

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 30.04.2021

Dezernat: III / Fachdienst  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Oertel, Holger  
Telefon: 545 - 2466

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00099/2021

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

### Betreff

Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Schwerin - Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung ermächtigt den Oberbürgermeister, die »Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Schwerin – Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030« als Grundlage für die Wohnbaulandentwicklung in den Umlandgemeinden bis 2030 zu unterzeichnen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Seit 2005 unterliegen Gemeinden, die dem Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) 2005 und 2016, Regionales Raumentwicklungsprogramm 2011). Das gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum (SUR). Das Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses zu den Themen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastruktur und Freiraumentwicklung ist in Stadt-Umland-Konzepten zu dokumentieren. Organisation und Moderation des Prozesses liegt bei den Ämtern für Raumordnung und Landesplanung als unteren Landesplanungsbehörden. Zum SUR Schwerin gehören die 14 direkt an die Landeshauptstadt angrenzenden Gemeinden und zusätzlich die Gemeinde Pinnow. Auf dieser Grundlage trat nach einem langen Abstimmungsprozess im April 2018 mit der Unterschrift der Bürgermeister\*innen der Umlandgemeinden sowie des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt ein erstes Teilkonzept für den Bereich Wohnbauentwicklung im SUR Schwerin in Kraft. Mit diesem Konzept wurde den Umlandgemeinden die Entwicklung von insgesamt 243 Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum bis 2020 ermöglicht. Der überwiegende Teil der Umlandgemeinden hat den zur

Verfügung stehenden Entwicklungsrahmen innerhalb des Geltungszeitraumes des Konzeptes vollständig oder überwiegend ausgeschöpft. 204 WE sind bereits in B-Plänen gebunden, so dass den Umlandgemeinden nur noch ein Entwicklungspotenzial von 39 WE verbleibt.

Vor diesem Hintergrund wurde vom Amt für Raumordnung Westmecklenburg (AfRL) im Februar 2020 ein Abstimmungsprozess für die Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung bis 2030 eingeleitet. Dieser Prozess beinhaltete drei Abstimmungsrunden der Bürgermeister\*innen und des OB der Landeshauptstadt sowie drei Sitzungen einer Facharbeitsgruppe aus Vertreter\*innen des AfRL, der Bauverwaltungen der Ämter Stralendorf, Ludwigslust-Land, Crivitz und Lützow-Lübstorf sowie des Fachdienstes Stadtentwicklung, Wirtschaft der Stadt.

Im Ergebnis der Abstimmungen in der Facharbeitsgruppe sowie in den beiden ersten Runden der Bürgermeister\*innen wurde vom AfRL der Entwurf eines Wohnbauentwicklungskonzeptes für den Zeitraum bis 2030 erarbeitet. Dieser Entwurf wurde von den Bürgermeister\*innen der Umlandgemeinden sowie dem OB der Landeshauptstadt in der Sitzung am 6.4.21 vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindevertretungen gebilligt.

Grundlage der Festlegungen zum künftigen Entwicklungsrahmen für den Wohnungsbau im SUR ist eine Evaluation der Bevölkerungs- und der Siedlungsentwicklung im SUR der vergangenen zehn Jahre sowie einer Prognose zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung in den kommenden Jahren. Im Ergebnis hat die Bevölkerung im SUR aufgrund von Zuwanderungen seit 2011 zugenommen. In der Landeshauptstadt resultierte das aber hauptsächlich aus der Zuwanderung aus dem Ausland, während die Umlandgemeinden von Wanderungen aus der Kernstadt profitierten. 96% der Wanderungsgewinne der Umlandgemeinden ergaben sich daraus und zeigen einen deutlichen Trend zur Suburbanisierung. Nach einem Gutachten zur Evaluation der Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Westmecklenburg (GGR 2020<sup>1</sup>) bedeutet das für Schwerin eine Beeinträchtigung der Entwicklung. Im gesamten SUR steigt die Zahl der über 65-Jährigen, so dass zukünftig die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum steigen wird.

Auf dieser Grundlage formuliert das Konzept Leitlinien zur zukünftigen Wohnbauentwicklung im SUR und darauf aufbauend die folgenden Festlegungen.

- Den Umlandgemeinden steht bis 2030 ein Entwicklungsrahmen für den Wohnungsneubau von 5% des Wohnungsbestands (31.12.2019) zur Verfügung. Infrastrukturell gut ausgestattete Gemeinden erhalten einen Bonus von 1%, so dass ihr Entwicklungsrahmen auf 6% steigt.
- Nicht angerechnet werden Baulücken, WE in bereits rechtskräftigen B-Plänen sowie noch nicht realisierte WE aus dem Kontingent des Teilkonzeptes 2018 und WE, die in Einrichtungen der (teil-)stationären Pflege realisiert werden.
- Die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum in zentralen Ortslagen der Gemeindehauptorte für die ortsansässige Bevölkerung wird bis zu 20% des gesamten Entwicklungsrahmens je Gemeinde nur zu 50% angerechnet.
- Insgesamt steht den Gemeinden im SUR Schwerin danach bis 2030 ein Wohnungsbaukontingent von 564 WE zur Verfügung.
- Umlandgemeinden, die über den ihnen zustehenden Entwicklungsrahmen hinaus Wohnungsneubau realisieren wollen, können im Sinne einer »bilateralen Kontingentverschiebung« mit anderen Umlandgemeinden Vereinbarungen über die Inanspruchnahme von WE aus dem nicht ausgenutzten Kontingent anderer Umlandgemeinden des SUR treffen

Für die Landeshauptstadt gibt es keine Beschränkungen im Wohnungsbau.

Nach fünf Jahren (2025) ist eine Evaluation der Wohnbauentwicklung im SUR Schwerin unter folgenden Gesichtspunkten vorgesehen:

---

<sup>1</sup> Planungsbüro Gertz, Gutsche, Rümenapp 2020

- 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). Im Rahmen der Evaluation kann die Vereinbarung zur Höhe des Entwicklungsrahmens bis 2030 in den Umlandgemeinden neu abgestimmt werden.

## **2. Notwendigkeit**

Das besondere Kooperations- und Abstimmungsgebot zwischen den Gemeinden in Stadt-Umland-Räumen ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm ein Ziel der Raumordnung und damit für die Landeshauptstadt verbindlich.

## **3. Alternativen**

Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt unterzeichnet den vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Rahmenplans – Teilkonzept Wohnbauflächenentwicklung nicht. Die erforderliche Abstimmung zur Wohnbauflächenentwicklung muss dann, wie in der Vergangenheit, bei jeder Planung zum Wohnungsbau separat zwischen der Gemeinde, dem AfRL und der Stadt erfolgen.

## **4. Auswirkungen**

**Lebensverhältnisse von Familien:**

**keine**

**Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:**

**keine**

**Klima / Umwelt:**

Konzentration der Siedlungsentwicklung auf das Zentrum (Innen- vor Außenentwicklung) durch Beschränkung der Wohnbauflächenentwicklung in den Umlandgemeinden

**Gesundheit:**

**keine**

## **5. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität**

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

ja

nein, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

ja, die Deckung erfolgt aus:

nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

*Fördermittel in Höhe von .... Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt: ....*

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes:

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

**über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr**

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: --

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: --

**Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:**

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

**Anlagen:**

Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Schwerin – Teilkonzept  
Wohnbauentwicklung bis 2030

---

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister