

Gemeinde Pinnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Pin GV 519/20 Datum: 28.09.2020 Status: öffentlich
Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts des Eigenbetriebes Fernwärmeversorgung Pinnow und die Entlastung der Betriebsleitung für das Wirtschaftsjahr 2019	
Fachbereich: Amt für Finanzen Sachbearbeiter/-in: Frau Thiem	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	25.05.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bericht über die Prüfung des Lageberichts und des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr 2019 liegt vor. Der geprüfte Jahresabschluss soll nun durch die Gemeinde gemäß § 28 EigVO M-V festgestellt werden. Die Jahresrechnung wurde durch den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern geprüft und nach Prüfung (§14 Abs. 4 KPG) freigegeben.

Der Prüfbericht, der Lagebericht und der Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebes Fernwärmeversorgung Pinnow können vom 07.06.2021 bis zum 18.06.2021 zu den Geschäftszeiten des Amtes Crivitz im SG allgemeine Finanzwirtschaft eingesehen werden. Die Veröffentlichung erfolgt im Internet.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Beschlussvorschlag:

1. Der durch die Fidelis Revision GmbH geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2019 wird hiermit festgestellt.
2. Der entstandene Jahresüberschuss des Wirtschaftsjahres 2019 in Höhe von 18.321,95 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Dem Betriebsleiter, Herrn Eberhard Klesper wird für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

Für den diesem Bericht als Anlagen 1 bis 4 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und den als Anlage 5 beigefügten Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019 erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Eigenbetrieb Fernwärmeversorgung Pinnow, Pinnow

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebes Fernwärmeversorgung Pinnow, Pinnow - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und der Finanzrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebes Fernwärmeversorgung Pinnow für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- geben die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von

uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der Gemeindevertretung für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die Gemeindevertretung ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebes zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt

die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unserer Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb und seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches

unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen des Eigenbetriebs i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Anlass geben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen."

Waren (Müritz), den 3. Juni 2020

Fidelis Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Gemeinde Pinnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Pin GV 582/21 Datum: 23.04.2021 Status: öffentlich
Beschluss zur Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Schwerin - Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Vorberatung)	18.05.2021
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	25.05.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm MV unterliegen Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Dieses gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen für andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum.

Im Jahr 2018 wurde der Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin von allen Gemeinden unterzeichnet. Das Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2020 soll nunmehr fortgeschrieben werden. Dazu fanden mehrere Planungsrunden zwischen den Gemeinden statt.

Im Ergebnis der Diskussion wurde sich darauf verständigt, den Wohneinheiten (WE) – Ansatz unter Zugrundelegung des Wohnungsbestandes zu einem Basisjahr weiterhin zur Ermittlung der quantitativen Wohnbaukontingente im SUR Schwerin zu Grunde zu legen (mengenorientierter Steuerungsansatz).

Der bisher festgelegte Steuerungsansatz „Infrastrukturbonus“, der infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden mehr Wohnungsneubauoptionen zugesteht, wird im Fortschreibungszeitraum bis 2030 beibehalten und mit dem mengenorientierten Steuerungsansatz verknüpft. Aus dem Amtsbereich Crivitz werden die Gemeinden Leezen, Pinnow und Plate als infrastrukturell gut ausgestattet definiert.

Daraus abgeleitet ergibt sich bis zum Jahr 2030 für alle Umlandgemeinden ein Entwicklungsrahmen von 5 % des Wohnungsbestandes (Datenbasis 2019) für den Neubau zur Verfügung. Die infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden können Wohnbaukontingente in Höhe von 6 % realisieren.

Für die Gemeinden des Amtes Crivitz bedeutet dies einen Entwicklungsrahmen bis 2030 in WE (Tabelle 4 des Teilkonzeptes):

Leezen 29 WE (31 WE für B-Plan Nr. 15 bereits im Teilkonzept bis 2020 berücksichtigt)

Pinnow 60 WE
Plate 100 WE
Raben Steinfeld 48 WE

Weiterhin soll zukünftig die Wohnbauentwicklung unter Beachtung der Altersstrukturentwicklung (seniorengerechter Wohnraum) mehr Berücksichtigung finden. Hierzu sind unter Punkt 5.3 des Teilkonzeptes Sonderregelungen formuliert und in Tabelle 5 mit Zahlen hinterlegt.

Danach ergeben sich bei Anwendung dieser Sonderregelungen weitere mögliche WE:

Leezen 3 WE
Pinnow 6 WE
Plate 10 WE
Raben Steinfeld 5 WE

Durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird abschließend um Zustimmung der Umlandgemeinden zur Fortschreibung des Rahmenplans Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 gebeten.

Die Festlegungen dienen als Selbstbindung der Gemeinde und erhalten durch die Unterzeichnung der Bürgermeister der Umlandgemeinden Verbindlichkeit.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

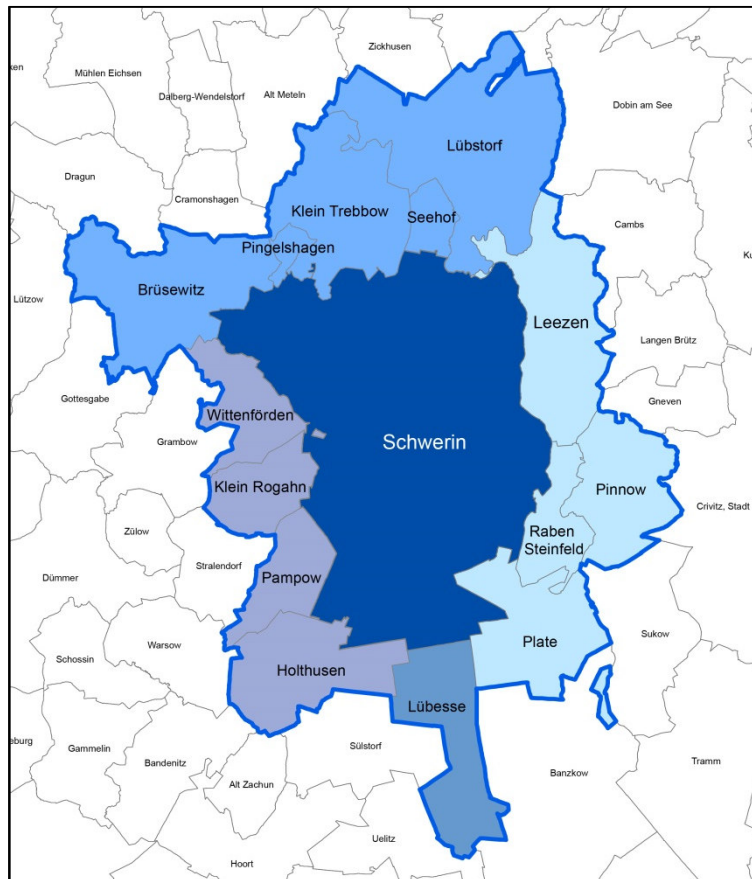
Anlage/n:

Fortschreibung Rahmenplan

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow bestätigt die „Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Schwerin – Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ und beteiligt sich aktiv an der Umsetzung des Teilkonzeptes.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow legitimiert dazu den Bürgermeister, der „Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Schwerin – Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ durch Unterzeichnung zuzustimmen und überträgt ihm die Entscheidungsbefugnis zur aktiven Mitarbeit an der Umsetzung des Teilkonzeptes.

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

Inhaltsverzeichnis

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

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 sind¹:

- 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 Wohnbauentwicklungskonzept². 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.

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

² 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 verbleibt³. 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).⁴

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 2019⁵ (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,

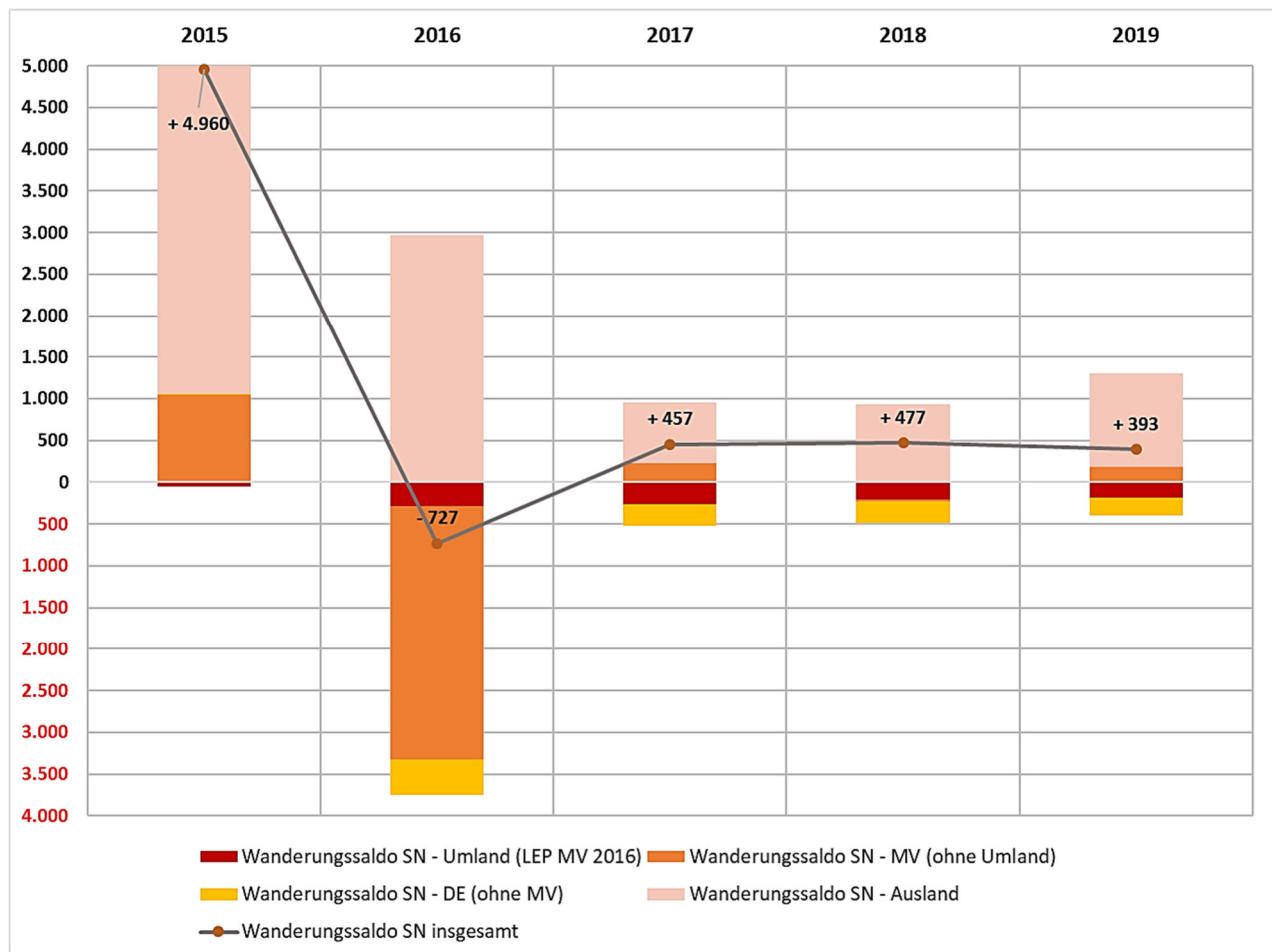
³ Stand September 2020, Änderungen vorbehalten

⁴ 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.

⁵ 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



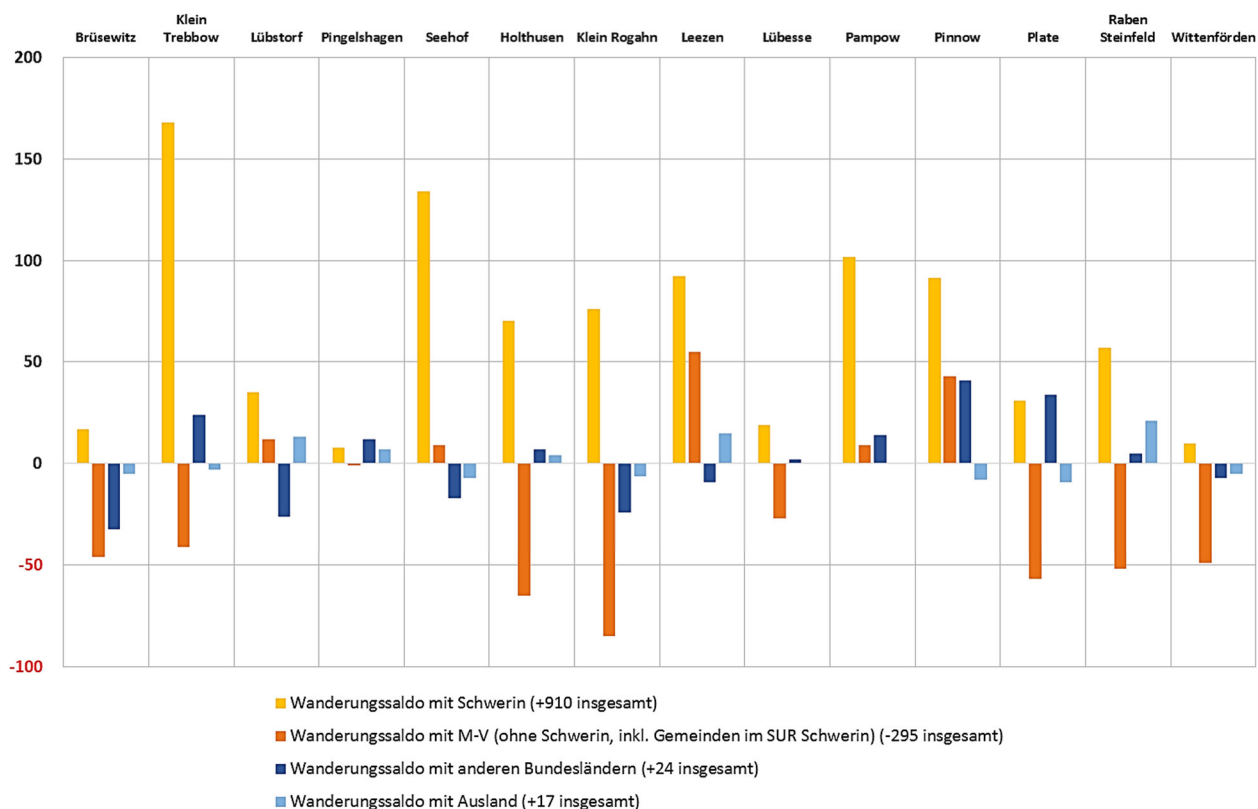
Quelle: eigene Erstellung nach Datengrundlage des Statistischen Amtes M-V (Wanderungsstatistik 2015-2019).

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).

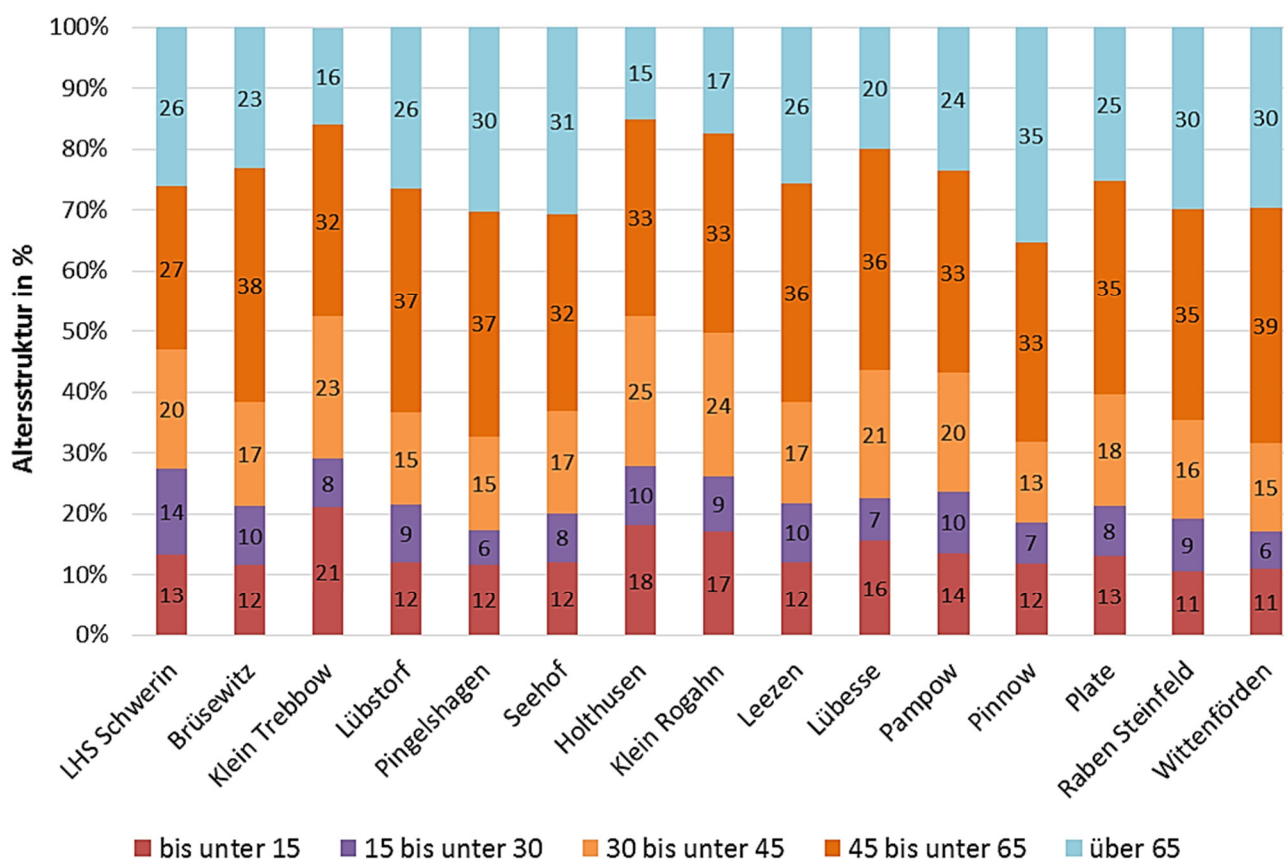
Aus der Altersgruppenentwicklung ist, ausgehend von den Aussagen im Teilkonzept 2018⁶, eine Trendfortsetzung festzustellen.

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).

⁶ 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 hat⁷. 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 vor⁸.

⁷ 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“.

⁸ 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

Gemeinde	Bevölkerungsentwicklung: Veränderung 2011 zu 2019 in %	Entwicklung des Wohnungsbestandes: Veränderung 2011 zu 2019 in %
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
Gesamt	2,0	7,0

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 Verfügung⁹.
- 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.

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

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 Haushaltsentwicklung im SUR Schwerin

Im Vergleich zur 4. Bevölkerungsprognose des Landes M-V für die Stadt Schwerin¹⁰ und der kleinräumigen Prognose für die Umlandgemeinden¹¹ 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).

¹⁰ prognostizierter Einwohnerverlust von -2,2 % in der Stadt Schwerin bis 2030, vgl. Teilkonzept 2018: S. 4-5.

¹¹ 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 seniorengerechtem 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 ¹²	Noch nicht ausgenutzte WE-Potenziale aus TK 2018 ¹³	Entwicklungsrahmen gesamt bis 2030 in WE ¹⁴
Amt Crivitz						
Leezen	994	-	60	31	-	29
Pinnow	928	-	56	-	4	60
Plate	1.531	-	92	-	8	100
Raben Stein- feld	559	28	-	-	20	48
Amt Ludwigslust-Land						
Lübesse	315	16	-	17	-	0
Amt Lützow-Lübstorf						
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
Amt Stralendorf						
Holthusen	394	20	-	-	-	20
Klein Rogahn	565	28	-	-	7	35
Pampow	1.505	-	90	67	-	23
Wittenförden	1.181	-	71	-	-	71
	10.863	150	472	149	39	513

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

¹² 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).

¹³ 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.

¹⁴ 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 werden¹⁵.
- Die Angebote der (teil)stationären Tagespflege sind im barrierefreien Wohnhaus vorhanden. Es handelt sich um Betreutes Wohnen¹⁶ 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

¹⁵ 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)

¹⁶ 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
Amt Crivitz				
Leezen	29	6	3	32
Pinnow	60	12	6	66
Plate	100	20	10	110
Raben Steinfeld	48	10	5	53
Amt Ludwigslust-Land				
Lübesse	0	0	0	0
Amt Lützow-Lübstorf				
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
Amt Stralendorf				
Holthusen	20	4	2	22
Klein Rogahn	35	7	4	39
Pampow	23	5	3	26
Wittenförden	71	14	7	78
Gesamt	513	103	54	564

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-Poten- zial des TK 2018 berücksichtigt ¹	davon Realisie- rung noch gem. TK 2018 möglich ²	freie WE in rechtskräftigen Planungen ³	freie WE in rechts- kräftigen Planungen (nach Unterzeich- nung TK 2018) ⁴	Baulücken im unbeplanten Innenbereich	Noch nicht ausge- nutzte WE-Poten- ziale aus TK 2018	Vorgezogene WE-Potenziale aus dem Zeitraum 2021-2030
Amt Crivitz	127					33	50	10	32	1
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
Amt Ludwigslust - Land	20					4	0	1	0	0
Lübesse	20	B-Plan	20	0	3	4	0	1	0 (nach Abzug B-Plan - anteilig)	0
Amt Lützow-Lübstorf	42					15	70	10	0	16
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
Amt Stralendorf	186					0	25	4	7	0
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
Umlandgemeinden gesamt	375					52	145	25	39	17

¹ Abschließende STN des AfRL WM zur Planung liegt vor.

² Hierzu liegt noch keine abschließende STN des AfRL WM vor.

³ 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.

⁴ 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:

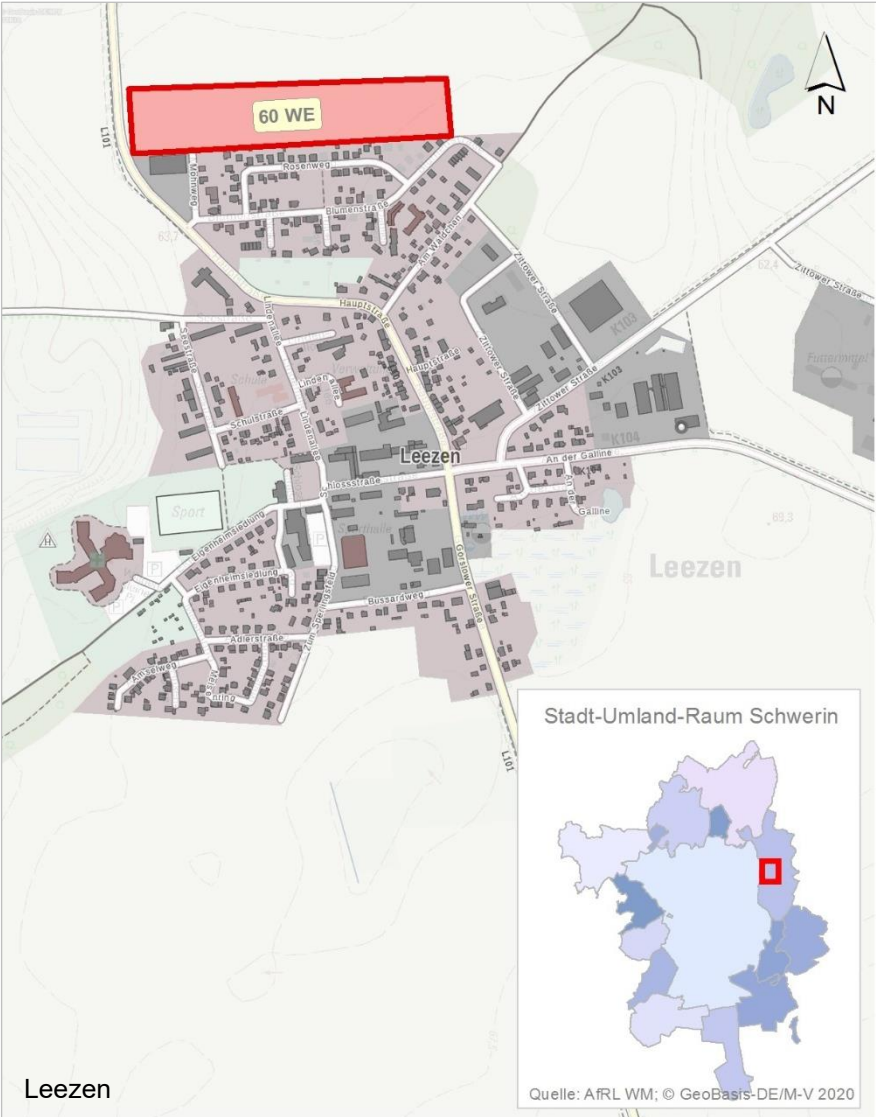
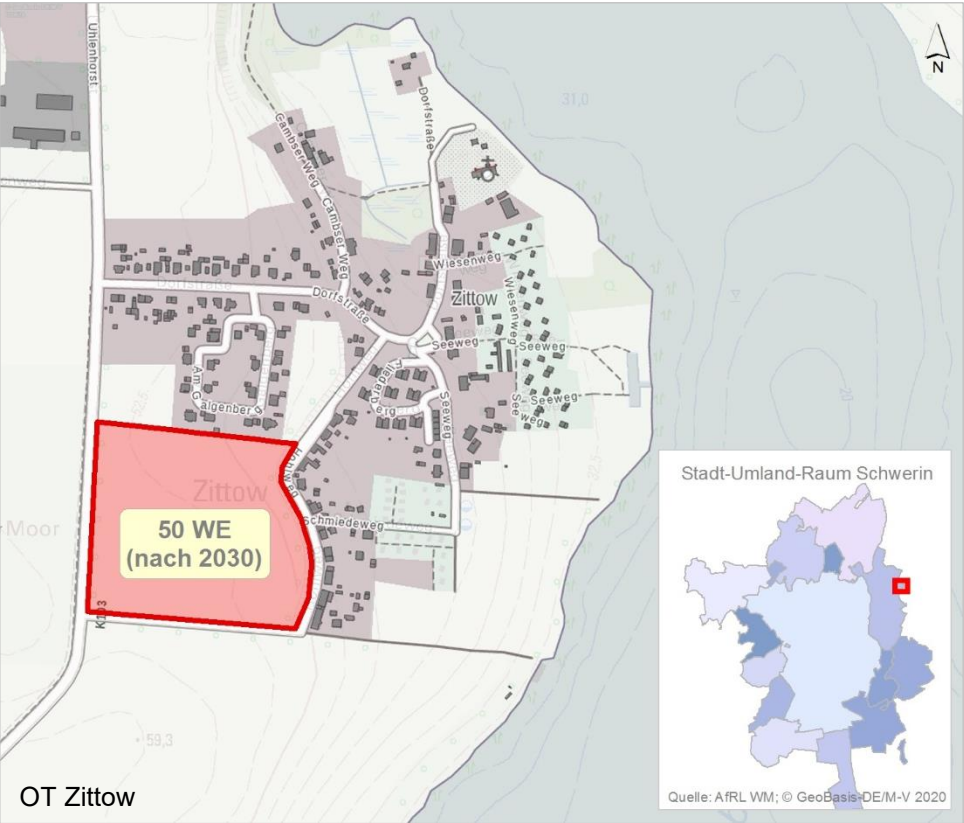
Nummer und Bezeichnung der Spalte (vgl. Seite 1)	Erläuterung
Spalte 2 – Anzahl WE gesamt	Wohneinheiten, die sich in B-Plänen „in Aufstellung“ befinden.
Spalte 4 – Anzahl WE	Zuordnung und Detailangabe der Anzahl der Wohneinheiten zum jeweiligen B-Plan (siehe Spalte 3).
Spalte 5 – davon bereits im WE-Potenzial des TK 2018 berücksichtigt	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. -> Diese Spalte dient lediglich der Dokumentation, ohne Einfluss auf die Fortschreibung bis 2030.
Spalte 6 – davon Realisierung noch gem. TK 2018 möglich	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. -> Diese Spalte dient lediglich der Dokumentation, ohne Einfluss auf die Fortschreibung bis 2030.
Spalte 7 – freie WE in rechtskräftigen Planungen	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. -> Diese Spalte dient lediglich der Dokumentation, ohne Einfluss auf die Fortschreibung bis 2030.
Spalte 8 – freie WE in rechtskräftigen Planungen (nach Unterzeichnung TK 2018)	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. -> Diese Spalte dient lediglich der Dokumentation, ohne Einfluss auf die Fortschreibung bis 2030.
Spalte 9 – Baulücken im unbeplanten Innenbereich	Anzahl der Wohneinheiten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. -> Diese Spalte dient lediglich der Dokumentation, ohne Einfluss auf die Fortschreibung bis 2030.
Spalte 10 – Noch nicht ausgenutzte WE-Potenziale aus TK 2018	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. -> 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).
Spalte 11 – vorgezogene WE-Potenziale aus dem Zeitraum 2021-2030	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 des AfRL WM</u> vor. -> 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).

[illegible]

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
Gesamt	60	6,5	bis 2030



Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

Gemeinde Pinnow

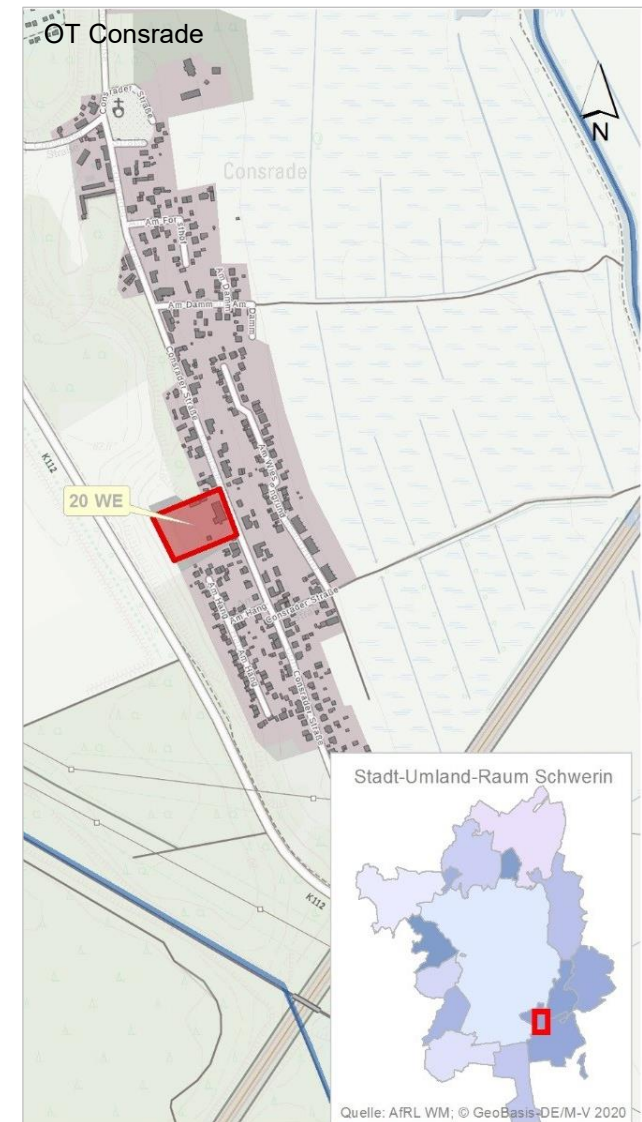
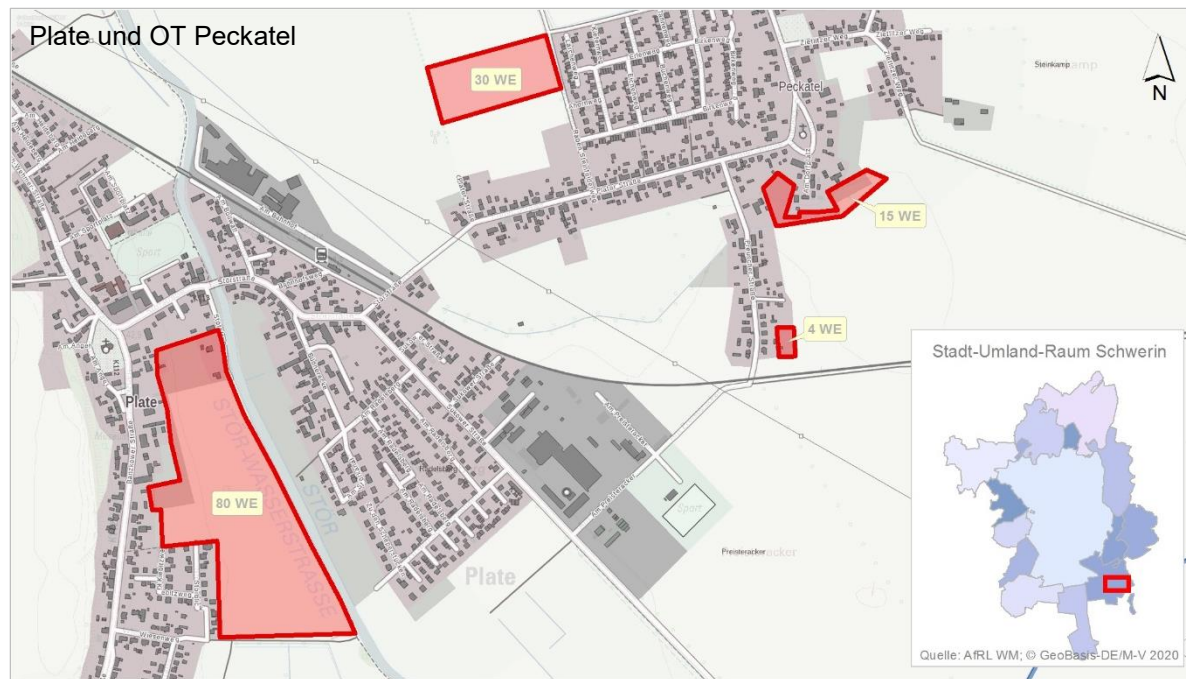
Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Hauptort	60	9,5	B-Plan Nr. 21
Hauptort	45	6,3	B-Plan Nr. 22
Gesamt	105	15,8	bis 2030



Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

Gemeinde Plate

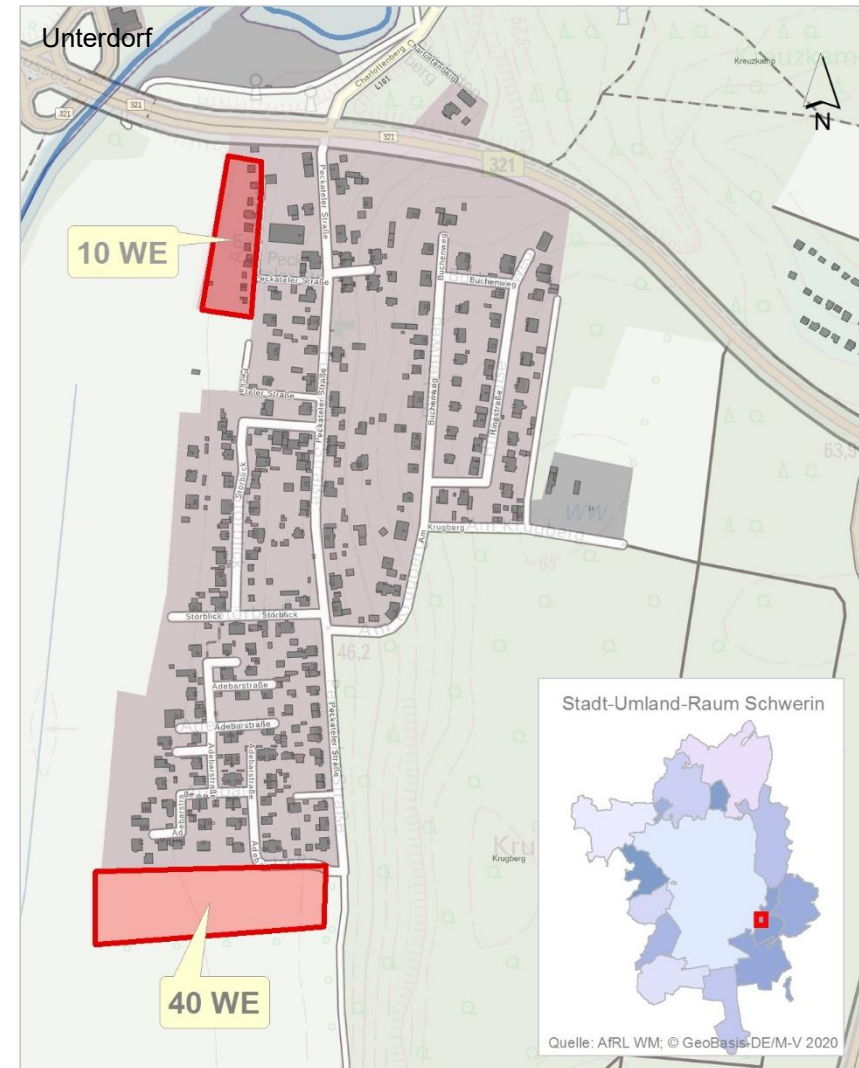
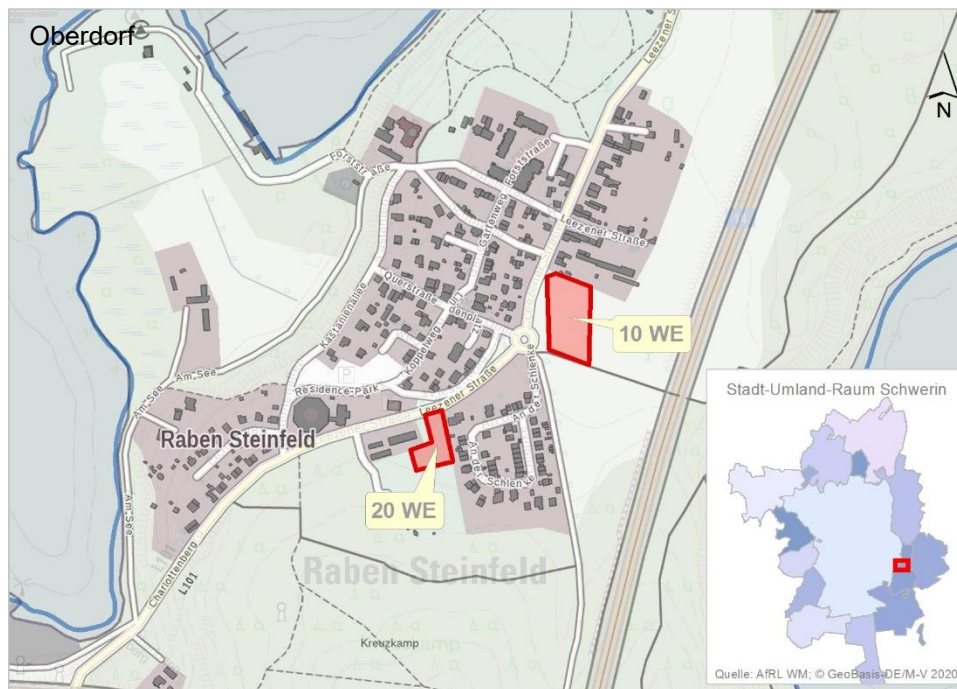
Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Hauptort	80	15,1	FNP Erweiterung Wiesenweg
OT Consrade	20	1,0	FNP Verlagerung Betriebsgelände CUT
OT Peckatel	15	1,3	FNP Dorfplatz
OT Peckatel	4	0,25	FNP Preuscher Straße
OT Peckatel	30	3,5	Erweiterung B-Plan Nr. 21
Gesamt	149	21,2	bis 2030



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
Gesamt	80	9,1	bis 2030



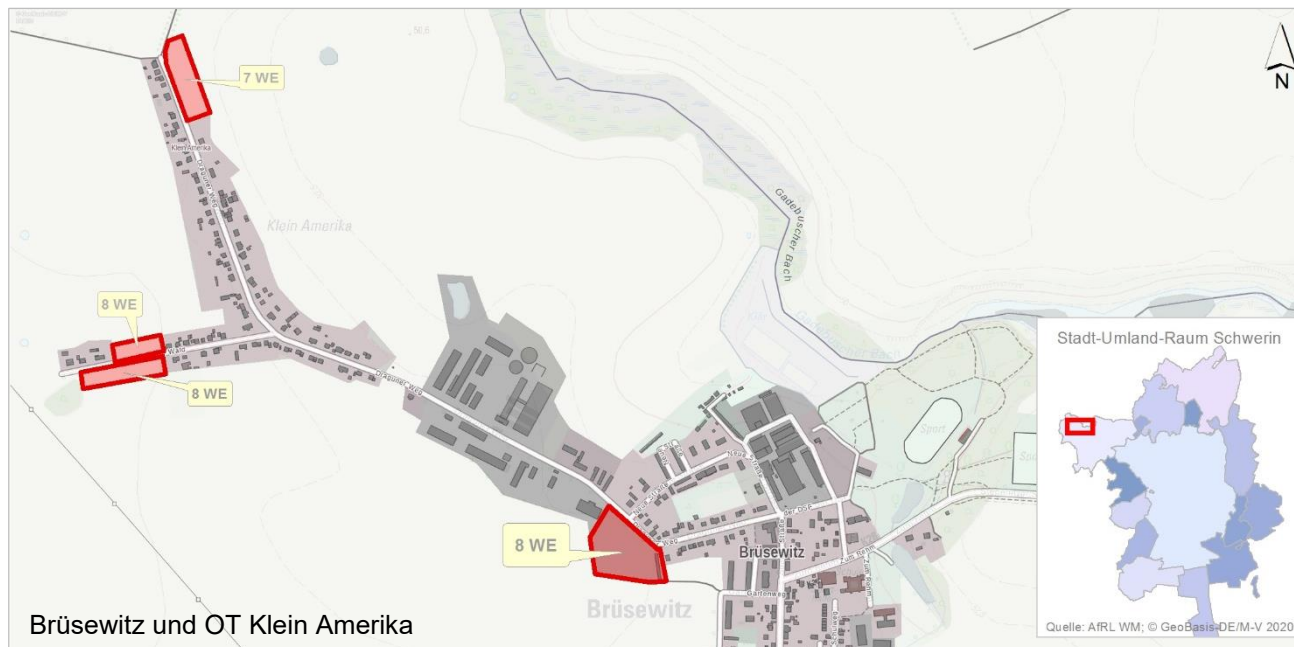
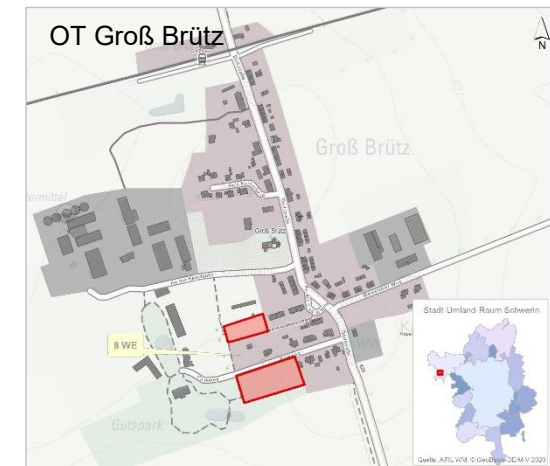
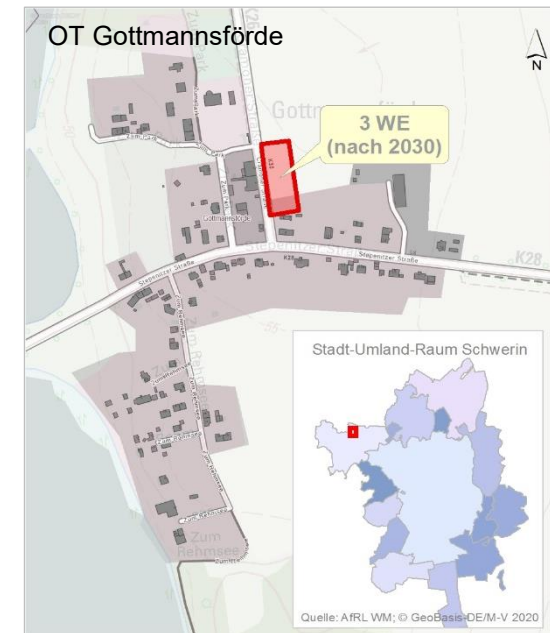
Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030



Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

Gemeinde Brüsewitz

Planungsabsichten			
Standort	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)
Gesamt	31	4,3	bis 2030



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 Aubauch III oder Aubach V
Hauptort	15-20	1,4	Aubach V	
Hauptort	20	2,0	Aubach IV (nach 2030)	
Gesamt	20	1,4	bis 2030	



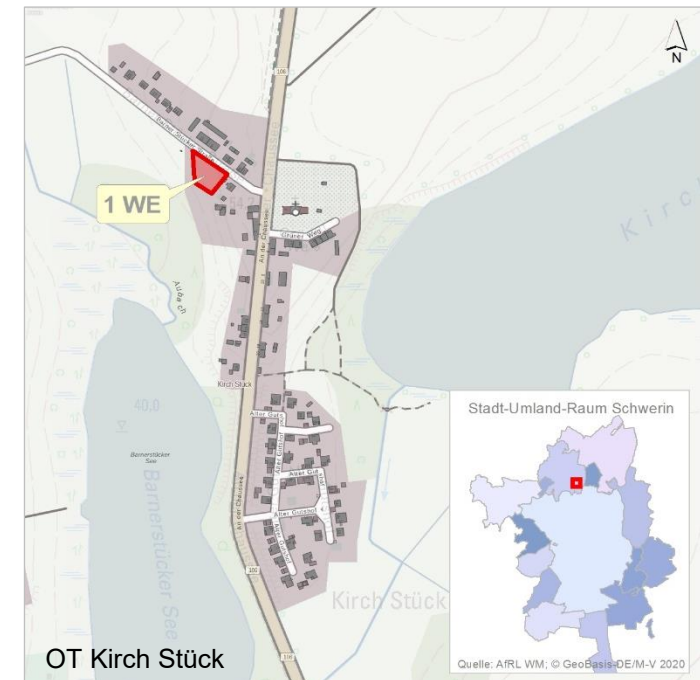
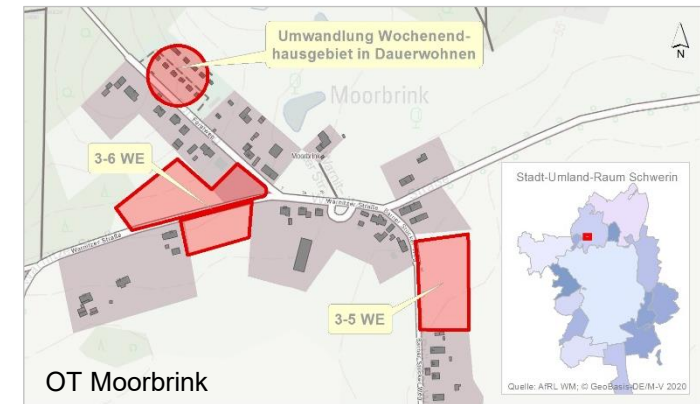
Hintergrundkarten: © Geobasis DE/M-V 2020

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

Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

Gemeinde Klein Trebbow

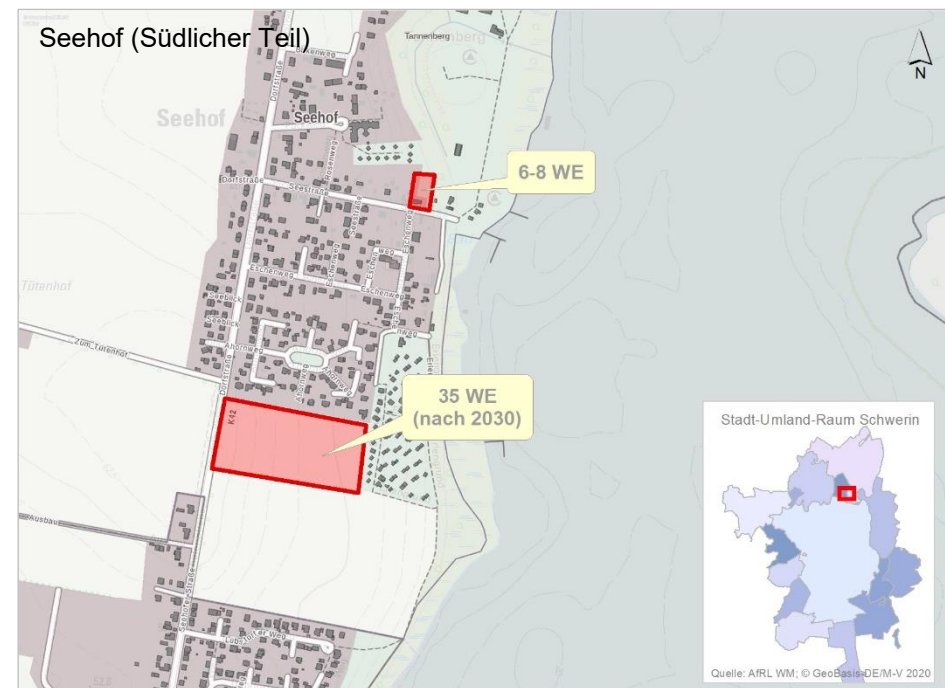
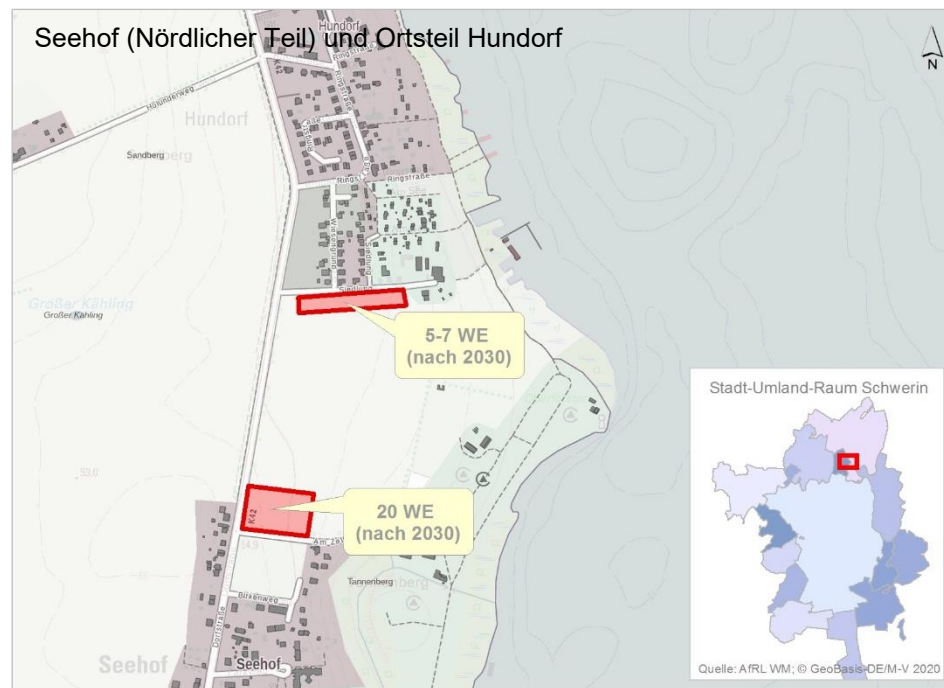
Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Hauptort	2	0,2	bis 2030
Hauptort	5-8	1,1	nach 2030
Groß Trebbow	8-12	1,5	nach 2030; Umsetzung einer von zwei optionalen Flächen
Groß Trebbow		0,8	
Moorbrink	3-6	0,6	Warnitzer Straße – verschiedene Optionen
Moorbrink	3-5	0,9	Barner Stücker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



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
Hauptort	20	1,0	Seehof Nord
Hauptort	4-5	0,2	Seehof Nord A
Hundorf	5-7	0,6	Hundorf Süd
Gesamt	28	1,3	bis 2030



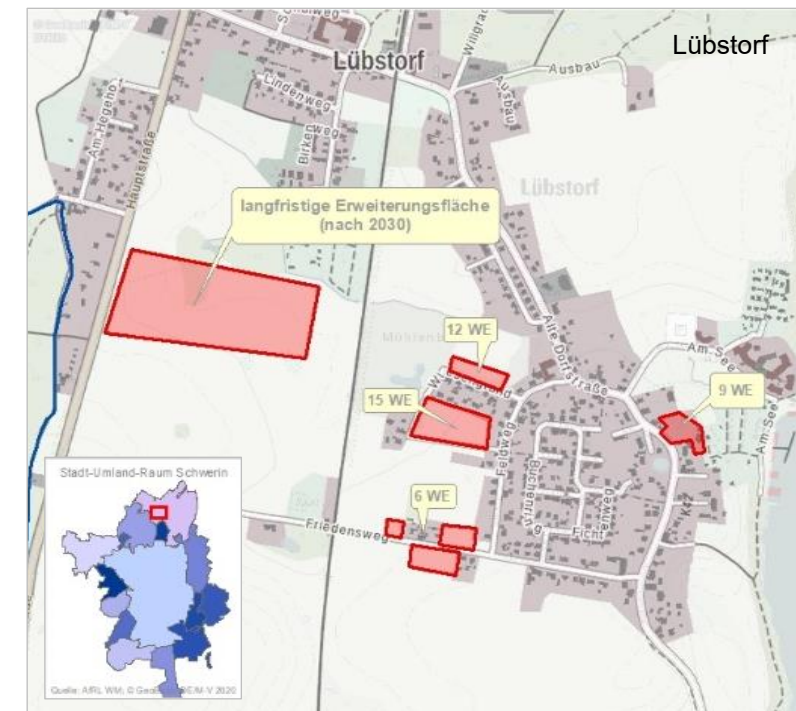
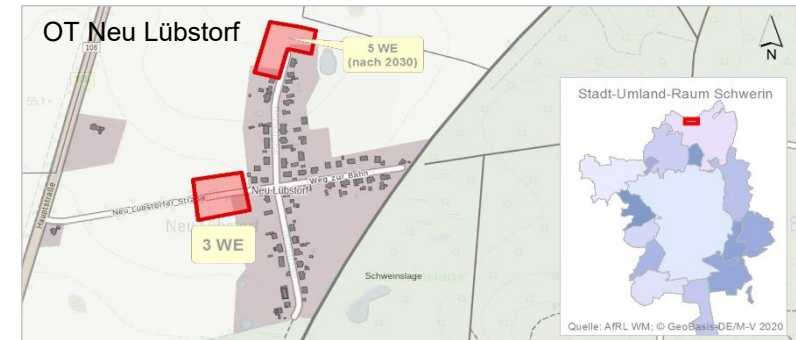
Hintergrundkarten: © Geobasis DE/M-V 2020

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

Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

Gemeinde 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	
Gesamt	71	5,7	bis 2030	



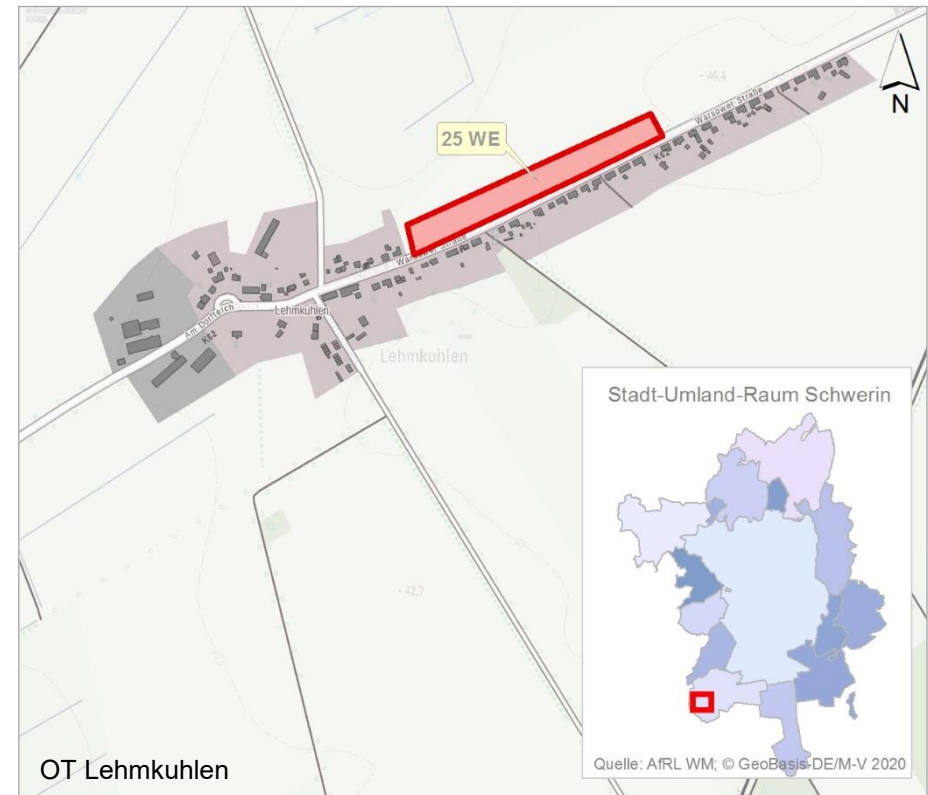
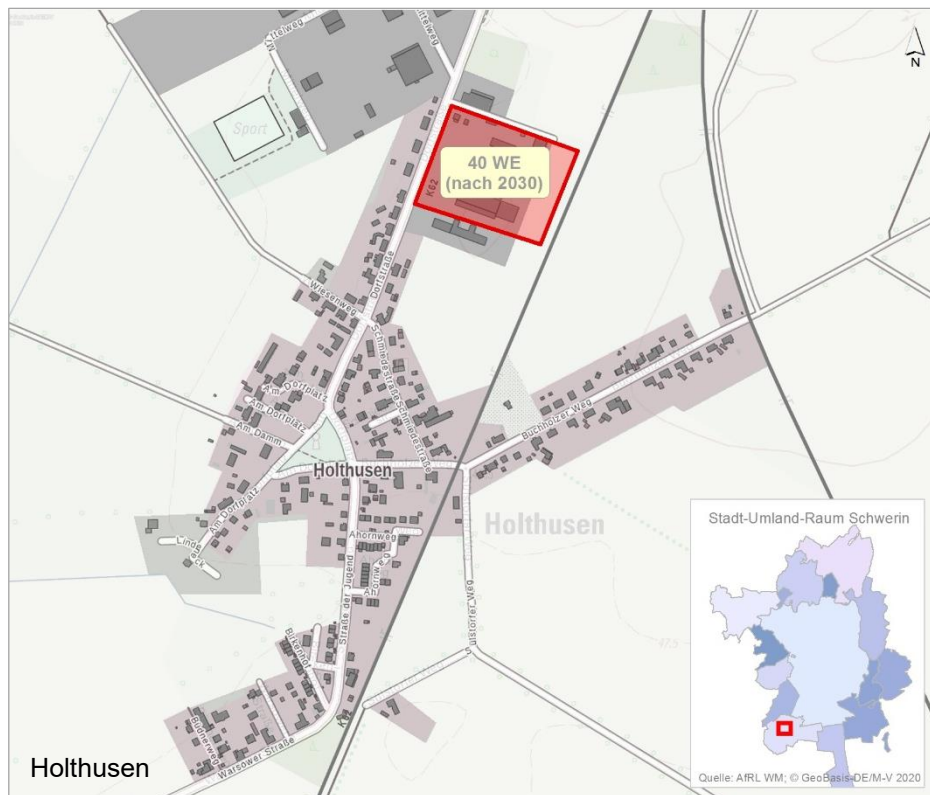
Amt Stralendorf



Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

Gemeinde Holthusen

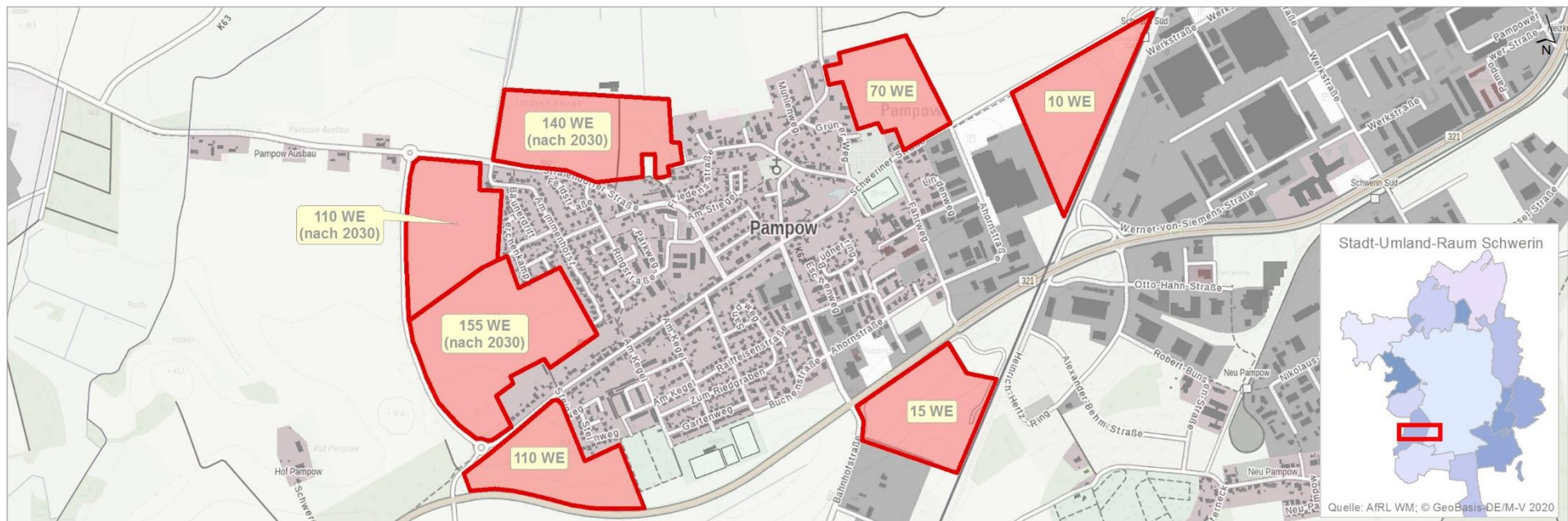
Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
Hauptort	40	5,0	nach 2030; TF 2+3 B-Plan Nr. 10
OT Lehmkuhlen	25	4,0	Initiative des Privateigentümers ist Voraussetzung
Gesamt	25	4,0	bis 2030



Anlage 2: Planungsabsichten der Umlandgemeinden bis 2030

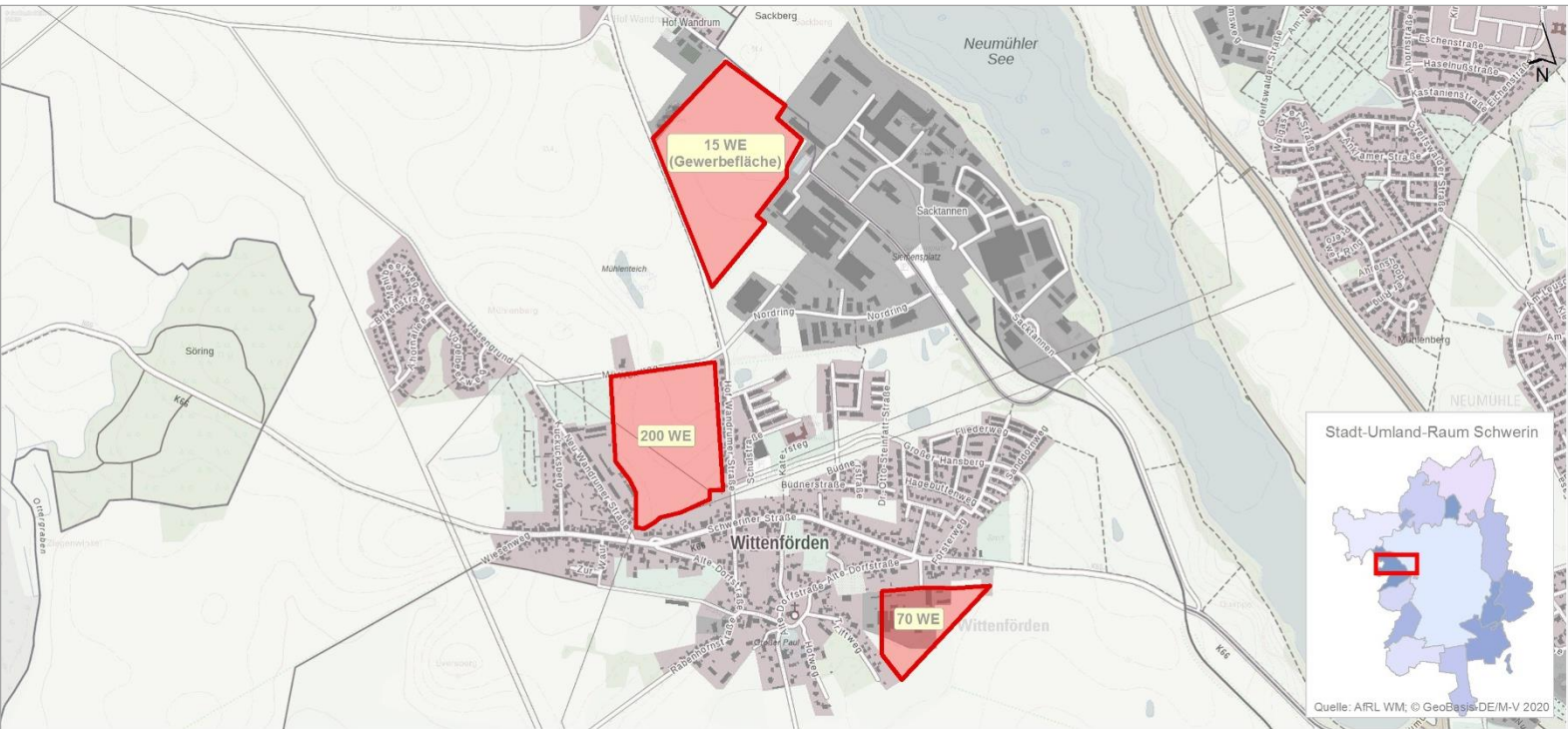
Gemeinde Pampow

Planungsabsichten			
Standort	Anzahl WE	Fläche in ha	Bemerkung
WG Hofweg (5/ 1)	155	13,48	nach 2030; Grundstücke je 1000 m² 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
Gesamt	205	35,1	bis 2030 (alle Planabsichten im FNP 3. Änderung)



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
Gesamt	285	38,8	bis 2030



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.¹

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)²:

	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.

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

² 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
Amt Crivitz								
Leezen	Hauptort	4	3	3	3	3	1	18
	OT Rampe	-	-	-	-	1		
Pinnow	Hauptort	3	3	0	3	3	1	13
Plate	Hauptort	3	3	3	3	3	2	17
Raben Steinfeld	Hauptort	0	0	0	0	3	2	5
Amt Ludwigslust-Land								
Lübesse	Hauptort	3	1	0	0	0	1	5
Amt Lützwitz-Lübstorf								
Brüsewitz	Hauptort	3	3	3	3	3*	1	17
	OT Herren Steinfeld	1	-	-	-	-		
Klein Trebbow	Hauptort	3	3	0	0	3	1	10
Lübstorf	Hauptort	4	3	3	3	0	2	15
Pingelshagen	Hauptort	0	0	0	0	0	1	1
Seehof	Hauptort	3	3**	0	0	3	1	10
Amt Stralendorf								
Holthusen	Hauptort	0	3	0	3	0	1	7
Klein Rogahn	Hauptort	0	0	0	0	0	1	1
Pampow	Hauptort	3	3	3	4	3	2	18
Wittenförden	Hauptort	3	3	3	3	0	1	13

*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, Plate¹

- 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 Gesellschaftsraum 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.

¹ 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 Pinnow²

- 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

² 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, Pinnow³

- 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 m²)
 - 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

³ 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, Leezen⁴

- 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 m²
 - 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

⁴ 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, Banzkow⁵

- Lage:
 - zentrale Lage im Hauptort mit Arztpraxen, Gemeindeverwaltung sowie Einkaufsmöglichkeiten
- Bauweise, Ausstattung:
 - Neubau in zweigeschossiger Bauweise mit Personenaufzug
 - 21 Ein-Raum-Wohnungen (ca. 42 m²) und 2 Zwei-Raum-Wohnungen (ca. 55 m²)
 - 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.

⁵ 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, Schwerin⁶

- 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 m²)
- 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

⁶ 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:



Verbundvorhaben:



Gemeinde Pinnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Pin GV 583/21 Datum: 29.04.2021 Status: öffentlich
Grundsatzbeschluss zum Ausbau der Löschwasserversorgung im Gemeindegebiet	
Fachbereich: Bürgeramt Sachbearbeiter/-in: Frau Witte	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	25.05.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Im Rahmen der Pflichtaufgabe Brandschutz ist die Gemeinde für die Bereitstellung des gesetzlich vorgeschriebenen Löschwassers zuständig. Im Ergebnis des Brandschutzbedarfsplans ist der Ausbau der Löschwasserversorgung erforderlich.

Tabelle 19 Bewertung der Standorte von Löschwasserentnahmestellen

Ortsteil	Ergebnisse der Fallstudien
Pinnow	nicht ausreichend
Petersberg	nicht ausreichend
Godern	nicht ausreichend
Neu Godern	nicht ausreichend
Einzelfallstudien	
Wasserwerk	nicht ausreichend
Kita	nicht ausreichend

Am 26.04.2021 wurde ein neues Fördermittelprogramm für die Löschwasserversorgung veröffentlicht, welches eine 80%ige Nettoförderung, maximal jedoch 30.000 € für eine Maßnahme ermöglicht.

Seitens der Amtsverwaltung wurden bereits Standorte (gemeindliche Flächen) gesucht, die für die Errichtung von Zisternen oder Löschwasserbrunnen zur Verfügung stehen könnten. Hierbei wurde berücksichtigt, dass eine Löschwasserentnahmestelle die Wohnbebauung bzw. darum befindliche Fläche mit einem Radius von 300 Meter abdeckt.

Folgende Standorte wurden für die Ortslage Pinnow gefunden:

1. Wohngebiet An der Bietnitz und Teilfläche B-Plan Pinnow Süd
Flurstück 73/94 und 73/95, Flur 1, Gemarkung Pinnow
2. Seestraße und Teilfläche B-Plan Pinnow Süd
Flurstück 107/6, Flur 1, Gemarkung Pinnow

3. Zum Petersberg und B-Plan Wohnbebauung Petersberg
Flurstück 78/73, Flur 1, Gemarkung Petersberg

In der Ortslage Pinnow ist jeweils eine Planung mit der Errichtung von Löschwasserzisternen erforderlich, da aufgrund der Trinkwasserschutzgebiete eine Brunnenbohrung nicht zulässig ist.

Für die Ortslage Godern wurden folgende Standorte gefunden:

1. Am Mühlensee, Erlenweg, Alte Dorfstraße, Am Waldrand
Flurstück 399/7, Flur 1, Gemarkung Godern
2. Neue Dorfstraße, Schweriner Straße, Am Pinnow See
Flurstück 278/4, Flur 1, Gemarkung Godern

Für diese Standorte ist eine Planung für die Herstellung von Löschwasserbrunnen angedacht, da diese nicht in der Trinkwasserschutzzone liegen und mit geringeren Finanzmitteln herzustellen wären.

Für den Bereich Neu Godern wurde ebenfalls ein Standort ermittelt:

1. Flurstück 418, Flur 4, Gemarkung Godern

Da die Gemeinde in diesem Bereich lediglich über das Straßenflurstück mit kleiner Ausbuchtung verfügt, wäre auch hier die Errichtung eines Bohrbrunnens zu prüfen.

Kosten:

Die Kostenschätzung für den Bau einer Zisterne mit 100 m³ Inhalt liegt aufgrund der aktuellen Marktpreise sowie der Rohstoff-Lieferungsengpässen bei ca. 90.000 € brutto. Die max. Förderung einer Maßnahme beträgt 30.000 €, jedoch nicht mehr als 80 % der Netto-Kosten.

Für den Bau eines Löschbrunnens ist eine Kostenschätzung im Vorfeld schwieriger, da die Bodenverhältnisse und die tatsächliche Bohrtiefe entscheidend sind, und sich diese im Vorfeld schlecht einschätzen lassen. Ein aktuelles Angebot für eine Bohrung mit einer maximalen Tiefe von bis zu 50 Meter liegt bei ca. 30.000 €. Eine Voreinschätzung ergibt, dass sich die Kosten hierfür aufgrund Erfahrungswerten um ca. 50 % einsparen lassen.

Aufgrund der Baukosten und die erforderlichen Eigenmittel wird seitens der Amtsverwaltung vorgeschlagen, vorerst für folgende Standorte einen Fördermittelantrag zu stellen und bei positiver Bescheidung die Maßnahmen umzusetzen.

Ortslage Pinnow, Seestraße

Hier wird die Priorität gesehen, da mit diesem Standort, in Verbindung mit dem 300-Meter-Radius, die im Dorfkern vorhandenen Reetdach Häuser sowie der Kindergarten abgedeckt werden könnten.

Ortslage Godern, Am Mühlensee

Hier wird die Priorität gesehen, da bereits bei der Aufstellung des B-Plans „Am Mühlensee“ eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden musste, und die sich dort befindliche Löschwasserentnahmestelle am Mühlensee aufgrund des Verfalls nicht mehr nutzbar ist, und sich zudem die DIN-Vorschriften geändert haben (frostfreie Entnahme mindestens 2 Meter unterhalb der Wasseroberfläche). Eine Wiederherstellung des alten Stegs wird daher nicht als Sinnvoll erachtet, da zu diesen Kosten noch weitere Kosten für eine DIN-gerechte Wasserentnahmemöglichkeit aus offenen Gewässern (frostfrei, etc.)

herzustellen wäre. Die Kosten hierfür würden sich auf mind. 80.000 € belaufen. Aus diesem Grund ist die Herstellung eines Löschwasserbrunnens vorzuziehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Da im Haushalt 2021 keine Mittel für diese Investition zur Verfügung stehen, wäre die Sicherstellung durch einen Nachtragshaushalt erforderlich. Eine Rücksprache mit der Finanzabteilung (Haushaltsplanung) ergab, dass dies grundsätzlich möglich sei.

Anlage/n:

Kartenauszüge mit allen geplanten Standorten zur besseren Übersicht.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Pinnow beschließt die Bauvorhaben für die Sicherstellung des Löschwassers für die Bereiche Seestraße in Pinnow und Am Mühlensee in Godern umzusetzen, vorausgesetzt die beantragten Fördermittel werden bewilligt.

Gemeinde Pinnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Pin GV 584/21 Datum: 05.05.2021 Status: öffentlich
Entscheidung zur Teilnahme am 11. Landeswettbewerb 2021-2023 "Unser Dorf hat Zukunft"	
Fachbereich: Zentrale Dienste Sachbearbeiter/-in: Frau Kühl	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	25.05.2021

Herr Klein, Gemeindevertreter und Vorsitzender des Zukunftsausschusses Pinnow 2050 hat gemäß § 29 Abs. 1 Kommunalverfassung M-V i. V. m. § 4 Abs. 1 Geschäftsordnung folgenden Antrag für die nächste Sitzung der Gemeindevertretung eingereicht.

Sachverhaltsdarstellung:

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat am 12.03.2021 die Gemeinden zur Teilnahme am 11. Landeswettbewerb 2021-2023 "Unser Dorf hat Zukunft" aufgerufen. Ziel des Wettbewerbes ist es, das bürgerschaftliche Engagement der Menschen in den Dörfern besonders zu aktivieren und zu würdigen. Gerade in Zeiten des demographischen Wandels kommt es darauf an, dass vor Ort kreative Ideen für eine ganzheitliche und die Zukunftsfähigkeit sichernde Entwicklung des Dorfes entstehen und umgesetzt werden. Das Gemeinwohl gilt es in wirtschaftlicher, sozialer, kultureller und ökologischer Hinsicht zu stärken. So zeigt das Dorf von heute die Perspektiven von morgen und bleibt attraktiv und lebenswert!

Teilnahmeberechtigt sind alle politisch selbständigen Gemeinden oder räumlich geschlossene Gemeindeteile mit überwiegend dörflichem Charakter bis zu 3.000 Einwohner.

Der Zukunftsausschuss Pinnow 2050 hat sich in der April-Sitzung mit den Ausschreibungsunterlagen befasst und empfiehlt die Teilnahme.

Die Anmeldung erfolgt mit dem Antragsformular (Anlage), welches über den amtierenden Bürgermeister bei dem den Kreiswettbewerb durchführenden Landrat LUP, Fachdienst 60 – Regionalmanagement und Europa, z.Hd. Hr. Artz einzureichen ist.

Finanzielle Auswirkungen:

noch offen

Anlage/n:

Antragsformular (Anmeldung)

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow beschließt die Teilnahme am 11. Landeswettbewerb 2021 - 2023 "Unser Dorf hat Zukunft".

Anmeldung zum

11. Landeswettbewerb 2022

"Unser Dorf hat Zukunft - Unser Dorf soll schöner werden"

Am Wettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft - Unser Dorf soll schöner werden " beteiligt sich verbindlich die Stadt/Gemeinde:			
mit dem/den Gemeindeteil(en) (Dorf/Dörfer):			
Diese Meldung erfolgt durch:			
Landkreis:			
Amt:			
Straße:			
Postleitzahl/Ort:			
Ansprechpartner(in) beim Landkreis ist:			
Telefon:		E-Mail:	
Ort, Datum, Unterschrift:			
Die Teilnahme am Wettbewerb wird örtlich organisiert durch (z.B. Gemeinde):			
Örtlich Verantwortliche(r) dort ist (Funktion, Name, Vorname):			
Straße:			
Postleitzahl/Ort:			
Telefon:		E-Mail:	
Ort, Datum, Unterschrift:			

Zusammen mit der Anmeldung (31.01.2022) wird um die Einreichung folgender Anlagen gebeten:

- Nachweis und Dokumentation der gemeindlichen Aktivitäten zu den einzelnen Bewertungsbereichen in Kurzform
- Darstellung in Steckbriefform zu laufenden Projekten, geplanten Ideen und Zielstellungen

Gemeinde Pinnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Pin GV 586/21 Datum: 06.05.2021 Status: öffentlich
Grundsatzbeschluss zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Gebiet der Gemeinde Pinnow	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Vorberatung)	18.05.2021
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	25.05.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Zurzeit suchen viele bundesweit agierende Investoren nach Flächen, um darauf Photovoltaikanlagen zu errichten. Überwiegend werden diese Projekte dann nachfolgend an Betreiber weiterveräußert.

Dem Amt liegt ein Antrag der mea Energieagentur M-V GmbH auf Aufstellung eines Bebauungsplans „Photovoltaik Kieswerk Pinnow“ (sh. Übersichtsplan in der Anlage) und Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pinnow vor.

Die mea, ein 100%iges Tochterunternehmen der WEMAG AG, beabsichtigt, auf Flächen des gegenwärtigen Kiessandtagebaus Pinnow Nord und Pinnow Süd eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 18 MWp* zu errichten.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen (PVA) kann nur über ein Bebauungsplanverfahren hergestellt werden, welches die Gemeinde betreibt. Hier hat die **Gemeinde die volle Entscheidungsfreiheit, soweit noch keine PVA errichtet wurden.**

Die **erste Frage** besteht demzufolge darin, **ob** die Gemeinde **generell Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet** haben möchte. Dies kann die Gemeinde frei entscheiden.

Eine Pflicht, Flächen auszuweisen, besteht nicht.

Wenn die erste Frage mit **ja** beantwortet wird, ist die **zweite Frage, wo im Gemeindegebiet** die Photovoltaikanlagen errichtet werden sollen. Jede durchgeführte Planung hat Vorbildwirkung für die weiteren Antragstellungen und schränkt die zukünftige Entscheidungsfreiheit der Gemeinde ein.

Da mit Sicherheit nicht alle Freiflächen im Gemeindegebiet gleichermaßen mit PVA bebaut werden sollen, muss die Gemeinde sich die Frage beantworten, welche Flächen sie zur

Verfügung stellen möchte. Dazu ist es erforderlich, Kriterien zu benennen, z.B. Abstände zu Siedlungen, nur auf Ackerflächen mit geringem Ertragspotential, nicht in naturschutzrechtlich geschützten Bereichen etc.

Die Gemeinde sollte für die Ausweisung von PVA-Flächen **Kriterien** benennen, die ihr wichtig sind. Aus diesen wird in einer Beschlussvorlage eine Karte vorbereitet, welche die mit PVA bebaubaren Flächen darstellt.

Diese Flächen werden dann letztlich in den Flächennutzungsplan der Gemeinde eingearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Erwägung von Einnahmen als Gewerbesteuern ist zur Entscheidung dabei nicht maßgebend, da es allein in den Verantwortungsbereich des Betreibers fällt, ob überhaupt Steuern im Rahmen des Betriebs der PVA anfallen. Es können Betriebsmodelle gewählt werden, in denen keine Steuern anfallen.

Anlage/n:

Übersichtsplan Photovoltaik Kieswerk
Gemeindegebiet Pinnow

Beschlussvorschlag 1:

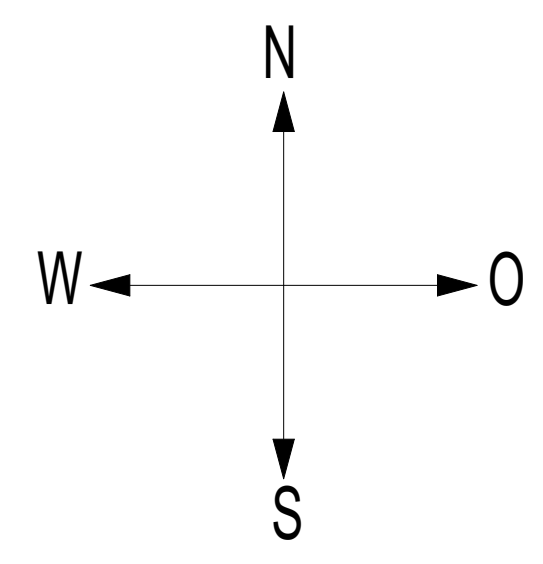
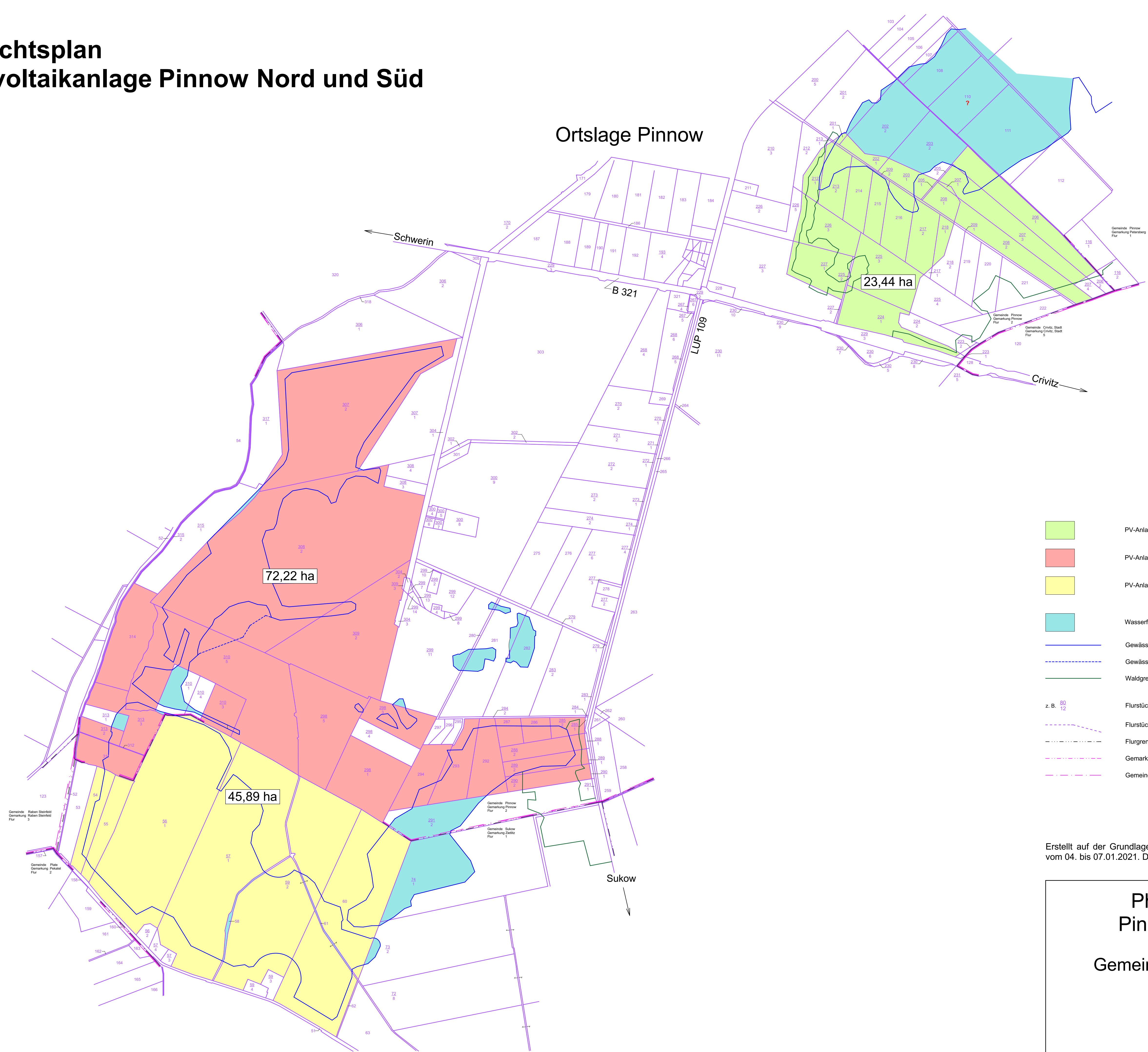
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow beschließt, die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet nicht zuzulassen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow beschließt, die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet zuzulassen und beauftragt das Amt, mit der Gemeinde Pinnow Kriterien zu erarbeiten, mit denen die geeigneten Flächen herausgearbeitet werden. Diese Eignungsflächen für PVA werden in den Flächennutzungsplan der Gemeinde eingearbeitet.

Folgende Kriterien zur Ableitung der Eignungsgebiete für PVA sind der Gemeinde dabei wichtig:

Übersichtsplan Photovoltaikanlage Pinnow Nord und Süd



	PV-Anlage	23,44 ha	Pinnow Nord	Gemeinde Pinnow
	PV-Anlage	72,22 ha	Pinnow Süd	Gemeinde Pinnow
	PV-Anlage	45,89 ha 141,55 ha	Pinnow Süd	Gemeinde Sukow
	Wasserfläche			
	Gewässergrenze			
	Gewässergrenze unklar			
	Waldgrenze			
	Flurstücksbezeichnung			
	Flurstücksgrenze			
	Flurgrenze			
	Gemarkungsgrenze			
	Gemeindegrenze			

Erstellt auf der Grundlage von Flurkartenauszügen von www.geoportal-mv.de/gaia vom 04. bis 07.01.2021. Die Luftbilder wurden im März 2020 erstellt.

Photovoltaikanlage Pinnow Nord und Süd

Gemeinden Pinnow und Sukow

Maßstab 1:5.000

Planung: Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert

07.01.2021

E:\BP_ PVA\Pinnow\Übersichtsplan 2021-01-07.pdf

Auszug aus dem Geodatenportal

- Nur zur internen Verwendung -



LANDKREIS
LUDWIGSLUST-PARCHIM
RAUM FÜR ZUKUNFT

Pinnow (130692)
Flur 1

08.04.2021

ca. 1: 30000

