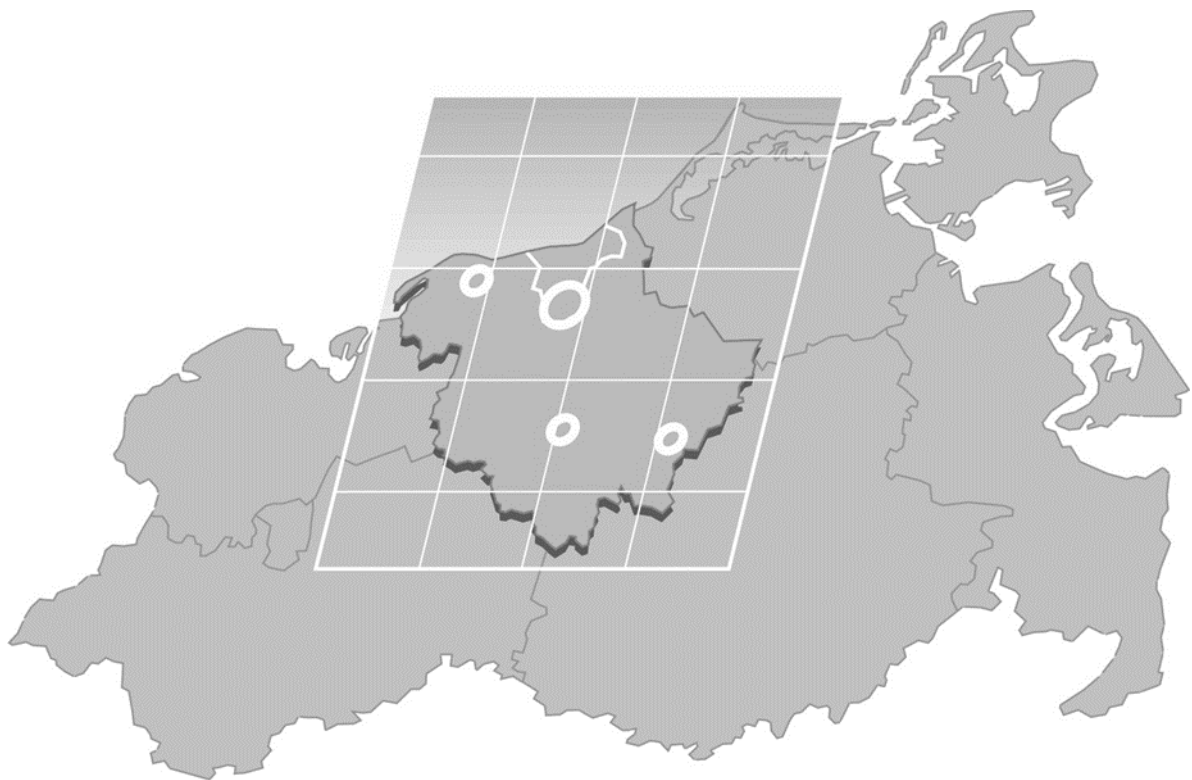


Abwägungsdokumentation

Fortschreibung des Raumentwicklungs- programmes Region Rostock

Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum
Abwägung der zum Fortschreibungsentwurf vom Juni
2018 in der ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens ein-
gegangenen Stellungnahmen



Abwägungsdokumentation

zur Fortschreibung des Raumentwicklungsprogrammes
Region Rostock
*(früher: Regionales Raumentwicklungsprogramm
Mittleres Mecklenburg/Rostock)*

Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 -
Stadt-Umland-Raum

Abwägung der zum Fortschreibungsentwurf
vom Juni 2018 in der ersten Stufe
des Beteiligungsverfahrens
eingegangenen Stellungnahmen

April 2019

Planungsverband Region Rostock

Geschäftsstelle:
Amt für Raumordnung und Landesplanung
Region Rostock
Erich-Schlesinger-Straße 35
18059 Rostock

Tel: 0381 / 331-89450
Fax: 0381 / 331-89470

E-Mail: poststelle@afrlrr.mv-regierung.de
Internet: www.planungsverband-regionrostock.de

Inhalt

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Einleitung | 4 |
| 2 | Hinweise zum Fortschreibungsverfahren | 5 |
| 2.1 | Keine Hinweise oder Anregungen | 5 |
| 2.2 | Zu Programmsatz 3.1.2 Z (1): Stadt-Umland-Raum Rostock | 5 |
| 2.3 | Zu Programmsatz 3.1.2 Z (3) [neu: 3.1.2 (4)]: Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden | 5 |
| 2.3.1 | Übergreifende Hinweise | 5 |
| 2.3.2 | Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs (Sätze 1 und 2 sowie entsprechende Begründungsteile) | 6 |
| 2.3.3 | Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus (Satz 3 sowie entsprechende Begründungsteile) | 7 |
| 2.4 | Finanzieller Interessenausgleich | 9 |
| 2.5 | Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock, Wohnbauentwicklungskonzept | 10 |
| 2.6 | Wohnbauflächenentwicklung außerhalb des Stadt-Umland-Raumes | 12 |
| 2.7 | Flächeninanspruchnahme | 12 |
| 2.8 | Erforderlicher Infrastrukturausbau | 14 |
| 2.9 | Bevölkerungsprognosen | 14 |
| 2.10 | Weitere Hinweise | 15 |
| 2.11 | Ergebnisse der Prüfung zur Erforderlichkeit einer vertieften Umweltprüfung | 15 |
| 2.12 | Änderungen im Programmentwurf | 17 |

1 Einleitung

Am 05. Juni 2018 hat die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Rostock (PVRR) den ersten Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes (RREP) im Kapitel 3.1.2 Stadt-Umland-Raum für die erste Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen öffentlichen Stellen freigegeben. Das Beteiligungsverfahren wird nach den §§ 7 und 9 des Landesplanungsgesetzes M-V in Verbindung mit §§ 8 und 9 des Raumordnungsgesetzes durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 09. Juli bis zum 03. September 2018 in den Amtsverwaltungen Bad Doberan, Warnow-West, Carbäk und Rostocker Heide, in der amtsfreien Gemeinde Dummerstorf, in der Kreisverwaltung des Landkreises Rostock, im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock sowie im Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock. In Dateiform wurde der Entwurf auf den Internetseiten des Regionalen Planungsverbandes und des Energieministeriums öffentlich zugänglich gemacht. Zeitgleich wurden die Städte und Gemeinden der Region sowie Behörden und sonstige öffentliche Stellen angeschrieben und auf die Möglichkeit zur Stellungnahme hingewiesen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden 31 Stellungnahmen abgegeben, deren wesentliche Inhalte im Abschnitt 2 wiedergegeben werden.

Die Fortschreibung betrifft die Anpassung der Abgrenzung des Stadt-Umland-Raumes Rostock entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramms M-V vom Mai 2016 sowie Neuregelungen zum Wohnungsbau für die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock in Anlehnung an die Programmsätze 4.2 (2) Satz 1 bzw. 4.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms M-V. An dem raumordnerischen Ziel, die Wohnbauentwicklung auf die Zentralen Orte und insbesondere auf das Oberzentrum Rostock zu konzentrieren, soll mit der beschlossenen Fortschreibung festgehalten werden. Die positive Entwicklung der Umlandkommunen, die auch aus einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung resultiert, macht aber für diese Gemeinden eine Anpassung der Eigenbedarfsregelung erforderlich, um der örtlichen Wohnraumnachfrage gerecht werden zu können. Die Fortschreibung des Kapitels Siedlungsentwicklung im Regionalen Raumentwicklungsprogramm 2011 ist nicht Bestandteil der vorliegenden Fortschreibung.

2 Hinweise zum Fortschreibungsverfahren

2.1 Keine Hinweise oder Anregungen

Die Landesforst M-V, die Stadt Teterow, der Warnow-Wasser- und Abwasserverband, das Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V, das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Abteilung Geologie, Wasser und Boden) sowie die Regionalen Planungsverbände Westmecklenburg und Vorpommern äußerten keine Hinweise, Anregungen oder Einwände zum Fortschreibungsentwurf.

2.2 Zu Programmsatz 3.1.2 Z (1): Stadt-Umland-Raum Rostock

Zu diesem Programmsatz wurden keine Hinweise oder Bedenken geäußert.

In Abwägung der Stellungnahmen zu Programmsatz 3.1.2 (3) wird aber eine Ergänzung im Programmsatz 3.1.2 (1) vorgenommen (siehe dazu die Abwägung Kapitel 2.3.3).

2.3 Zu Programmsatz 3.1.2 Z (3) [neu: 3.1.2 (4)]: Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden

2.3.1 Übergreifende Hinweise

Die **Architektenkammer M-V** gibt zu bedenken, dass der Stadt-Umland-Raum in seiner Gesamtheit als ein räumlich und städtebaulich hochwertig zu entwickelnder Planungsraum angesehen werden muss. Jede größere Standortentscheidung (auch und besonders im Wohnungsbau) hat weitreichende infrastrukturelle Auswirkungen, weshalb es einer gesamträumlichen Planung, eines Rahmenplans für die Stadt Rostock und ihrer Umlandgemeinden bedarf, der letztlich Grundlage für die Festlegung von Entwicklungsspielräumen einzelner Gemeinden sein könnte.

Der **BUND** unterstützt die Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Region Rostock angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadt Umland-Raum. Zwar sollte die Innenverdichtung innerhalb der Kernstadt oberste Priorität haben, bspw. um eine gute Anbindung an Energienetze, den ÖPNV bzw. kurze Wege zu gewährleisten. Doch wegen der begrenzten Fläche und der enormen Nachfrage wird die Aufweichung der pauschalen Begrenzung auf eine Zunahme des Wohnungsbestandes um höchstens 3% im Umland unterstützt. Es wird darum gebeten, dies mittels laufend aktueller Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognosen bedarfsgerecht anzupassen. Bedingungen für das Bauen in der Kernstadt und der Region sollten Energieeffizienz, ökologisches Bauen, Flächeneffizienz und die Bereitstellung einer entsprechenden Infrastruktur für eine umweltfreundliche Mobilität sein.

Abwägung:

Bezüglich des Hinweises der **Architektenkammer M-V** ist festzustellen, dass für den Stadt-Umland-Raum Rostock eine Reihe von Plandokumenten existiert, die gut aufeinander abgestimmt eine nachhaltige Entwicklung des Raumes ermöglichen sollen. Raumordnerisch relevant sind hier das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (2016), das Regionale Raumentwicklungsprogramm MM/R (2011), der interkommunal abgestimmte Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (2011) sowie seine Fortschreibung im Kapitel Wohnentwicklung (2018). Alle Fachplanungen (Verkehr, Erweiterungsplanungen für Industrie- und Gewerbeflächen u. v. m.) aber insbesondere auch die kommunalen Planungen im Rahmen der Bauleitplanung müssen sich an diesen übergeordneten Plandokumenten ausrichten. Damit stehen bereits jetzt gut geeignete Instrumente zur Verfügung, die der von der Architektenkammer geäußerten Intention eines Rahmenplans weitgehend entsprechen, in den kommenden Jahren aber auch noch intensiver genutzt sowie um Themenstellungen und Regelungsinhalte ergänzt werden können.

Die Ausführungen des **BUND** werden ausdrücklich bestätigt. Der Planungsverband sieht die Raumbewertung als eine wesentliche Grundlage für die Überprüfung geltender raumplane-

rischer Festlegungen sowie für die Fortschreibung eben dieser an. Zuständig für diese Aufgabe ist insbesondere auch die Untere Landesplanungsbehörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock).

2.3.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs (Sätze 1 und 2 sowie entsprechende Begründungsteile)

Die **Gemeinden Lambrechtshagen, Kritzmow, Elmenhorst/Lichtenhagen, Papendorf, Stäbelow, Ziesendorf** und **Pölchow** gehen davon aus, dass der kommunalen Wohnbaubedarfsermittlung zukünftig eigene, prognosegestützte Überlegungen zu Grunde gelegt werden können. Dazu halten es die Gemeinden aber für erforderlich, dass im RREP Vorgaben aufgenommen werden, die eine methodische Unterscheidung von Eigenbedarf und Zuzug bereits auf Planungsebene ermöglichen. So sollten z.B. Zielvorstellung zu Haushaltsgrößen oder Wohnflächenausstattung unmittelbar in den Programmsatz aufgenommen werden.

Die **Gemeinden Bentwisch, Mönchhagen und Rövershagen** empfehlen, die Begriffe „Wohnbauflächenbedarf“ bzw. „Wohnbauflächenentwicklung“ statt „Eigenbedarf“ bzw. „Eigenentwicklung“ zu verwenden, da der Bedarf nicht nur aus der eigenen Bevölkerung heraus erwächst, sondern auch durch Zuzügler. Der Begründungsteil sei entsprechend zu ändern. Ergänzt werden solle eine weitere Zielformulierung, die ein raumordnerisches Eingreifen dort ermöglicht, wo Kommunen nur einseitig in bestimmten Wohnungsbausegmenten planen (z.B. gehobener Sektor bei Vernachlässigung des Sozialwohnungsbaus oder Vernachlässigung von betreutem Wohnen). Die **Landesregierung M-V** merkt an, dass der Eigenbedarf der nicht-zentralen Gemeinden weiterhin an die dort lebende Bevölkerung gebunden ist. Entsprechend seien in der Begründung „zu (3) Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden“ folgende Ergänzungen vorzunehmen: letzter Absatz, erster Satz: „... der aktuellen Bevölkerungsentwicklung *bezogen auf die Einwohner der Gemeinde ...*“ und letzter Absatz, zweiter Satz: „... aktuelle Prognosen zur Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung *bezogen auf die Einwohner der Gemeinde ...*“. Die Landesregierung M-V macht weiterhin darauf aufmerksam, dass in der Zielformulierung 3.1.2 (3), Satz 1 zur Darstellung des Bezugs zum LEP zu korrigieren ist (4.2 (2) statt 4.1 (2)). Die **Architektenkammer M-V** befürwortet die konsequente Beschränkung nicht privilegierter Gemeinden auf die Eigenentwicklung, um einer unkontrollierten Suburbanisierung entgegen zu wirken.

Ein **in der Region ansässiger Bürger** fordert unter Darlegung des Beispiels Gemeinde Ostseebad Nienhagen den Schutz des bestehenden Wohnraums vor der Umnutzung. Es könne nicht sein, dass Wohnraum der ortsansässigen Bevölkerung für Ferienwohnungen verloren geht (obwohl ordnungsrechtliche Möglichkeiten bestehen, dies zu verhindern) und somit immer neuer Eigenbedarf geltend gemacht werden kann. Er regt daher an, Indikatoren zur Benennung des tatsächlichen Ersatz- und Neubaubedarfs zu definieren, die Gemeinden zum Schutz von Wohnraum über das gemeindliche Satzungsrecht zu verpflichten und Nachhaltigkeitsprüfungen und Nachhaltigkeitschecks systematisch anzuwenden.

Abwägung:

Bezüglich des Hinweises der **Gemeinden Lambrechtshagen, Kritzmow, Elmenhorst/Lichtenhagen, Papendorf, Stäbelow, Ziesendorf** und **Pölchow** weist der Planungsverband darauf hin, dass bei der Umsetzung der mit der vorliegenden Fortschreibung zu ändernden Eigenbedarfsregelung für die Umlandkommunen seitens der unteren Landesplanungsbehörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung) zumindest bis 2025 der fortgeschriebene Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen zu Grunde zu legen ist. Dieses in Selbstbindung der Kommunen beschlossene Konzept formt die mit der vorliegenden Fortschreibung im Raumentwicklungsprogramm zu treffende Festlegung 3.1.2 (3) [neu: (4)] gemeindekonkret aus.

Die von den **Gemeinden Bentwisch, Mönchhagen und Rövershagen** geäußerte Anregung, die Begriffe Eigenbedarf und Eigenentwicklung durch andere Formulierungen zu ersetzen wird nicht berücksichtigt. Die Beschränkung der Kommunen ohne zentralörtlichen Status auf den Eigenbedarf ist bereits im Landesraumentwicklungsprogramm (Zielfestlegung 4.2 (2)) festge-

schrieben. Auch die vorgeschlagene Aufnahme einer Regelung zum Eingreifen bei nur „einseitigem Wohnungsbau“ wird nicht aufgegriffen, da sie sich der raumordnerischen Zuständigkeit entzieht. Es sollte im Interesse der Kommunen selbst liegen, den unterschiedlichen Wohnraumbedarfen der örtlichen Bevölkerung nicht nur in Quantität sondern auch in den verschiedenen Segmenten umfassend gerecht zu werden. Der Vorschlag der **Landesregierung M-V** zur Ergänzung eines Einschubes im Begründungsteil bezüglich der Eigenentwicklung wird nicht aufgegriffen. Die Eigenentwicklung wird in der Begründung zu Programmsatz 4.1 (2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms 2011 bereits umfassend definiert und ist in dieser Form weiterhin gültig. Der Hinweis der Landesregierung M-V bezüglich des zu korrigierenden Bezugs zum Landesraumentwicklungsprogramm wird berücksichtigt. Der Hinweis der **Architektenkammer M-V** wird zur Kenntnis genommen.

Der von einem **Bürger** angesprochene Belang zum Schutz von Wohnraum gegen eine Umnutzung als Ferienwohnung entspricht auch dem Interesse des Planungsverbandes, entzieht sich aber den Regelungsmöglichkeiten im Regionalen Raumentwicklungsprogramm. In erster Linie sollte es im Interesse der Kommunen selbst liegen, solchen Fehlentwicklungen Einhalt zu gebieten, um Nutzungskonflikte innerhalb der Baugebiete und für die betroffenen Einwohnerinnen und Einwohner zu vermeiden. Dazu können durch die Kommunen aber auch den Landkreis ordnungsrechtliche Maßnahmen durchgeführt werden.

2.3.3 Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus (Satz 3 sowie entsprechende Begründungsteile)

Die **Gemeinden Lambrechtshagen, Kritzmow, Elmenhorst/Lichtenhagen, Papendorf, Stäbelow, Ziesendorf** und **Pölchow** verweisen auf die Notwendigkeit einer näheren Definition „infrastrukturell geeigneter Orte“. Die **Gemeinden Lambrechtshagen, Kritzmow, Elmenhorst/Lichtenhagen, Papendorf, Stäbelow, Ziesendorf** und **Pölchow** kritisieren, dass es einer vorherigen Einigung unter den SUR-Kommunen bedarf, um eine Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus realisieren zu können. Im Fortschreibungsentwurf solle ein Mitbestimmungs- und Letztentscheidungsrecht des Landes ergänzt werden. Aus Sicht der **Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen** sei neben der Eigenentwicklung auch der Zuzug zur Sicherung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen für die Gesamtregion unbedingt erforderlich. Die **Landesregierung M-V** begrüßt die im Entwurf des Raumentwicklungsprogramms geschaffene Möglichkeit, wonach Wohnbauland an infrastrukturell geeigneten Orten im Stadt-Umland-Raum auch über den kommunalen Eigenbedarf hinaus bereitgestellt werden kann. Allerdings sollte in Programmsatz 3.1.2 (3) ein stärkerer Bezug auf den der Regelung zu Grunde liegenden Programmsatz 4.2 (3) im Landesraumentwicklungsprogramm M-V aufgenommen werden. In Absatz 4 der Begründung zu Programmsatz 3.1.2 (3) sollte formuliert werden, dass die Gemeinden ein Wohnungsbauentwicklungskonzept zu erarbeiten haben. Bemängelt wird, dass es dem als Zielfestlegung vorgesehenen Programmsatz bezüglich der „infrastrukturell geeigneten Standorte“ an einer räumlichen und sachlichen Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit mangle. Vorgeschlagen wird daher, die Kriterien zur Festlegung infrastrukturell geeigneter Kriterien zu benennen und die geeigneten Gemeinden aufzuführen. Auch die **Architektenkammer M-V** stellt fest, dass aus dem Fortschreibungsentwurf nicht ersichtlich wird, welche Orte die „infrastrukturell geeigneten“ sind bzw. wer diese nach welchen Kriterien festlegt. Hinterfragt wird auch, was passiert, wenn eine interkommunale Abstimmung zu einem Entwicklungsrahmen nicht zu Stande kommt und welche Planungssicherheit die Kommunen dann haben. Der **Landkreis Rostock** schlägt vor, eine verbindlichere Formulierung im letzten Satz der Begründung „zu (3) Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden“ zu ergänzen: „... und dient als Grundlage bei der landesplanerischen Beurteilung kommunaler Bauleitplanungen im Bereich Wohnungsbau.“ Der **Verein Leben in Biestow** kritisiert, dass die Begrifflichkeit „infrastrukturell geeignete Orte“ etwaigen Spielraum zulässt, die in allen Gemeinden einschließlich Rostock stattgefundene ungehemmte Zersiedelung weiter voranschreiten zu lassen. Die Festlegungen zur Wohnbauflächenentwicklung sei vielmehr an einen unmittelbaren Anschluss (Haltestelle im Ort) an das bestehende /vorhandene schienengebundene Netz zu binden. Darüber hinaus müssten am Ort folgende Infrastrukturen bestehen: gemeindliche Kinderkrippe und Kindergarteneinrichtung, Grundschule

und Regionale Schule, Allgemein- und Zahnarzt sowie Einzelhandel. Zur Begründung wird auf die mit dem Pendlerverkehr verbundenen erheblichen Belastungen der Bevölkerung durch Lärm- und Staub, Belastung der öffentlichen Haushalte für den steten Ausbau und Unterhaltung der technischen Infrastruktur (Medien, Straßen, Wege) sowie die weitere Schwächung und den Abbau der schienengebundenen Fahrzeuge verwiesen.

Abwägung

Von den **Gemeinden des Amtes Warnow West**, der **Landesregierung M-V** und der **Architektenkammer M-V** wird die fehlende Definition von „infrastrukturell geeigneten Orten“ kritisiert. Intention des Planungsverbandes ist es, dass die abschließende Definition jeweils im Rahmen der Erstellung bzw. Fortschreibung des (Wohnbauentwicklungs-) Konzeptes für den Stadt-Umland-Raum erfolgt. Eine abschließende Festlegung von Kriterien und deren Anwendung bereits im Raumentwicklungsprogramm wird insbesondere deshalb nicht angestrebt, um in zukünftigen Fortschreibungen des Stadt-Umland-Konzeptes Anpassungen vornehmen zu können, wodurch flexibel auf veränderte Ausgangslagen reagiert werden kann. Die Definition infrastrukturell geeigneter Ortslagen erfolgte zuletzt mit der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung (Juni 2018, siehe auch Abwägung in Kapitel 2.5 der Abwägungsdokumentation). Dabei wurden unter Einbeziehung verschiedener Kriterien bzw. Ausstattungsmerkmale neun geeignete Ortslagen in sieben Gemeinden ermittelt. Unter Berücksichtigung zuvor genannter Stellungnahmen wird im Begründungsteil zum Programmsatz (3) [neu: (4)] folgende Änderung bzw. Ergänzung vorgenommen (neue Textpassagen sind *grau und kursiv*):

„In ausgewählten Orten ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauland zulässig. Dazu *müssen* sich die Kommunen des Stadt-Umland-Raumes im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation abstimmen und ein gemeinsames Wohnungsbauentwicklungskonzept erarbeiten. *Für die Bestimmung der infrastrukturell geeigneten Orte sollen folgende Ausstattungsmerkmale berücksichtigt werden: soziale Infrastruktur/ Gemeinbedarfsinfrastruktur in der Ortslage (Kita, Schule, Allgemeinarzt, Apotheke), Nahversorgungsangebot in der Ortslage, technische und Verkehrsinfrastruktur (Lage auf der Siedlungsachse, Vorhandensein eines Bahnhofs der Eisenbahn, Nähe zum Autobahnanschluss, Bank/Bankautomat) sowie das Vorhandensein großer Gewerbestandorte (Vorrang-/Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie).* Für den Zeitraum bis 2025 liegt ein solches *Wohnbauentwicklungskonzept vor (Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung, Juni 2018)* und wird der landesplanerischen Beurteilung kommunaler Bauleitplanungen im Bereich Wohnungsbau *entsprechend der im Landesraumentwicklungsprogramm enthaltenen Festlegung 4.2 (3) zu Grunde gelegt. Die Ortslagen Bentwisch, Broderstorf, Dummerstorf, Kavelstorf, Kritzmow, Lambrechtshagen, Roggentin, Rövershagen und Sievershagen werden in diesem Konzept als infrastrukturell geeignete Ortslagen bestimmt.*“

Damit wird auch dem Vorschlag des **Landkreises Rostock**, die Formulierung bezüglich der landesplanerischen Beurteilung kommunaler Bauleitplanungen stringenter zu fassen, entsprechen und die Anregungen des **Vereins Leben in Biestow** berücksichtigt.

Aufgrund der im Landesraumentwicklungsprogramm M-V bereits enthaltenen sowie mit der vorliegenden Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms angestrebten engen inhaltlichen Verknüpfung zwischen Raumentwicklungsprogramm und Stadt-Umland-Rahmenplan (unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Ergänzungen) ist die von der **Landesregierung M-V** als unzureichend erachtete räumliche und sachliche Bestimmtheit und Bestimmbarkeit der Zielfestlegung in Programmsatz 3.1.2 (3) [neu: (4)] gegeben.

Zu der von den **Gemeinden Lambrechtshagen, Kritzmow, Elmenhorst/Lichtenhagen, Pappendorf, Stäbelow, Ziesendorf** und **Pölchow** geäußerten Kritik, dass es erst einer Einigung unter den SUR-Kommunen bedarf, um eine Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus realisieren zu können, ist auf Folgendes hinzuweisen. Das Landesraumentwicklungsprogramm als auch das Regionale Raumentwicklungsprogramm treffen Festlegungen, wonach die Siedlungsentwicklung und insbesondere die Wohnbauflächenent-

wicklung vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Entsprechend Programmsatz 4.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms kann in den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Ergänzend definiert das Landesraumentwicklungsprogramm im selben Programmsatz, dass hierfür ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept die Voraussetzung bildet. Von dieser Regelungsmöglichkeit wird in der Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms Gebrauch gemacht. Die Anregung der zuvor genannten Gemeinden aufgreifend, ein Mitbestimmungs- und Letztentscheidungsrecht des Landes festzulegen, wird im Zuge der Abwägung ein neuer Programmsatz 3.1.2 (2) mit entsprechender Begründung aufgenommen (neue Textpassagen sind *grau und kursiv*):

Programmsatz: G (2) Kommt im Zuge der Fortschreibung oder Ergänzung des Stadt-Umland-Konzeptes innerhalb eines Jahres nach Vorlage eines abstimmungsfähigen Entwurfes zwischen den beteiligten Kommunen keine einvernehmliche Abstimmung zu Stande, kann bei der Obersten Landesplanungsbehörde beantragt werden, den Entwurf im Einvernehmen mit dem Innenministerium für verbindlich zu erklären.

Begründung: Zu (2) Abstimmung zum Stadt-Umland-Konzept

Bei der Fortschreibung und Ergänzung des Stadt-Umland-Konzeptes sollen unter Beachtung regionalplanerischer und fachplanerischer Rahmensetzungen die Interessen der betroffenen Kommunen weitgehend Berücksichtigung finden. Bei divergierenden Problemlagen sind einvernehmliche Konsenslösungen anzustreben. Die Diskussionen und Abstimmungen werden im Stadt-Umland-Bürgermeisterforum bzw. in dazu einberufenen Arbeitsgruppen durchgeführt. Den beteiligten Kommunen wird der Entwurf zur Fortschreibung oder Ergänzung des Konzeptes in mindestens einer Beteiligungsrunde zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Kommt auf Grundlage eines zur abschließenden Abstimmung vorgelegten Entwurfes innerhalb eines Jahres kein Einvernehmen zu Stande, kann der Planungsverband bei der obersten Landesplanungsbehörde beantragen, den vorliegenden Entwurf für verbindlich zu erklären.

Eine vergleichbare Regelung war Bestandteil des Landesraumentwicklungsprogramms 2005 in Programmsatz 3.1.2 (6) und bezog sich auf die Erstaufstellung der Rahmenpläne den Stadt-Umland-Räumen in M-V. Mit dieser Änderung wird auch dem Hinweis aus der Stellungnahme der **Architektenkammer M-V** bezüglich der Planungssicherheit für die Kommunen bei nicht zu Stande kommen der interkommunalen Abstimmung entsprochen.

Der Planungsverband stimmt dem Hinweis der **Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen** zu, wonach in gewissem Umfang auch ein Zuzug von außen in die Gesamtregion (und nicht nur in die Kernstadt) erforderlich ist. Diese Entwicklung soll unter Beachtung raumordnerischer Zielstellungen aber nicht ungesteuert in allen Gemeinden der Region erfolgen, sondern vorzugsweise in den Zentralen Orten. Im Stadt-Umland-Raum ergibt sich aktuell die Situation, dass in der Kernstadt nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, um den realen Bedarfen in Quantität aber auch nach qualitativen Aspekten (Wohnraumgröße, -ausstattung, -kosten) zu entsprechen. Ziel der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens war es daher, in gewissem Umfang auch einen Zuzug in ausgewählten, infrastrukturell geeigneten Umlandkommunen zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms werden dafür die Voraussetzungen geschaffen.

2.4 Finanzieller Interessenausgleich

Die **Hanse- und Universitätsstadt Rostock** teilt mit, dass sie der Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms nur unter der Bedingung eines verbindlichen finanziellen Interessenausgleiches zustimmt. Sie macht darauf aufmerksam, dass dieselbe Forderung bereits im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung geäußert worden war. Als Begründung verweist die Hanse- und Universitätsstadt auf die übergemeindlich bereitgestellten Infrastrukturen, die insbesondere von den Einwohnerinnen und Einwohnern der Umlandgemeinden genutzt würden (siehe auch Ausführungen Rostocks in Kapitel 2.5 der Abwägungsdokumentation).

Die **Gemeinden Rövershagen, Mönchhagen** und **Bentwisch** fordern die Aufnahme einer klarstellenden Formulierung im Raumentwicklungsprogramm, wonach im Zusammenhang mit der interkommunalen Abstimmung eines Wohnbauentwicklungskonzeptes im Stadt-Umland-Raum keine finanziellen Ausgleichsforderungen des Oberzentrums gestellt werden dürften.

Abwägung:

Die Forderung der **Hanse- und Universitätsstadt Rostock** einen verbindlichen finanziellen Interessenausgleich in den Festlegungen im Raumentwicklungsprogramm aufzunehmen wird nicht berücksichtigt. Als Begründung macht sich der Planungsverband Argumente zu Eigen, die auch schon bei der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens durch die Untere Landesplanungsbehörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung) angeführt wurden:

- Aus raumordnerischen Gesichtspunkten ist eine Kopplung zwischen der mit der vorliegenden Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms bzw. der abgeschlossenen Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens 2018 vorgeschlagenen und begründbaren Wohnbauentwicklung in den Umlandkommunen und finanziellen Forderungen zum Interessenausgleich seitens der Hansestadt Rostock weder Aufgabe noch Regelungsgegenstand eines Raumentwicklungsprogramms.
- Aus Sicht des Planungsverbandes ist es Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die aufgabengerechte und auskömmliche Finanzausstattung der Kommunen des Landes sicher zu stellen. Die besonderen Aufgaben und Leistungen Rostocks als Oberzentrum und einziger Regiopole des Landes bedürfen hierbei einer besonderen Beachtung, um die Bereitstellung hochwertiger Infrastruktur für alle Einwohnerinnen und Einwohner der Region Rostock sowie des Landes M-V und seiner Besucher langfristig aufrecht erhalten zu können. Die Voraussetzungen dafür sind insbesondere im Rahmen des Finanzausgleichsgesetzes zu schaffen (z.B. im Rahmen von §16 FAG M-V).
- Die finanziellen Verflechtungen zwischen Hansestadt Rostock und Umlandkommunen können durch den Planungsverband nicht abschließend beurteilt werden. Erkennbar ist aber, dass zum Einen die Infrastrukturen in der Kernstadt durch die Einwohnerinnen und Einwohner der Umlandkommunen nicht in gleichem Maße genutzt werden und dass zum Anderen deren Finanzierung nicht vollständig in einen sachlichen Zusammenhang zur zukünftigen Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden gebracht werden kann. Eine pauschale Regelung zu Ausgleichszahlungen für neue Wohngebiete würde dem Anliegen der Kernstadt insofern gar nicht gerecht werden können und neue Ungleichbehandlungen verursachen. Sollten in den oben genannten und weiteren Bereichen begründete Finanzbedarfe bestehen, sind entsprechende Neuregelungen an den hier zu Grunde liegenden Gesetzen, Verordnungen, Satzungen o. ä. (z. B. Schullastenausgleich, Gebührenordnungen) bzw. anderweitige freiwillige Vereinbarungen zur Diskussion zu stellen.

Die Forderung der **Gemeinden Rövershagen, Mönchhagen** und **Bentwisch** zur Aufnahme einer ergänzenden Regelung zum Verbot finanzieller Ausgleichsforderungen bei der Aufstellung des interkommunalen Wohnbauentwicklungskonzeptes ist ebenfalls kein Regelungsgegenstand des Raumentwicklungsprogramms und wird daher nicht berücksichtigt.

2.5 Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock, Wohnbauentwicklungskonzept

Die **Hanse- und Universitätsstadt Rostock** legt dar, dass den Gemeindevertretungen der Umlandgemeinden sowie der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Anschluss an das Bürgermeisterforum am 04.12.2017 der Entwurf zur Beschlussfassung über die Fortschreibung des Kapitels Wohnbauentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen Rostock vorgelegt wurde. Nach Prüfung der Unterlagen sei die Verwaltung der Hanse- und Universitätsstadt zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die Dimensionierung der neuen Wohnbaukontingente für die Umlandgemeinden plausibel und nachvollziehbar aus den vorlie-

genden Prognosen und Vorausberechnungen ableiten und somit in ihrer Größenordnung bestätigt werden können. An der Bedingung der Verankerung einer Regelung zum Abschluss einer finanziellen Ausgleichsregelung für die zur Rede stehenden Wohnbaukontingente in den Umlandgemeinden wurde und wird seitens der Hansestadt aber weiterhin festgehalten. Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt ist, damit übergeordnete Funktionen für die Umlandgemeinden wahrnimmt und maßgeblich die Entwicklungsimpulse für die Umlandgemeinden sowie die gesamte Regiopolregion abgibt. Aufgrund der Bereitstellung übergemeindlicher Infrastrukturen entsteht für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein nicht unerheblicher finanzieller Mehraufwand, welcher weder im Finanzausgleichsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (FAG) noch in Form einer differenzierten Vergütung durch die Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes bzw. des oberzentralen Verflechtungsbereiches Berücksichtigung findet, und der alleinig von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock getragen wird. Entsprechend sei die Bürgerschaft mit ihrem Beschluss (2018/AN/3703-02 (ÄÄ) – *wurde dem Planungsverband als Anlage zur Stellungnahme übergeben*) der Verankerung eines gegenseitigen Interessenausgleichs bei der Umsetzung von Wohnentwicklungsmaßnahmen gefolgt. Der Abschluss einer solchen Vereinbarung würde sich nach einer rechtlich verfassungskonformen Neufassung von §16 FAG (Finanzausgleichsgesetz M-V) aber erübrigen.

Die **Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen** legt dar, dass die im Entwicklungsrahmen abgestimmten Entwicklungskontingente im Bereich des kommunalen Eigenbedarfs weit hinter den kommunalen Entwicklungsvorstellungen zurück geblieben seien, zumal Rostock den Wohnraumbedarf aktuell nicht decken könne. Sie verweist auf neue Anforderungen infolge der veränderten Altersstruktur in der Gemeinde, hier insbesondere der spezielle Bedarf an seniorengerechten kleinen Wohnungen sowie auf die veränderten Haushaltsgrößen. Die Gemeinde hält es für erforderlich, dass ein jährliches Monitoring des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum-Rostock erfolgt, um zeitnah die Bedarfe anpassen zu können. Eine entsprechende Formulierung sei auch im Fortschreibungsentwurf des Raumentwicklungsprogrammes aufzunehmen. Die Gemeinde kritisiert darüber hinaus die im Entwicklungsrahmen der Auswahl privilegierter Gemeinden zu Grunde gelegten Kriterien (Bewertung der Infrastrukturausstattung), weshalb das Konzept noch keine abschließende Grundlage für die Bestimmung von Entwicklungskontingenten einer Gemeinde sei. Die **Architektenkammer M-V** sieht ein Problem darin, dass der Entwicklungsrahmen qualitativ als auch quantitativ ggf. noch nicht definiert ist. Ziel sollte eine ausgewogene nachhaltige Siedlungsstruktur für den Gesamttraum sein, weshalb eine gesamträumliche Planung von Kernstadt und Umland als Grundlage für die Entwicklung einzelner Gemeinden gesehen wird.

Abwägung

Die Ausführungen der **Hanse- und Universitätsstadt** Rostock zur abgeschlossenen Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung (2018) werden zur Kenntnis genommen. Die Hanse- und Universitätsstadt wird diesbezüglich auf die Abwägung ihrer Stellungnahme zum Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung verwiesen (Abwägungsdokumentation vom November 2017).

Die Kritik der **Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen** an den Inhalten des fortgeschriebenen Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens (2018) wird zur Kenntnis genommen, bildet aber keinen Regelungsgegenstand der vorliegenden Fortschreibung. Auch der Hinweis, ein jährliches Monitoring im Raumentwicklungsprogramm festzulegen wird nicht aufgegriffen, da dies bereits im gültigen Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen geregelt ist und durch die Untere Landesplanungsbehörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung) umzusetzen ist.

Bezüglich der Kritik der **Architektenkammer M-V** zu fehlenden quantitativen und qualitativen Inhalten des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens wird auf dessen aktuelle Inhalte verwiesen (<https://www.planungsverband-rostock.de/themenprojekte/stadt-umland-planung/>). Im Ergebnis der Fortschreibung 2018 erfolgte u.a. die gemeindekonkrete Festlegung eines Gesamtkontingents von 1.300 Wohneinheiten (Grundbedarf/ Privilegierung/ Einzelfall) für den Zeitraum

01/2017 bis 12/2025. Diese in interkommunaler Abstimmung zu Stande gekommene Planung (Selbstbindung der Kommunen) ist den Regelungen der vorliegenden Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms in Kapitel 3.1.2 (3) zu Grunde zu legen und bei Bedarf fortzuschreiben.

2.6 Wohnbauflächenentwicklung außerhalb des Stadt-Umland-Raumes

Die **Gemeinden Blankenhagen** und **Gelbensande** weisen darauf hin, dass seit In-Kraft-Treten des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes 2011 ihre Wohnbaureserven in der Innenentwicklung mittlerweile ausgeschöpft seien und weiter ein hoher Wohnraumbedarf bestehe. Die Gemeinden fordern daher die 3%-Regelung auch außerhalb des Stadt-Umland-Raumes aufzuheben. In diesem Zusammenhang sei auch die Formulierung Eigenbedarf zu streichen, da die Entwicklung vielfach durch Rückkehrer in die Gemeinden bzw. durch Zuwanderung im Zusammenhang mit einer Arbeitsaufnahme in der Region erfolgen würde. Gefordert wird weiterhin eine Aktualisierung der Bezugsgröße für die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb des Stadt-Umland-Raumes sowie die Aktualisierung des Begründungsteils im Kapitel Siedlungsflächenentwicklung (Berücksichtigung neuer Bevölkerungsprognosen), da sonst auch die 2011 festgelegte 3%-Eigenentwicklung nicht ausgeschöpft werden könne. Die **Gemeinde Rövershagen** unterstützt die zuvor dargelegten Forderungen für die dem Stadt-Umland-Raum nahe gelegenen Gemeinden. Auch das **Amt Laage** hält es für erforderlich, die Gemeinden außerhalb des Stadt-Umland-Raumes bezüglich der Wohnbauentwicklung in die Fortschreibung einzubeziehen. Dies würde aus der realisierten Bevölkerungsentwicklung (anhaltender Einwohnerzuwachs in den zum Amt gehörenden Gemeinden) und der bestehenden Wohnraumnachfrage resultieren. Verfügbare Wohnbauflächen in Bebauungsplänen oder durch Lückenschließungen seien überwiegend aufgebraucht, weshalb auch in den ländlichen Gemeinden des Amtes Laage eine Bereitstellung von Wohnbauland über die Eigenentwicklung hinaus möglich sein sollte. Dabei sei die hervorragende verkehrliche Anbindung über das Straßen- und Schienennetz, die Entwicklung als Wirtschaftsstandort im Landkreis Rostock und die moderne Infrastruktur zu berücksichtigen. Vorgeschlagen wird eine entsprechende Fortschreibung im Kapitel Ländlichen Räume.

Abwägung:

Die Konzentration der Neuausweisung von Siedlungs- und insbesondere Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte ist und bleibt erklärtes Ziel des Landes- sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm 4.1 (2) sowie 4.2 (1)). Ebenso erklärtes Ziel ist es, die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (Landesraumentwicklungsprogramm 4.2 (2)). Das Maß der baulichen Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes wurde im Regionalen Raumentwicklungsprogramm 2011 definiert (sogenannte 3%-Regelung). Zu berücksichtigen ist, dass das Raumentwicklungsprogramm in der Regel für einen Geltungszeitraum von 10 Jahren angelegt ist. Eine Überprüfung und Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auch im Themenfeld Siedlungs- bzw. Wohnflächenentwicklung ist somit zeitnah erforderlich und wird durch den Planungsverband in den kommenden Jahren vorgenommen. In diesem Zusammenhang wird es auch eine Überprüfung und Fortschreibung der Eigenbedarfsregelung im geltenden Raumentwicklungsprogramm geben, bei der die Hinweise der **o. g. Stellungnahmen** zu berücksichtigen sind. Die aktuelle Fortschreibung bezieht sich lediglich auf Regelungen für den Stadt-Umland-Raum aufgrund des vergleichsweise höheren Handlungsbedarfes in diesem Raum und aufgrund des Vorliegens einer detaillierten Einwohner- und Wohnungsnachfrageprognose vorerst nur für diesen Teilraum.

2.7 Flächeninanspruchnahme

Aus Sicht des **Bauernverbandes M-V** sollten landwirtschaftliche Belange bei der weiteren kommunalen Planung umfassend berücksichtigt werden. Vorgeschlagen wird eine entsprechende textliche Ergänzung in Programmsatz 3.1.2 (3) „Wohnbauentwicklung in den Umland-

gemeinden“ aufzunehmen. Um Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und benachbarter Wohnbevölkerung zu vermeiden, sollten die zur Bebauung vorgesehenen Flächen als Dorf- bzw. Mischgebiete und nicht als Wohngebiete festgelegt werden. Ein **in der Region ansässiger Bürger** kritisiert die in der Gemeinde Ostseebad Nienhagen zurückliegend realisierten Baulandentwicklungen, die über die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm 2011 und über die im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen 2011 und 2018 abgestimmten Entwicklungen deutlich hinausgehen würden. Dazu machte er auf den neuen Bebauungsplan Nr. 6 „Am Beiksoll“ aufmerksam, welcher durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock im Vorgriff auf die 2017 bereits laufende Abstimmung zur Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens und die hier vorgeschlagenen neuen Wohnbaukontingente für die Gemeinde Ostseebad Nienhagen positiv beurteilt wurde. Kritisiert wird sowohl die Entscheidung des Amtes für Raumordnung als auch die von der Gemeinde praktizierte und argumentierte Siedlungsflächenentwicklungsplanung. So würde auch der erwähnte Bebauungsplan Nr. 6 weit mehr Wohnbau ermöglichen, als dies die erfolgte Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens vom Februar 2018 zuließe. Mit Verweis auf die Landesverfassung M-V, das Landesraumentwicklungsprogramm M-V, den Klimaschutzplan 2050, die Nachhaltigkeitsstrategie 2016 und das integrierte Umweltprogramm 2030 u. a. wird auf die Erforderlichkeit flächensparenden und nachhaltigen Bauens bzw. reduzierter Flächeninanspruchnahme hingewiesen. Anhand des Beispiels des Ostseebades Nienhagen sei der Fortschreibungsentwurf durch den Planungsverband dahingehend zu überdenken, ob bereits genug Einfluss auf eine nachhaltige Flächenentwicklung genommen wird.

Abwägung:

Der vom **Bauernverband M-V** eingebrachte Vorschlag zur Ergänzung des Programmsatzes 3.1.2 (3), mit dem Ziel einer stärkeren Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange bei der kommunalen Planung, wird nicht berücksichtigt. Als Begründung wird auf die bereits im Landesraumentwicklungsprogramm, im Regionalen Raumentwicklungsprogramm sowie in verschiedenen Gesetzen umfassend enthaltenen Regelungen zum Thema Freiflächen- und Bodenschutz verwiesen. Dazu zählen nicht zuletzt auch solche Festlegungen aus den Raumentwicklungsprogrammen, wonach der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Die Kommunen sind regelmäßig aufgefordert, die Beachtung dieser Zielfestlegung bei der Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen nachzuweisen. Auf die Art der Festlegung von Wohnbauflächen auf kommunaler Ebene kann mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm kein Einfluss genommen werden. Dies unterliegt der kommunalen Planungshoheit sowie der Überprüfung durch die zuständigen Fachaufsichtsbehörden.

Die Hinweise des **Bürgers** zu Planungen im Ostseebad Nienhagen und zu den Entscheidungen der unteren Landesplanungsbehörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung) werden zur Kenntnis genommen. Zu berücksichtigen ist bezüglich den erläuterten Entwicklungen in der Gemeinde Ostseebad Nienhagen die im Vergleich zu anderen Kommunen deutlich höhere Bedeutung des Tourismus. So können auch nicht alle statistisch erfassten neu entstandenen Wohneinheiten der Wohnbauentwicklung zugerechnet werden, da in der Statistik zum Teil auch regulär geplante Ferienwohnungen als neue Wohneinheiten erfasst werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich in mehreren Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes im Zeitraum 2011 bis 2018 zum Teil deutliche Überschreitungen der Eigenbedarfsregelung ergeben haben, die vordergründig nicht aus Neubauplanungen resultierten, sondern aus der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen oder der Umsetzung bereits 2009 bestandskräftiger Bebauungspläne. Auf diese Entwicklungen kann durch die Untere Landesplanungsbehörde nur begrenzt Einfluss genommen (Vermeidung von Entschädigungsforderungen durch die Kommunen) und widerspiegeln sich erst mit zeitlicher Verzögerung in der Statistik. Der Planungsverband vertritt die Ansicht, dass das aktuell vorliegende Stadt-Umland-Entwicklungskonzept bis 2025 eine geeignete Grundlage für eine weiterhin nachhaltige Flächenentwicklung im Stadt-Umland-Raum bildet, weshalb mit der vorliegenden Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms eine enge Verknüpfung zu diesem Konzept angestrebt wird. Die nachhaltige Flächenentwicklung gelingt im Übrigen erst im Zusammenspiel verschiedener Instrumente aus den Bereichen Raumordnung, Bauleitplanung und anderer Fachplanungen. Nicht zuletzt ist

eine nachhaltige Flächenentwicklung auch davon abhängig, dass in den Kommunen selbst eine intensive Auseinandersetzung mit den anzustrebenden Entwicklungen sowie den daraus resultierenden positiven und negativen Folgen in der Kommune und darüber hinaus erfolgt.

2.8 Erforderlicher Infrastrukturausbau

Die **Landesregierung M-V** regt an, in der Begründung zum Programmsatz 3.1.2 (3) darauf einzugehen, dass sich mit dem weiteren Wohnungsbau die Notwendigkeit ergibt, auch die entsprechenden Infrastrukturen vorzuhalten, woraus auch Belastungen und Herausforderungen, insbesondere für die Gemeinden mit infrastrukturell geeigneten Orten, folgen. Die **Nordwasser GmbH** gibt zu bedenken, dass das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz weitestgehend ausgelastet ist (betrifft insbesondere das öffentliche Niederschlagswassernetz) und daher infolge der Erschließung zusätzlicher Wohnbauflächen sowie bei Nachverdichtungen ggf. Veränderungen im Hauptsystem notwendig werden. Die **Stadtwerke Rostock AG** weist darauf hin, dass in der Hansestadt Rostock für die Beheizung sowie die Lieferung von Trinkwarmwasser für neue Wohnbebauungen der Anschluss an das zentrale Fernwärmenetz favorisiert wird. Wo dies aus technischen oder anderen Gründen nicht möglich sei, können alternative Versorgungsmöglichkeiten, zum Beispiel dezentrale Lösungen wie zum Beispiel Blockheizkraftwerke, auch im Umland von Rostock, realisiert werden.

Abwägung:

Der Hinweis der **Landesregierung M-V**, bezüglich des erforderlichen Infrastrukturausbaus in den Kommunen im Zusammenhang mit der weiteren Wohnbauentwicklung wird berücksichtigt. Im Begründungsteil zu Programmsatz 3.1.2 (3) wird folgende neue Formulierung aufgenommen:

„Im Zuge kommunaler Neubauplanungen zum Wohnungsbau sind immer auch die infrastrukturellen Voraussetzungen in der Gemeinde hinsichtlich der sozialen, Bildungs-, Ver- und Entsorgungs- sowie Verkehrsinfrastruktur zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln. Dazu sind Abstimmungen mit den zuständigen Leistungsträgern (Netzbetreibern, Ver- und Entsorgungsunternehmen, kreislichen Träger u.a.) vorzunehmen, um die Grenzen der Leistungsfähigkeit zu erkennen und Erweiterungsbedarfe frühzeitig in den Planungen zu berücksichtigen.“

Die Hinweise der **Nordwasser GmbH** sowie der **Stadtwerke Rostock AG** werden zur Kenntnis genommen, können aber nicht zuletzt aus Maßstabsgründen im Rahmen der Fortschreibung des Raumentwicklungsprogrammes im Detail nicht aufgegriffen werden. Die zuvor erwähnte Ergänzung im Begründungsteil zu Programmsatz 3.1.2 (3) soll auf den erforderlichen frühzeitigen Abstimmungsbedarf aufmerksam machen.

2.9 Bevölkerungsprognosen

Der **Verein „Leben in Biestow“** teilt mit, dass er den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose des unabhängigen und erfahrenen Büros Wimes für den Landkreis Rostock folgen kann. Dagegen sei die durch die Hansestadt Rostock eigens zur Begründung des gesteigerten Wohnungsbedarfes erstellte Bevölkerungsprognose wissenschaftlich nicht fundiert und wird daher angezweifelt. Nicht bestritten wird, dass ein Wohnraumbedarf in der Hansestadt Rostock besteht, aber nicht in den in der Öffentlichkeit kommunizierten Zahlen von 20.000 Wohneinheiten. Begründet wird dies auch mit Auszügen aus der Stellungnahme eines Professors (*Name ist dem Planungsverband bekannt*), die für das Netzwerk Rostocker Bürgerinitiativen (RoBin) erstellt wurde (*Stellungnahme wurde dem Planungsverband als Anlage übergeben*).

Abwägung:

Der Planungsverband nimmt die Hinweise des **Vereins „Leben in Biestow“** zur Kenntnis. Die vorliegende Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms dient insbesondere der Neuregelung von Festlegungen zur Wohnbauentwicklung in den Umlandkommunen. Grundlage dafür bilden u.a. die Ergebnisse der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens,

dessen Inhalte wiederum auf den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose für die Stadt-Umland-Kommunen (Wimes) beruhen. Insofern bildet die durch die Hansestadt Rostock vorgelegte Bevölkerungsprognose für die Kernstadt selbst keine wesentliche Grundlage der Fortschreibung.

2.10 Weitere Hinweise

Die **Landesregierung M-V** stellt fest, dass die unverändert beizubehaltende Festlegung 3.1.2 (4) ein raumordnerischer Grundsatz sei und die fälschliche Kennzeichnung als Ziel zu korrigieren ist. Angeregt wird, dem Entwurf einen Hinweis beizufügen, aus dem eindeutig hervorgeht, dass sich die Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 ausschließlich auf die Programmsätze zur „Wohnungsbauentwicklung“ beschränkt. Alle anderen Programmsätze zur Siedlungsentwicklung im Stadt-Umland-Raum blieben unverändert. Im Titel der Fortschreibung sollte aus Gründen der Rechtsklarheit weiterhin künftig die Formulierung „Entwurf zum ... Beteiligungsverfahren“ gegen die Formulierung „Entwurf zur ... Stufe des Beteiligungsverfahrens“, gegebenenfalls unter Nennung der Rechtsgrundlagen ausgetauscht werden. Die **Landesregierung M-V** weist auch darauf hin, dass durch die Neuabgrenzung des Stadt-Umland-Raums ein Teil des Bauschutzbereiches des Flughafens Rostock-Laage betroffen ist und über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bauschutzbereich die zuständige Luftfahrtbehörde (hier Bundeswehr) im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens entscheidet. Zudem wird angeregt, dass bei der Wohnungsbauentwicklung die Flugplatzbereiche im Hinblick auf die Vermeidung neuer Fluglärmbeeinträchtigungen ausreichend berücksichtigt werden sollten. Es wird auch darauf hingewiesen, dass beim Bau hoher Gebäude oder Einrichtungen Richtfunkstrecken des Digitalfunks BOS beeinträchtigt werden könnten. In diesen Fällen sei Ministerium für Inneres und Europa als „Träger öffentlicher Belange“ frühzeitig mit einzubeziehen.

Abwägung:

Der Hinweis der **Landesregierung M-V** bezüglich der zu korrigierenden Kennzeichnung der Festlegung 3.1.2 (4) [neu: (5)] wird berücksichtigt. Der Programmsatz wird wieder wie 2011 als raumordnerischer Grundsatz gekennzeichnet. Die Anregung, einen Hinweis auf nicht von der Fortschreibung betroffene Programmsätze im Kapitel Siedlungsentwicklung aufzunehmen, wird im einleitenden Text vorliegender Abwägungsdokumentation aufgegriffen. Eine ergänzende Formulierung im eigentlichen Fortschreibungsentwurf wird dagegen für nicht erforderlich gehalten. Der Titel der Fortschreibung wird im zweiten Beteiligungsverfahren entsprechend dem Vorschlag der Landesregierung angepasst (*Entwurf zur ... Stufe des Beteiligungsverfahrens*).

Die weiteren Hinweise der Landesregierung bezüglich der Betroffenheit des Bauschutzbereiches sowie von Richtfunkstrecken werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Beurteilung kommunaler Bauleitplanungen oder sonstiger Bauvorhaben durch die Untere Landesplanungsbehörde zu berücksichtigen.

2.11 Ergebnisse der Prüfung zur Erforderlichkeit einer vertieften Umweltprüfung

Im Zeitraum vom 14. September bis 12. Oktober 2018 fand ein Abstimmungsverfahren mit den Behörden mit umweltbezogenem Aufgabenbereich zur Notwendigkeit einer vertieften Umweltprüfung für das vorliegende Fortschreibungsverfahren des Raumentwicklungsprogramms statt. Die Abstimmung erfolgte gemäß § 4 Abs. 5 Landesplanungsgesetz M-V i. V. m. § 8 Abs. 2 Raumordnungsgesetz und wurde auf Grundlage eines Erläuterungspapiers vom 14.09.2018 durchgeführt.

In dem Erläuterungspapier wurden alle Festlegungen des Fortschreibungsentwurfes vom Juni 2018 darauf hin überprüft, ob sich voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (positive oder negative) aus der Umsetzung des Raumentwicklungsprogramms ergeben können. Einer vertieften Umweltprüfung wären nur die Festlegungen mit voraussichtlich erheblich negativen Umweltauswirkungen zu unterziehen. Dies beträfe insbesondere solche Ziele und Grundsätze,

die einen Rahmen setzen für Vorhaben die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), einer allgemeinen Vorprüfung oder einer standortbezogenen Vorprüfung entsprechend Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder Anlage 1 des Landes-UVP-Gesetzes M-V bedürfen. Weiterhin wären die Festlegungen einer Prüfung zu unterziehen, für die erhebliche Auswirkungen auf Gebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 vermutet werden.

Im Erläuterungspapier wurde festgestellt, dass die unverändert übernommenen Festlegungen (Programmsätze (3) und (3) im 2. Entwurf) keine Pflicht zur Umweltprüfung auslösen. Die Neuregelungen in den Programmsätzen (1) und (4) im 2. Entwurf enthalten lediglich geringfügige Änderungen. Zwar kann die Umsetzung einzelner Wohnbauvorhaben auf kommunaler Ebene mit erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen verbunden sein, diese können aber erst auf der nachgeordneter Ebene der Bauleitplanung einer detaillierten Betrachtung unterzogen werden. Eine standortkonkrete, vertiefte Prüfung ist auf Ebene der Regionalplanung nicht möglich. Dementsprechend wurde kein Erfordernis für eine vertiefte Umweltprüfung seitens des Planungsverbandes abgeleitet.

Den beteiligten Behörden wurde vorgeschlagen, dass mit dem Entwurf der Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms für die zweite Beteiligungsstufe eine Erläuterung beigelegt wird, in der die Ergebnisse der Prüfung und die Ergebnisse der Abstimmung mit den Umweltbehörden dargelegt werden. Dies erfolgt im Kapitel 2.11 der Abwägungsdokumentation.

In dem dargestellten Abstimmungsverfahren wurden beteiligt: das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, die Landesforst M-V, das Umweltamt sowie das Gesundheitsamt des Landkreises Rostock und das Amt für Umweltschutz, das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege sowie das Gesundheitsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben:

Die **Landesforst M-V** teilt mit, dass aus forstbehördlicher Sicht keine Einwände bestehen und die Einschätzung, dass die Durchführung einer Umweltprüfung entbehrlich ist, geteilt wird.

Das Staatliche **Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg**, teilt mit, dass aus Sicht des Fachbereiches Naturschutz, Wasser und Boden eine vertiefende Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Da noch nicht absehbar sei, in welchem Umfang landwirtschaftliche Flächen betroffen sind, werden hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung keine besonderen Anforderungen gestellt. Im Rahmen der konkreten kommunalen Planverfahren (Bauleitpläne, Satzungen) sollten dann im Rahmen einer Umweltprüfung in Regionen mit überdurchschnittlich gut für die landwirtschaftliche Produktion geeigneten Flächen, anstelle dieser hochwertigen landwirtschaftlichen Böden im betroffenen Gemeindegebiet potentiell geeignete Flächen gezielt ermittelt werden. Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind von der Fortschreibung nicht berührt.

Das **Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V** teilt mit, dass zu den übergebenen Unterlagen keine Stellungnahme abgegeben wird.

Abwägung:

Im Ergebnis des Abstimmungsverfahrens über die Notwendigkeit einer vertieften Umweltprüfung stellt der Planungsverband fest, dass für das vorliegende Fortschreibungsverfahren des Raumentwicklungsprogramms eine solche nicht erforderlich ist.

2.12 Änderungen im Programmentwurf

Ziele und Grundsätze

| Entwurf vom Juni 2018 | aktueller Entwurf |
|---|--|
| <p>Z (1) Stadt-Umland-Raum Rostock Das Oberzentrum Rostock bildet zusammen mit den dazugehörigen Umlandgemeinden nach Programmsatz 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern den Stadt-Umland-Raum Rostock. Für den Stadt-Umland-Raum ist der Entwicklungsrahmen bei Bedarf fortzuschreiben.</p> | <p>Z (1) Stadt-Umland-Raum Rostock Das Oberzentrum Rostock bildet zusammen mit den dazugehörigen Umlandgemeinden nach Programmsatz 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern den Stadt-Umland-Raum Rostock. Für <u>diesen</u> Raum ist <u>das Stadt-Umland-Konzept</u> bei Bedarf fortzuschreiben <u>und thematisch zu ergänzen</u>.</p> |
| - | <p><u>G (2) Abstimmung zum Stadt-Umland-Konzept</u> <u>Kommt im Zuge der Fortschreibung oder Ergänzung des Stadt-Umland-Konzeptes innerhalb eines Jahres nach Vorlage eines abstimmungsfähigen Entwurfes zwischen den beteiligten Kommunen keine einvernehmliche Abstimmung zu Stande, kann durch den Regionalen Planungsverband bei der Obersten Landesplanungsbehörde beantragt werden, den Entwurf im Einvernehmen mit dem Innenministerium für verbindlich zu erklären.</u></p> |
| <p>G (2) Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum</p> | <p>G (3)</p> |
| <p>Z (3) Wohnbauentwicklung in den Umland-Gemeinden ... An infrastrukturell geeigneten Orten ist eine über den kommunalen Eigenbedarf hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauland gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 4.2 (3) zulässig, so weit dies in einem abgestimmten Entwicklungsrahmen vorgesehen wird.</p> | <p>Z (4) Wohnbauentwicklung in den Umland-Gemeinden ... An infrastrukturell geeigneten Orten ist eine über den kommunalen Eigenbedarf hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauland gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 4.2 (3) zulässig, so weit dies in einem abgestimmten <u>Stadt-Umland-Konzept</u> vorgesehen wird.</p> |
| <p>Z(4) Einzelhandelskonzept</p> | <p><u>G (5) Einzelhandelskonzept</u> <u>Ansonsten keine Änderungen.</u></p> |

Begründungen zu den Zielen und Grundsätzen

| Entwurf vom Juni 2018 | aktueller Entwurf |
|---|--|
| <p>Zu (1) Stadt-Umland-Raum Rostock Die räumliche Abgrenzung des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist in der Grundkarte der räumlichen Ordnung festgelegt. Der Stadt-Umland-Raum Rostock setzt sich aus den im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern Abbildung 14 definierten Gebietskörperschaften zusammen und ist untergliedert in die Kernstadt, d.h. das Stadtgebiet des Oberzentrums Rostock, und in einen Umlandbereich, der die Gemeindegebiete der einbezogenen Umlandgemeinden Admannshagen-Bargeshagen, Bentwisch, Broderstorf, Dummerstorf, Elmenhorst/Lichtenhagen, Kritzmow, Lambrechtshagen, Mönchhagen, Nienhagen, Papendorf, Pölchow, Poppendorf, Roggentin, Rövershagen, Stäbelow und Ziesendorf umfasst (Gebietsstand 31.01.2018). ...</p> | <p>Zu (1) Stadt-Umland-Raum Rostock Die räumliche Abgrenzung des Stadt-Umland-Raumes Rostock ist in der Grundkarte der räumlichen Ordnung festgelegt. Der Stadt-Umland-Raum Rostock setzt sich aus den <u>in <i>Abbildung 14</i></u> des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern definierten Gebietskörperschaften zusammen und ist untergliedert in die Kernstadt, d.h. das Stadtgebiet des Oberzentrums Rostock, und in einen Umlandbereich, der die Gemeindegebiete der Umlandgemeinden Admannshagen-Bargeshagen, Bentwisch, Broderstorf, Dummerstorf, Elmenhorst/Lichtenhagen, Kritzmow, Lambrechtshagen, Mönchhagen, Nienhagen, Papendorf, Pölchow, Poppendorf, Roggentin, Rövershagen, Stäbelow und Ziesendorf umfasst (Gebietsstand 31.01.2019). ...</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Für den Stadt-Umland-Raum wurde 2011 ein Entwicklungsrahmen erstellt, der bedarfsweise fortzuschreiben ist. Unter Einbeziehung von Analyse- und Prognoseergebnissen sollen Leitlinien zur Ausgestaltung des zukünftigen Kooperations- und Entwicklungsprozesses für die Handlungsfelder Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung und Freiraumentwicklung erarbeitet werden. Der Kooperations- und Abstimmungsprozess kann um weitere Handlungsfelder ergänzt werden. Moderiert wird der Prozess durch die Untere Landesplanungsbehörde.</p> | <p><u>Die Kommunen des Stadt-Umland-Raumes unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, wobei die Grundlage für die interkommunale Abstimmung das Stadt-Umland-Konzept bildet.</u> Für den Stadt-Umland-Raum wurde 2011 <u>ein solches Konzept</u> („Entwicklungsrahmen <u>Stadt-Umland-Raum Rostock</u>) erstellt, <u>welches</u> bedarfsweise fortzuschreiben <u>oder um weitere Handlungsfelder zu ergänzen</u> ist. Unter Einbeziehung von Analyse- und Prognoseergebnissen sollen Leitlinien zur Ausgestaltung des zukünftigen Kooperations- und Entwicklungsprozesses für die Handlungsfelder Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung und Freiraumentwicklung erarbeitet werden (<u>vgl. Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung, Juni 2018</u>). Moderiert wird der Prozess durch die Untere Landesplanungsbehörde.</p> |
| <p>-</p> | <p><u>Zu (2) Abstimmung zum Stadt-Umland-Konzept</u> <u>Bei der Fortschreibung und Ergänzung des Stadt-Umland-Konzeptes (Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock) sollen unter Beachtung regionalplanerischer und fachplanerischer Rahmensetzungen die Interessen der betroffenen Kommunen weitgehend Berücksichtigung finden. Bei divergierenden Problemlagen sind einvernehmliche Konsenslösungen anzustreben. Die Diskussionen und Abstimmungen werden im Stadt-Umland-Bürgermeisterforum bzw. in dazu einberufenen Arbeitsgruppen durchgeführt. Den beteiligten Kommunen wird der Entwurf zur Fortschreibung oder Ergänzung des Konzeptes zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Kommt auf Grundlage eines zur abschließenden Abstimmung vorgelegten Entwurfes innerhalb eines Jahres kein Einvernehmen zu Stande, kann durch Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes bei der obersten Landesplanungsbehörde beantragt werden, den vorliegenden Entwurf für verbindlich zu erklären.</u></p> |
| <p>Zu (2) Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung</p> | <p>Zu (3) Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung</p> |
| <p>Zu (3) Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden</p> <p>Grundlage für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2011 getroffene Regelung zur Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte (Ziel 4.1 (2)) bildeten durch Prognosen gestützte Annahmen zur zukünftigen Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung. Für den Planungszeitraum ab 2011 wurde davon ausgegangen, dass der Saldo der Wanderungen im Stadt-Umland-Raum sich weiter abschwächt und sich an den der Hanse- und Universitätsstadt angleicht. Unter Berücksichtigung einer weiter abnehmenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und einer leichten Zunahme von Haushalten wurde von einem bis zu 3%igen Zuwachs der Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zu 2009 ausgegangen. Diese Zuwachsgröße wurde 2011 als Maß der Eigenentwicklung bis 2020 festgelegt.</p> <p>Nach einer vorübergehenden Stagnation der Einwohnerzahlen in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes zwischen 2006 und 2011 ist seit 2012 ein anhaltender Einwohnerzuwachs erkennbar. Dieser resultiert zum einen aus der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden, zum anderen aber auch aus Zuzügen u.a. aus der Hansestadt in die</p> | <p>Zu (4) Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden</p> <p>Grundlage für die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock von 2011 getroffene Regelung zur Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte (Ziel 4.1 (2)) bildeten durch Prognosen gestützte Annahmen zur zukünftigen Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung. Für den Planungszeitraum ab 2011 wurde davon ausgegangen, dass der Saldo der Wanderungen im Stadt-Umland-Raum sich weiter abschwächt und sich an den der Hanse- und Universitätsstadt angleicht. Unter Berücksichtigung einer weiter abnehmenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und einer leichten Zunahme von Haushalten wurde von einem bis zu 3%igen Zuwachs der Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich zu 2009 ausgegangen. Diese Zuwachsgröße wurde 2011 als Maß der Eigenentwicklung bis 2020 festgelegt.</p> <p>Nach einer vorübergehenden Stagnation der Einwohnerzahlen in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes zwischen 2006 und 2011 ist seit 2012 ein anhaltender Einwohnerzuwachs erkennbar. Dieser resultiert zum einen aus der positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden, zum an-</p> |

Umlandgemeinden. Die Ursachen der wieder ~~aufle-~~
~~benden~~ Suburbanisierung sind vielfältig. Günstige Bedingun-
gen für den Hausbau (Zinstief, ~~moderate Bau-~~
~~landpreise~~) spielen ebenso eine Rolle wie fehlender
Wohnraum bzw. fehlende kostengünstige Wohnbau-
flächen innerhalb der Hanse- und Universitätsstadt
Rostock. Der in den Umlandkommunen seit 2011 rea-
lisierte Wohnungsbau resultiert zu überwiegenden Teil-
en aus der Umsetzung bereits 2009 bestehender
rechtskräftiger Bebauungsplanpotenziale sowie aus
nicht anzeigepflichtigen Nachverdichtungen oder Um-
nutzungen im Bestand, zum Teil aber auch aus neuen
Bebauungsplänen. ~~Resümierend~~ ist festzustellen,
dass deutlich mehr Wohnungen neu gebaut wurden als
ursprünglich zu erwarten war. Die Realentwicklung im
Stadt-Umland-Raum verlief auch deutlich dynamischer
als in den übrigen Gemeinden ohne Zentralortstatus
der Planungsregion. Aufgrund der veränderten Rah-
menbedingungen können Wohnbauplanungen der
Umlandkommunen nicht mehr nach der in Kapitel 4.1
des Regionalen Raumentwicklungsprogramms enthal-
tenen Zielfestlegung (2) regionalplanerisch beurteilt
werden.

Für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist auch künftig
von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszu-
gehen. Der Bevölkerungszugewinn wird sowohl für
die Kernstadt Rostock (vgl. Hansestadt Rostock
[2016]: „Bevölkerungsprognose für die Hansestadt
Rostock bis 2035“), als auch für die weiteren Gemein-
den des Stadt-Umland-Raumes (vgl. Planungsver-
band Region Rostock [2017]: „Bevölkerungsprognose
2030 Stadt-Umland-Raum Rostock“) prognostiziert.
Dieser prognostizierten Entwicklung steht nach den
vorliegenden Erkenntnissen derzeit kein kurzfristig
verfügbares und ausreichendes Wohnbauflächenpoten-
zial in der Kernstadt sowie in den Umlandgemein-
den gegenüber (vgl. Planungsverband Region
Rostock [2017]: „Wohnungsnachfrageprognose 2030
Stadt-Umland-Raum Rostock“; Untere Landespla-
nungsbehörde (~~fortlaufend~~): Raumbewachung zum
Wohnungsneubau im Stadt-Umland-Raum).

Das zulässige Maß der Eigenentwicklung ist in den
Umlandgemeinden anhand des tatsächlichen Ersatz-
und Neubaubedarfes der Einwohner sowie der aktuel-
len Bevölkerungsentwicklung zu bestimmen. Den Ent-
scheidungen sind jeweils aktuelle Prognosen zur Be-
völkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung zu
Grunde zu legen. Die pauschale Beschränkung auf
eine Zunahme des Wohnungsbestandes um höchst-
ens 3% ~~gilt im~~ Stadt-Umland Raum ~~nicht~~. An aus-
gewählten Orten ist eine über die Eigenentwicklung hin-
ausgehende Bereitstellung von Wohnbauland zuläs-
sig. Dazu ~~können~~ sich die Kommunen des Stadt-Um-
land-Raumes im Rahmen der Stadt-Umland-Koopera-
tion abstimmen und ein gemeinsames Wohnungsbau-
entwicklungskonzept ~~erarbeiten~~.

deren aber auch aus Zuzügen u.a. aus der Hanse-
stadt in die Umlandgemeinden. Die Ursachen der wie-
der zunehmenden Suburbanisierung sind vielfältig.
Günstige Bedingungen für den Hausbau (Zinstief, Ge-
fälle der Baulandpreise zwischen Kernstadt und Um-
landgemeinden) spielen ebenso eine Rolle wie feh-
lender Wohnraum bzw. fehlende kostengünstige
Wohnbauflächen innerhalb der Hanse- und Universi-
tätsstadt Rostock. Der in den Umlandkommunen seit
2011 realisierte Wohnungsbau resultiert zu überwie-
genden Teilen aus der Umsetzung bereits 2009 be-
stehender rechtskräftiger Bebauungsplanpotenziale
sowie aus nicht anzeigepflichtigen Nachverdichtun-
gen oder Umnutzungen im Bestand, zum Teil aber
auch aus neuen Bebauungsplänen. Es ist festzustel-
len, dass deutlich mehr Wohnungen neu gebaut wur-
den als ursprünglich zu erwarten war. Die Realent-
wicklung im Stadt-Umland-Raum verlief auch deutlich
dynamischer als in den übrigen Gemeinden ohne
Zentralortstatus der Planungsregion. Aufgrund der
veränderten Rahmenbedingungen konnten und kön-
nen Wohnbauplanungen der Umlandkommunen nicht
mehr nach der in Kapitel 4.1 des Regionalen Raum-
entwicklungsprogramms enthaltenen Zielfestlegung
(2) regionalplanerisch beurteilt werden.

Für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist auch künftig
von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszu-
gehen. Der Bevölkerungszugewinn wird sowohl für
die Kernstadt Rostock (vgl. Hansestadt Rostock
[2016]: „Bevölkerungsprognose für die Hansestadt
Rostock bis 2035“), als auch für die weiteren Gemein-
den des Stadt-Umland-Raumes (vgl. Planungsver-
band Region Rostock [2017]: „Bevölkerungsprognose
2030 Stadt-Umland-Raum Rostock“) prognostiziert.
Dieser prognostizierten Entwicklung steht nach den
vorliegenden Erkenntnissen derzeit kein kurz- und
mittelfristig verfügbares und ausreichendes Wohnbau-
flächenpotenzial in der Kernstadt sowie in den Um-
landgemeinden gegenüber (vgl. Planungsverband
Region Rostock [2017]: „Wohnungsnachfrageprog-
nose 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock“; Untere
Landesplanungsbehörde: fortlaufende Raumbew-
achtung zum Wohnungsneubau im Stadt-Umland-
Raum).

Das zulässige Maß der Eigenentwicklung ist in den
Umlandgemeinden anhand des tatsächlichen Ersatz-
und Neubaubedarfes der Einwohner sowie der aktuel-
len Bevölkerungsentwicklung neu zu bestimmen. Den
Entscheidungen sind jeweils aktuelle Prognosen zur
Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageentwicklung
zu Grunde zu legen. Die pauschale Beschränkung auf
eine Zunahme des Wohnungsbestandes um höchst-
ens 3% gemäß Programmsatz 4.1 (2) im Regionalem
Raumentwicklungsprogramm 2011 wird für den Stadt-
Umland Raum aufgehoben. In ausgewählten Orten ist
eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Be-
reitstellung von Wohnbauland zulässig. Dazu müssen
sich die Kommunen des Stadt-Umland-Raumes im
Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation abstimmen
und ein gemeinsames Wohnungsbauentwicklungskon-
zept beschließen. Bei der Auswahl der infrastruk-
turell geeigneten Orte sollen folgende Ausstattungs-
merkmale berücksichtigt werden: soziale Infrastruktur/
Gemeinbedarfsinfrastruktur in der Ortslage (Kita,
Schule, Allgemeinarzt, Apotheke), Nahversorgungs-
angebot in der Ortslage, technische und Verkehrsinf-

| | |
|--|--|
| <p>Für den Zeitraum bis 2025 liegt ein solches Konzept vor (Stand Dezember 2017) und wird bei der landesplanerischen Beurteilung kommunaler Bauleitplanungen im Bereich Wohnungsbau berücksichtigt.</p> | <p><u>rastruktur (Lage auf der Siedlungsachse, Vorhandensein eines Bahnhofs der Eisenbahn, Nähe zum Autobahnanschluss, Bank/Bankautomat) sowie das Vorhandensein großer Gewerbestandorte (Vorrang-/Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie).</u></p> <p>Für den Zeitraum bis 2025 liegt ein <u>Wohnbauentwicklungskonzept</u> vor (<u>Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung, Juni 2018</u>), in welchem sowohl das zulässige Maß der <u>Eigenentwicklung als auch die infrastrukturell geeigneten Orte definiert werden.</u> <u>Dieses</u> wird der landesplanerischen Beurteilung kommunaler Bauleitplanungen im Bereich Wohnungsbau <u>entsprechend Zielfestlegung 3.2.1 (4)</u> zu Grunde gelegt. <u>Die Ortslagen Bentwisch, Broderstorf, Dummerstorf, Kavelstorf, Kritzmow, Lambrechtshagen, Roggentin, Rövershagen und Sievershagen werden in diesem Konzept als infrastrukturell geeignete Ortslagen bestimmt.</u> <u>Das Wohnbauentwicklungskonzept bestimmt auch, dass die Wohnbauentwicklung jährlich zu evaluieren und bei Bedarf fortzuschreiben ist.</u></p> <p><u>Im Zuge kommunaler Neubauplanungen zum Wohnungsbau sind immer auch die infrastrukturellen Voraussetzungen in der Gemeinde hinsichtlich der sozialen, Bildungs-, Ver- und Entsorgungs- sowie Verkehrsinfrastruktur zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln. Dazu sind Abstimmungen mit den zuständigen Leistungsträgern (Netzbetreibern, Ver- und Entsorgungsunternehmen, kreislichen Träger u.a.) vorzunehmen, um die Grenzen der Leistungsfähigkeit zu erkennen und Erweiterungsbedarfe frühzeitig in den Planungen zu berücksichtigen.</u></p> |
| <p>Zu (4) Einzelhandelskonzept</p> | <p>Zu (5) Einzelhandelskonzept</p> |