

Gemeinde Gägelow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/13GV/2020-575				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 04.03.2020 Verfasser: Rath, Ivon				
Ergebnisse AG Stadt- Umland- Raum (SUR) Wismar "Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030"					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
16.03.2020	Bauausschuss Gägelow				
31.03.2020	Gemeindevertretung Gägelow				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Gägelow stimmt der Fortschreibung des Rahmenplans „Teilkonzept Wohnbauentwicklung für den Stadt- Umland- Raum Wismar 2021 bis 2030“ auf Basis des Protokolls der Verhandlung vom 25.02.2020 zu.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt den Vertrag am 05.05.2020 zu unterzeichnen.

Sachverhalt:

Am 25.02.2020 wurde die Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt- Umland- Raum Wismar 2030- Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 vorgestellt und zur Abstimmung vorbereitet.

Beigefügt sind das Protokoll sowie Auszüge bzgl. der Gemeinde Gägelow aus der Präsentation zur besseren Übersicht.

Der Vertrag soll am 05.05.2020 mit allen Umlandgemeinden unterzeichnet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Protokoll AG SUR Wismar vom 25.02.2020

Auszug Präsentation AG SUR Wismar vom 25.02.2020

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Verteiler:
s. Anlage 1

Bearbeiterin: Antje Ellen Wahls
Telefon: 0385 588 89 132
E-Mail: ellen.wahls@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 230-343.2.1 -07/20
Datum: 02.03.2020

Protokoll über die Abstimmungsrunde zur Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar 2030 - Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030 -

Datum: 25.02.2020, 15:30 Uhr – 17:15 Uhr
Ort: „Zeughaus“ der Hansestadt Wismar
Leitung: Herr Schmude
Teilnehmer: s. Anlage 2

Tagesordnung

1. Begrüßung und Vorstellung

2.) Handlungserfordernisse gemäß Programmen der Raumordnung

3.) Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 - 2030

- a) Stand des Abstimmungsprozesses
- b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019
- c) Vorstellung, Diskussion und Abstimmung des Entwurfes „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ (Anlage 2)
- d) Abstimmung der nächsten Schritte

4.) Handlungsfeld Einzelhandelsentwicklung

- a) Vorstellung der Sachverhalte zur Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK)
- b) Diskussion und Abstimmung zur Aktualisierung des REHK

5.) Sonstiges

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

zu TOP 1:

Herr Schmude eröffnet die Abstimmungsrunde, begrüßt die Teilnehmer und es folgt eine kurze Vorstellungsrunde. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar, Hr. Beyer informiert kurz über die zeitgeschichtliche Bedeutung des Zeughauses und bittet um einen offenen und transparenten Umgang hinsichtlich der weiteren Kooperation und Abstimmung im SUR Wismar.

zu TOP 2:

Fr. Gabler erläutert die formellen Handlungserfordernisse gemäß ROG, BauGB, LEP M-V 2016 und RREP WM 2011 hinsichtlich der Siedlungsentwicklung in nicht zentralen Orten sowie des Kooperations- und Abstimmungsgebotes in den Stadt-Umland-Räumen. (s. Folien 3 - 5)

zu TOP 3:

a) Stand des Abstimmungsprozesses

Frau Gabler gibt einen kurzen Überblick über die drei Schritte im Abstimmungsprozess. Nach den erfolgten Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und 09.12.2019 steht nun im Schritt 2 a die abschließende interkommunale Abstimmung zur Festlegung des gemeindlichen Entwicklungsrahmens im Vordergrund. (s. Folie 6)

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden

Fr. Gabler erläutert die grundsätzlichen Festlegungen und Sonderregelungen, die im Entwurf „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ (im Folgenden: Teilkonzept Wohnen 2030) geregelt werden sollen:

- Grundsätzliche Festlegungen 1 – 3 (s. Folien 7 - 8)
- Sonderregelungen 1 – 4 (s. Folie 9)

Demnach stünde den Umlandgemeinden bis 2030 – zusätzlich zu vorhandenen Baulücken im Innenbereich und in bereits festgesetzten B-Plänen und Satzungen¹ – ein Neubaupotenzial von ca. 300 WE zur Verfügung. Frau Wahls erläutert kurz die Ansätze gemeindlicher Planungsvorhaben zur Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum und die Verortung von Baulücken im unbeplanten Innenbereich. (s. Folien 10 – 19)

c) Vorstellung, Diskussion und Abstimmung des Entwurfes „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ (Anlage 2)

Grundsätzliche Festlegungen 1 – 3: (s. Teilkonzept Wohnen 2030, S. 10 – 11)

➤ Abstimmungsergebnis 1:

Die Mitglieder der AG SUR Wismar stimmen einvernehmlich den grundsätzlichen Festlegungen 1 – 3 zum Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden bis 2030 zu.

Ergänzend dazu äußert Hr. Beyer seinen Wunsch, dass auf den jährlichen Monitoringtreffen neben dem Austausch zu Themen der Wohnbauentwicklung auch eine Verständigung zu weiteren, für den SUR Wismar relevanten Themen erfolgen kann, wie z.B. zur Gewerbeflächenentwicklung und der Verbesserung des ÖPNV.

¹ Die AG-Mitglieder verständigten sich hinsichtlich der im Konzept angegebenen vorhandenen Wohnbaupotenziale darauf, von neuerlichen Aktualisierungen abzusehen. Stattdessen soll die Quellenangabe dahingehend konkretisiert werden.

Diskussion zur Sonderregelung 1: (gewerblich genutzte Ferienwohnungen)

Die Mitglieder der AG SUR verständigen sich darauf, dass die grundsätzlichen Festlegungen im Teilkonzept Wohnen 2030 sich ausschließlich auf die Wohneinheiten der Kategorie „Dauerwohnungen“ beziehen. Eine Verhinderung der Umwandlung von Dauerwohnungen in „Ferienwohnungen“ und „Zweitwohnungen“ kann seitens der Raumordnung über das SUR-Konzept nicht gesteuert werden können. *Kommunale Steuerungsmöglichkeiten* im Umgang mit Ferienwohnungen, der Unterbindung der Umwandlung von Dauerwohnungen in Zweitwohnsitze sind z.B. im Rahmen von § 22 (1) BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen) über die Bauleitplanung oder über § 172 BauGB (Wohnraumerhaltungssatzung) möglich.

Diskussion zur Sonderregelung 3: Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum

Die Mitglieder der AG SUR verständigen sich darauf, dass angesichts des noch sehr frühen Planungsstandes und der noch unspezifischen Plangrößen, die konkreten Planvorhaben zur Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum im Rahmen der jährlichen Monitoringtreffen zwischen den Akteuren des Stadt-Umland-Raumes interkommunal abgestimmt werden sollen. Im Ergebnis einer Einzelfallprüfung soll auf den Monitoringtreffen entschieden werden, ob und inwieweit eine Anrechnung seniorengerechter Wohneinheiten auf den Entwicklungsrahmen (vgl. Teilkonzept Wohnen 2030, Kapitel 4: Tabelle 4) erfolgen soll.

➤ **Abstimmungsergebnis 2:**

Die Mitglieder der AG SUR Wismar stimmen einvernehmlich den Sonderregelungen 1 – 4 zum Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden bis 2030 zu. Die Sonderregelung 3 wird entsprechend der o.g. Verständigung in der Endversion des Teilkonzeptes Wohnen 2030 angepasst.

d) Abstimmung der nächsten Schritte

Frau Gabler erläutert, dass bis Anfang März 2020 die Endversion des Teilkonzeptes Wohnen 2030 vom AfRL WM an alle Mitglieder der AG SUR Wismar als Grundlage für die politische Beschlussfassung in den Umlandgemeinden und in der Hansestadt Wismar versendet wird. (s. Folie 21)

Frau Wahls veranschaulicht anhand einer Übersichtstabelle (s. Folie 22) die Termine für die Beschlussfassung in den Gemeindevertretersitzungen. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständigen Gremien wird vorgeschlagen, am 05.05.2020 die Veranstaltung zur Unterzeichnung des Teilkonzeptes Wohnen 2030 durchzuführen. Diesem Vorschlag wird seitens der AG-Mitglieder zugestimmt.

zu TOP 4:

a) Vorstellung der Sachverhalte zur Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK)

Frau Gabler berichtet, dass am 09.12.2019 vereinbart wurde, die erforderlichen Aktualisierungen zum REHK interkommunal am 25.02.2020 zwischen den Akteuren des SUR abzustimmen (statt durch einen externen Gutachter fortschreiben zu lassen) und erläutert kurz die zu aktualisierenden Sachverhalte (s. Folie 23).

b) Diskussion und Abstimmung zur Aktualisierung des REHK

Festlegung:

Die Mitglieder der AG SUR stimmen den zu ändernden Sachverhalten des REHK 2012 zu und verständigen sich darauf, dass das AfRL WM ein „Festlegungs-Papier“ im Sinne eines Änderungsprotokolls erarbeitet, welches den Aktualisierungsbedarf (inkl. in der Hansestadt Wismar) gemäß dem Protokoll der Veranstaltung vom 05.04.2018 und der Abstimmungsrunde vom 25.02.2020 enthält. Das „Festlegungs-Papier“ soll in einem separaten Termin interkommunal abgestimmt werden.

zu TOP 5:

Frau Gabler erläutert kurz den aktuellen Stand zur Evaluation und Fortschreibung des Kapitels 4 Siedlungsentwicklung aus dem RREP WM 2011. (s. Folie 24)



Karl Schmude
Amtsleiter

Anlage 1: Verteiler

Anlage 2: Teilnehmerliste

Anlage 3: Teilkonzept Wohnbauentwicklung SUR Wismar 2030
(Endversion, Stand: 25.02.2020)

Anlage 4: Präsentation AG SUR Wismar 25.02.2020

Gemeinden im Stadt - Umland - Raum Wismar nach Amtsbereichen



Stadt-Umland-Raum Wismar

Fortschreibung des Rahmenplans – Teilkonzept Wohnbauentwicklung -
für den Stadt-Umland-Raum Wismar 2021 - 2030

Wismar, 25.02.2020

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Grundsätzliche Festlegungen:

1. Höhe des Entwicklungsrahmens:	6% für alle Umlandgemeinden
Datenbasis:	Wohnungsbestand je Umlandgemeinde am 31.12.2018 (Quelle: Statistisches Landesamt M-V)
Entwicklungspotenzial je Umlandgemeinde konkret in Wohneinheiten (WE):	<i>siehe Tabelle auf Folie 12 (Spalte 3)</i>
2. Zeitraum der Vereinbarung:	ab Unterzeichnung bis zum 31.12.2030
Evaluation der Wohnbauentwicklung:	nach 5 Jahren (2025)
jährliches Monitoringtreffen:	Austausch zu Wohnbauprojekten- und Planungen inkl. zu seniorengerechten Wohnraum zwischen Hansestadt Wismar und Umlandgemeinden
3. Anrechnung der Anzahl WE* auf den gemeindebezogenen Entwicklungsrahmen gemäß Festlegung 1 und 2	in bereits festgesetzten B-Plänen: Gemeinde Gägelow: OT Proseken (ca. 37 WE), OT Weitendorf (ca. 4 WE), Gemeinde Metelsdorf: (ca. 4 WE) in angezeigten Planvorhaben: Dorf Mecklenburg (ca. 40 WE), Hornstorf (ca. 18 WE, 9 Häuser), Zierow (ca. 1 WE)

* Hier vorläufige Zahlenangaben; Konkretisierung der anrechenbaren WE erfolgt im Zuge des Planungs- und Realisierungsstandes.

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019 und am 09.12.2019

→ Entwurf Teilkonzept Wohnbauentwicklung: Tabelle 4

Wohnungsbestand Ende 2018, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmen der Umlandgemeinden des SUR Wismar

Gemeinde	Wohnungsbestand am 31.12.2018 (WE)	vorhandene Wohnbaupotenziale* (WE) (Stand: April 2019)	Entwicklungsrahmen (WE) in Höhe von 6 % bis Ende 2030	Entwicklungsrahmen (WE) nach Anrechnung (gemäß Festlegung 3)
Barnekow	306	--	18	18
Dorf Mecklenburg	1.474	14	88	48 (abzgl. 40 WE)
Gägelow	1.195	15	72	31 (abzgl. 37 – 4 WE)
Hornstorf	516	12	31	13 (abzgl. ca. 18 WE)
Krusenhagen	251	6	15	15
Lübow	719	12	43	43
Metelsdorf	222	6	13	9 (abzgl. 4 WE)
Zierow	465	11	28	27 (abzgl. 1 WE)
Summe	5.148	77	308	204

Quelle: Eigene Darstellung lt. Statistischem Amt M-V (Spalte 2), Auswertung AfRL WM gemäß Zuarbeit der Ämter 2018-2019 (Spalte 3), eigene Berechnungen (Spalte 4 und 5)

*WE-Potenziale in Geltungsbereichen rechtskräftige Bebauungspläne und sonstiger Satzungen sowie WE in Baulücken des unbeplanten Innenbereiches: können zusätzlich zum vereinbarten Entwicklungsrahmen (Folie 8) realisiert werden

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelungen:

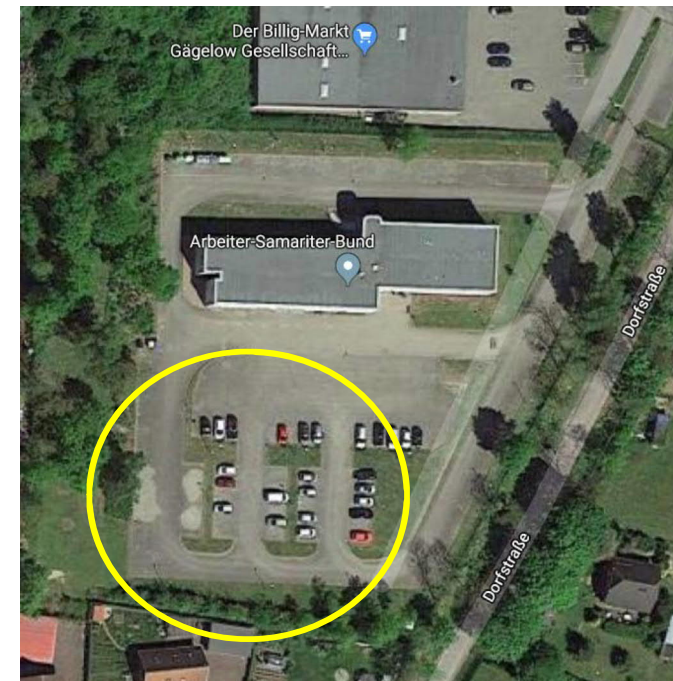
1. gewerblich genutzte Ferienwohnungen:	<i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i> sind über kommunale Bauleitplanung zu regeln; Zweitwohnungen einschl. Zweckentfremdung sind im Rahmen des SUR-Konzeptes nicht steuerbar
2. stationäre Pflegeeinrichtungen	<i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i>
3. seniorengerechter Wohnraum (vgl. Folien 14-17) unter folgenden Bedingungen: → (Altersgerechtes Wohnen ist als Bestandteil des Dauerwohnens zu bewerten) Gemeinden mit Planungsvorhaben: →	<i>Einzelfallprüfung und Entscheidung hinsichtlich Anrechnung im Rahmen jährlicher Monitoringtreffen</i> <ul style="list-style-type: none">• in infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinden (Ärzte, Nahversorgung, ÖPNV)• in zentralen Ortslagen der Hauptorte• für die ansässige Bevölkerung• Geschößwohnungsbau (MFH) Hornstorf, Lübow, Dorf Mecklenburg, Gägelow
4. Baulücken im Innenbereich (vgl. Folien 18 – 23) Gemeinden mit Baulücken: →	<i>keine Anrechnung auf den o.g. Entwicklungsrahmen</i> <ul style="list-style-type: none">• Anzahl der Baulücken ergeben insgesamt zirka 19 WE in: Gägelow, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Zierow

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 3: Planvorhaben zu seniorengerechtem Wohnraum Gemeinde Gägelow (Hauptort)

- Nutzung von ca. 50% der bestehenden Fläche des Parkplatzes neben dem Gemeindezentrum (mit ASB) in der Dorfstraße
- Errichtung von 2 Wohnblöcken für seniorengerechten Wohnraum mit der WBG: 2-3 Geschosse, zirka 30 – 35 potenzielle Wohneinheiten
- Investor steht noch nicht fest (ggf. WGG*, ASB u.a.), Beginn nicht vor 2021
- zentrale Lage im Hauptort



* Wohnungsgenossenschaft Grevesmühlen (WGG)

2. Fortschreibung des Teilkonzeptes Wohnbauentwicklung 2021 – 2030

b) Festlegungen im Ergebnis der Abstimmungsrunden am 15.04.2019
und am 09.12.2019

Sonderregelung 4: Baulücken im unbeplanten Innenbereich

- keine Anrechnung auf den Entwicklungsrahmen von 6% unter dem Vorbehalt der Ermittlung möglich ausnutzbarer WE in den definierten, verorteten Baulücken (ca. 19 WE insgesamt)

Gemeinde	Baulücken (WE-Anzahl)
Barnekow	-- (0 WE)
Dorf Mecklenburg	-- (0 WE)
Gägelow	3 (3 WE)
Hornstorf	7 (10 WE)
Krusenhagen	1 (1 WE)
Lübow	3 (3 WE)
Metelsdorf	-- (0 WE)
Zierow	1 (2 WE)
Summe	15 (19 WE)