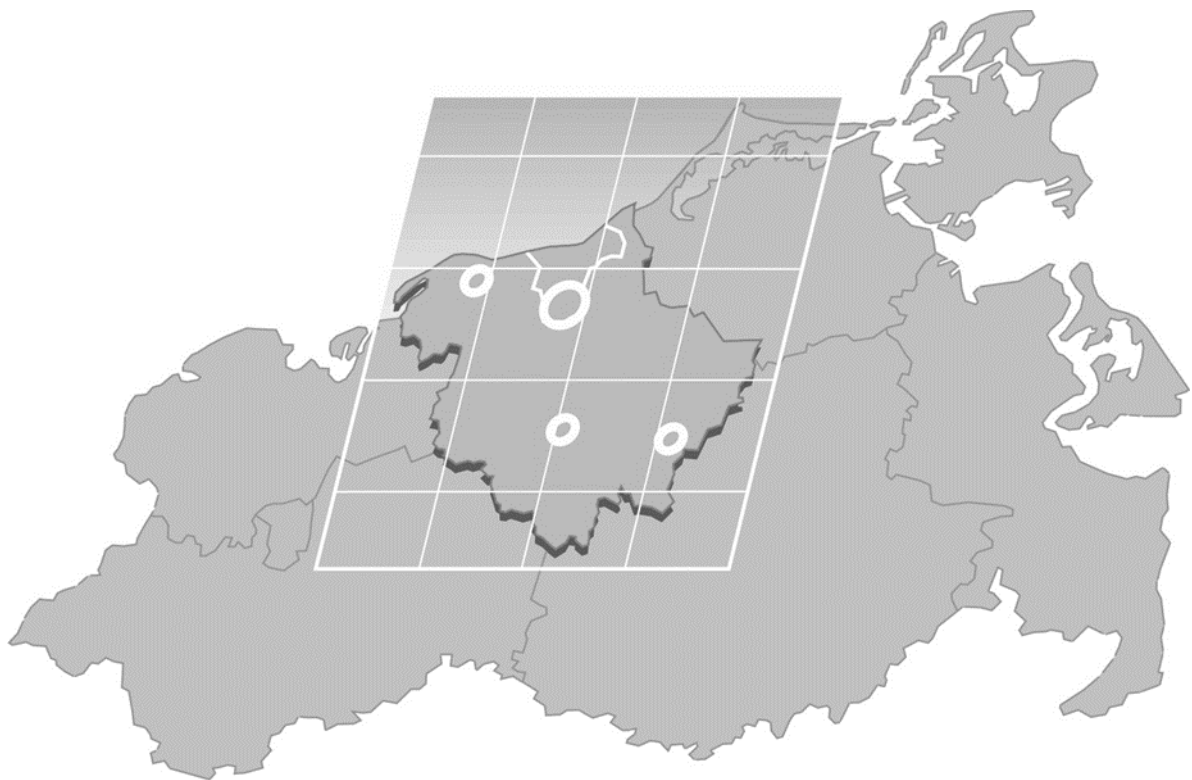


Abwägungsdokumentation

Fortschreibung des Raumentwicklungs- programmes Region Rostock

Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum
Abwägung der zum Fortschreibungsentwurf vom April
2019 in der zweiten Stufe des Beteiligungsverfahrens
eingegangenen Stellungnahmen



PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK

DEZEMBER 2019

Abwägungsdokumentation

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

Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 -
Stadt-Umland-Raum

Abwägung der zum Fortschreibungsentwurf vom April 2019
in der zweiten Stufe des Beteiligungsverfahrens
eingegangenen Stellungnahmen
gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 17. Dezember 2019

Dezember 2019

Planungsverband Region Rostock

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

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

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

Inhalt

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Einleitung | 4 |
| 2 | Hinweise zum Fortschreibungsverfahren | 5 |
| 2.1 | Keine Hinweise oder Anregungen bzw. Zustimmung | 5 |
| 2.2 | Zu Programmsatz 3.1.2 Z (1): Stadt-Umland-Raum Rostock | 5 |
| 2.3 | Zu Programmsatz 3.1.2 G (2): Abstimmung zum Stadt-Umland-Konzept..... | 6 |
| 2.4 | Zu Programmsatz 3.1.2 Z (4): Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden..... | 8 |
| 2.4.1 | Übergreifende Hinweise | 8 |
| 2.4.2 | Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs (Sätze 1 und 2 sowie entsprechende Begründungsteile) | 11 |
| 2.4.3 | Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Eigenbedarf hinaus (Satz 3 sowie entsprechende Begründungsteile) | 12 |
| 2.5 | Finanzieller Interessenausgleich | 13 |
| 2.6 | Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock | 14 |
| 2.7 | Wohnbauflächenentwicklung außerhalb des Stadt-Umland-Raumes | 15 |
| 2.8 | Änderungen im Programmentwurf..... | 16 |

1 Einleitung

Der Vorentwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes (RREP) im Kapitel 3.1.2 Stadt-Umland-Raum war Gegenstand der ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens vom 09. Juli bis zum 03. September 2018. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Rostock (PVRR) am 04. April 2019 den Entwurf zur Fortschreibung des RREP im Kapitel 3.1.2 Stadt-Umland-Raum für die zweite Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen öffentlichen Stellen freigegeben. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 10. Juni bis zum 29. Juli 2019 in den Amtsverwaltungen Bad Doberan, Warnow-West, Carbäk und Rostocker Heide, in der amtsfreien Gemeinde Dummerstorf, in der Kreisverwaltung des Landkreises Rostock, im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie im Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock. In Dateiform wurde der Entwurf auf den Internetseiten des Regionalen Planungsverbandes und auf der Internetseite www.raumordnung-mv.de öffentlich zugänglich gemacht. Zeitgleich wurden die Städte und Gemeinden der Region sowie Behörden und sonstige öffentliche Stellen angeschrieben und auf die Möglichkeit zur Stellungnahme hingewiesen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind 21 Stellungnahmen fristgemäß bis zum 29.07.2019 beim Planungsverband eingegangen, wobei 3 Stellungnehmer mitteilen, am Wortlaut ihrer Stellungnahmen aus dem ersten Beteiligungsverfahren festhalten zu wollen (Gelbensande, Rövershagen, Blankenhagen). Die Stellungnahmen der Gemeinde Poppendorf, der Barlachstadt Güstrow und der Gemeinde Bentwisch sind zwar kurz nach Ablauf der Frist zur Abgabe der Stellungnahmen beim Planungsverband eingegangen, die kommunalen Beschlüsse zur Abgabe der Stellungnahme sind aber nachweislich vor Ablauf gefasst worden. Die Stellungnahmen werden daher als fristgemäß gewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Die wesentlichen Inhalte aller Stellungnahmen werden im Abschnitt 2 wiedergegeben.

Die Gemeinden Gelbensande, Rövershagen, Blankenhagen und Mönchhagen haben im Laufe des Septembers 2019 ergänzende Stellungnahmen nachgereicht. Da diese keine besonderen privatrechtlichen Belange (z.B. Eigentumsrechte) thematisieren, sind die Stellungnahmen entsprechend § 9 Raumordnungsgesetz auszuschließen und werden daher nicht in die Abwägungsdokumentation eingestellt. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die von den vier Gemeinden ergänzend abgegebenen Hinweise größtenteils Bestandteil der fristgerecht eingegangenen Stellungnahme der Gemeinde Bentwisch sind bzw. nicht die vorliegende Fortschreibung des RREP thematisieren. Im November 2019 wurde dem Planungsverband die Stellungnahme der obersten Landesplanungsbehörde übergeben. Als nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahme geht sie nicht in Gänze in die Abwägungsdokumentation ein. Dort, wo die Inhalte aber erheblichen Einfluss auf die Abwägungsentscheidung haben, werden die maßgeblichen Aspekte im Abwägungsteil dargestellt.

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

2 Hinweise zum Fortschreibungsverfahren

2.1 Keine Hinweise oder Anregungen bzw. Zustimmung

Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**, das **Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V**, die **Berggringstadt Teterow**, die **Stadt Tessin**, die **Gemeinden des Amtes Tessin**, die **Gemeinde Roggentin**, der **Landesjagdverband M-V**, der **Warnow-Wasser- und Abwasserverband** und die **Nordwasser GmbH** äußerten keine Hinweise, Anregungen oder Einwände zum Fortschreibungsentwurf.

Die **Gemeinde Dummerstorf** teilt mit, dass sie keine weiteren Hinweise und Anregungen zum Entwurf hat, die bereits eingereichten Stellungnahmen im Zuge der bis dato erfolgten Fortschreibung aber vollinhaltlich aufrechterhalten werden.

Der **Zweckverband Kühlung** teilte mit, dass die Änderungen des zweiten Entwurfes des Raumentwicklungsprogrammes keine Verbandsbelange betreffen.

Der **Landkreis Rostock** hat dem Fortschreibungsentwurf zugestimmt.

Abwägung:

Die zustimmenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich des Hinweises der **Gemeinde Dummerstorf**, dass bisher eingereichte Stellungnahmen aufrecht erhalten bleiben, ist festzustellen, dass zur Fortschreibung des RREP im Kapitel Stadt-Umland-Raum bisher keine Stellungnahme durch die Gemeinde abgegeben wurde. Die Gemeinde bezieht sich offensichtlich auf ihre Stellungnahmen zur Fortschreibung des Stadt-Umland-Rahmenplans, dessen Inhalt für die vorliegende Fortschreibung des RREP keine unmittelbare Relevanz besitzt.

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

Die **Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen** hält es für erforderlich, dass ein jährliches Monitoring erfolgt, um den Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock entsprechend dem Bedarf zeitnah anzupassen zu können und den derzeit abgestimmten Entwicklungsrahmen nicht als starres Instrument anzuwenden. In der Begründung zu Programmsatz 3.1.2 sollten daher konkrete Zeiträume des jährlichen Monitorings dargestellt werden. Die Ergebnisse des Monitorings sind den Gemeinden darzulegen, auch dann, wenn im Ergebnis für die einzelne Gemeinde kein Fortschreibungsbedarf darstellbar ist: Die Aussagen seien für den Stadt-Umland-Raum-Rostock in der Gesamtheit wichtig, um die notwendigen Entscheidungen für eine positive gesamtheitliche Entwicklung der Region treffen zu können. Die Monitoringergebnisse sollen die Gemeinden auch in ihren Entwicklungsabsichten unterstützen. Die Gemeinden selbst könnten diesen Prozess unterstützen, indem sie über ihre vollzogene Entwicklung im Betrachtungszeitraum informieren und die Entwicklung zum Beispiel der Infrastruktur mit darstellen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Ergebnisse des Monitoring zum Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen zeitnah übergeben werden.

Abwägung:

Der Hinweis der **Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen** zur Ergänzung des Begründungsteils wird nicht berücksichtigt. In der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung vom Juni 2018 ist in Leitlinie 1.4 bereits dargelegt, dass im Rahmen eines Monitorings die zukünftigen Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbau, Bevölkerung und Infrastrukturausstattung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock beobachtet und ausgewertet werden sowie auf dieser Grundlage eine Evaluierung der prognostizierten Entwicklungen erfolgt. Im Begründungsteil zu Programmsatz 3.1.2 Z (4) des vorgelegten Entwurfes zur Fortschreibung des Raumentwicklungsprogrammes wird auf diese Regelung Bezug genommen, wobei dargelegt wird, dass das Monitoring jährlich durchzuführen ist. Im Monitoring werden sowohl statistische als auch eigene Erhebungen ausgewertet. Die Auswertung erfolgt zeitnah nach Vorlage aller erforderlichen Angaben. Eine weitergehende Regelung zu den konkreten Zeiträumen ist daher nicht erforderlich. Die Bekannt-

gabe der Ergebnisse gegenüber den Gemeinden ist im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation ausdrücklich vorgesehen und bedarf keiner ergänzenden Regelung im Raumentwicklungsprogramm. Ein erstes Monitoring zu den Entwicklungen im Stadt-Umland-Raum wird im IV. Quartal 2019 erarbeitet und veröffentlicht. Dieses befasst sich mit den Entwicklungen im Zeitraum 2017 und 2018.

2.3 Zu Programmsatz 3.1.2 G (2): Abstimmung zum Stadt-Umland-Konzept

Der **Landkreis Rostock** unterstützt die Aufnahme des neuen Programmsatzes G (2) hinsichtlich der Abstimmung zum Stadt-Umland-Konzept. Er stellt fest, dass mit den aktuellen Regelungen zur Fortschreibung eines Stadt-Umland-Konzeptes ohne formelles Verfahren nicht immer eine einvernehmliche Lösung aller beteiligten Kommunen zu erreichen ist. Im Sinne eines effizienten und zielführenden Planungsprozesses wird daher eine Regelung, die das zeitnahe Zustandekommen von verbindlichen Ergebnissen zum Ziel hat, begrüßt.

Die **Hanse- und Universitätsstadt Rostock** stimmt der Neuaufnahme des Programmsatzes nicht zu. Sie befürchtet, dass durch diese Neuregelung 700 Wohneinheiten für den Eigenbedarf sowie 600 weitere Wohneinheiten in den Umlandgemeinden entstehen, wodurch sich eine noch weitere Verschärfung der Belastung der finanziellen, sozialräumlichen und verkehrlichen Infrastruktur der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ergeben würde. Auch weist sie darauf hin, dass das im Programmsatz beschriebene Verfahren keine rechtsgültige Grundlage besäße. Es sei rechts- und systemwidrig. Sowohl § 16a Landesplanungsgesetz als auch die Ziffern 4.2 des Landesraumentwicklungsprogramms M-V würden durch die Regelung missachtet. Rostock weist darauf hin, dass § 16a Landesplanungsgesetz die verbindliche Vorgabe für alle nachgeordneten Vorordnungen und Pläne darstellt. Dazu zählt u.a. das Landesraumentwicklungsprogramm (vgl. § 7 (4) Satz 1 Landesplanungsgesetz). Dieses regelt unter der Ziffer 4.2 (3), dass in den Umlandgemeinden nur dann eine Ausweisung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus erfolgen kann, sofern ein interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept zwischen den Beteiligten vorliegt. Dadurch wird Stadt-Umland-Räumen ermöglicht, in ihrem Bereich eine eigene Regelung für die Entwicklung zu finden. Die erforderliche interkommunale Abstimmung hierzu basiert auf dem „Kooperations- und Abstimmungsgebots“ gemäß § 16a S. 2 Landesplanungsgesetz und ist somit zwingend vorgeschrieben. Das Konzept – und damit die Abweichung von der Eigenbedarfsregelung des gültigen Programmsatzes 4.1 (2) RREP - gilt schließlich nur dann als interkommunal abgestimmt, wenn alle SUR-Gemeinden dessen Inhalten ausschließlich freiwillig und ohne jeglichen rechtlichen Zwang zustimmen (Konsensprinzip). So wolle es der Gesetzgeber. Dies bestätige auch das beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vorliegende Gutachten der Kanzlei REDEKER | SELLNER | DAHS vom 12.09.2018. Demzufolge sei ein „interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept“ nur als eine interkommunale Vereinbarung möglich, die wiederum eine konsensuale Abstimmung voraussetzt. Eine solche interkommunale Vereinbarung läge aber aktuell nicht vor und wird es aufgrund der zusätzlichen Wohnbaukontingente in den Umlandgemeinden ohne jeglichen finanziellen Ausgleich für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock auch zukünftig nicht geben.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass es in der offiziellen Begründung zu § 16a Landesplanungsgesetz heißt, dass für die Koordinierung der Entwicklung im Stadt-Umland-Raum grundsätzlich zwei Möglichkeiten bestehen: die Eingemeindung der Umlandgemeinden in das Oberzentrum oder die Kooperation. Mit § 16a Landesplanungsgesetz wurde sich seinerzeit für die Kooperation entschieden, die auf dem Prinzip der Freiwilligkeit, „der notwendige Ausgleich [erfolgt] konsensual und nicht hierarchisch“, erfolgen müsse. Ohne Berücksichtigung des §16a Landesplanungsgesetz werden die Strukturen des Stadt-Umland-Raums gesetzeswidrig.

Die im Programmsatzentwurf dargestellte Verlagerung der Entscheidungskompetenz auf die Oberste Landesplanungsbehörde, für den Fall, dass nach einem Jahr keine einvernehmliche Abstimmung stattgefunden hat und insofern ein Dissens bestünde, sei daher nicht systemkonform. Es sei auch zu erwarten, dass das Ministerium voraussichtlich im Falle eines ausbleibenden Einvernehmens nicht streitentscheidend eingreifen und stattdessen gesetzeskonform die Rechtswidrigkeit eines solchen Stadt-Umland-Konzeptes erklären würde. Dies würde in

dem Schreiben von Herrn Dahlke, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, vom 17.03.2019 noch einmal deutlich. Die Gesetzeslage bezüglich des beabsichtigten Programmsatzes 3.1.2 (2) RREP sei somit eindeutig. Über geltendes Recht könne sich der Regionale Planungsverband nicht hinwegsetzen. Die Ziele der Ziffer 4.2 im Landesraumentwicklungsprogramm seien weiterhin für alle nachgeordneten Regelungen und Entscheidungsträger verbindlich, da sie im Gegensatz zum Entwurf der Fortschreibung des RREP § 16a Landesplanungsgesetz beachten.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird dem Stadt-Umland-Konzept in der beabsichtigten Version – 600 Wohneinheiten über den Eigenbedarf hinaus ohne finanzielle Kompensation – nicht zustimmen. Entsprechend wird kein interkommunal abgestimmtes Wohnbauentwicklungskonzept zustande kommen. Eine Verbindlichkeitserklärung nach einem Jahr ohne Einvernehmen durch die Oberste Landesplanungsbehörde ist rechts- und systemwidrig. Die beabsichtigte Regelung missachte die verfassungsmäßige Selbstverwaltungshoheit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Sollte der Regionale Planungsverband auch nach der Abwägung des Entwurfes zur zweiten Stufe des Beteiligungsverfahrens an dem infrage stehenden Programmsatz festhalten, behalte sich die Stadt weitere rechtliche Schritte zur Wahrung der Interessen der Stadt vor.

Abwägung

Ergänzend zu den oben genannten fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen wurde dem Planungsverband mit Schreiben vom 18.11.2019 die **Stellungnahme der obersten Landesplanungsbehörde** (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern) übergeben. Der Stellungnahme kommt ein besonderes Gewicht zu, da die oberste Landesplanungsbehörde die Fach- und Rechtsaufsicht in Abstimmung mit dem Innenministerium über die Planungsverbände wahrnimmt. Bezüglich des vorgeschlagenen Programmsatzes 3.1.2 (2) enthält die sie folgende Ausführungen:

„Der vorgelegte Entwurf sieht im Kapitel 3.1.2 (2) folgenden neuen Grundsatz vor, nach dem die oberste Landesplanungsbehörde auf Antrag des Regionalen Planungsverbandes Region Rostock den Entwurf zur Fortschreibung des Stadt-Umland-Konzeptes im Einvernehmen mit dem Ministerium für Inneres und Europa für verbindlich erklären kann, wenn innerhalb eines Jahres nach Vorlage eines abstimmungsfähigen Konzeptentwurfes keine einvernehmliche Abstimmung zwischen den Stadt-Umland-Gemeinden zustande kommt.

Diese beabsichtigte Delegation der Entscheidungskompetenz sehe ich als oberste Landesplanungsbehörde kritisch. Die vorgesehene Streitentscheidung halte ich aus rechtlichen Gründen dem zugrunde liegenden Konsensprinzip Rechnung tragend für nicht zulässig und kann nach meiner Auffassung nicht mittels Rechtsverordnung für verbindlich erklärt werden. Nur durch ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept kann derzeit eine Abweichung erfolgen.

Im Rahmen des Abstimmungsprozesses zum SUR ist es jedoch vorstellbar, sich in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung auf ein Verfahren zu verständigen, in dem die beteiligten Kommunen einvernehmlich einem Dritten eine Stichentscheidung zubilligen, wenn ein Konsens zwischen den beteiligten Kommunen für ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept nicht erreicht wird.“

Somit bestehen sowohl aus Sicht der **Hanse- und Universitätsstadt Rostock** als auch seitens der obersten Landesplanungsbehörde rechtliche Bedenken, die Schlichtungs- und Entscheidungskompetenz im Zuge der Stadt-Umland-Abstimmung per Raumentwicklungsprogramm auf einen Dritten zu übertragen. Der Planungsverband Region Rostock kommt daher zu dem Ergebnis, den Programmsatz ersatzlos zu streichen. Damit wird den Bedenken der **Hanse- und Universitätsstadt** sowie der **obersten Landesplanungsbehörde** entsprochen.

Die Zustimmung des **Landkreises Rostock** zum ursprünglichen Programmsatz wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Zu Programmsatz 3.1.2 Z (4): Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden

2.4.1 Übergreifende Hinweise

Aus Sicht der **Gemeinde Poppendorf** wird ihren Besonderheiten in der Fortschreibung nicht in genügendem Maße Rechnung getragen. Sie macht darauf aufmerksam, dass sich in der Gemeinde Gewerbebetriebe von überregionaler Bedeutung mit hohem Arbeitskräftebedarf befinden und dass mit dem in der Gemeinde gelegenen Vorbehaltsgebiet für Gewerbeansiedlungen „Poppendorf Nord“ ein immenser Arbeitskräftebedarf zu erwarten sei. Dieser Arbeitskräftebedarf begründe einen planerisch zu entsprechenden Wohnbauflächenbedarf, den umzusetzen die Gemeinde durch das gültige Raumentwicklungsprogramm und auch durch den Fortschreibungsentwurf massiv gehindert werde. In der Gemeinde gäbe es bei weitem mehr Einpendler, als Auspendler nach Rostock mit allen negativen Folgen (Steuerverluste, Verkehrsprobleme, fehlende Infrastruktur, fehlendes Wohnbauland . . .). Darüber hinaus sieht die Gemeinde die wirtschaftliche Entwicklung der ganzen Region in unverantwortlicher Weise gehemmt. Es bräuchte dringend einen Zuzug von Arbeitskräften, aber weder Rostock sei in der Lage den erforderlichen Wohnbauflächenbedarf aktuell und perspektivisch zu decken, noch dürften durch die Intervention des Oberbürgermeisters und die regressiven Regelungen des Raumentwicklungsprogrammes die Umlandgemeinden diese Flächen bereitstellen. Die Gemeinde vertritt die Ansicht, dass zusätzliche Wohnbauflächenausweisungen in den Umlandgemeinden nicht dazu führen, dass Rostock „ausbluten“ wird, da der Bedarf viel zu groß sei. Die weitergehenden Anregungen der Gemeinde bezüglich der Fortschreibung wurden in die nachfolgenden Kapitel der Abwägung integriert.

Die **Gemeinde Bentwisch** fordert die Umland-Gemeinden und den Planungsverband auf an das Land Mecklenburg-Vorpommern heranzutreten und die Anpassung des Landesraumentwicklungsprogramms im Zusammenhang mit den definierten Entwicklungszielen zu fordern, welche in den Regionalen Entwicklungsprogrammen für die einzelnen Regionen konkret auszuformen sind. Dabei geht die Gemeinde offensichtlich davon aus, dass das Landesraumentwicklungsprogramm Vorgaben pauschaler Art enthält, die an den aktuellen regionalen Entwicklungen „vorbei gehen“ würden. Diese Vorgaben würden für sich entvölkernde Regionen gegebenenfalls zutreffend sein, nicht aber für die Entwicklung im Stadt-Umland-Raum Rostock und stellen somit ein Hindernis der Gesamtentwicklung der Region dar. Kritisiert wird, dass die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum abhängig von zu schließenden Abstimmungen seien und gewerblichen und touristischen Entwicklungen nicht ausreichend Rechnung getragen wird. Kritisiert werden auch die langen Zeiträume, die für die interkommunalen Abstimmungen im Stadt-Umland-Raum sowie für die anschließenden Bauleitplanverfahren zur Wohnbauentwicklung erforderlich sind, weshalb nicht flexibel auf kurzfristige Wohnraumbedarfe reagiert werden kann, die sich aus der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben insbesondere in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Gewerbe und Industrie ergeben. Aus Sicht der Gemeinde Bentwisch bedarf es einer entsprechenden Änderung des Landesraumentwicklungsprogramms, wobei regionale Unterschiede stärkere Beachtung finden müssten und angepasste regionale Zielvorgaben erforderlich sind. Die Gemeinde kritisiert auch, dass die zulässige Wohnbauentwicklung zum Teil an der vorhandenen kommunalen Infrastruktur festgemacht wird. Sie weist darauf hin, dass sich diese Infrastrukturen auch erst durch Zuzug von Menschen in der Vergangenheit entwickelt hätten. Außerdem würden die privilegierte Kommunen bereits an die Grenzen hinsichtlich ihrer räumlichen Entwicklungspotentiale stoßen oder es seien höhere Aufwendungen für die Erschließung zu erwarten. Andere Orte hätten dahingehend bessere Potentiale, auch wenn die eine oder andere Infrastrukturausstattung fehlt (z.B. KITA, Apotheke). Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei weiterem Einwohnerzuwachs die Infrastrukturausstattung sich auch in solche Orten weiterentwickeln kann, was den gesamten Stadt-Umland-Raum aufwerten und die Region für Jüngere und für Ältere gleichermaßen attraktiver machen würde. Die Gemeinde geht davon aus, dass Nachfrage und Ansiedlungsbegehren, das Flächenpotential, die Infrastrukturentwicklung in den Gemeinden sowie die unterschiedlichen Charaktere der Kommunen den Verteilprozess ausreichend steuern können.

Die vorhandene verkehrliche Infrastruktur wird als ausreichend angesehen, um Menschen aus den privilegierten Ortslagen genauso wie auch anderen Orten des Stadt-Umland-Raumes in die Kernstadt oder das Bundesland zu führen. Allerdings möge das Land dafür Sorge tragen, dass die Vorranggebiete Gewerbe so erschlossen werden, dass Orte nicht zerschnitten werden und der Urlauberverkehr ins Landesinnere aufgenommen und ins Landesinnere geführt wird. Kritisiert wird in diesem Zusammenhang, dass Gemeinden mit solchen im Raumordnungsprogramm definierten Gewerbegebieten als Bittsteller bei den Straßenbaubehörden auftreten müssen, um eine Anbindung an Bundesstraßen zu erreichen. All die genannten Zusammenhänge könnten aber nicht in der Fortschreibung nur eines Kapitels des Raumentwicklungsprogramms gelöst werden.

Weiter weist die Gemeindevertretung darauf hin, dass aus ihrer Sicht unbebaute Grundstücke im Bebauungszusammenhang, die im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung, z.B. in Form von Klarstellungssatzungen oder Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegen, nicht den Entwicklungskontingenten der Gemeinden anzurechnen sind. Solche Satzungen haben keine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Der Gesetzgeber habe im § 1 Abs. 4 BauGB bestimmt, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Satzungen sind keine Bauleitpläne. Im Programmsatz Z3.1.2(4) steht, dass in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den kommunalen Eigenbedarf zu beschränken ist. Mit einer Satzung würde aber keine Wohnbaufläche ausgewiesen, sie schaffe lediglich allgemeingültiges gebietsbezogenes Baurecht nach BauGB - nicht grundsätzlich für Wohnbauflächen.

Die **Barlachstadt Güstrow** legt dar, dass sie die mit dem zweiten Entwurf für das Kapitel 3.1.2 Stadt-Umland-Raum vorgelegten Ziele und Grundsätze prinzipiell begrüßt, da sie nicht mehr auf einer starren Vorgabe von Wohnungsbaukontingenten für die Siedlungsentwicklung der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostocks ausgehen, sondern sich aus einem abgestimmten Stadt-Umland-Konzept ergeben sollen. Allerdings sei in der Begründung nicht erkennbar, inwieweit die zukünftige Wohnungsbauentwicklung in den Mittelzentren der Region in die Betrachtung einbezogen wurde. Dazu stellt sie dar, dass im März 2017 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen wurde, der die Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose vom Januar 2019 zu Grunde gelegt werden soll. Im optimistischen Szenario wird auf Grund von Wanderungsgewinnen (u.a. auch aus Rostock und Umgebung) und zurückgehenden Wohnungsbelegungszahlen ein Mehrbedarf von ca. 1.600 Wohneinheiten bis 2035 prognostiziert. Diesen beabsichtigt die Barlachstadt Güstrow durch eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne einer Innen- vor Außenentwicklung abzudecken. Dabei sollen Leerstände beseitigt, Brachen reaktiviert und ungeordnete Flächen neugeordnet und erschlossen werden. Die Barlachstadt Güstrow bittet zu prüfen, ob die Planung mit der beabsichtigten Entwicklung im Stadt-Umland-Raum vereinbar ist und bittet ebenso um eine entsprechende Ergänzung in der Begründung "zu (4) Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden".

Abwägung:

Die Kritik der **Gemeinde Poppendorf** richtet sich in erster Linie gegen die Inhalte der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018. In diesem wurde die Wohnbauentwicklung für einen Zeitraum bis 2025 abgestimmt, wobei die tatsächliche Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklungen sowohl in der Kernstadt Rostock als auch in den Umlandkommunen einer regelmäßigen Überprüfung unterliegt. Soweit aus diesen Monitoring-ergebnissen erkennbar wird, dass es Anpassungsbedarfe gibt, werden diese im Stadt-Umland-Forum vorgestellt und diskutiert. Die in der vorliegenden Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms enthaltenen Programmsätze und Begründungen (insbesondere zu 3.1.2 (4)) nehmen zwar Bezug auf den Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen als eine geeignete Beurteilungsgrundlage für die Wohnbauentwicklung, regeln die Inhalte des Entwicklungsrahmens selbst aber nicht. Somit führen die Darlegungen der Gemeinde Poppendorf zu keinem Änderungsbedarf am vorliegenden Fortschreibungsentwurf. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen bereits jetzt explizit eine Leitlinie zu Wohnbauentwicklungen in Ortslagen enthält, in denen es z.B. aufgrund der Entwicklung von Gewerbeflächen zu zusätzlichen Wohnbaubedarfen kommt (Leitlinie 1.3).

Die Kritik der **Gemeinde Bentwisch** an nicht näher bezeichneten Regelungen im Landesraumentwicklungsprogramm bezieht sich vermutlich auf die Beschränkung der Wohnbauentwicklung in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf sowie auf die Erforderlichkeit interkommunaler Abstimmungen bei Entwicklungen über den Eigenbedarf hinaus. Diese Kritik wird zur Kenntnis genommen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass das Landesraumentwicklungsprogramm M-V selbst, anders als das derzeit gültige Regionale Raumentwicklungsprogramm, keine quantitativen Vorgaben zur Bestimmung des Eigenbedarfs enthält. Die lange Dauer von Abstimmungen unter den Kommunen des Stadt-Umland-Raumes sowie speziell im Rahmen der Bauleitplanung wird auch seitens des Planungsverbandes kritisch gesehen. Letztgenanntes führt insbesondere in der Kernstadt Rostock zu Verzögerungen bei der Planung und Umsetzung weiterer Wohnbaustandorte. Der fortgeschriebene Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen im Kapitel Wohnentwicklung vom Juni 2018 bietet aber eine gute Voraussetzung dem Wohnraumbedarf im Stadt-Umland-Raum auch mittels zulässiger Wohnbauentwicklungen in den Umlandkommunen gerecht zu werden. Prioritäres raumplanerisches Ziel ist und bleibt es, die Wohnraumnachfrage im Wirtschaftsraum Rostock vorzugsweise in der Kernstadt und den weiteren zentralen Orten der Region zu decken. Damit soll einer übermäßigen Zersiedlungen und Flächeninanspruchnahme in den Umlandkommunen und anderen nicht zentralen Orten entgegen gewirkt werden, zumal hier ganz überwiegend das besonders flächenbeanspruchende Segment der Einzel- oder Doppelhausbebauung realisiert wird.

Die Gemeinde Bentwisch stellt zutreffend fest, dass zurückliegend die Infrastrukturentwicklung in den Ortslagen in der Regel der Einwohnerentwicklung nachgefolgt ist. Diese Strukturen gilt es optimal auszulasten und bei Bedarf weiter zu entwickeln. Um insbesondere die umwelt- und klimafreundliche Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu stärken, ist es sinnvoll die Wohnbauentwicklung in den Orten zu stärken, in denen diese Infrastrukturen bereits vorhanden sind und nicht erst durch Einsatz weiterer öffentlicher Mittel geschaffen werden müssen. Gerade die von der Gemeinde aufgeführten Beispiele KITA und Apotheke ziehen dabei in hohem Maße Menschen an, die alters- oder krankheitsbedingt vielfach von fußläufiger Erreichbarkeit profitieren. Wichtige Einrichtungen der Daseinsvorsorge ohne PKW erreichen zu können, kann dazu beitragen, eine weitere Zunahme von Verkehrsströmen zumindest zu begrenzen, was ebenfalls zu einer Attraktivitätssteigerung für Einheimische und Gäste führt.

Der Hinweis der Gemeinde Bentwisch, dass auch weitere Themen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms einer Fortschreibung bedürfen, wird zur Kenntnis genommen. Die Fortschreibung bzw. Neuauflistung des Gesamtplans ist erklärtes Ziel des Planungsverbandes für die kommenden Jahre. In diesem Zusammenhang ist auch eine Neuregelung der zukünftigen Wohnbauentwicklung für Kommunen außerhalb des Stadt-Umland-Raumes zu erwarten. Aktuell wurde das dringendere Handlungserfordernis bei den Kommunen im Stadt-Umland-Raum erkannt. Auch die Kritik an der Umsetzung regionalplanerischer Vorgaben (hier verkehrliche Anbindung von regionalplanerisch festgelegten Gewerbestandorten) wird zur Kenntnis genommen. Diese ist aber kein Inhalt der vorliegenden Fortschreibung.

Die Kritik der Gemeinde an der Anrechnung von Wohnbauentwicklungen außerhalb der Bebauungspläne bezieht sich nicht auf Festlegungen der vorliegenden Fortschreibung, sondern auf Festlegungen zur Definition des Eigenbedarfs im Kapitel Siedlungsentwicklung im Raumentwicklungsprogramm. Die Gemeinde hat Recht, dass die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs. 4 Baugesetzbuch keiner Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung unterliegt. Allerdings ist es legitim, die über diese Entwicklung realisierten Wohnbauvorhaben nachträglich auf das kommunale Kontingent anzurechnen. Dies ergibt sich schon allein aus der Größenordnungen der über diesen Weg in den vergangenen Jahren realisierten Bauvorhaben im Vergleich zu solchen in Bebauungsplänen.

Die Zustimmung der **Barlachstadt Güstrow** zum vorliegenden Entwurf wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf die geplante Wohnbauentwicklung im Mittelzentrum Güstrow. Die auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose ermittelten Wohnraumbedarfe beziehen sich auf den Zeitraum bis 2035 und gehen damit über den üblichen Geltungszeitraum eines Raumentwicklungsprogrammes hinaus. Der für den Stadt-Umland-

Raum vorliegende Entwicklungsrahmen hat bezüglich des Kapitels Wohnbauentwicklung aktuell nur einen Geltungszeitraum bis 2025. Insofern können die mittelfristigen Wohnungsbauziele Güstrows nicht ohne weiteres zu den aktuell abgestimmten Wohnbauentwicklungszielen im Stadt-Umland-Raum in Bezug gesetzt werden. Die geplante Wohnbauentwicklung Güstrows beinhaltet darüber hinaus sowohl Bedarfe der bereits ansässigen Bevölkerung als auch für Zuzügler aus dem Landkreis Rostock, aus der gesamten Region Rostock bzw. darüber hinausgehend. Auch aus diesem Grund können die mitgeteilten Wohnbauziele im Rahmen der Abwägung durch den Planungsverband nicht vollumfassend gewertet werden.

Bei der Fortschreibung des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum im Kapitel Wohnbauentwicklung wurden notwendige wohnbauliche Entwicklungen in den zentralen Orten der Region in die Betrachtung einbezogen. Daher ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die für den Stadt-Umland-Raum vorgenommenen Neuregelungen im Raumentwicklungsprogramm nicht in Konflikt mit stehen mit zukünftigen Planungsabsichten im Mittelzentrum Güstrow weiteren Wohnraum zu schaffen. Eine Ergänzung des vorliegenden Fortschreibungsentwurfes des Raumentwicklungsprogramms wird diesbezüglich für nicht erforderlich gehalten. Das gesamte Thema Wohnbauentwicklung in der Region Rostock wird im Rahmen der anstehenden Gesamtfortschreibung des Raumentwicklungsprogrammes einer genaueren Analyse und bei Bedarf einer Neuregelung unterzogen werden.

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

Die **Gemeinden Poppendorf, Mönchhagen und Rövershagen** fordern, die Begriffe „Wohnbauflächenbedarf“ bzw. „Wohnbauflächenentwicklung“ statt „Eigenbedarf“ bzw. „Eigenentwicklung“ zu verwenden, da der Bedarf nicht nur aus der eigenen Bevölkerung heraus erwächst, sondern auch durch Zuzügler. Der Begründungsteil sei entsprechend zu ändern. Ergänzt werden solle eine weitere Zielformulierung, die ein raumordnerisches Eingreifen dort ermöglicht, wo Kommunen nur einseitig in bestimmten Wohnungsbausegmenten planen (z.B. gehobener Sektor bei Vernachlässigung des Sozialwohnungsbaus oder Vernachlässigung von betreutem Wohnen).

Die **Gemeinde Poppendorf** teilt ergänzend mit, dass die verwendeten Begriffe der Eigenentwicklung und des Eigenbedarfs den Programmzielen der Landes- und Regionalplanung entgegenstünden, die Gewerbe-, Industrie- und Tourismusentwicklung benennt. Sie fordert, dass insbesondere die Anzahl der in der jeweiligen Gemeinde angesiedelten sowie planerisch zu erwartenden Arbeitsplätze ein entscheidendes Kriterium für die Ausweisung und Bewilligung von Wohnbauflächen sein müsse. Die vorgeschlagene Begründung auf S. 4 letzter Absatz sollte diesbezüglich geändert werden.

Abwägung:

Die von den **Gemeinden Poppendorf, Mönchhagen und Rövershagen** geäußerte Anregung, die Begriffe Eigenbedarf und Eigenentwicklung durch andere Formulierungen zu ersetzen wird nicht berücksichtigt. Der Planungsverband hält damit an seinem Abwägungsergebnis aus der ersten Stufe der Beteiligung fest. Die Beschränkung der Kommunen ohne zentralörtlichen Status auf den Eigenbedarf ist bereits im Landesraumentwicklungsprogramm (Zielfestlegung 4.2 (2)) festgeschrieben und widerspricht dahingehend nicht den Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogrammes. Den unterschiedlichen Wohnraumbedarfen der örtlichen Bevölkerung nicht nur quantitativ sondern auch in den verschiedenen Segmenten gerecht zu werden, sollte im Interesse einer jeden Kommune liegen. Bei der landesplanerischen Beurteilung von kommunalen Bauleitplänen werden auch solche Erfordernisse durch die untere Landesplanungsbehörde mit den planenden Kommunen erörtert. Dies bedarf keiner weitergehenden Regelungen im Raumentwicklungsprogramm.

Bei der Beurteilung kommunaler Bauleitpläne zum Wohnungsbau kann, wie von der **Gemeinde Poppendorf** angeregt, auch die Bedeutung eines Ortes als Standort für Gewerbe und Industrie Rechnung Berücksichtigung finden. So wurde dieser Aspekt auch in Leitlinie 1.3 des fortgeschriebenen Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens vom Juli 2018 explizit aufgegriffen.

Auf den Entwicklungsrahmen wird im Begründungsteil zum Programmsatz 3.1.2 (4) hingewiesen.

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

Die **Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen** befürwortet die grundsätzliche Intention, dass Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion innerhalb des Stad-Umland-Raumes Rostock eine Entwicklung unter Beachtung der bestehenden Infrastruktur sowohl für den Eigenbedarf als auch für den Zuzug ermöglicht werden soll. Sie macht deutlich, dass neben der Eigenentwicklung auch der Zuzug für die Gesamtregion zur Sicherung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen in der Region unbedingt erforderlich ist. Das Angebotsproblem der Hansestadt Rostock von zusätzlichem und bezahlbarem Wohnraum kann nicht durch Entwicklungseinschränkungen in den Stadt-Umland-Gemeinden kompensiert werden. Die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Vorhaltung von geeignetem Wohnraum sowohl im Segment des Geschosswohnungsbaus i.V.m. altersgerechten Wohnanlagen als auch im Segment des individuellen Wohnungsbaus ist ein prioritäres Ziel der Gemeinde. Eine negative Entwicklung der Gemeinde sei zukünftig durch die Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 - Stadt-Umland-Raum des Raumentwicklungsprogrammes Region Rostock unter Berücksichtigung der Entwicklung der Gemeinden auszuschließen. Die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen wiederholt auch ihre Kritik an den Bewertungsfaktoren der Fortschreibung des Kapitels Wohnentwicklung im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen für die zusätzlichen Entwicklungskontingente „Privilegierung“. Diese seien aus Sicht der Gemeinde weiter unausgewogen und könnten keine abschließende Grundlage für die Entwicklungskontingente einer Gemeinde darstellen. Die Gemeinde schlägt weiterhin vor, eine Öffnungsklausel zur Bewertung der Infrastrukturausstattung unter Berücksichtigung der jährlichen Monitoringergebnisse aufzunehmen, um auf zwischenzeitliche Entwicklungen in einer Gemeinde reagieren zu können. Diese sollte dahingehen, dass bei einer Änderung der Beurteilung zugrunde zu legenden Eingangsdaten eine andere Schlussfolgerung für die Entwicklung der Gemeinde zulässig ist. Folgerichtig wäre von einer positiven und stärkeren Entwicklung auszugehen; das Ergebnis sei jedoch jeweils konkret von den zum Zeitpunkt der Beurteilung zu bewertenden Eingangsdaten abhängig zu machen.

Eine **Privatperson aus Rostock** befürworte die Aufhebung der pauschalen Beschränkung auf eine Zunahme des Wohnungsbestandes um höchstens 3% gemäß Programmsatz 4.1. (2), im Regionalen Raumentwicklungsprogramm 2011, für den Stadt-Umland Raum.

Abwägung

Der Planungsverband stimmt dem Hinweis der **Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen** zu, wonach in gewissem Umfang auch ein Zuzug von außen in die Gesamtregion (und nicht nur in die Kernstadt) erforderlich ist. Diese Entwicklung soll unter Beachtung raumordnerischer Zielstellungen aber nicht ungesteuert in allen Gemeinden der Region erfolgen, sondern vorzugsweise in den Zentralen Orten. Im Stadt-Umland-Raum Rostock besteht kurz- und mittelfristig die Situation, dass in der Kernstadt nicht ausreichend Wohnraum für die Bedarfe Einheimischer sowie Zuzügler in Quantität aber auch nach qualitativen Aspekten (Wohnraumgröße, -ausstattung, -kosten) zur Verfügung gestellt werden kann.

Ziel der im Juni 2018 abgeschlossenen Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens war es daher, in gewissem Umfang auch einen überörtlichen Zuzug in ausgewählten, infrastrukturell geeigneten Umlandkommunen zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Fortschreibung werden dafür auch im Raumentwicklungsprogramm die Voraussetzungen geschaffen. Die Kritik der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen richtet sich im Wesentlichen aber gegen die Inhalte des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens selbst (hier Kriterien zur Privilegierung von Gemeinden und Kriterienmonitoring). Diese bilden keinen Regelungsgegenstand der vorliegenden Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms.

Die Zustimmung einer **Privatperson** zur geplanten Regelung wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Finanzieller Interessenausgleich

Die **Hanse- und Universitätsstadt Rostock** hält an ihrer Stellungnahme aus dem ersten Beteiligungsverfahren fest, wonach sie der Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms nur unter der Bedingung eines verbindlichen finanziellen Interessenausgleiches zustimmt. Sie macht darauf aufmerksam, dass dieselbe Forderung bereits im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung geäußert worden war. Als Begründung verweist die Hanse- und Universitätsstadt auf die von ihr übergemeindlich bereitgestellten Infrastrukturen, die insbesondere von den Einwohnerinnen und Einwohnern der Umlandgemeinden genutzt würden (siehe auch Ausführungen Rostocks in Kapitel 2.3 vorliegender Abwägungsdokumentation). Ergänzend widerspricht sie der in der Abwägungsdokumentation vom April 2019 dargelegten Argumentation, wonach im Raumentwicklungsprogramm keine Festlegungen zu finanziellen Interessenausgleichen getroffen werden können. Sie verweist dazu auf die Gesetzesbegründung zu § 16a Landesplanungsgesetz M-V, aus der hervorgeht, dass ein Ausgleich auch finanziell und im Einklang mit der Raumplanung geregelt werden könne.

Die **Hanse- und Universitätsstadt Rostock** weist in ihrer Stellungnahme auch darauf hin, dass sie dem Stadt-Umland-Konzept in der beabsichtigten Version – 600 Wohneinheiten über den Eigenbedarf hinaus ohne finanzielle Kompensation – nicht zustimmen wird.

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

Abwägung:

Bezüglich der aus dem ersten Beteiligungsverfahren beibehaltenen Stellungnahme der **Hanse- und Universitätsstadt Rostock** wird auf die Abwägungsdokumentation vom April 2019 verwiesen:

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

- *Aus raumordnerischen Gesichtspunkten ist eine Kopplung zwischen der mit der vorliegenden Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms bzw. der abgeschlossenen Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens 2018 vorgeschlagenen und begründbaren Wohnbauentwicklung in den Umlandkommunen und finanziellen Forderungen zum Interessenausgleich seitens der Hansestadt Rostock weder Aufgabe noch Regelungsgegenstand eines Raumentwicklungsprogramms.*
- *Aus Sicht des Planungsverbandes ist es Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die aufgabengerechte und auskömmliche Finanzausstattung der Kommunen des Landes sicher zu stellen. Die besonderen Aufgaben und Leistungen Rostocks als Oberzentrum und einziger Regiopole des Landes bedürfen hierbei einer besonderen Beachtung, um die Bereitstellung hochwertiger Infrastruktur für alle Einwohnerinnen und Einwohner der Region Rostock sowie des Landes M-V und seiner Besucher langfristig aufrecht erhalten zu können. Die Voraussetzungen dafür sind insbesondere im Rahmen des Finanzausgleichsgesetzes zu schaffen (z.B. im Rahmen von §16 FAG M-V).*

Die finanziellen Verflechtungen zwischen Hansestadt Rostock und Umlandkommunen können durch den Planungsverband nicht abschließend beurteilt werden. Erkennbar ist aber, dass zum Einen die Infrastrukturen in der Kernstadt durch die Einwohnerinnen und Einwohner der Umlandkommunen nicht in gleichem Maße genutzt werden und dass zum Anderen deren Finanzierung nicht vollständig in einen sachlichen Zusammenhang zur zukünftigen

Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden gebracht werden kann. Eine pauschale Regelung zu Ausgleichszahlungen für neue Wohngebiete würde dem Anliegen der Kernstadt insofern gar nicht gerecht werden können und neue Ungleichbehandlungen verursachen. Sollten in den oben genannten und weiteren Bereichen begründete Finanzbedarfe bestehen, sind entsprechende Neuregelungen an den hier zu Grunde liegenden Gesetzen, Verordnungen, Satzungen o.ä. (z.B. Schullastenausgleich, Gebührenordnungen) bzw. anderweitige freiwillige Vereinbarungen zur Diskussion zu stellen.

Ergänzend ist festzustellen, dass sich die o. g. Forderung der Stadt Rostock (hier: Aufnahme von Regelungen zum finanziellen Interessenausgleich) auf die Neuregelungen in Programmsatz 4 des vorgelegten Fortschreibungsentwurfes zur 2. Stufe der Beteiligung zum Raumentwicklungsprogramm bezieht. Zu beachten ist, dass mit diesem Programmsatz lediglich eine 1:1-Übernahme bereits gültiger landesplanerischen Regelungen erfolgt (vgl. Programmsätze 4.2 (2) und (3) des Landesraumentwicklungsprogramms von 2016). Der Planungsverband Region Rostock stellt fest, dass auch das Landesraumentwicklungsprogramm bezüglich der Programmsätze 4.2 (2) und (3) keine Regelungen zu etwaigen finanzieller Ausgleichszahlungen enthält. Dies wäre auch nicht sachgerecht, da lediglich klargestellt wird, dass

- erstens: die Wohnbauentwicklung in Umlandkommunen auf den Eigenbedarf zu beschränken ist, wobei es keinerlei quantitative Vorgaben für die Ermittlung des Eigenbedarfes in der Landesverordnung gibt, und
- zweitens: die Wohnbauentwicklung in den Umlandkommunen, die über den Eigenbedarf hinausgeht, einer vorherigen interkommunalen Abstimmung bedarf. Vorgaben bezüglich der interkommunalen Abstimmung werden nicht erhoben. Im vorgelegten Entwurf des Raumentwicklungsprogramms wird im Begründungsteil auf das Vorliegen eines interkommunalen Abstimmungsergebnisses (Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen) verwiesen, dessen Inhalte selbst sind aber nicht Regelungsgegenstand des Raumentwicklungsprogramms, zumal sie durch die Kommunen des Stadt-Umland-Raumes auch jederzeit fortgeschrieben werden können.

Die zuvor erwähnten, zur Neuaufnahme vorgeschlagenen Regelungen des Raumentwicklungsprogrammes betreffen ausschließlich raumordnerische Regelungstatbestände, die in dieser Form auch bereits im Landesraumentwicklungsprogramm enthalten sind. Es ist nicht erkennbar, welche Verknüpfung zwischen diesen konkreten Regelungstatbeständen und den von Rostock geforderten Ergänzungen bezüglich finanzieller Ausgleichszahlungen hergestellt werden könnte, zumal diese dann schon im Landesraumentwicklungsprogramm hätten landeseinheitlich geregelt werden müssen.

Die Kritik der Hansestadt richtet sich somit in erster Linie gegen die Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens (Kapitel Wohnbauentwicklung). Dessen Fortschreibung ist allerdings nicht Aufgabe des Planungsverbandes Region Rostock, sondern des Stadt-Umland-Forums. In diesem Zusammenhang wird durch den Planungsverband zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die Forderung nach finanziellen Ausgleichleistungen seitens der Hanse- und Universitätsstadt sich nur noch auf die laut fortgeschriebenem Entwicklungsrahmen über den Eigenbedarf hinausgehenden 600 Wohneinheiten bezieht. Entsprechende Ausgleichleistungen für Wohnbauentwicklungen in Umlandkommunen im Rahmen des Eigenbedarfes bestehen demnach erfreulicherweise nicht mehr.

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

2.6 Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock

Der **Bauernverband Mecklenburg-Vorpommern** stellt fest, dass agrarstrukturelle Belange im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen Rostock bislang keine Rolle spielen. Dieses Handlungsfeld sei im Abschnitt „Freiflächenentwicklung“ zu ergänzen, um einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden bezüglich landwirtschaftlich genutzter Flächen zu erreichen.

Dies beträfe insbesondere geplante Entwicklungen im Bereich der Gemeinde Dummerstorf. In der bisherigen Fassung des Konzeptes würde in den Leitlinien zur Freiflächengestaltung eine flächensparende Siedlungsentwicklung ausschließlich unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Sicherung von Biotop- und Ökosystemstrukturen und ähnlichen naturschutzfachlichen Punkten thematisiert, bei vorheriger Abstimmung mit den unteren Naturschutzbehörden. Der Bauernverband stellt auch fest, dass die obigen Anmerkungen sich nicht unmittelbar auf die Änderungen des Kapitels 3.1.2 des REP beziehen, bittet aber dennoch um Berücksichtigung bzw. Weiterleitung der Hinweise.

Abwägung

Die Hinweise des Bauernverbandes beziehen sich erster Linie auf die Inhalte des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens sowie an andere Fachkapitel des Raumentwicklungsprogramms, nicht aber auf die vorliegende Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms. Seitens des Planungsverbandes Region Rostock werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

2.7 Wohnbauflächenentwicklung außerhalb des Stadt-Umland-Raumes

Die **Gemeinden Blankenhagen** und **Gelbensande** halten an ihren in der ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahmen fest. Darin wiesen sie darauf hin, dass seit In-Kraft-Treten des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes 2011 ihre Wohnbaureserven in der Innenentwicklung mittlerweile ausgeschöpft seien und weiter ein hoher Wohnraumbedarf bestehe. Die Gemeinden fordern daher die 3%-Regelung auch außerhalb des Stadt-Umland-Raumes aufzuheben. In diesem Zusammenhang sei auch die Formulierung Eigenbedarf zu streichen, da die Entwicklung vielfach durch Rückkehrer in die Gemeinden bzw. durch Zuwanderung im Zusammenhang mit einer Arbeitsaufnahme in der Region erfolgen würde. Gefordert wird weiterhin eine Aktualisierung der Bezugsgröße für die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb des Stadt-Umland-Raumes sowie die Aktualisierung des Begründungsteils im Kapitel Siedlungsflächenentwicklung (Berücksichtigung neuer Bevölkerungsprognosen), da sonst auch die 2011 festgelegte 3%-Eigenentwicklung nicht ausgeschöpft werden könne. Die **Gemeinden Rövershagen und Bentwisch** unterstützen die zuvor dargelegten Forderungen

Abwägung:

Der Planungsverband Region Rostock hält an der in der in der Abwägungsdokumentation vom April 2018 bereits dargelegten Abwägung fest. Danach ist die Konzentration der Neuausweisung von Siedlungs- und insbesondere Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte erklärtes Ziel des Landes- sowie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm 4.1 (2) sowie 4.2 (1)). Ebenso erklärtes Ziel ist es, die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (Landesraumentwicklungsprogramm 4.2 (2)). Das Maß der baulichen Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes wurde im Regionalen Raumentwicklungsprogramm 2011 definiert (sogenannte 3%-Regelung). Zu berücksichtigen ist, dass das Raumentwicklungsprogramm in der Regel für einen Geltungszeitraum von 10 Jahren angelegt ist. Eine Überprüfung und Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms auch im Themenfeld Siedlungs- bzw. Wohnflächenentwicklung ist somit zeitnah erforderlich und wird durch den Planungsverband in den kommenden Jahren vorgenommen. In diesem Zusammenhang wird es auch eine Überprüfung und Fortschreibung der Eigenbedarfsregelung im geltenden Raumentwicklungsprogramm geben, bei der die Hinweise der **o.g. Stellungnahmen** zu berücksichtigen sind. Die aktuelle Fortschreibung bezieht sich lediglich auf Regelungen für den Stadt-Umland-Raum aufgrund des vergleichsweise höheren Handlungsbedarfes in diesem Raum und aufgrund des Vorliegens einer detaillierten Einwohner- und Wohnungsnachfrageprognose vorerst nur für diesen Teilraum.

2.8 Weitere Hinweise

Die **Gemeinde Broderstorf** verweist in ihrer Stellungnahme auf bereits abgegebene Stellungnahmen vom 06.03.2019 sowie vom 04.04.2019. Daneben teilt Sie zu Programmsatz 5 des vorliegenden Fortschreibungsentwurfes (Einzelhandelskonzept) mit, dass der in der Gemeinde ansässige Handelshof in Rostock neu gebaut werden soll und für die Nachnutzung des vorhandenen Gewerbeobjektes die Fläche für den Großhandel zugunsten von Einzelhandelsfläche (eventl. Outlet) und/ oder anderes Gewerbe erwogen werden sollte.

Abwägung:

Es wird festgestellt, dass die von der **Gemeinde Broderstorf** erwähnte Stellungnahme vom 06.03.2019 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms im Kapitel Energie abgegeben wurde und keinen Bezug zur vorliegenden Fortschreibung im Kapitel Stadt-Umland-Raum hat.

Als Stellungnahme vom 04.04.2019 meint die Gemeinde ihre Beschlussfassung vom 04.04.2018 zum fortgeschriebenen Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen. Diese Beschlussfassung hat keine unmittelbare Relevanz für die vorliegende Fortschreibung.

Die Ausführungen zur möglichen Nachnutzung einer Einzelhandelsfläche werden zur Kenntnis genommen, ziehen aber keine Änderungserfordernisse bezüglich Programmsatz 3.1.2 (5) nach sich.

2.9 Änderungen im Programmentwurf

Ziele und Grundsätze

| Entwurf vom April 2019 | aktueller Entwurf |
|---|--|
| Z (1) Stadt-Umland-Raum Rostock | <i>Keine Änderungen</i> |
| G (2) Abstimmung zum Stadt-Umland-Konzept Kommt im Zuge der Fortschreibung oder Ergänzung des Stadt-Umland-Konzeptes innerhalb eines Jahres nach Vorlage eines abstimmungsfähigen Entwurfes zwischen den beteiligten Kommunen keine einvernehmliche Abstimmung zu Stande, kann durch den Regionalen Planungsverband bei der Obersten Landesplanungsbehörde beantragt werden, den Entwurf im Einvernehmen mit dem Innenministerium für verbindlich zu erklären. | <i>Ersatzlose Streichung</i> |
| G (3) Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum | G (2) Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum <i>Keine darüber hinausgehenden Änderungen</i> |
| Z (4) Wohnbauentwicklung in den Umland-Gemeinden | Z (3) Wohnbauentwicklung in den Umland-Gemeinden <i>Keine darüber hinausgehenden Änderungen</i> |
| G (5) Einzelhandelskonzept | G (4) Einzelhandelskonzept <i>Keine darüber hinausgehenden Änderungen</i> |

Begründungen zu den Zielen und Grundsätzen

| Entwurf vom Juni 2018 | aktueller Entwurf |
|---|------------------------------|
| zu (1) Stadt-Umland-Raum Rostock ... | <i>Keine Änderungen</i> |
| zu (2) Abstimmung zum Stadt-Umland-Konzept | <i>Ersatzlose Streichung</i> |

| | |
|---|---|
| <p>Bei der Fortschreibung und Ergänzung des Stadt-Umland-Konzeptes (Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock) sollen unter Beachtung regionalplanerischer und fachplanerischer Rahmenseetzungen die Interessen der betroffenen Kommunen weitgehend Berücksichtigung finden. Bei divergierenden Problemlagen sind einvernehmliche Konsenslösungen anzustreben. Die Diskussionen und Abstimmungen werden im Stadt-Umland-Bürgermeisterforum bzw. in dazu einberufenen Arbeitsgruppen durchgeführt. Den beteiligten Kommunen wird der Entwurf zur Fortschreibung oder Ergänzung des Konzeptes zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Kommt auf Grundlage eines zur abschließenden Abstimmung vorgelegten Entwurfes innerhalb eines Jahres kein Einvernehmen zu Stande, kann durch Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes bei der obersten Landesplanungsbehörde beantragt werden, den vorliegenden Entwurf für verbindlich zu erklären.</p> | |
| <p>Zu (3) Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung ...</p> | <p>Zu (2) Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung <i>Keine darüber hinausgehenden Änderungen</i></p> |
| <p>Zu (4) Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden ...</p> | <p>Zu (3) Wohnbauentwicklung in den Umlandgemeinden <i>Keine darüber hinausgehenden Änderungen</i></p> |
| <p>Zu (5) Einzelhandelskonzept ...</p> | <p>Zu (4) Einzelhandelskonzept <i>Keine darüber hinausgehenden Änderungen</i></p> |