

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 13.02.2023**

**Betr.: Neuaufstellung des Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock**

**Hier: 1. Entwurf**

**Beteiligung der öffentlichen Stellen gemäß § 9 Raumordnungsgesetz**

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Finanzierung und Zuständigkeit
- D)** Umweltverträglichkeit
- E)** Beschlussvorschlag

**Zu A)**

Die Region Rostock wird von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie dem Landkreis Rostock gebildet. Mitglieder des Regionalen Planungsverbandes, dem die Aufstellung des Raumentwicklungsprogrammes obliegt, sind die beiden Gebietskörperschaften sowie die Städte Güstrow, Bad Doberan und Teterow. Die Region umfasst eine Fläche von 3.600 Quadratkilometern und hatte im Jahr 2022 rund 429.000 Einwohner. Das sind etwa 15 Prozent der Fläche und ein Viertel der Einwohner des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Von den Einwohnern lebten rund 209.000 in der Hansestadt und 220.000 im Landkreis. Im Landkreis gibt es zehn amtsfreie Städte und Gemeinden sowie 13 Verwaltungsämter, denen insgesamt 101 Städte und Gemeinden angehören. Die Regionsfläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Anteil von Siedlungs- und Verkehrsflächen beträgt 11 Prozent, 16 Prozent sind bewaldet und 4 Prozent von Gewässern bedeckt.

Nach den aktuellen Bevölkerungsprognosen für den Landkreis und die Stadt Rostock ist für die Gesamtregion in den kommenden zehn Jahren mit einer ungefähr gleichbleibenden Bevölkerungszahl zu rechnen. Während im näheren Umland von Rostock die Bevölkerung weiterhin tendenziell zunimmt, ist in den ländlich geprägten Teilräumen, insbesondere im Süden der Region, mit einem weiteren Rückgang zu rechnen. In der Region Rostock wird rund 30 Prozent der Wirtschaftsleistung des Landes Mecklenburg-Vorpommern erbracht. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner liegt über dem Landesdurchschnitt, erreicht jedoch bis heute nicht den Bundesdurchschnitt.

Das Raumentwicklungsprogramm der Region Rostock (früher: Mittleres Mecklenburg/Rostock) wurde zuletzt im Jahr 2010 neu aufgestellt und mit Landesverordnung vom 22. August 2011 verbindlich gemacht (Grundkarte der räumlichen Ordnung siehe **Anlage 1**). Eine Fortschreibung des Energiekapitels, insbesondere der Festlegungen zur Windenergienutzung, wurde im Juni 2020 abgeschlossen und mit Landesverordnung vom 15. März 2021 verbindlich gemacht. Die im vergangenen Jahrzehnt eingeleiteten Fortschreibungen der Kapitel 3.2 (Neuordnung der Nahbereichsverflechtungen), 3.1/4.1 (Siedlungsentwicklung Stadt-Umland-Raum) und 4.3 (Vorbehaltsgebiete Gewerbe und Industrie) konnten aus verschiedenen Gründen nicht zu Ende geführt werden und gehen in der Neuaufstellung auf. Gemäß § 4 Landesplanungsgesetz werden die

Raumentwicklungsprogramme für einen Planungszeitraum von zehn Jahren aufgestellt. Die Neuaufstellung ist damit überfällig. Gemäß dem im Jahr 2023 in Kraft getretenen Windenergieflächenbedarfsgesetz ist der Regionale Planungsverband überdies verpflichtet, die zuletzt festgelegten Windenergie-Vorranggebiete nochmals zu überarbeiten und wesentlich zu erweitern. Hierfür hat der Gesetzgeber eine Frist bis 2027 gesetzt. Das vorliegende Programm wird für einen Planungszeitraum bis 2035 aufgestellt.

Der erste Entwurf des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes (RREP) wurde von der Verbandsversammlung am 4. Januar 2024 zur Veröffentlichung freigegeben und ist im Internet unter [www.planungsverband-rostock.de](http://www.planungsverband-rostock.de) sowie unter [www.raumordnung-mv.de](http://www.raumordnung-mv.de) einsehbar.

Der Entwurf der Grundkarte des RREP befindet sich ebenfalls in **Anlage 2**.

Der erste Entwurf dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Stellen über die wesentlichen Regelungsabsichten, die der Planungsverband für den Planungszeitraum bis 2035 verfolgt. Damit werden die im vorläufigen Konzept zur Neuaufstellung des Raumentwicklungsprogrammes vom November 2022 zunächst allgemein dargelegten Zielsetzungen räumlich konkretisiert. Der erste Entwurf weist noch inhaltliche Lücken auf und ist nicht in allen Einzelheiten abschließend ausgearbeitet. Er bildet eine erste Grundlage für die öffentliche Diskussion wesentlicher Planinhalte. Im Ergebnis der Beteiligung soll der Entwurf überarbeitet und ergänzt werden. Der Öffentlichkeit und den öffentlichen Stellen wird dann nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die endgültige Beschlussfassung ist für das Jahr 2025 vorgesehen.

Stellungnahmen zum ersten Entwurf können bis zum **1. März 2024** abgegeben werden.

### **Zu B und D)**

Die Verwaltung hat den Entwurf eingehend geprüft.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Gemeinde Graal-Müritz auch weiterhin ein die Funktion eines **zentralen Ortes (Grundzentrum)** einnimmt.

Die Grundzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Sie sind Standorte von Grundschulen, Sportstätten, Behörden der gemeindlichen Verwaltung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die Verflechtungsbereiche der Grundzentren (Nahbereiche) sind in der Grundkarte dargestellt. Der Nahbereich von Graal-Müritz umfasst nur das Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Graal-Müritz außerhalb des Stadt-Umland-Raumes bildet den **ländlichen Raum**. Im ländlichen Raum sollen raumbedeutsame Planungen darauf gerichtet werden, in allen Teilen der Region möglichst gleichwertige Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Der ländliche Raum weist im Vergleich zum Stadt-Umland-Raum eine deutlich geringere Entwicklungsdynamik auf. Hier gilt es insbesondere ein Grundangebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungsmöglichkeiten innerhalb zumutbarer Entfernungen zu sichern.

Im Planungszeitraum bis 2035 dürfen in der Region Rostock nicht mehr als 500 Hektar Fläche für Siedlungszwecke neu überplant werden. Die Planung von Anlagen, welche der Gewinnung, Verteilung oder Speicherung von Energie aus erneuerbaren Quellen dienen, ist hiervon ausgenommen.

Im ländlichen Raum ist die **Siedlungsentwicklung** auf die zentralen Orte zu konzentrieren (Grund: vorhanden sein von guten Verkehrsanbindungen, Versorgungsmöglichkeiten und Einrichtungen der Daseinsvorsorge). Dasselbe gilt für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben.

Im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung sollen in erster Linie innerörtliche Baulandpotenziale genutzt werden. Soweit neue Bauflächen geplant werden, soll dies in den Gemeindehauptorten erfolgen. Neue Siedlungsflächen sind im direkten Anschluss an die vorhandenen Ortslagen zu entwickeln. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn gesetzliche Anforderungen des Umweltschutzes oder andere zwingende Gründe einen ortsfernen Standort erfordern. Planungen, die zur Verfestigung von Splittersiedlungen oder zur bandartigen Entwicklung von Siedlungsstrukturen entlang der Verkehrswege führen, sind unzulässig.

Neue Wohngebiete in den zentralen Orten sind flächensparend zu planen. Die beanspruchte Grundstücksfläche darf höchstens das Zweieinhalbfache der Geschossfläche der Wohngebäude betragen.

Die Grundkarte weist für Graal-Müritz keine Vorranggebiete für **Gewerbe und Industrie** aus. Großflächige **Einzelhandels**vorhaben sind nur in den zentralen Orten zulässig. Größe, Sortiment und Einzugsbereich müssen der Zentralität und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Ortes entsprechen. Die Vorhaben müssen sich in die geplante Entwicklung des Einzelhandels im jeweiligen Zentralort einfügen. Sie sind vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Orte einzuordnen.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen flächensparend geplant werden. Möglichkeiten der geteilten Nutzung von Gebäuden und Fahrzeugstellplätzen sollen ausgeschöpft werden. Wird ein Vorhaben ausnahmsweise abseits der zentralen Versorgungsbereiche geplant, soll eine städtebaulich integrierte Lage gewählt werden.

Die Gemeinde Graal-Müritz liegt im sog. **Vorbehaltsgebiet für den Tourismus**. Die Vorbehaltsgebiete umfassen den Küstenraum zwischen Salzhaff und Graal-Müritz einschließlich der Kühlung und der Rostocker Heide sowie die Umgebung der Krakower Seen, des Malchiner- und des Teterower Sees und des Durchbruchtales der Warnow.

In den Vorbehaltsgebieten für den Tourismus ist den Belangen der Tourismuswirtschaft und der landschaftsgebundenen Erholung gegenüber anderen Raumansprüchen ein besonderes Gewicht zu geben. Große Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen dürfen nur im Rahmen der Umnutzung bestehender Siedlungsflächen geplant und entwickelt werden. Die Inanspruchnahme von Freiraum für solche Vorhaben ist unzulässig. In die Planung großer Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen soll die Schaffung von Wohnungen für die Beschäftigten dieser Einrichtungen einbezogen werden.

Das Gemeindegebiet Graal-Müritz weist keinen Vorbehaltsgebiet für die **Landwirtschaft** aus. Es ist keine zukünftige **Infrastrukturentwicklung** in der Gemeinde geplant.

Des Weiteren werden in Graal-Müritz keine Vorranggebiete für **Windenergieanlagen**, Vorrang-/Vorbehaltstrassen für Energieleitungen oder Gebiete für großflächige Anlagen für Solarenergie festgesetzt.

Im Gemeindegebiet finden sich Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den **Freiraumschutz**.

Die Vorranggebietsflächen sind im Gemeindegebiet die Flächen des Europäischen Schutzgebietes (Natura 2000).

In den Vorranggebieten für den Freiraumschutz sind alle Planungen und Maßnahmen unzulässig, die zu einer baulichen Nutzung für Siedlungszwecke oder zur Anlage von raumbedeutsamen Infrastrukturen führen. Ausnahmsweise zulässig sind Planungen und Maßnahmen, die der Landesverteidigung oder der öffentlichen Sicherheit und Gefahrenabwehr dienen, wenn keine Standortalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen außerhalb der Vorranggebiete vorhanden sind. Eine Querung durch Verkehrswege und Leitungen ist ausnahmsweise zulässig, wenn keine Trassenalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen außerhalb der Vorranggebiete vorhanden sind und wenn für

die Querung diejenige Trassenalternative mit den geringsten Eingriffen in den geschützten Freiraum gewählt wird. In den Vorbehaltsgebieten für den Freiraumschutz sollen keine Planungen und Maßnahmen durchgeführt werden, die einer baulichen Nutzung für Siedlungszwecke oder der Anlage von raumbedeutsamen Infrastrukturen dienen.

Weiterhin bildet das RREP auch nachrichtlich die Flächen des **Trinkwasserschutzgebietes** und den **überflutungsgefährdeten Siedlungsraum** in Graal-Müritz ab. Diese nachrichtlichen Mitteilungen werden voraussichtlich im Zuge der Überarbeitung des Entwurfes im Jahr 2024 noch ergänzt.

Die Verwaltung empfiehlt im Zuge der gemeindlichen Stellungnahme den Planungsverband Region Rostock darauf hinzuweisen, dass die Überarbeitung der derzeitigen Trinkwasserschutzzone von der Unteren Wasserbehörde wichtig für die kommunale Entwicklung ist und dass diese Ergebnisse abgewartet werden sollten.

Des Weiteren möchte die Verwaltung den Planungsverband bitten, zu prüfen, ob ggfs. eine Vorbehaltstrasse für den Neubau einer Bahnverbindung zum Fischland-Darß in das RREP mit aufgenommen werden kann. Dies würde eine planübergreifende Maßnahme darstellen.

Die Vergrößerung der Gebiete für Freiraumschutz ist der größte Unterschied zum RREP von 2011. Die Verwaltung möchte den Planungsverband darauf hinweisen, dass es bereits rechtskräftige B-Pläne in den erweiterten Freiraumschutzgebieten existieren (wie z.B. B-Plan Nr. 14-8-95 „Kindernachsoorgeeinrichtung“). Das erlangte Baurecht wird durch die Festlegung als Vorrang/Vorbehaltsgebiete für Freiraumschutz bei möglichen Änderungen des B-Planes sehr stark eingeschränkt.

Sonstige Festlegungen sind für die Verwaltung nachvollziehbar.

**Zu C)** entfällt.

**Zu E) Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung eine gemeindliche Stellungnahme zum ersten Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes an den Planungsverband Region Rostock mit folgendem Inhalt abzugeben:

1. Hinweis darauf, dass die derzeitige Überarbeitung der Trinkwasserschutzzone von der Unteren Wasserbehörde wichtig für die kommunale Entwicklung der Gemeinde Graal-Müritz ist. Die Ergebnisse sollten abgewartet werden.
2. Bitte um Prüfung und Aufnahme einer Vorbehaltstrasse für den Neubau einer Bahnverbindung zum Fischland-Darß in das RREP.
3. Hinweis darauf, dass in den jetzigen ausgewiesenen Freiraumgebieten in Graal-Müritz bereits rechtskräftige B-Pläne existieren (z.B. B-Plan Nr. 14-8-95 „Kindernachsoorgeeinrichtung“).
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —  
Ja- Stimmen: —  
Nein- Stimmen: —  
Stimmenthaltungen: —