass entsprechende Angebote in diesem Segment geschaffen werden müssen.

#### b) Siedlungsentwicklung im SUR Schwerin

Im Gutachten zur Evaluation der Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg (GGR 2020) wurde untersucht, inwieweit die Wohnbautätigkeit und die Bevölkerungsentwicklung in den umliegenden nicht zentralen Gemeinden die Siedlungsentwicklung der Zentralen Orte beeinflusst hat<sup>7</sup>. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Stadt Schwerin im untersuchten Zeitraum durch die Siedlungstätigkeit in den Umlandgemeinden „beeinträchtigt“ wurde. Eine „Gefährdung“ liegt bislang jedoch nicht vor<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> vgl. Gertz Gutsche Rümenapp (GGR): Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in nicht zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg. Ergebnisbericht (August 2020). Bewertungsergebnisse dabei waren: „eher nicht beeinträchtigt“, „beeinträchtigt“, „deutlich beeinträchtigt“, „tendenziell gefährdet“ und „gefährdet“.

<sup>8</sup> vgl. ebd.: S. 15, A3 - S. 87-88.

Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass nicht in allen Umlandgemeinden die Entwicklung des Wohnungsbestandes synchron mit der Bevölkerungsentwicklung verlaufen ist. In einigen Umlandgemeinden ist der Wohnungsbestand zwischen 2011 und 2019 stärker angestiegen als die Bevölkerungszahl (z. B. Seehof, Pinnow), was in der Summe auch auf den gesamten Umlandraum zutrifft:

**Tabelle 2: Gegenüberstellung der Einwohnerentwicklung und der Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 - 2019**

<b>Gemeinde</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung: Veränderung 2011 zu 2019 in %</b>	<b>Entwicklung des Wohnungsbestandes: Veränderung 2011 zu 2019 in %</b>
Brüsewitz	-5,5	3,0
Holthusen	6,3	6,0
Klein Trebbow	29,0	19,0
Klein Rogahn	0,0	3,0
Leezen	2,4	6,0
Lübesse	1,7	1,0
Lübstorf	-0,1	6,0
Pingelshagen	1,0	3,0
Pinnow	23,0	31,0
Pampow	4,5	7,0
Plate	-1,0	4,0
Raben Steinfeld	-1,0	2,0
Seehof	0,0	11,0
Wittenförden	-5,0	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>2,0</b>	<b>7,0</b>

Quelle: eigene Erstellung und Berechnung nach Datengrundlage - Statistisches Amt M-V (Bevölkerungsstand 31.12.2011 (nach Zensus), 2019; Wohnungsbestand 2011 nach Zensus, 2019).

Da in den Umlandgemeinden des SUR Schwerin in der Regel kein struktureller Wohnungsleerstand besteht, kann aus dem stärkeren Anstieg des Wohnungsbestandes im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung geschlossen werden, dass tendenziell mehr WE für weniger Einwohner zur Verfügung stehen und unter Berücksichtigung des zunehmenden Anteils älterer Bevölkerungsgruppen tendenziell die Anzahl der Haushalte bereits zugenommen hat, wobei die Haushaltsgrößen gesunken sind.

Die Ergebnisse des o. g. Gutachtens, der Gegenüberstellung der EW- und WE-Entwicklung (siehe Tabelle 2) sowie des Wanderungsverhaltens (siehe Kap. 1.3 Punkt a)) sollten bei der zukünftigen Steuerung der Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden bis 2030 Berücksichtigung finden, um dem raumordnerischen Ziel des Erhalts der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte gerecht zu werden.

## **2. Wohnbauflächenpotenziale in den Umlandgemeinden des SUR Schwerin (Angebotsanalyse)**

In Vorbereitung des Fortschreibungsprozesses wurde zunächst mit der Unterstützung der Umlandgemeinden eine Bestandsanalyse durchgeführt. Zu diesem Zweck wurde den Amtsverwaltungen ein Erfassungsbogen zur Verfügung gestellt, der neben der Dokumentation bestehender Wohnbauflächen auch die verkehrliche und soziale Infrastruktur zum Inhalt hat. Diese Abfrage diente unter anderem dazu, einen Überblick über noch bestehende Wohnbaupotenziale in den Umlandgemeinden zu erhalten. In diesem Zusammenhang sollte eine Auseinandersetzung mit Blick auf folgende Bereiche erfolgen:

- Rechtskräftige Bebauungspläne und sonstige Satzungen,
- Baulücken nach § 34 BauGB und
- Bebauungspläne und sonstige Satzungen in Aufstellung.

Nach Auswertung der Zuarbeit durch die Bauamtsverwaltungen ist Folgendes festzustellen (vgl. Anlage 1):

- Insgesamt ist in Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen in Aufstellung derzeit ein Wohnbaupotenzial von 375 WE gebunden.
- In rechtskräftigen Bebauungsplänen, die bereits vor Unterzeichnung des TK 2018 Rechtskraft erlangt haben, steht in den Umlandgemeinden ein Potenzial von 52 WE zur Verfügung<sup>9</sup>.
- In rechtskräftigen Bebauungsplänen, die nach der Unterzeichnung des TK 2018 Rechtskraft erlangt haben, verfügen die Umlandgemeinden über ein Potenzial von 145 WE.
- In den Umlandgemeinden wurden 25 WE in Baulücken gemeldet.
- Mit Blick auf Bauleitplanungen, die auf Grundlage des Teilkonzeptes 2018 zu bewerten waren, wurden insgesamt 17 WE aus dem Zeitraum 2021-2030 vorgezogen.

An dieser Stelle wird nochmals auf die im Teilkonzept 2018 aufgeführte Sonderregelung unter Punkt 3 hingewiesen. Diese bezog sich auf die mit dem B-Plan Nr. 10.1 „Ortszentrum Holthusen“ der Gemeinde Holthusen verbundene Entwicklung von 25 WE. Der B-Plan hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt, so dass die mit der Sonderregelung verbundene Ausnahme als erfüllt anzusehen ist.

---

<sup>9</sup> Diesbezüglich wird seitens der Umlandgemeinden darauf hingewiesen, dass nicht alle Flächen in der Realität für eine sofortige Bebauung zur Verfügung stehen, so dass die Zahl lediglich als grober Schätzwert zu sehen ist.

### 3. Planungsabsichten der Stadt Schwerin und der Umlandgemeinden bis 2030

Ergänzend zu den gemeindlichen Entwicklungsabsichten in B-Plänen, die sich bereits in Aufstellung befinden (vgl. Anlage 1), haben die Umlandgemeinden ihre Planungsabsichten zur Schaffung neuen Wohnraums im Fortschreibungszeitraum bis 2030 und darüber hinaus kommuniziert. Die gemeindlichen Planungsabsichten zur Entwicklung von Wohnbauflächen sind je Umlandgemeinde in der Anlage 2 tabellarisch und kartografisch dargestellt. Im Rahmen dieses Konzeptes werden die Angaben für den Planungszeitraum bis 2030 zugrunde gelegt. Zusammenfassend sind nach derzeitigem Stand in den Umlandgemeinden 1.049 WE bis zum Jahr 2030 geplant (vgl. Tabelle 3).

**Tabelle 3: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030**

Amt/ Gemeinde	WE-Bestand 2019	Planungsabsichten bis 2030		Planungsabsichten nach 2030
		WE	%	WE
<b>Amt Crivitz</b>				
Leezen	994	60	6,0	50
Pinnow	928	105	11,3	0
Plate	1.531	149	9,7	0
Raben Steinfeld	559	80	14,3	0
<b>Amt Ludwigslust-Land</b>				
Lübesse	315	0	0	0
<b>Amt Lützow-Lübstorf</b>				
Brüsewitz	1.017	31	3,0	3
Klein Trebbow	461	14	3,0	20
Lübstorf	704	45	6,4	11
Pingelshagen	241	20	8,2	40
Seehof	468	28	5,9	47
<b>Amt Stralendorf</b>				
Holthusen	394	25	6,3	40
Klein Rogahn	565	0	0	0
Pampow	1.505	205	13,6	405
Wittenförden	1.181	285	24,1	0
	<b>10.863</b>	<b>1.049</b>	<b>Ø 8</b>	<b>616</b>

Quelle: eigene Erstellung AfRL WM auf Grundlage der Zuarbeit der Bauamtsverwaltungen (Februar/August 2020).

Die Stadt Schwerin sieht bis 2025 die Entwicklung von 1.200 – 1.600 WE vor, was einem Zuwachs von etwa 2,1 – 2,8% des Wohnungsbestandes 2019 entspräche. Nach derzeitigem Stand befinden sich davon bereits 610 WE im Verfahren.

## 4. Prognoseaussagen zur Einwohnerentwicklung und Haushaltentwicklung im SUR Schwerin

Im Vergleich zur 4. Bevölkerungsprognose des Landes M-V für die Stadt Schwerin<sup>10</sup> und der kleinräumigen Prognose für die Umlandgemeinden<sup>11</sup> fallen die Ergebnisse der 5. Bevölkerungsvorberechnung des Landes M-V für beide Teilräume insgesamt positiver aus. Mit 0,2% Einwohnerverlust für die Stadt Schwerin und 3,3% Einwohnerverlust für den Mittelbereich ohne Stadt Schwerin ist gegenwärtig von einer stagnierenden bzw. stabilen Bevölkerungsentwicklung im SUR Schwerin bis 2030 auszugehen.

Bestimmend für die Einwohnerentwicklung sind die natürliche und die räumliche Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Sterbefälle wird die Anzahl der Geburten gemäß der Bevölkerungsprognose übersteigen, so dass für den gesamten SUR weiterhin eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2030 zu erwarten ist.

Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird im SUR Schwerin, wie auch in der Vergangenheit, das regionale und überregionale Wanderungsgeschehen ein bestimmender Faktor sein. Einwohnerzuwächse in den Umlandgemeinden zwischen 2015 – 2019 sind zum überwiegenden Teil (vgl. Kap. 1.3) auf Zuwanderungen aus der Stadt Schwerin zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Suburbanisierungsdynamik in den nächsten Jahren nicht wesentlich ändern wird, weil:

- im Segment der EFH der Nachfragetrend (insbesondere von Familien) kurz- bis mittelfristig anhalten wird und zugleich einige Umlandgemeinden durch Zuzug von Familien weiterwachsen möchten,
- ein anhaltendes niedriges Zinsniveau Grundstückerwerb und Eigenheimbau begünstigt,
- die Kernstadt auch vor dem Hintergrund begrenzter Flächenreserven schwerpunktmäßig Wohnraumangebote im mehrgeschossigen Segment entwickeln wird.

Der Anteil der Altersgruppe über 65 Jahre wird bis 2030 in beiden Teilräumen weiterhin ansteigen. Tendenziell wird damit die Haushaltsgröße sinken und die Anzahl der Haushalte zunehmen.

Ausgehend von der Eigenbedarfsregelung (vgl. Kap. 1.1), den Ergebnissen zur Analyse der Siedlungsentwicklung im Kap. 1.3 b) und unter Beachtung, dass für die Ermittlung des Wohnungsneubaubedarfes in den Umlandgemeinden

- eine Mobilitätsreserve sowie ein Ersatzbedarf,
- Wanderungsmotive von Familien von der Kernstadt bzw. vom ländlichen Raum in das Umland,
- die Entwicklung der Altersstruktur und der Haushaltsgrößen sowie, damit zusammenhängend, eine zunehmende Anzahl der Haushalte

berücksichtigt werden müssen, ist trotz einer stagnierenden Einwohnerentwicklung im Umland bis 2030 von einem leicht steigenden Wohnraumbedarf von ca. 4 – 6%, basierend auf dem Wohnungsbestand des Jahres 2019, auszugehen. Dies entspräche einer Trendfortschreibung unter Beachtung der Ergebnisse im Kap. 1.3 b).

<sup>10</sup> prognostizierter Einwohnerverlust von -2,2 % in der Stadt Schwerin bis 2030, vgl. Teilkonzept 2018; S. 4-5.

<sup>11</sup> prognostizierter Einwohnerverlust von -3,8% in den Umlandgemeinden bis 2030 entsprechend der kleinräumigen Prognose i. R. des MORO (Modellvorhaben der Raumordnung) Regionale Daseinsvorsorge, vgl. ebd.: S. 5.

## 5. Ergebnisse des Abstimmungsprozesses

Im Rahmen des Abstimmungsprozesses wurde unter Berücksichtigung der Inhalte des LEP M-V und des RREP WM sowie basierend auf den Analysen der demographischen Entwicklung und gutachterlichen Ergebnissen zur Siedlungsentwicklung (vgl. Kap. 1.3) über Steuerungsansätze zur Wohnbauentwicklung bis 2030 diskutiert. Vor dem Hintergrund der Zielaspekte

- Schaffung von Wohnraum entsprechend der demographisch bedingten Nachfrage,
- Beachtung des Zentrale-Orte-Prinzips / Begrenzung von Suburbanisierungsfolgen und
- nachhaltiger Umgang mit Flächen (Flächenhaushaltspolitik)

haben sich die Akteure im SUR Schwerin auf die nachfolgenden Steuerungsansätze verständigt, die in den Leitlinien, Festlegungen und Sonderregelungen definiert wurden.

### a) Mengenorientierter Steuerungsansatz

Im Rahmen des Abstimmungsprozesses haben sich die beteiligten Akteure mit folgenden mengenorientierten Steuerungsansätzen und ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen auseinandergesetzt (vgl. Anlage 4):

- WE-Ansatz unter Zugrundelegung des Wohnungsbestandes zu einem Basisjahr,
- WE-Ansatz unter Zugrundelegung der Einwohnerzahl zu einem Basisjahr und
- Flächen-Einwohner-Ansatz (mit Obergrenze zu Dichtevorgaben und einwohnerbezogener Staffelung).

Im Ergebnis der Diskussion wurde sich darauf verständigt, den WE-Ansatz unter Zugrundelegung des Wohnungsbestandes zu einem Basisjahr weiterhin zur Ermittlung der quantitativen Wohnbaukontingente im SUR Schwerin zu Grunde zu legen. Auch wenn dieser Ansatz eine direkte Steuerung der Flächenneuanspruchnahme und Förderung altersgruppenspezifischen Wohnraums nicht unmittelbar berücksichtigt, ermöglicht dieser jedoch eine direkte Steuerung der Suburbanisierung und kann mit Sonderregelungen zu anderen Zielaspekten verknüpft werden. Flächenhaushaltspolitik findet indirekt dennoch (u. a. aufgrund von Erschließungskosten bei Neubauflächen) in den Gemeinden statt.

### b) Infrastrukturbonus im Rahmen der Wohnbauentwicklung

Der im Teilkonzept 2018 festgelegte Steuerungsansatz „Infrastrukturbonus“, der infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden mehr Wohnungsneubauoptionen zugesteht, wird im Fortschreibungszeitraum bis 2030 beibehalten und mit dem mengenorientierten Steuerungsansatz verknüpft. Somit kann eine effektivere Lenkung der Siedlungstätigkeit auf Umlandgemeinden mit guter Infrastrukturausstattung erfolgen.

Nach dem einvernehmlich abgestimmten Bewertungsansatz, der die tatsächliche Infrastrukturausstattung der Umlandgemeinden widerspiegelt (vgl. Anlage 3), werden die Gemeinden Brüsewitz, Lübstorf, Leezen, Pampow, Pinnow, Plate und Wittenförden als „infrastrukturell gut ausgestattet“ definiert.

### c) Wohnbauentwicklung unter Beachtung der Altersstrukturentwicklung

Zum einen besteht auch zukünftig der Bedarf, im Umlandraum Wohnungsneubau im Einfamilienhaussegment zu realisieren, da sich der Nachfragetrend für Eigenheime von jungen Familien fortsetzen wird. Zugleich kommt dieser Nachfragetrend dem Wunsch einiger Umlandgemeinden nach Zuzug von jungen Familien in ihre Gemeinde entgegen.

Zum anderen wird infolge der durch die demographische Entwicklung bedingten Verschiebung der Altersstruktur im Gesamttraum des SUR Schwerin die Nachfrage nach seniorengerechten, (teil-)stationären Wohnformen und damit einhergehenden mehrgeschossigen Bauformen steigen (vgl. Kap. 1.3).

Die qualitative und zielgruppenspezifische Steuerung im Wohnungsneubau gewinnt zunehmend an Bedeutung, so dass eine *ausschließliche* Konzentration auf den Neubau von Einfamilienhäusern (EFH) im Hinblick auf den Zuzug junger Familien bis 2030 als nicht zielführend angesehen wird. Ein Umdenken im Sinne einer vorausschauenden Planung verlangt zugleich nach Ansätzen für die Steuerung des Generationenwechsels im EFH-Bestand der 90-iger Jahre. Dahingehend soll das Ineinandergreifen von entsprechenden Strategien zur Schaffung seniorengerechten Wohnraums und zur Nachnutzung im EFH-Bestand im Fortschreibungszeitraum weiter thematisiert werden.

## **5.1 Leitlinien zur zukünftigen Wohnbauentwicklung im SUR Schwerin**

Die Akteure des SUR Schwerin verständigen sich auf folgende Leitlinien in der zukünftigen Kooperation zur Wohnbauentwicklung bis 2030:

- 1) Der Wohnungsneubau soll vorrangig durch Ausnutzung von freien Wohnbaupotenzialen in Baulücken des Innenbereiches sowie in rechtskräftigen B-Plänen erfolgen.
- 2) Im Hinblick auf ein nachhaltiges Flächenmanagement soll eine sparsame Neuinanspruchnahme von Wohnbauflächen, z. B. durch Umsetzung von mehrgeschossigem Wohnungsbau bis zu einem Drittel der geplanten Wohneinheiten, vor allem in infrastrukturell gut ausgestatteten Umlandgemeinden erfolgen.
- 3) In Anbetracht des steigenden Anteils älterer Bevölkerungsgruppen soll die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum bei Neubauplanungen stärker berücksichtigt werden.
- 4) Für die Steuerung des Generationenwechsels im EFH-Bestand der 90-iger Jahre sollen mittel- bis langfristige Strategien zur Nach- und Umnutzung entwickelt werden.

## **5.2 Grundsätzliche Festlegungen**

### **1) Gemeindlicher Entwicklungsrahmen**

Allen Umlandgemeinden steht bis 2030 ein Entwicklungsrahmen von 5% des Wohnungsbestands für den Neubau zur Verfügung. Die infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden (vgl. Anlage 3) können Wohnbaukontingente i. H. von 6% realisieren.

Datenbasis ist der Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2019 nach Angabe des Statistischen Amtes M-V (vgl. Tabelle 4 – Spalte 2). Der konkrete gemeindliche Entwicklungsrahmen (Anzahl der WE je Umlandgemeinde) ist der Tabelle 4 zu entnehmen.

### **2) Zeitraum der Vereinbarung, Evaluation und Monitoring**

Die Vereinbarung gilt ab Unterzeichnung bis zum 31.12.2030. Nach fünf Jahren (2025) erfolgt eine Evaluation der Wohnbauentwicklung im SUR Schwerin unter folgenden Gesichtspunkten:

- Aktualisierung der Stadt-Umland-Wanderungsstatistiken für den Zeitraum ab 2020,
- Überprüfung des Umsetzungsstandes der gemeindlichen Planungsabsichten seit Unterzeichnung der Vereinbarung,
- Überprüfung der Gefährdung des Zentralen Ortes (vgl. GGR 2020),
- Überprüfung bzw. Aktualisierung der Bewertung der Infrastrukturausstattung der Umlandgemeinden (vgl. Anlage 3),
- Überprüfung der Sonderregelungen 1) und 2) ggf. unter Heranziehung von Fachexperten (vgl. Kap. 5.3).

Im Rahmen der Evaluation kann die Vereinbarung zur Höhe des Entwicklungsrahmens bis 2030 in den Umlandgemeinden (vgl. Grundsätzliche Festlegung 1) neu abgestimmt werden.

Bei Bedarf erfolgen Monitoring-Treffen, auf denen die Umlandgemeinden und die Kernstadt ihre aktuellen Planungen und realisierten Vorhaben der Wohnbauentwicklung inklusive der Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum vorstellen können.

### **3) Anrechenbarkeit von Wohnbaupotenzialen**

#### Keine Anrechnung auf Entwicklungsrahmen 2030 (d.h. kann zusätzlich realisiert werden)

- Baulücken (25 WE)
- WE in rechtskräftigen B-Plänen vor TK 2018 (52 WE)
- WE in rechtskräftigen B-Plänen nach Unterzeichnung des TK 2018 (145 WE), da bereits durch TK 2018 gedeckt
- Rest aus TK 2018 (39 WE): zusätzlich zum Entwicklungsrahmen gemäß TK 2030 umsetzbar

#### Anrechnung auf Entwicklungsrahmen 2030 (d.h. verringert den Entwicklungsrahmen)

- vorgezogene WE, die nicht vom TK 2018 gedeckt werden (17 WE)
- WE-Planungen, die nicht vom TK 2018 gedeckt werden (149 WE)

Eine Realisierbarkeit von Wohnungsneubau ist gegeben, wenn sich die Vorhaben in den gemeindlichen Entwicklungsrahmen gemäß Tabelle 4 einfügen.

**Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Schwerin bis 2030  
(Entwurf nach WE-Berechnungsansatz 1 – vgl. Anlage 4)**

Amt/ Gemeinde	WE- Bestand 2019	Entwicklungs- rahmen „Grundbedarf“ (5%)	Entwicklungs- rahmen „Infrastrukturbonus“ (6%)	anzurechnende WE-Potenziale bis 2030 <sup>12</sup>	Noch nicht ausgenutzte WE-Potenziale aus TK 2018 <sup>13</sup>	Entwicklungsrahmen gesamt bis 2030 in WE <sup>14</sup>
<b>Amt Crivitz</b>						
Leezen	994	-	60	31	-	29
Pinnow	928	-	56	-	4	60
Plate	1.531	-	92	-	8	100
Raben Stein- feld	559	28	-	-	20	48
<b>Amt Ludwigslust-Land</b>						
Lübesse	315	16	-	17	-	0
<b>Amt Lützow-Lübstorf</b>						
Brüsewitz	1.017	-	61	9	-	52
Klein Trebbow	461	23	-	18	-	5
Lübstorf	704	-	42	3	-	39
Pingelshagen	241	12	-	4	-	8
Seehof	468	23	-	-	-	23
<b>Amt Stralendorf</b>						
Holthusen	394	20	-	-	-	20
Klein Rogahn	565	28	-	-	7	35
Pampow	1.505	-	90	67	-	23
Wittenförden	1.181	-	71	-	-	71
	<b>10.863</b>	<b>150</b>	<b>472</b>	<b>149</b>	<b>39</b>	<b>513</b>

Quelle: Eigene Erstellung und eigene Berechnungen, basierend auf: Angaben des Statistischen Amtes M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter, Stand: 2021

<sup>12</sup> Dieser Wert setzt sich zusammen aus bereits vorgezogenen WE-Potenzialen aus dem Zeitraum 2021-2030 (insgesamt 17 WE) und WE-Potenzialen in B-Plänen in Aufstellung, die nicht mehr im Entwicklungsrahmen des TK 2018 realisiert werden können (insgesamt 149 WE). Letzteres berechnet sich aus der Differenz aus Spalte 4 und 5 bzw. 6 (siehe Anlage 1).

<sup>13</sup> Anzahl WE, die mit dem Entwicklungsrahmen des TK Wohnen 2018-2020 noch nicht in Anspruch genommen wurden und zusätzlich zum Entwicklungsrahmen bis 2030 umsetzbar sind.

<sup>14</sup> nach Anrechnung gemäß Festlegung 3)

### 5.3. Sonderregelungen

1) Wohneinheiten in **Einrichtungen der (teil-)stationären Pflege** werden nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet, d.h. können zusätzlich realisiert werden.

Folgende Kriterien und Voraussetzungen werden hierbei zu Grunde gelegt (vgl. Anlage 5):

- Bei (teil-)stationären Pflegeeinrichtungen handelt es sich um Einrichtungen, in denen Pflegebedürftige unter ständiger Verantwortung einer ausgebildeten Pflegefachkraft gepflegt und ganztägig (vollstationär) oder tagsüber oder nachts (teilstationär) untergebracht und gepflegt werden<sup>15</sup>.
- Die Angebote der (teil)stationären Tagespflege sind im barrierefreien Wohnhaus vorhanden. Es handelt sich um **Betreutes Wohnen**<sup>16</sup> mit (teil-)stationärer Pflegebetreuung im **selben Haus**.
- **Nutzungsmischungen** sind bei untergeordnetem Angebot für seniorengerechtes Wohnen möglich.
- Es muss ein Nachweis erfolgen, dass alle Bewohner über einen **Betreuungsvertrag** pflegerische Dienstleistungen in Anspruch nehmen.
- Pflegeeinrichtungen sind ausschließlich in zentralen Ortslagen der Gemeindehauptorte von **infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden** anzusiedeln.
- Seniorenresidenzen, Mehrgenerationenwohnhäuser und seniorengerechtes Wohnen (vgl. Sonderregelung Nr. 2) zählen nicht zu Einrichtungen der (teil-)stationären Pflege.

2) Die Bereitstellung von **seniorengerechtem Wohnraum** wird zu 50% auf den Entwicklungsrahmen angerechnet, dies gilt aber nur bis zu 20 % des gesamten Entwicklungsrahmens (vgl. Tabelle 5) je Gemeinde. Darüber hinausgehende seniorengerechte WE werden als Dauerwohnungen behandelt, d.h. voll angerechnet.

Kriterien und Voraussetzungen (vgl. Anlage 5: Beispiele):

- Die Errichtung von seniorengerechtem Wohnraum muss **in zentralen Ortslagen der Gemeindehauptorte** erfolgen.
- Der Wohnraum sowie die Verkehrsflächen zeichnen sich durch Barrierefreiheit aus.
- Die Schaffung seniorengerechten Wohnraums dient ausschließlich der Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.
- Es handelt sich um eine „Mischung“ aus selbstständigem Wohnen für ältere Menschen ohne große altersbedingte Einschränkungen im eigenen Haushalt und betreutem Wohnen i. R. einer **ambulanten Betreuung**, z. B.:
  - Servicewohnen: Inanspruchnahme von einfachen Dienstleistungen (z.B. Alltagshilfen, Besuchsdienste, Hausnotrufsystem) oder ambulanten Versorgungsdiensten,
  - Senioren-WGs mit unterstützenden ambulanten Pflegediensten als organisatorisches Rückgrat der Wohngemeinschaft,
  - Betreutes Wohnen: separate eigene Wohnungen mit Betreuungsservice und ambulanten Pflegeleistungen bei Bedarf

<sup>15</sup> Gesetzliche Grundlagen: Norm Barrierefreies Bauen (DIN 18040); Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Altenheime, Altenwohnheime und Pflegeheime für Volljährige (Heimmindestbauverordnung - HeimMindBauV); Verordnung über bauliche Mindestanforderungen für Einrichtungen (Einrichtungenmindestbauverordnung M-V - EMindBauVO M-V); Gesetz zur Förderung der Qualität in Einrichtungen für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung sowie zur Stärkung ihrer Selbstbestimmung und Teilhabe (Einrichtungenqualitätsgesetz M-V - EQG M-V)

<sup>16</sup> Die Bezeichnung „Betreutes Wohnen“ unterliegt bislang keiner geschützten Definition. Nach anerkannten Kriterien zählen zu „Betreutem Wohnen“ sowohl Unterkünfte in Kombination mit oder Angliederung an spezielle Pflegeeinrichtungen, als auch seniorengerechte Unterkünfte, in denen ältere Menschen ambulante Versorgungsleistungen in Anspruch nehmen können.

- Haushaltsgröße: 1-2 Personenhaushalte oder Mehrpersonenhaushalte i.R. von Seniorenwohngemeinschaften
- Nicht gemeint: individuelle Wohnungen (EFH, ZFH, RH), die allgemein altersgerecht errichtet sind und z.B. von jungen Familien oder jungen Singles genutzt werden.

**Tabelle 5: Obergrenze Anzahl WE seniorengerechter Wohnraum – Nichtanrechnung**

Amt/ Gemeinde	Entwicklungs- rahmen gesamt bis 2030 (s. Tabelle 4)	davon Anzahl WE seniorengerech- ter Wohnraum nach Obergrenze 20%	davon insgesamt <u>nicht</u> anzurech- nende Anzahl WE nach Sonder- regelung 2 (50%)	Entwicklungs- rahmen gesamt bis 2030 zzgl. An- zahl WE nach Sonderrege- lung 2
<b>Amt Crivitz</b>				
Leezen	29	6	3	32
Pinnow	60	12	6	66
Plate	100	20	10	110
Raben Steinfeld	48	10	5	53
<b>Amt Ludwigslust-Land</b>				
Lübesse	0	0	0	0
<b>Amt Lützow-Lübstorf</b>				
Brüsewitz	52	10	5	57
Klein Trebbow	5	1	1	6
Lübstorf	39	8	4	43
Pingelshagen	8	2	1	9
Seehof	23	5	3	26
<b>Amt Stralendorf</b>				
Holthusen	20	4	2	22
Klein Rogahn	35	7	4	39
Pampow	23	5	3	26
Wittenförden	71	14	7	78
<b>Gesamt</b>	<b>513</b>	<b>103</b>	<b>54</b>	<b>564</b>

Quelle: Eigene Erstellung und eigene Berechnungen AfRL WM

Hinweis:

Aus der Begründung des jeweiligen B-Plans muss eindeutig hervorgehen, dass es sich um ein Vorhaben gemäß den unter Punkt 1 und 2 genannten Sonderregelungen handelt.

- 3) Umlandgemeinden, die über den gemeindlichen Entwicklungsrahmen hinaus (vgl. Tabelle 4) Wohnungsneubau realisieren wollen, können im Sinne einer **bilateralen Kontingentverschiebung** mit anderen Umlandgemeinden Vereinbarungen treffen. Die Regelung der Rahmenbedingungen und Konditionen einer solchen bilateralen Verschiebung obliegt ausschließlich den kooperierenden Gemeinden. Dahingehende Gemeindevertreterbeschlüsse der beteiligten Gemeinden sind zu fassen und dem AfRL WM zu übermitteln.

Zudem können im Rahmen der Evaluation zum Entwicklungsrahmen (vgl. Kap. 5.2 – grundsätzliche Festlegung 2) unter der Moderation des AfRL WM bilaterale Kontingentverschiebungen abgestimmt und vereinbart werden.

## 6. Ausblick

Damit zukünftig eine nachhaltige und zielorientierte Wohnbauentwicklung im SUR Schwerin gewährleistet werden kann, werden die Ergebnisse des Abstimmungsprozesses in die Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg eingearbeitet. Der Prozess zur Teilfortschreibung wurde mit dem Beschluss VV-01/20 der 62. Verbandsversammlung vom 10. Juni 2020 eingeleitet.

Die abgestimmten Festlegungen zum Entwicklungsrahmen in den Umlandgemeinden dienen zudem als Bewertungsgrundlage für die Abgabe landesplanerischer Stellungnahmen durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem vorliegenden Konzept primär quantitative Regelungen zur Steuerung der Wohnbauentwicklung im SUR getroffen werden. Die sonstigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung der Wohnbauentwicklung gemäß LEP M-V und RREP WM bleiben davon unberührt und sind weiterhin bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Bewertung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die mit dem vorliegenden Konzept getroffenen Festlegungen und Sonderregelungen erhalten durch die Unterzeichnung der Bürgermeister der Umlandgemeinden Verbindlichkeit.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass auf Gemeinden, die das Teilkonzept nicht mittragen, auch nicht das vereinbarte zusätzliche Entwicklungspotenzial angewendet wird. Gemäß LEP M-V 2016 kann von der Eigenbedarfsregelung nur im Rahmen eines interkommunal abgestimmten Wohnbauentwicklungskonzeptes abgewichen werden (vgl. Kapitel 1.1). Somit wären diese Gemeinden auf Basis der Regelungen im Rahmen des gültigen RREP WM 2011 bzw. einer rechtskräftigen (Teil-)Fortschreibung des RREP zu bewerten.

## Unterzeichnung

Die Unterzeichnenden stimmen den Festlegungen zu und erklären damit ihren Willen zur Zusammenarbeit bei der Umsetzung des „Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung bis 2030“ für den Stadt-Umland-Raum Schwerin.

.....  
Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister der Stadt Schwerin

.....  
Steffen Meyer  
Bürgermeister der Gemeinde Brüsewitz

.....  
Marianne Facklam  
Bürgermeisterin der Gemeinde Holthusen

.....  
Michael Vollmerich  
Bürgermeister der Gemeinde Klein Rogahn

.....  
Holger Bannuscher  
Bürgermeister der Gemeinde Klein Trebbow

.....  
Manuela Müller  
Bürgermeisterin der Gemeinde Leezen

.....  
Burghard Engel  
Bürgermeister der Gemeinde Lübesse

---

Michael Gräning  
Bürgermeister der Gemeinde Lübstorf

---

Frank Gombert  
Bürgermeister der Gemeinde Pampow

---

NN  
Bürgermeister der Gemeinde Pingelshagen

---

Klaus-Michael Glaser  
Bürgermeister der Gemeinde Pinnow

---

Ronald Radscheidt  
Bürgermeister der Gemeinde Plate

---

Klaus-Dieter Bruns  
Bürgermeister der Gemeinde Raben Steinfeld

---

Claus Wergin  
Bürgermeister der Gemeinde Seehof

---

Matthias Eberhardt  
Bürgermeister der Gemeinde Wittenförden

Amt/Gemeinde	WE-Potenziale in B-Plänen und Satzungen in Aufstellung					Sonstige WE-Potenziale				
	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9	Spalte 10	Spalte 11
	Anzahl WE gesamt	Bezeichnung B-Plan	Anzahl WE	davon bereits im WE-Potenzial des TK 2018 berücksichtigt <sup>1</sup>	davon Realisierung noch gem. TK 2018 möglich <sup>2</sup>	freie WE in rechtskräftigen Planungen <sup>3</sup>	freie WE in rechtskräftigen Planungen (nach Unterzeichnung TK 2018) <sup>4</sup>	Baulücken im unbeplanten Innenbereich	Noch nicht ausgenutzte WE-Potenziale aus TK 2018	Vorgezogene WE-Potenziale aus dem Zeitraum 2021-2030
<b>Amt Crivitz</b>	<b>127</b>					<b>33</b>	<b>50</b>	<b>10</b>	<b>32</b>	<b>1</b>
Leezen	70	B-Plan Nr. 15	70	40	0	2	0	4	0	1
Pinnow	0	-	0	0	0	11	44	4	4	0
Plate	57	B-Plan Nr. 21	32	32	0	10	6	0	8 (nach Abzug B-Plan Nr. 22)	0
		B-Plan Nr. 22	25	0	25					0
Raben Steinfeld	0	-	0	0	0	10	0	2	20	0
<b>Amt Ludwigslust - Land</b>	<b>20</b>					<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Lübesse	20	B-Plan	20	0	3	4	0	1	0 (nach Abzug B-Plan - anteilig)	0
<b>Amt Lützow-Lübstorf</b>	<b>42</b>					<b>15</b>	<b>70</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
Brüsewitz	0		0	0	0	8	48	6	0	9
Klein Trebbow	18	B-Plan Nr. 22	18	0	0	1	0	0	0	0
Lübstorf	24	B-Plan Nr. 20	24	24	0	3	6	3	0	3
Pingelshagen	0		0	0	0	0	16	0	0	4
Seehof	0		0	0	0	3	0	1	0	0
<b>Amt Stralendorf</b>	<b>186</b>					<b>0</b>	<b>25</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
Holthusen	0	-	0	0	0	0	25	1	0	0
Klein Rogahn	8	B-Plan Nr. 12	8	8	0	0	0	1	7	0
Pampow	90	B-Plan Nr. 17	90	0	23	0	0	0	0	0
Wittenförden	88	B-Plan Nr. 15	48	48	0	0	0	2	0 (nach Abzug 3. Änd. B-Plan Nr. 3 - anteilig)	0
		B-Plan Nr. 3, 3. Änderung	40	0	24					0
<b>Umlandgemeinden gesamt</b>	<b>375</b>					<b>52</b>	<b>145</b>	<b>25</b>	<b>39</b>	<b>17</b>

<sup>1</sup> Abschließende STN des AfRL WM zur Planung liegt vor.

<sup>2</sup> Hierzu liegt noch keine abschließende STN des AfRL WM vor.

<sup>3</sup> B-Pläne, die bereits vor der Unterzeichnung des TK 2018 Rechtskraft erlangt haben. Erst wenn die WE in der Baufertigstellungsstatistik erfasst werden, sind sie nicht mehr als freie WE einzustufen. Gleiches gilt für B-Pläne gem. Fußnote 4.

<sup>4</sup> B-Pläne, die nach der Unterzeichnung des TK 2018 Rechtskraft erlangt haben. Dies betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand B-Plan Nr. 20 (44 WE) der Gemeinde Pinnow, B-Plan Nr. 19 (6 WE) der Gemeinde Plate, B-Plan Nr. 12 (48 WE) der Gemeinde Brüsewitz, B-Plan Nr. 21 (6 WE) der Gemeinde Lübstorf, B-Plan Nr. 4 (16 WE) der Gemeinde Pingelshagen und B-Plan Nr. 10.1 (25 WE) der Gemeinde Holthusen. Da diese B-Pläne bereits mit dem TK 2018 gedeckt sind, werden diese mit Blick auf den festzulegenden Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2021-2030 nicht nochmals berücksichtigt.

Erläuterung der Angaben in der Tabelle auf Seite 1:

Nummer und Bezeichnung der Spalte (vgl. Seite 1)	Erläuterung
<b>Spalte 2 – Anzahl WE gesamt</b>	Wohneinheiten, die sich in B-Plänen „in Aufstellung“ befinden.
<b>Spalte 4 – Anzahl WE</b>	Zuordnung und Detailangabe der Anzahl der Wohneinheiten zum jeweiligen B-Plan (siehe Spalte 3).
<b>Spalte 5 – davon bereits im WE-Potenzial des TK 2018 berücksichtigt</b>	Anzahl der Wohneinheiten, die vom gemeindlichen Entwicklungsrahmen des Teilkonzeptes Wohnen 2018-2020 gedeckt sind. Eine <u>abschließende Stellungnahme</u> des AfRL WM zur Planung liegt bereits vor. -> <i>Diese Spalte dient lediglich der Dokumentation, ohne Einfluss auf die Fortschreibung bis 2030.</i>
<b>Spalte 6 – davon Realisierung noch gem. TK 2018 möglich</b>	Anzahl der Wohneinheiten, die noch vom gemeindlichen Entwicklungsrahmen des Teilkonzeptes Wohnen 2018-2020 gedeckt werden können, für die aber <u>noch keine abschließende Stellungnahme</u> des AfRL WM vorliegt. -> <i>Diese Spalte dient lediglich der Dokumentation, ohne Einfluss auf die Fortschreibung bis 2030.</i>
<b>Spalte 7 – freie WE in rechtskräftigen Planungen</b>	Anzahl der Wohneinheiten in B-Plänen, die bereits vor der Unterzeichnung des Teilkonzeptes Wohnen 2018-2020 Rechtskraft erlangt haben. Erst wenn die WE in der Baufertigstellungsstatistik erfasst werden, sind diese nicht mehr als freie WE einzustufen. -> <i>Diese Spalte dient lediglich der Dokumentation, ohne Einfluss auf die Fortschreibung bis 2030.</i>
<b>Spalte 8 – freie WE in rechtskräftigen Planungen (nach Unterzeichnung TK 2018)</b>	Anzahl der Wohneinheiten in B-Plänen, die nach der Unterzeichnung des Teilkonzeptes Wohnen 2018-2020 Rechtskraft erlangt haben und vom gemeindlichen Entwicklungsrahmen des Teilkonzeptes Wohnen 2018-2020 gedeckt sind. -> <i>Diese Spalte dient lediglich der Dokumentation, ohne Einfluss auf die Fortschreibung bis 2030.</i>
<b>Spalte 9 – Baulücken im unbeplanten Innenbereich</b>	Anzahl der Wohneinheiten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. -> <i>Diese Spalte dient lediglich der Dokumentation, ohne Einfluss auf die Fortschreibung bis 2030.</i>
<b>Spalte 10 – Noch nicht ausgenutzte WE-Potenziale aus TK 2018</b>	Restlicher Entwicklungsrahmen bzw. Anzahl der Wohneinheiten, welche aus dem gemeindlichen Entwicklungsrahmen des Teilkonzeptes Wohnen 2018-2020 <u>bisher nicht</u> in Anspruch genommen wurden und im Fortschreibungszeitraum bis 2030 zusätzlich umgesetzt werden können. -> <i>Die Angaben in dieser Spalte werden bei der Fortschreibung bis 2030 berücksichtigt, indem der restliche Entwicklungsrahmen im Fortschreibungszeitraum bis 2030 <u>hinzugerechnet</u> wird (vgl. Teilkonzept Wohnen 2021-2030 – Tabelle 4, Spalte 6).</i>
<b>Spalte 11 – vorgezogene WE-Potenziale aus dem Zeitraum 2021-2030</b>	Hierbei handelt es sich um Wohneinheiten, die bereits aus dem Zeitraum 2021-2030 vorgezogen wurde (Übergangsregelung). Diese WE sind nicht mehr vom gemeindlichen Entwicklungsrahmen des Teilkonzeptes Wohnen 2018-2020 gedeckt. Zu den betreffenden B-Plänen liegt ebenfalls eine <u>abschließende Stellungnahme</u> des AfRL WM vor. -> <i>Die Angaben in dieser Spalte werden bei der Fortschreibung bis 2030 berücksichtigt, indem die vorgezogenen WE-Potenziale im Fortschreibungszeitraum bis 2030 <u>angerechnet</u> werden, also vom Entwicklungsrahmen <u>abgezogen</u> werden (vgl. Teilkonzept Wohnen 2021-2030 – Tabelle 4, Spalte 5).</i>

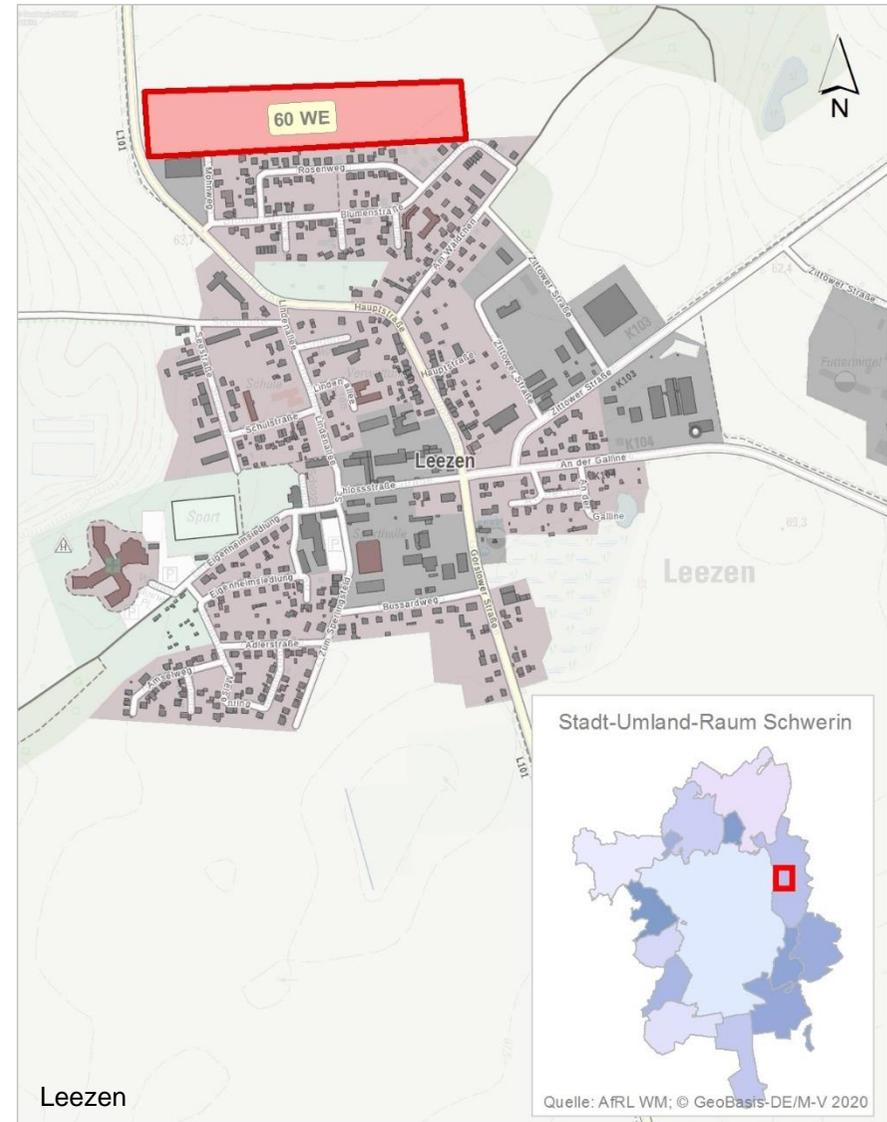
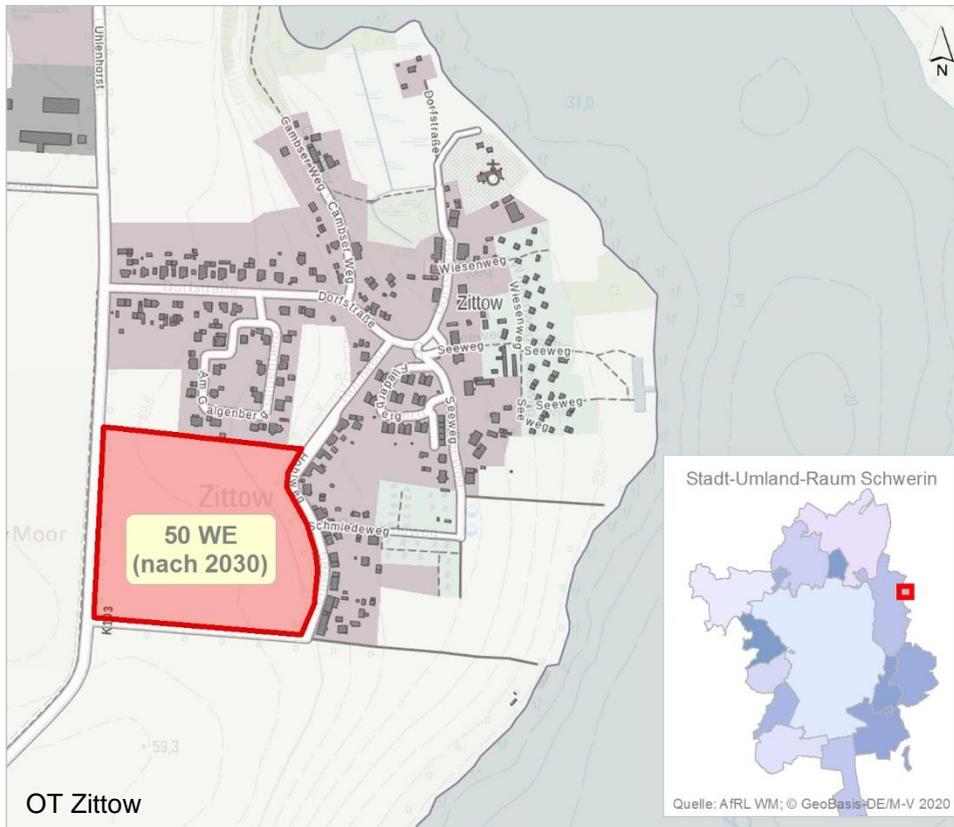
Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030



## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Leezen

Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Hauptort	60	6,5	bis 2030
OT Zittow	50	6,0	Nach 2030
<b>Gesamt</b>	<b>60</b>	<b>6,5</b>	<b>bis 2030</b>



## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Pinnow

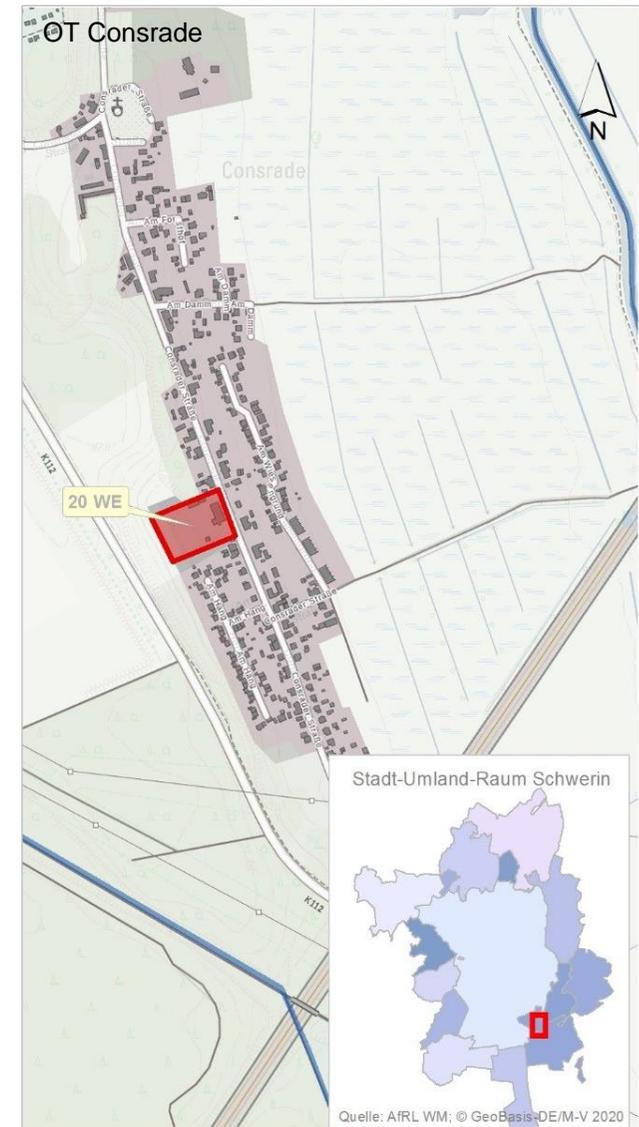
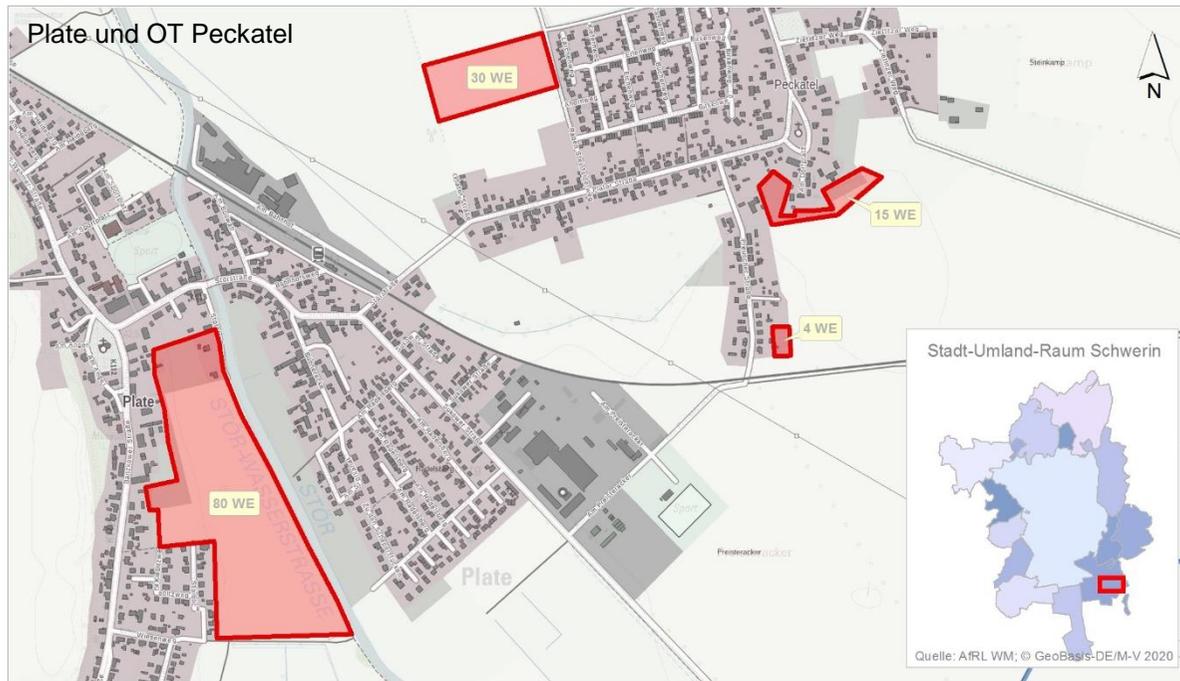
Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Hauptort	60	9,5	B-Plan Nr. 21
Hauptort	45	6,3	B-Plan Nr. 22
<b>Gesamt</b>	<b>105</b>	<b>15,8</b>	<b>bis 2030</b>



## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Plate

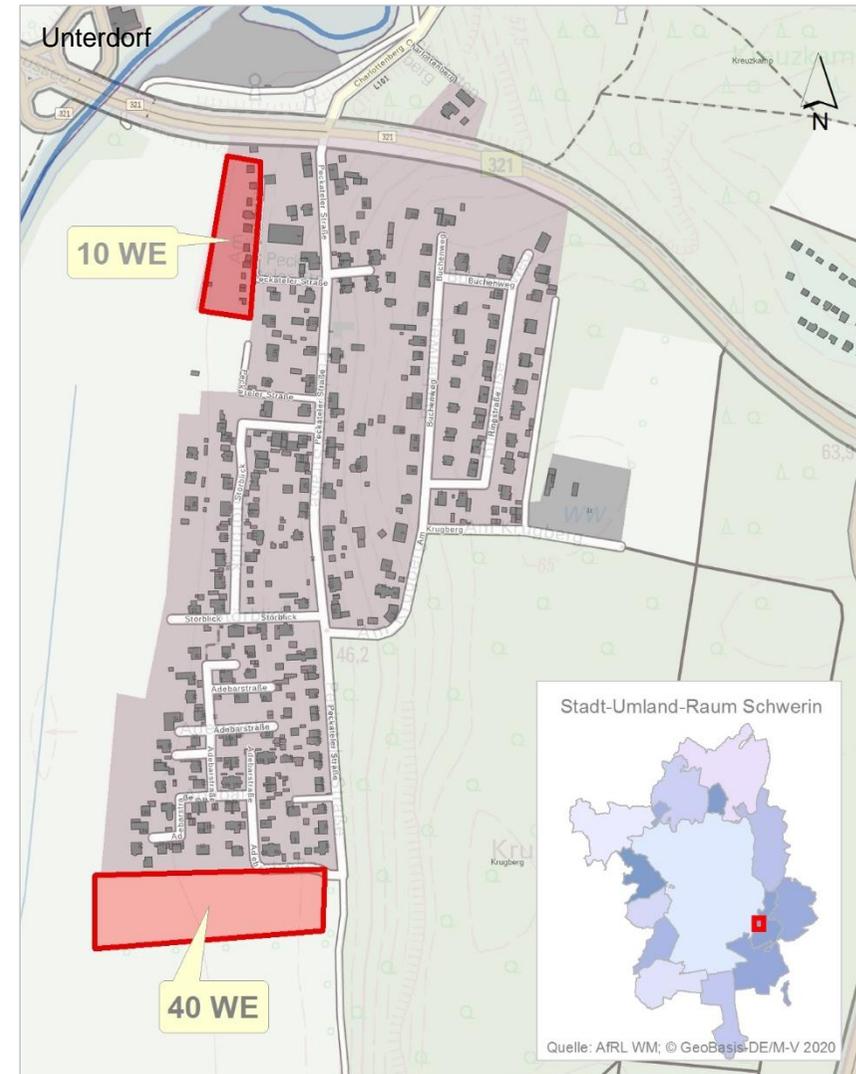
Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Hauptort	80	15,1	FNP Erweiterung Wiesenweg
OT Consrade	20	1,0	FNP Verlagerung Betriebsgelände CUT
OT Peckatel	15	1,3	FNP Dorfplatz
OT Peckatel	4	0,25	FNP Preuscher Straße
OT Peckatel	30	3,5	Erweiterung B-Plan Nr. 21
<b>Gesamt</b>	<b>149</b>	<b>21,2</b>	<b>bis 2030</b>



## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Raben Steinfeld

Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Oberdorf	10	1,0	
Oberdorf	20	3,6	B-Plan Nr. 7
Unterdorf	10	1,0	FNP
Unterdorf	40	3,5	FNP
<b>Gesamt</b>	<b>80</b>	<b>9,1</b>	<b>bis 2030</b>

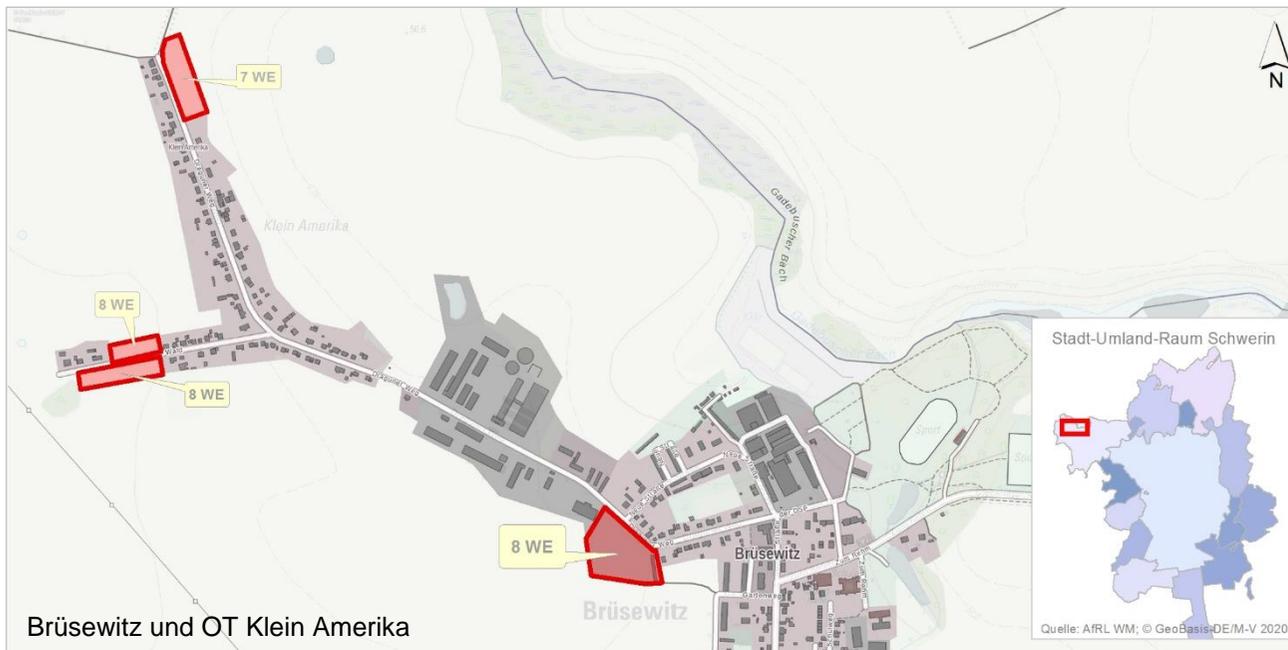
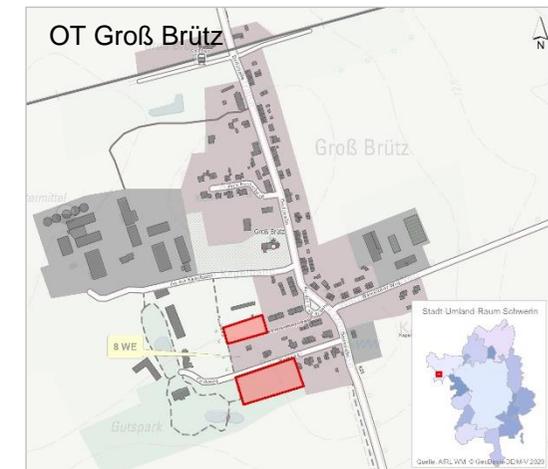
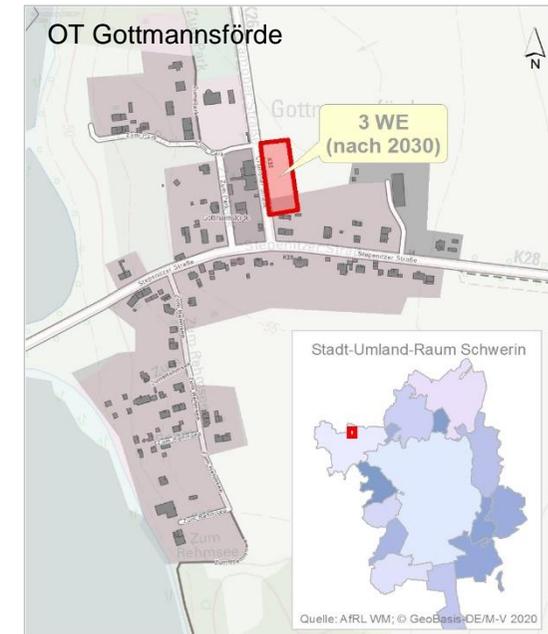




## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Brüsewitz

Standort	Planungsabsichten		
	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Hauptort	8	1,6	Südlicher Draguner Weg (zwischen B-Plan Nr. 12 und LWL-Areal)
Klein Amerika	7	0,9	Draguner Weg – rechtsseitige Bebauung
Klein Amerika	8	1,0	Beidseitige Bebauung „Am Wald“
Groß Brütz	8	0,8	2 Flächen Bereich „Parkweg“
Gottmannsförde	3	0,4	Cramoner Weg – rechtsseitig Bebauung (nach 2030)
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>4,3</b>	<b>bis 2030</b>



## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Pingelshagen

Planungsabsichten				
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung	
Hauptort	15	1,5	Aubach III	bis 2030 entweder Umsetzung Aubach III oder Aubach V
Hauptort	15-20	1,4	Aubach V	
Hauptort	20	2,0	Aubach IV (nach 2030)	
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>1,4</b>	<b>bis 2030</b>	



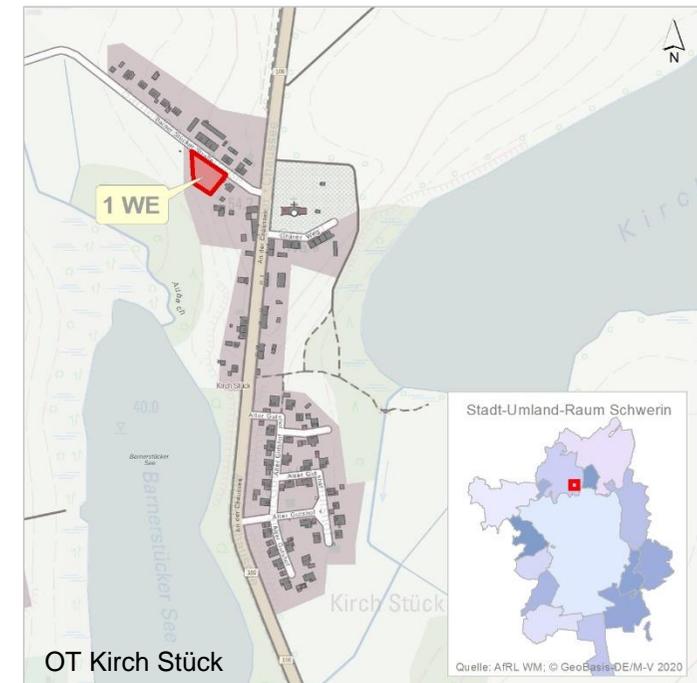
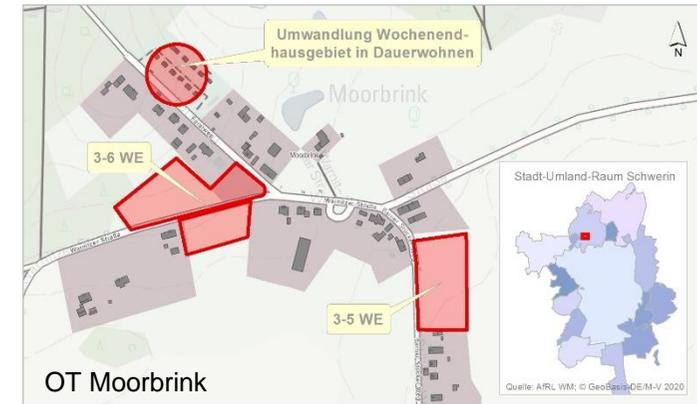
Hintergrundkarten: © Geobasis DE/M-V 2020

Eigene Darstellung auf Grundlage der Zuarbeiten der Amtsverwaltung im Rahmen der Erfassungsbögen

## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Klein Trebbow

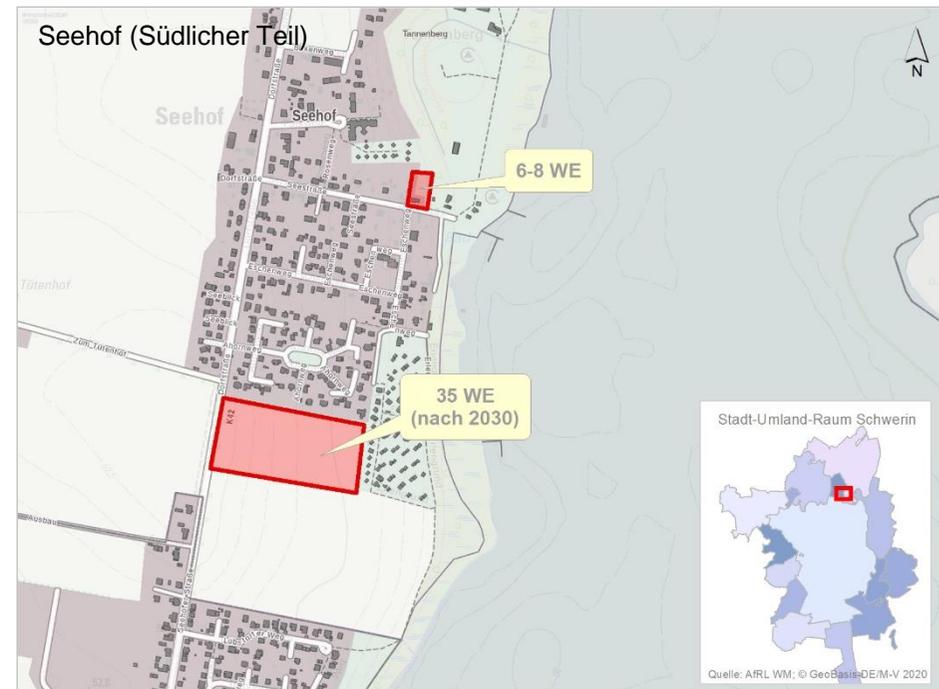
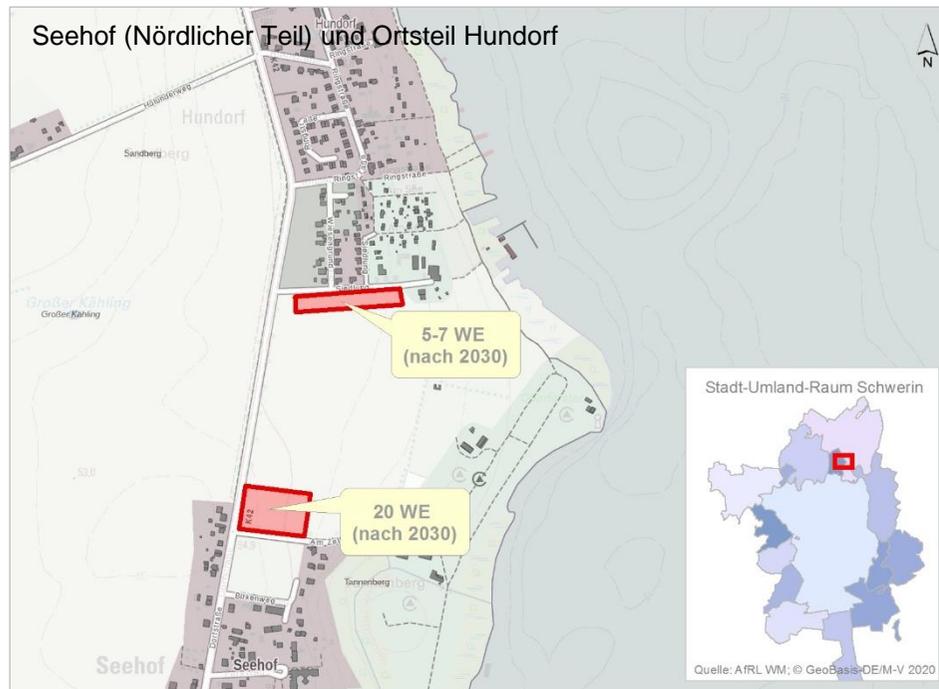
Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Hauptort	2	0,2	bis 2030
Hauptort	5-8	1,1	nach 2030
Groß Trebbow	8-12	1,5	nach 2030; Umsetzung einer von zwei optionalen Flächen
Groß Trebbow		0,8	
Moorbrink	3-6	0,6	Warnitzer Straße – verschiedene Optionen
Moorbrink	3-5	0,9	Barner Stücker Weg - verschiedene Optionen
Kirchstück	1	0,1	
<b>Gesamt</b>	<b>14</b>	<b>1,8</b>	<b>bis 2030</b>



## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Seehof

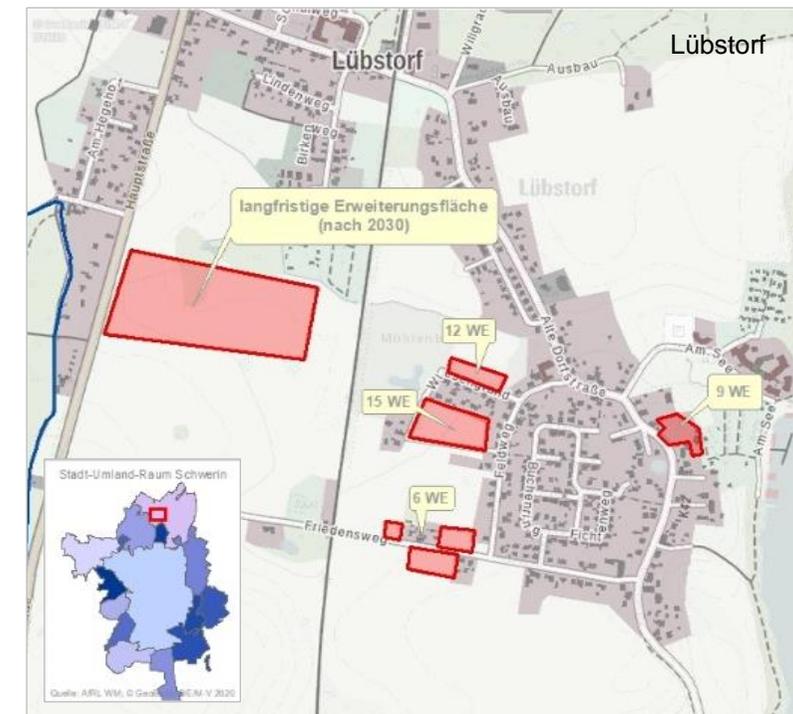
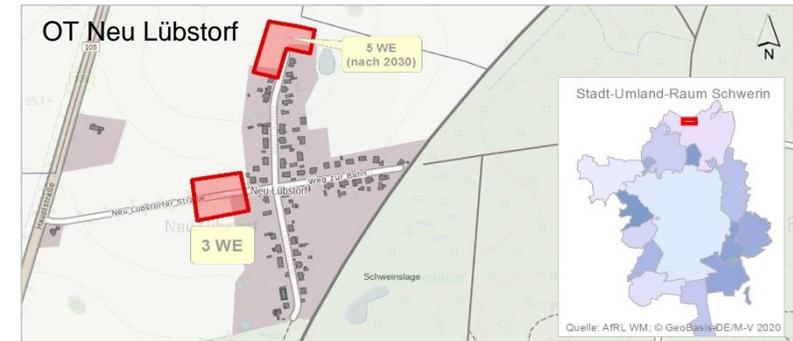
Planungsabsichten				
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung	
Hauptort	6-8	0,3	Projekt altersgerechtes Wohnen	
Hauptort	35	3,5	Wohngebiet Ahornweg II	Umsetzung nach 2030; nur eine Fläche bis 2030 (Priorisierung noch nicht möglich)
Hauptort	20	1,0	Seehof Nord	
Hauptort	4-5	0,2	Seehof Nord A	
Hundorf	5-7	0,6	Hundorf Süd	
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>1,3</b>	<b>bis 2030</b>	



## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Lübstorf

Planungsabsichten				
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung	
Hauptort	6	1,0	nördlich und südlich Friedensweg	
Hauptort	15	1,5	zwischen Wiesengrund und westl. Feldweg	
Hauptort	12	1,0	Wiesengrund	
Hauptort	9	0,8	Rethberg-Blick	
Hauptort	Offen	8,2	nach 2030 (Zukunftsfläche zwischen B106 und Bahndamm)	
Neu Lübstorf	3	0,7	bis 2030	nur eine Fläche soll vor 2030 umgesetzt werden
Neu Lübstorf	5	0,7	evtl. nach 2030	
Rugensee	6	0,5	nach 2030	
<b>Gesamt</b>	<b>71</b>	<b>5,7</b>	<b>bis 2030</b>	



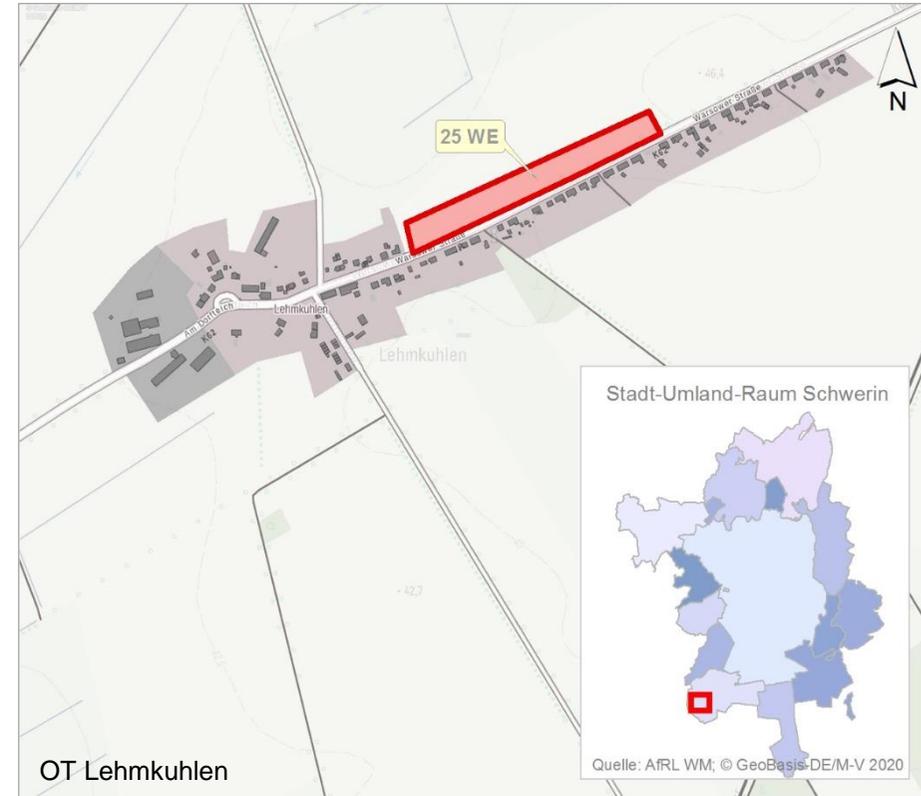
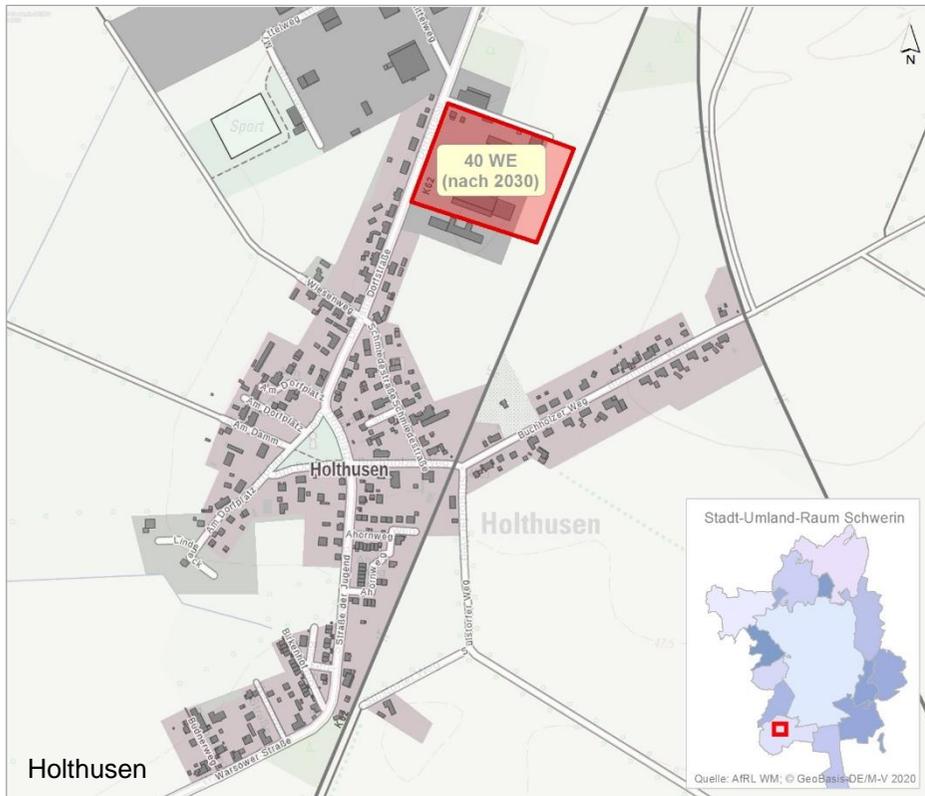
Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030



## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Holthusen

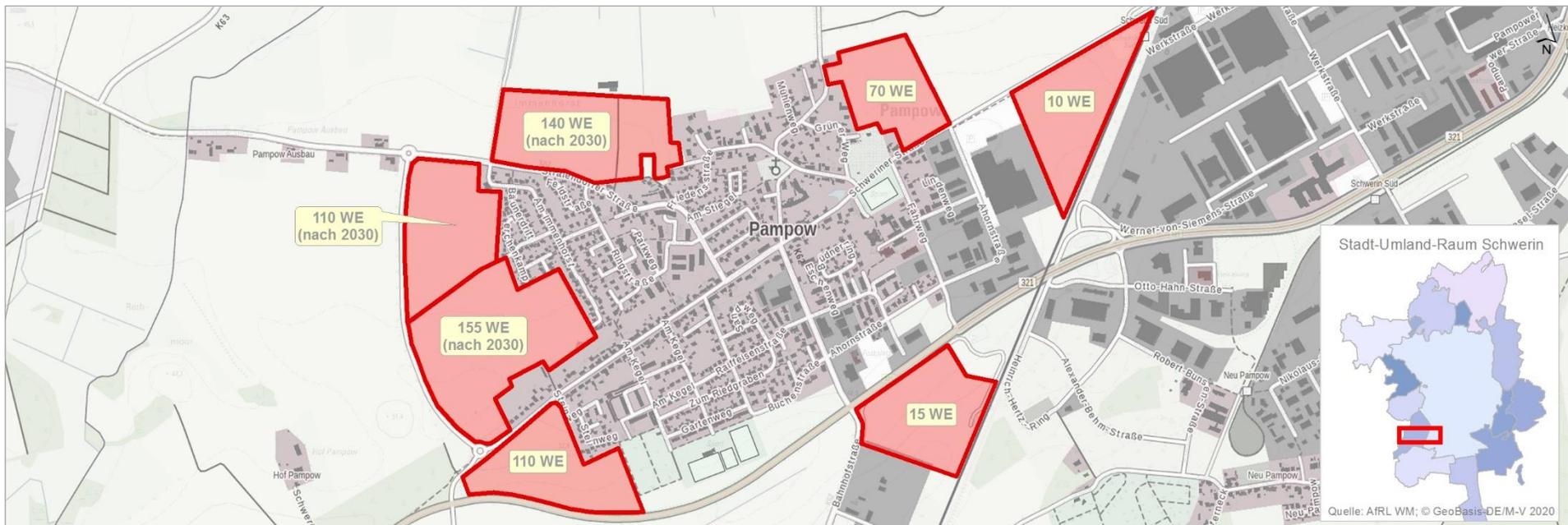
Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Hauptort	40	5,0	nach 2030; TF 2+3 B-Plan Nr. 10
OT Lehmkuhlen	25	4,0	Initiative des Privateigentümers ist Voraussetzung
<b>Gesamt</b>	<b>25</b>	<b>4,0</b>	<b>bis 2030</b>



## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Pampow

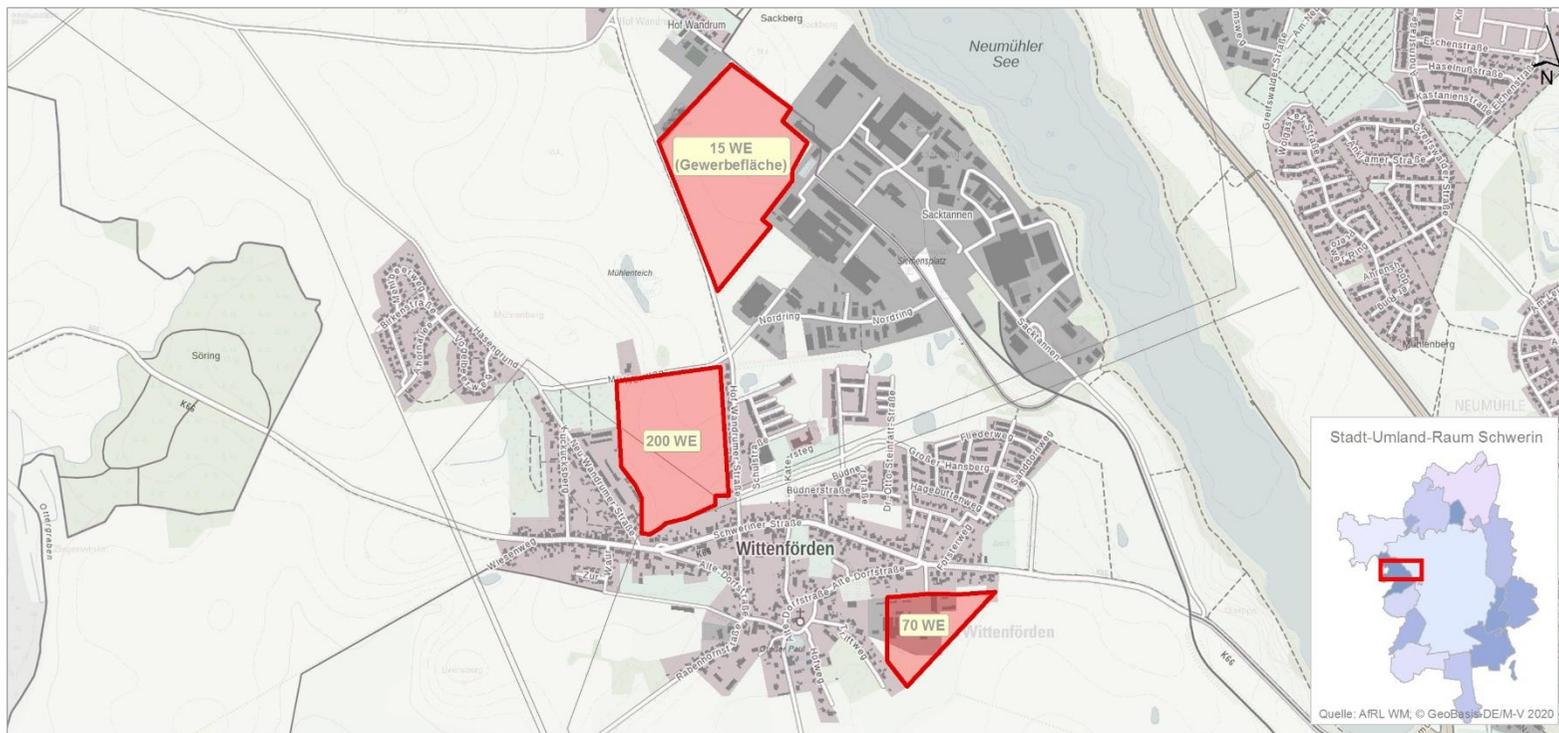
Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
WG Hofweg (5/ 1)	155	13,48	nach 2030; Grundstücke je 1000 m <sup>2</sup> mit ca. 15 % Doppelhäuser
WG Hofweg (5/ 2)	110	9,66	nach 2030; 15% Doppelhäuser
GMG am Steinweg	110	10,27	15% Doppelhäuser; davon 55 gewerblich genutzte WE
WG Stralendorfer Straße	140	12,14	nach 2030; 15% Doppelhäuser
WG Stralendorfer Straße	70	5,72	15% Doppelhäuser
GWG Haltepunkt Süd	10	8,53	nur Hausmeisterwohnungen
GWG Stellwerk	15	10,58	nur Hausmeisterwohnungen
<b>Gesamt</b>	<b>205</b>	<b>35,1</b>	<b>bis 2030 (alle Planabsichten im FNP 3. Änderung)</b>



## Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

### Gemeinde Wittenförden

Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Hauptort	200	15	zw. der Schweriner Str. und Mühlenweg, 2020-2025
Hauptort	15	18	für Betriebsleiter: zwischen der Biogasanlage und Fa. Fenster Meck, soll als Gewerbefläche zum Vorbehalt für die Erweiterung der bestehenden Gewerbe und zur Ansiedlung weiterer Gewerbe genutzt werden.
Hauptort	70	5,8	Fläche der Schweinemastanlage TB 6.2 aus der 1. Änderung zum FNP, 2023-2026
<b>Gesamt</b>	<b>285</b>	<b>38,8</b>	<b>bis 2030</b>



## Anlage 3:

### Bewertung der Infrastrukturausstattung der Umlandgemeinden des SUR Schwerin (Stand: 20.08.2020)

Für die Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnen 2021-2030 soll ein Infrastrukturbonus für Umlandgemeinden mit guter infrastruktureller Ausstattung in der mengenorientierten Steuerung der Wohnbauentwicklung weitergeführt werden.<sup>1</sup>

#### 1) Vorschlag zur Bewertung der Infrastrukturausstattung durch das AfRL WM:

##### Grundlage:

Zuarbeiten der jeweiligen Amtsverwaltungen (Erfassungsbögen) zur Infrastrukturausstattung vom Februar 2020 sowie eigene Recherchen zur Vervollständigung

##### Bewertung:

##### a) Hauptorte:

- Vergabe von 3 Punkten je Infrastrukturkategorie (ohne ÖPNV)
- Vergabe von 4 Punkten für Einrichtungen der medizinischen Versorgung mit überörtlicher Relevanz (Kliniken)
- Vergaben von 4 Punkten für großflächigen Einzelhandel

##### b) Ortsteile (OT):

- 1 Punkt je Infrastrukturkategorie (ohne ÖPNV)

##### c) Bewertung der ÖPNV-Anbindung (Bus und Bahn):

- Bewertung der Anzahl der Abfahrten in die Kernstadt Schwerin nach dem Bewertungsschema von GGR (2014)<sup>2</sup>:

	tägliche Abfahrten ÖPNV (Bus und Bahn)				
	ab 300	ab 100	ab 40	ab 15	unter 15
Bewertung	4 Punkte	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte

##### d) Gesamtbewertung:

Mindestpunktzahl = 13 Punkte

(3 Pkt. bei mind. 4 von 5 Kategorien plus mindestens 1 Pkt. für ÖPNV-Anbindung)

→ Eine gute Infrastrukturausstattung läge bei mindestens 13 Punkten vor.

<sup>1</sup> vgl. Protokoll zur 1. FAG-Sitzung SUR Schwerin: TOP 4 d), Festlegung 3.

<sup>2</sup> vgl. Gertz Gutsche Rümenapp (GGR): „Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg im Zeitraum 2007-2013“ (2014), S. 34.

## Anlage 3:

### 2) Ergebnis:

Nach dem oben erläuterten Bewertungsansatz ist in den folgenden sieben Umlandgemeinden eine gute Infrastrukturausstattung festzustellen: Brüsewitz, Lübstorf, Leezen, Pampow, Pinnow, Plate und Wittenförden.

#### Bewertung der Infrastrukturausstattung – erzielte Punkte der Umlandgemeinden des SUR Schwerin (Stand: 08/2020):

Amt/Gemeinde		Bewertung Infrastrukturausstattung:						
		Haus- o. Facharzt / Klinik	Kindertagesstätte	Schule	Nahversorger	Altenpflegeeinrichtung / betreutes Wohnen / Tagespflege	ÖPNV-Anbindung	Gesamtpunktzahl
<b>Amt Crivitz</b>								
Leezen	Hauptort	4	3	3	3	3	1	<b>18</b>
	OT Rampe	-	-	-	-	1		
Pinnow	Hauptort	3	3	0	3	3	1	<b>13</b>
Plate	Hauptort	3	3	3	3	3	2	<b>17</b>
Raben Steinfeld	Hauptort	0	0	0	0	3	2	<b>5</b>
<b>Amt Ludwigslust-Land</b>								
Lübesse	Hauptort	3	1	0	0	0	1	<b>5</b>
<b>Amt Lützw-Lübstorf</b>								
Brüsewitz	Hauptort	3	3	3	3	3*	1	<b>17</b>
	OT Herren Steinfeld	1	-	-	-	-		
Klein Trebbow	Hauptort	3	3	0	0	3	1	<b>10</b>
Lübstorf	Hauptort	4	3	3	3	0	2	<b>15</b>
Pingelshagen	Hauptort	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>
Seehof	Hauptort	3	3**	0	0	3	1	<b>10</b>
<b>Amt Stralendorf</b>								
Holthusen	Hauptort	0	3	0	3	0	1	<b>7</b>
Klein Rogahn	Hauptort	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>
Pampow	Hauptort	3	3	3	4	3	2	<b>18</b>
Wittenförden	Hauptort	3	3	3	3	0	1	<b>13</b>

\*stationäre Pflege im B-Plan Nr. 12 in Umsetzung; \*\*Neubau Kita und Krippe in 2020.

Quelle: Eigene Erstellung AfRL WM (Stand: 08/2020); eigene Recherche und Auswertung der Zuarbeiten der jeweiligen Amtsverwaltungen zur Infrastrukturausstattung der Umlandgemeinden (Stand: 02/2020).

## Anlage 4: Berechnungsbeispiele für mengenorientierte Steuerungsansätze zur Wohnbauentwicklung in Vorbereitung des Wohnbauentwicklungskonzeptes für den SUR Schwerin 2021-2030

### **WE-Ansatz unter Zugrundelegung des Wohnungsbestandes zu einem Basisjahr**

#### Ziel:

- Steuerung der Suburbanisierung, also der Siedlungsintensität und des Einwohnerwachstums im Umland im Verhältnis zur Einwohnerentwicklung der Kernstadt

#### Vorteile:

- Steuerung von Suburbanisierungsfolgen für die Kernstadt im Vordergrund

#### Nachteile:

- Steuerung altersgruppenspezifischer Wohnraumangebote und Grad der Flächenneuinanspruchnahme nicht berücksichtigt
- Keine Berücksichtigung des Einwohnerbestandes

#### Berechnungsschritte für den WE - Ansatz:

- Wohnungsbestand (Basisjahr, z. B. Ende 2018) mal x % = Anzahl der WE (Wohnbaukontingent bis 2030 je Umlandgemeinde)

#### Aktuelle Anwendungsgebiete (Räume, Regionen):

- SUR Schwerin und SUR Wismar

### **WE-Ansatz unter Zugrundelegung der Einwohnerzahl zu einem Basisjahr**

#### Ziel:

- analog vgl. WE-Ansatz unter Zugrundelegung des Wohnungsbestandes

#### Vorteile:

- analog vgl. WE-Ansatz unter Zugrundelegung des Wohnungsbestandes
- durch Einwohnerbezug wird Einwohnerbestand zum Basisjahr berücksichtigt

#### Nachteile:

- analog vgl. WE-Ansatz unter Zugrundelegung des Wohnungsbestandes

#### Berechnungsschritte für den WE / EW - Ansatz:

- Festlegung eines *Faktors* zur durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate der Wohneinheiten, z. B. *1,8 WE* / je 1.000 Einwohner
- Hochrechnung des *Faktors* von der Einwohnerzahl (Basisjahr) ausgehend vom Fortschreibungszeitraum:  
*Faktor* (z. B. *1,8*) mal Einwohnerzahl / 1.000 mal 10 Jahre (Gültigkeit des Konzeptes) = Anzahl der WE (Wohnbaukontingent bis 2030 je Umlandgemeinde)

#### Aktuelle Anwendungsgebiete (Räume, Regionen):

- SUR Rostock, Saarland (ländlicher Raum)

## **Flächen – Einwohner – Ansatz (mit Obergrenze zu Dichtevorgaben, mit einwohnerbezogener Staffelung)**

### Ziel:

- Steuerung der Flächenneuanspruchnahme (vgl. „30 ha–Ziel der Bundesregierung“)
- Steuerung der demographisch bedingten Wohnraumnachfrage im Umland
- Steuerung Suburbanisierung

### Vorteile:

#### *Variante 1: mit maximalen Dichtevorgaben*

- durch konkrete Flächenvorgabe als Berechnungsbasis gezielte Steuerung der Flächenneuanspruchnahme möglich
- durch optional höhere Baudichten - bessere Flächenausnutzung und Infrastrukturauslastung; mehr Einwohnergewinn auf weniger Fläche
- durch Einwohnerbezug wird Einwohnerbestand zum Basisjahr berücksichtigt
- durch höhere Baudichten Stärkung des Anreizes zur Schaffung von mehrgeschossigem Wohnungsneubau (z. B. seniorenrechter Wohnraum)
- durch eine Obergrenze zu Dichtevorgaben ist eine Begrenzung der Wohnbauintensität im Umland möglich (Steuerung der Suburbanisierung)
- mehr Flexibilität für die Umlandgemeinden bei der Planung

#### *Variante 2: maximale Dichtevorgaben und einwohnerbezogene Staffelung*

- durch einwohnerbezogene Staffelung gezieltere Lenkung der Siedlungstätigkeit auf „Siedlungsschwerpunkte bzw. Gemeinden mit guter Infrastrukturausstattung“ möglich

### Nachteile:

- da mehr WE je Fläche möglich sind, kann die Siedlungsintensität zu Ungunsten der Kernstadt (fiskalische Perspektive) steigen; eine Begrenzung ist jedoch durch Dichtevorgaben möglich

### Berechnungsschritte für den ha / EW - Ansatz:

- nach Festlegung eines *flächenbezogenen Faktors*, z. B. 2 ha / je 1.000 Einwohner wird die Wohnungsneubaufäche in ha in Bezug zur Einwohnerzahl (Basisjahr) ermittelt:  
z. B. Faktor 2,0 mal Einwohnerzahl / 1.000 = Anzahl der ha  
(Flächenkontingent einmalig bis 2030 je Umlandgemeinde)
- Berechnung der WE nach Dichtevorgaben, z.B. 20 WE/ha:  
Anzahl der ha (errechnetes Flächenkontingent) mal 20 = Anzahl WE  
(einmalig für den Fortschreibungszeitraum)

### Aktuelle Anwendungsgebiete (Räume, Regionen):

- LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg; ländlicher Raum in Rheinland-Pfalz

### Abkürzungen:

EW = Einwohner

WE = Wohneinheiten

vgl. = vergleiche

LEP = Landesentwicklungsplan

## Anlage 5: Beispiele zur Sonderregelung 1) – Einrichtungen der (teil-)stationären Pflege in der Region Schwerin

### Gemeinde Plate

Seniorenwohnpark Plate, Betreutes Wohnen mit (teil-)stationärer Tagespflege



Abbildung: Seniorenwohnpark, Am Sportplatz 16, Plate<sup>1</sup>

- Lage:
  - zentrale Lage im Hauptort mit erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Physiotherapien und Ärzte und Apotheke
- Bauweise, Ausstattung:
  - Neubau (4 Häuser) in zweigeschossiger Bauweise mit Personenaufzug
  - 27 barrierefreie Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen
  - gemeinsamer Gemeinschaftsraum und Garten
- Wohnform und Dienstleistungen:
  - Mietverhältnisse (mit zwei verschiedenen Eigentümern); selbständiges Wohnen mit umfassenden Betreuungs-, Service- und Freizeitangeboten bei Bedarf
  - mit integrierter (teil)stationärer Tagespflege- sowie Sozialstation im Erdgeschoss; Angebote auch für ältere Menschen mit mehr Hilfebedürftigkeit vorhanden
  - 24-Stunden-Notruf möglich
- Betreiber / Betreuungsträger:
  - Immobilienfirma Bauer / Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.gemeinde-plate.de/15-gesundheitswesen.html> (Foto: © K.-G. Haustein)

## Anlage 5: Beispiele zur Sonderregelung 1) – Einrichtungen der (teil-)stationären Pflege in der Region Schwerin

### Gemeinde Pinnow

Haus am Petersberg – Seniorenpflegeeinrichtung



Abbildung: Seniorenpflegeheim Haus am Petersberg, Mitteltrift 3, 19065 Pinnow<sup>2</sup>

- Lage:
  - zentrale Lage im Hauptort mit erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Friseur, Kosmetikstudios, Physiotherapien und Ärzte
- Bauweise, Ausstattung:
  - Neubau in zweigeschossiger Bauweise mit Personenaufzug
  - 72 Zimmer
  - Gemeinschaftsküche, Gesellschaftsraum und Garten
- Wohnform und Dienstleistungen:
  - Mietverhältnisse in sechs Hausgemeinschaften mit umfassenden Betreuungs-, Service- und Freizeitangeboten bei Bedarf
  - leichte bis intensive Betreuung und Pflege durch vollstationäres Pflege- und Therapieangebot sowie Betreuung für Demenzkranke vorhanden
  - 24-Stunden-Notruf möglich
- Betreiber / Betreuungsträger:
  - Diakoniewerk Neues Ufer gGmbH

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.19065pinnow.de/wege-rund-um-das-seniorenpflegeheim/>

## Anlage 5: Beispiele zur Sonderregelung 2) – seniorengerechter Wohnraum in der Region Schwerin

### Gemeinde Pinnow:

Betreutes Wohnen in der WG Lebensglück / Selbstbestimmtes Leben im Alter



Abbildung: Betreutes Wohnen in der WG Lebensglück, Zum Petersberg 34, Pinnow<sup>3</sup>

- Lage:
  - zentrale Lage im Hauptort, in unmittelbarer Nähe zur Seniorenpflegeeinrichtung und Einkaufsmöglichkeiten, Friseur, Kosmetikstudios, Physiotherapien und Ärzte
- Bauweise, Ausstattung:
  - zwei Neubauten in eingeschossiger Bauweise (seit 2019)
  - 11 barrierefreie Wohnungen Ein- und Drei-Zimmer Wohnungen (67- 77 m<sup>2</sup>)
  - Gemeinschaftsküche, -raum, -garten
- Wohnform:
  - Mietverhältnisse; nicht betreutes Wohnen, sondern Angebote der benachbarten Seniorenpflegeeinrichtung bzw. bei Bedarf Inanspruchnahme eines mobilen Pflegedienstes
  - 24-Stunden-Notruf möglich
- Betreiber / Betreuungsträger:
  - Kranken- u. Seniorenpflege Janine Beckmann und Anke Beckmann

---

<sup>3</sup> Quelle: <https://www.neues-ufer.de/index.php/altersgerechtes-wohnen-in-pinnow.html>

## Anlage 5: Beispiele zur Sonderregelung 2) – seniorengerechter Wohnraum in der Region Schwerin

### Gemeinde Leezen

Rosenhof - Altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot



Abbildung: Rosenhof – Altersgerechtes Wohnen; Blumenstraße 19 / Dahliengasse 3, Leezen<sup>4</sup>

- Lage:
  - zentrale Lage im Hauptort, in der Nähe der Heliosklinik, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Physiotherapien und Ärzte
- Bauweise, Ausstattung:
  - Neubau in eingeschossiger Bauweise
  - 38 barrierefreie Wohnungen zwischen 40 und 70 m<sup>2</sup>
  - Begegnungsstätte für gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen der Mieter in unmittelbarer Nähe, gemeinsamer Innenhof
- Wohnform und Dienstleistungen:
  - Mietverhältnisse; selbständiges Wohnen mit Betreuungsangeboten bei Bedarf; setzt auf so viel Selbstständigkeit wie möglich und so viel Hilfe und Betreuung wie nötig
  - Angebote der Sozialstation in räumlicher Nähe bzw. bei Bedarf Inanspruchnahme eines mobilen Pflegedienstes
  - 24-Stunden-Notruf möglich
- Betreiber / Betreuungsträger:
  - Diakoniewerk Neues Ufer gGmbH / Sanitas Pflege und Betreuungs GmbH

---

<sup>4</sup> Quelle: <https://www.seniorplace.de/einrichtung/sanitas-pflege-und-betreuungs-gmbh-12870.html>

## Anlage 5: Beispiele zur Sonderregelung 2) – seniorengerechter Wohnraum in der Region Schwerin

### Gemeinde Banzkow

#### Betreutes Wohnen Banzkow



Abbildung: Betreutes Wohnen, Straße der Befreiung 40, Banzkow<sup>5</sup>

- Lage:
  - zentrale Lage im Hauptort mit Arztpraxen, Gemeindeverwaltung sowie Einkaufsmöglichkeiten
- Bauweise, Ausstattung:
  - Neubau in zweigeschossiger Bauweise mit Personenaufzug
  - 21 Ein-Raum-Wohnungen (ca. 42 m<sup>2</sup>) und 2 Zwei-Raum-Wohnungen (ca. 55 m<sup>2</sup>)
  - Gemeinschaftsraum und gemeinsame Gartenanlagen
- Wohnform und Dienstleistungen:
  - Mietverhältnisse; selbständiges Wohnen mit Betreuungs- und Freizeitangeboten
  - Vermittlung häuslicher Pflegeangebote bei Bedarf
  - 24-Stunden-Notruf möglich
- Betreiber / Betreuungsträger:
  - Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Parchim e.V.

<sup>5</sup> Quelle: <https://www.drk-parchim.de/unsere-angebote/pflege-senioren/betreutes-wohnen/betreutes-wohnen-banzkow.html>

## Anlage 5: Beispiele zur Sonderregelung 2) – seniorengerechter Wohnraum in der Region Schwerin

### Stadt Schwerin

Seniorenwohnanlage Lise-Meitner-Straße



Abbildung: Seniorenwohnanlage, Lise-Meitner-Str. 15, Schwerin<sup>6</sup>

- Lage:
  - zentrale Lage im Stadtteil Mueßer Holz, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Post in der Nähe
- Bauweise, Ausstattung:
  - Neubau in mehrgeschossiger Bauweise mit Personenaufzug
  - 58 barrierefreie Wohnungen, 1,5 - und 2- Raum Wohnungen (46 – 74 m<sup>2</sup>)
- Wohnform und Dienstleistungen:
  - Mietverhältnisse mit der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft (SWS); selbständiges Wohnen im Alter mit Betreuungsleistungen (Betreuung/ Pflegepersonal der AWO) bei Bedarf
  - verschiedene Angebote zu Freizeitaktivitäten
  - 24-Stunden-Notruf möglich
- Betreiber / Betreuungsträger:
  - SWS / AWO - Soziale Dienste gGmbH Westmecklenburg

---

<sup>6</sup> Quelle: <https://www.awo-schwerin.de/seniorenwohnanlage-mit-swg-lise-meitner-str.html>

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



Gefördert von:

GEFÖRDERT VOM



Verbundvorhaben:

