

5. SIEDLUNGSWESEN

5.1 Siedlungsstruktur

- (1) Die in der historischen Entwicklung entstandene dezentrale Siedlungsstruktur der Region ist in ihren Grundzügen zu erhalten. Sie soll unter Berücksichtigung der aktuellen gesellschaftlichen Ansprüche und Erfordernisse im Interesse des Gemeinwohls weiterentwickelt werden.
- (2) Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung stellen die in Nr. 2 festgelegten Zentralen Orte der Region dar. Sie sollen sich entsprechend den dort formulierten Zielen funktionsgerecht entwickeln. In den Zentralen Orten wird eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung angestrebt.
- (3) In den Ordnungsräumen um die beiden Teile des Oberzentrums Stralsund - Greifswald soll sich die Siedlungsentwicklung vor allem in den in Nr. 1.1.2 und 1.1.3 ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkten vollziehen. In den beiden Kernstädten und den Siedlungsschwerpunkten soll durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik der Kommunen und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepaßte Bauflächenausweisung die Siedlungstätigkeit geordnet werden.
- (4) In den Ländlichen Räumen soll die weitere Siedlungsentwicklung vor allem auf die Stärkung der Zentralen Orte gerichtet sein. Grundsätzlich haben jedoch alle Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen auszuweisen.
- (5) Die Siedlungsentwicklung aller Gemeinden soll sich organisch im Einklang mit ihrer Größe, Funktion und Ausstattung vollziehen. Neue Siedlungseinheiten sollen so dimensioniert werden, daß sie in die bauliche und sozioökonomische Struktur des Ortes integriert werden können. Sie sollen im Einklang mit deren Eigenart errichtet und gestaltet werden. Eine Kooperation benachbarter Gemeinden ist bei größeren Baulandausweisungen anzustreben.

- (6) Grundsätzlich ist der Erneuerung und/oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren. Die Siedlungsentwicklung soll auf eine ausgewogene Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Erholung gerichtet sein.
- (7) Die geplante Siedlungsentwicklung soll vorwiegend dort stattfinden, wo eine gute Erreichbarkeit auch durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist oder realisiert werden kann.
- (8) Die Siedlungstätigkeit sollte nach den vorhandenen oder realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden und mit der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinden abgestimmt werden.
- (9) Bei Siedlungserweiterungen sind die Bauweisen und Bebauungsstrukturen so zu wählen, daß ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gesichert wird.
- (10) Bei der Gestaltung der Siedlungsentwicklung sind das Landschaftsbild sowie die Belange bestehender landwirtschaftlicher Betriebsstandorte zu berücksichtigen. Die Landschaft und das Ortsbild prägende natürliche Strukturen (z.B. Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer, Waldränder) sind entsprechend den Gegebenheiten als unbebaute Flächen in die Bebauungsstrukturen zu integrieren.

Begründung:

Zu 1: Die Siedlungsstruktur der Region Vorpommern ist durch nur wenige größere Zentren und eine Vielzahl kleiner Siedlungen gekennzeichnet. Von den 317 Gemeinden der Region haben 236 eine Wohnbevölkerung von weniger als 1.000 Einwohnern, davon 147 Gemeinden sogar weniger als 500 Einwohner. Nur die beiden Städte Stralsund und Greifswald haben mehr als 20.000 Einwohner.

Zu 2: Das Zentrale-Orte-System dient bundesweit als konzeptionelle Grundlage für die räumliche Gesamtentwicklung. Insbesondere die Versorgungssicherheit der Bevölkerung in der Fläche kombiniert mit den finanziellen Möglichkeiten der öffentlichen Hand kann durch eine disperse, unstrukturierte Siedlungsentwicklung nicht gewährleistet werden. Darüber hinaus hätte eine disperse Siedlungsentwicklung langfristig erheblich höhere negative Umweltbelastungen zur Folge. Das Prinzip der dezentralen Konzentration in der Siedlungsentwicklung trägt den aktuellen Ansprüchen Rechnung.

Insbesondere in Ländlichen Räumen führt nur eine Stärkung ausgewählter Siedlungen zu einer Siedlungsstruktur, in der die wirtschaftliche Existenz der Bevölkerung gesichert werden kann. Die Erreichbarkeit der Zentren ist dabei ein wichtiges Kriterium, denn eine zu starke Zentralisierung würde die räumlichen Beziehungen mit erheblichen Distanzen belasten und zu einer verstärkten Abwanderung aus den Ländlichen Räumen führen. Die Stabilisierung der Siedlungssysteme ist wichtig, da die Zentralorte der

Nahbereichsstufe viel empfindlicher auf Bevölkerungseinbußen im Umland reagieren als höherrangige Zentren. Es bestünde Gefahr, daß immer mehr Grenzwerte der ökonomischen und funktionellen Auslastung unterschritten würden.

Zu 3: Mit der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Schwerpunkte ist das Bestreben nach Freihaltung bzw. Schonung der Landschaft außerhalb der Schwerpunkte verbunden. Damit wird der Gefahr einer breit gestreuten Siedlungstätigkeit und einer Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt. Der Siedlungsdruck auf die Achsenzwischenräume kann dadurch aufgefangen und ihre ökologische Ausgleichsfunktion gesichert werden. Die Auswahl der Schwerpunkte ist in Nr. 1.1.2 und 1.1.3 begründet. Daß vielfach Bauland in den kleinen Gemeinden, die nicht Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung sind, nachgefragt wird, liegt oft genug daran, daß in den Siedlungsschwerpunkten bzw. Zentren kein ausreichendes und preisgünstiges Baulandangebot vorgehalten wird.

Zu 4 und 5: Die gegenwärtige Siedlungsentwicklung vollzieht sich vor dem Hintergrund einer im allgemeinen rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Deshalb ist in den Gemeinden vor allem der Nachhole- und Ersatzbedarf bei der Bestimmung der Eigenentwicklung von Bedeutung. "Eigenentwicklung ist eine Flächen- oder Kapazitätsentwicklung, die sich im allgemeinen auf den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung bezieht. Zur Eigenentwicklung gehört nicht der Bedarf, der durch unangemessene Wanderungsgewinne verursacht wird. Im Rahmen der Eigenentwicklung müssen die allgemeinen Ansprüche an eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung (Fläche und Ausstattung) erfüllt werden. Im gewerblichen Siedlungsbereich gilt dies in der Regel für die Neuansiedlung von Betrieben, die der örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen (Einzelhandel, Handwerk), sowie für Betriebserweiterungen ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung von Betrieben, die an besondere Standortbedingungen gebunden sind" (vgl. Richtlinie zur Ausarbeitung und Aufstellung Regionaler Raumordnungsprogramme ...). Als Orientierungswert kann dafür ein WE-Zuwachs von maximal 15% im Planungszeitraum, bezogen auf den Wohnungsbestand von 1993, angesetzt werden. In Ausnahmefällen kann der Bedarf wegen generell qualitativ und quantitativ schlechter Wohnraumversorgung oder zum Ausgleich von Restitutionsansprüchen auch darüber liegen. Durch Kooperation und Abstimmung benachbarter Gemeinden können Planungs- und Erschließungskosten optimiert, Landschaftsverbrauch reduziert und Infrastruktur bestmöglich ausgelastet werden.

Zu 6: Fehlende Baulandangebote oder ungünstige Preisstrukturen werden vor allem in den Städten immer mehr zum Engpaß für angestrebte Wohnbauleistungen. Andererseits sind in den Gemeinden durchaus Potentiale für die Innenentwicklung vorhanden, die es gilt, zu aktivieren. Probleme treten vor allem bei der Klärung eigentumsrechtlicher Fragen auf oder bei Vorhandensein von Altlasten, die vor einer neuen Nutzung entsorgt werden müssen.

Die vorrangige Nutzung bestehender Baugebiete beschränkt das Verkehrsaufkommen auf bestehende Verkehrswege.

Zu 7 und 8: Entscheidende Voraussetzung für die Ausweisung von Bauland durch die Gemeinden ist das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung.

Vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen und auszulasten ist von großer Bedeutung. Damit kann einerseits einem unnötigen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden. Andererseits kann durch die weitere Siedlungstätigkeit in Anbindung an bereits vorhandene Verkehrsmöglichkeiten eine Verringerung des allgemeinen Verkehrsaufkommens und des individuellen Aufwands zur Erreichung der Arbeitsstätten oder Versorgungseinrichtungen erreicht werden. Das Vorhandensein bzw. die mögliche Realisierung von Infrastruktureinrichtungen ist ein wesentlicher Faktor für den Umfang der Siedlungstätigkeit. Dabei ist zu prüfen, ob die Nachfolgelasten aufgrund neuer Siedlungsgebiete die finanzielle Leistungsfähigkeit einer Gemeinde nicht übersteigen. Infrastrukturelle Einrichtungen für die ansässige Wohnbevölkerung und die Fremdenverkehrsgäste sollten sich gegenseitig ergänzen.

Zu 9 und 10: Die Region Vorpommern ist durch eine noch weitgehend intakte, sehr vielfältige, attraktive Landschaft gekennzeichnet. Die Erhaltung dieses Potentials und die Entwicklung der Siedlungen im Einklang mit Natur und Landschaft ist deshalb besonders wichtig. Durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Potentiale minimiert werden. Nähere Erläuterungen zu diesem Problemkreis siehe Nr. 4.

5.2 Stadt- und Dorferneuerung, Denkmalschutz und -pflege

- (1) Städte und Dörfer sollen sich unter Berücksichtigung ihrer Struktur und Funktion weiterentwickeln. Dazu sollen in allen Teilen der Planungsregion Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung durchgeführt werden.
- (2) Im Städtebau sollen regionale und lokale Eigenheiten unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes bewahrt, wieder aufgenommen und weiterentwickelt werden. Naturräumliche und topographische Gegebenheiten sollen bei der baulichen Entwicklung berücksichtigt werden.
- (3) Durch Maßnahmen der Stadterneuerung sollen die Innenstädte vitalisiert werden. Durch die Beseitigung städtebaulicher, struktureller und funktionaler Mängel sollen sie in ihrer Gesamtheit den Aufgaben von Wohnen, gewerblicher Wirtschaft, Handel, Dienstleistungswesen, Kultur, Tourismus und Freizeitgestaltung besser gerecht werden.
- (4) Die industriell errichteten Großwohnsiedlungen insbesondere der größeren Zentralen Orte der Region sollen durch Maßnahmen der Sanierung und Modernisierung der Baulichkeiten sowie einer gezielten Verbesserung des Wohnumfeldes zukünftig besser den Ansprüchen der Wohnfunktion gerecht werden.
- (5) Landschaftstypische Ortsbilder und historische Stadtviertel mit ortsbildprägenden Gebäuden, Ensembles und Quartieren sollen den Möglichkeiten und Erfordernissen der Siedlungsentwicklung entsprechend gesichert, gepflegt und erhalten werden.
- (6) Mit den Maßnahmen der Dorferneuerung soll vor allem die Eigenart der Dörfer gestärkt, d.h. die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder erhalten bleiben und eine harmonische Entwicklung gefördert werden. Die überkommenen Siedlungsstrukturen sind zu bewahren und entsprechend den Anforderungen an das Wohnen und Wirtschaften im Ländlichen Raum zu erneuern bzw. weiterzuentwickeln.

Begründung:

Zu 1 und 2: Diese Ziele sind ausgerichtet auf den Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und deren weitere Entwicklung. Dabei soll den regionalen Besonderheiten Rechnung getragen werden. Durch Stadt- und Dorferneuerung wird der Wohnwert vorhandener Siedlungen erhöht.

Bund und Land fördern mit verschiedenen Programmen die städtebauliche Entwicklung und Dorferneuerung. Durch die Aufstellung von Erhaltungs-, Gestaltungs- und Sanierungssatzungen werden rechtliche Grundlagen in den Städten und Gemeinden geschaffen.

Durch die Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen werden die zentralörtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden sowie die infrastrukturelle Versorgung des zugehörigen Verflechtungsbereiches gestärkt.

Zu 3 und 4: Auch in den Städten der Region haben sich in den letzten Jahren Funktionsänderungen ergeben, unter anderem durch die Verdrängung von Wohnfunktionen aus den Stadtkernen, Kaufkraftabzug in die neugeschaffenen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorwiegend am Stadtrand, sehr starke Ausdehnung von Dienstleistungsbereichen. Negativ wirkten sich außerdem die oft überalterte Bausubstanz, die z.T. starkem Verfall preisgegeben war, und eine hohe Verkehrsbelastung aus.

Im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen kommt es darauf an, die Wohnfunktionen in den Stadtkernen durch Modernisierung und Erneuerung von Wohnraum zu stärken, wobei auch eine Verbesserung des Wohnumfeldes einzubeziehen ist. Durch die Stärkung von kleinteiligem Einzelhandel, gastronomischen Einrichtungen, kulturellen Angeboten u.ä. im Stadtkern kann die Attraktivität der Innenstädte erhöht und eine Funktionsmischung gefördert werden.

Die Verbesserung der Infrastruktur und die Attraktivitätssteigerung der Innenstädte kommt auch der Entwicklung des Fremdenverkehrs zugute.

Der Förderung städtebaulicher Planungen, der Stadterhaltung und Stadterneuerung dienen verschiedene Förderprogramme unter den Bezeichnungen „Allgemeine Städtebauförderung“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ sowie „Landesprogramm Mecklenburg-Vorpommern“.

Zu 5 und 6: Die Dörfer in der weitgehend ländlich strukturierten Region sind Lebensraum für einen großen Teil der Bevölkerung. Deshalb ist es wichtig, durch Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen auch für die ländliche Bevölkerung beizutragen. Damit soll einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung entgegengewirkt werden.

In der Planungsregion Vorpommern waren 1994 insgesamt 51 Gemeinden in Fördermaßnahmen der Dorferneuerung einbezogen. Dadurch können typische Dorf- und Landschaftsstrukturen erhalten, die Lebensverhältnisse der Familien und die Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert sowie die überkommenen Siedlungsstrukturen entsprechend den modernen Anforderungen an das Wohnen und Wirtschaften im Ländlichen Raum fortentwickelt werden.

Gleichzeitig werden damit die Voraussetzungen für den Fremdenverkehr verbessert, der in dieser Region zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen gehört.

5.3 Wohnungswesen

- (1) Durch den Wohnungsneubau sowie die Sanierung und Modernisierung des Bestandes soll in allen Teilen der Planungsregion eine ausgewogene Versorgung mit Wohnraum sichergestellt werden. Dabei ist auf die Schaffung eines breit gefächerten Wohnungsangebotes zu achten, in dem der soziale Mietwohnungsbau und alters- und behindertengerechte Wohnungen entsprechende Berücksichtigung finden.

- (2) In den Ordnungsräumen soll eine zwischen der Kernstadt und den übrigen Gemeinden abgestimmte Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgen.
- (3) Eine soziale Mischung innerhalb der einzelnen Wohngebiete ist insbesondere durch die Ausweisung von Wohnbauflächen für verschiedene Wohnungsgrößen und Wohnformen sowie den Bau von Wohnungen unterschiedlicher Eigentumsformen anzustreben
- (4) Die Entwicklung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, soll in den Kommunen städtebaulich und sozial verträglich gesteuert werden, um die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum nicht zu gefährden.

Begründung:

Zu 1: Trotz eines voraussichtlich weiteren Rückganges der Bevölkerungszahl in der Region kann zumindest im anvisierten Planungszeitraum von ca. 10 Jahren von einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen werden. Zu DDR-Zeiten war die Altbausubstanz vielfach dem Verfall preisgegeben und der Wohnungsneubau in streng normierten Plattenbausiedlungen konnte nicht den modernen Ansprüchen an den Wohnstandard genügen. Diese Situation trifft auch für die Planungsregion Vorpommern voll zu, woraus sich ein deutlicher Nachholbedarf an Wohnbauland ergibt. Dieser Bedarf wird verstärkt durch die tendenzielle Angleichung von Wohnqualität und -quantität an das Niveau der alten Bundesländer, die neuen Möglichkeiten zum Erwerb privaten Wohneigentums und sich verkleinernde Haushaltsgrößen.

Die Sicherung eines differenzierten Wohnungsangebotes bedarf der Erstellung von bezahlbaren Wohnungen für alle sozialen Schichten in unterschiedlichen Wohn- und Bewirtschaftungsformen, einschließlich der Schaffung von Wohneigentum. Das Problem, kostengünstig zu bauen, ist nur erfolgreich zu lösen, wenn technische Lösungen, Wohnstandards, Grundstückskosten, Erschließungsparameter, Bauorganisation, Finanzierung und soziale Aspekte im Zusammenhang gesehen werden.

Alters- und behindertengerechte Wohnungen entsprechen den besonderen Ansprüchen dieser Menschen an die Wohnung und sind barrierefrei.

Zu 2: Preisgünstiges Wohnbauland ist ein Engpaß in den Stadtregionen. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist häufig von der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit der angestrebten Flächen abhängig. Wohnungsmarktbedingte Kern-Rand-Wanderungen, die vorwiegend den Eigenheimbau von relativ vermögensstarken Haushalten betreffen, sind planerisch wenig wünschenswert, denn sie würden dem Ziel einer weiteren Stärkung des Oberzentrums entgegenstehen. Wenn sich der Wohnungsneubau nicht stark auf das Oberzentrum konzentriert, werden soziale Segmentierungs- und Polarisierungstendenzen innerhalb der Stadt über die Stadtgrenzen hinausgetragen und auch räumlich verfestigt. Durch den verstärkten Wohnungsbau im Umland entstehen zusätzliche Bedarfe an Versorgungsinfrastruktur und eine zusätzliche Belastung der Verkehrsinfrastruktur.

Um ein konzentriertes Bauen in den Siedlungsschwerpunkten entsprechend ihrer Größe und Bedeutung im Siedlungsnetz zu sichern und einer unmaßstäblichen Ansiedlung vor allem im Umland größerer Zentralorte entgegenzuwirken, soll der Eigenbedarf vor allem der größeren Städte auf eigenem Territorium realisiert werden. Die Flächennutzungsplanung ist darauf auszurichten. Stehen hier keine geeigneten, kostengünstigen bzw. ausreichenden Bauflächen zur Verfügung, kann eine angemessene, zwischen den betroffenen Gemeinden abgestimmte Umverteilung erfolgen.

Aus dem Wohnungsbedarf der Hansestadt Greifswald für den Planungszeitraum seit 1993 bis etwa 2010 werden ca. 1.000 WE in den Siedlungsschwerpunkten innerhalb des Ordnungsraumes realisiert. Die ca.

1.000 WE, die im Umland als Vorhaltung für die Hansestadt angesiedelt werden, gliedern sich folgendermaßen auf die einzelnen Orte auf:

Neuenkirchen:	300 WE
Weitenhagen:	200 WE
Wackerow:	250 WE
Hinrichshagen:	120 WE
Mesekenhagen:	60 WE
Kemnitz:	60 WE

Ein Teil dieser Flächenvorhaltungen ist bereits realisiert worden. Im Laufe der weiteren Entwicklung sollte eine regelmäßige Überprüfung und ggf. erneute Abstimmung aller Beteiligten erfolgen.

Zu 3: Bei allen wohnungspolitischen Maßnahmen ist besonderer Wert auf eine ausgewogene Sozialstruktur zu legen. Sozialräumliche Differenzierungsprozesse, die durch ein einseitiges und mangelhaftes Wohnungsangebot in den einzelnen städtischen Teilräumen ausgelöst werden, führen zu einseitigen räumlichen Konzentrationen von Bevölkerungsgruppen gleicher Einkommensgruppen und Haushaltstypen. Unausgewogene Bevölkerungs- und Sozialstrukturen ziehen nachteilige und unausgeglichene Nachfragespitzen nach sozialen Infrastruktureinrichtungen nach sich. Zur Erhaltung einer stabilen und möglichst vielfältigen Sozialstruktur können Maßnahmen der Sanierung, Modernisierung und des Wohnungsneubaus sowie Maßnahmen der Verbesserung des Wohnumfeldes führen.

Zu 4: Freizeitwohnungen sind zum Zwecke der Erholung errichtete Wohnungen. Sie können privat (Zweitwohnung, Wochenendhaus) oder gewerblich (Ferienwohnung, -appartement, -haus) genutzt werden. Sie dienen einem zeitlich begrenzten Aufenthalt.

Privat genutzte Freizeitwohnungen werden in der Regel von den Eigentümern, und somit einem klar bestimmbar Personenkreis genutzt (Ausnahme: zeitweiliges Überlassen der Wohnung an Verwandte, Freunde etc.). Auf die gewerblich genutzten Freizeitwohnungen wird in Kapitel 7.5.2 näher eingegangen. Eigengenutzte Freizeitwohnungen stellen eine Ergänzung des gewerblichen touristischen Beherbergungsangebots dar.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen für überwiegend eigengenutzte Freizeitwohnungen über die Eigenentwicklung hinaus darf nicht zu einer weiteren Suburbanisierung im Umland der größeren Städte führen.

Zur Vermeidung unerwünschter Entwicklungen stehen den Gemeinden bauleitplanerische und steuerliche Instrumente zur Verfügung.