

Dokumentation 3. Workshop

Stadt-Umland-Konzepte Greifswald Stralsund

drei
22. September 2005

Impressum

Herausgeber:

Regionaler Planungsverband Vorpommern,
Geschäftsstelle: Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern,
Dezernat Regionalplanung
Am Gorzberg, Haus 14; 17489 Greifswald
Fon: 03834 – 558 218; Fax: 03834 – 558 301
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

Bearbeitung:

Arbeitsgemeinschaft **stadtraumprozess**

▪ Gesellschaft für Stadtentwicklung und Kommunalberatung

Dr.-Ing. Volker Zahn, Stadtplaner DASL, SRL, BDA
Buchenweg 23, 23568 Lübeck
Fon: 0451-30 80 858; Fax: 0451-39 77 550
Email: info@plusfuenf.de

▪ **ppp petersen pörksen partner**

architekten + stadtplaner bda
kanalstraße 52, 23552 Lübeck
Fon: 0451-799 68-0; Fax: 0451-799 68-99
Email: info@ppp-architekten.de

▪ **TGP Trüper Gondesen Partner**

Landschaftsarchitekten BDLA
An der Untertrave 17, 23552 Lübeck
Fon: 0451-79 88 2-0; Fax: 0451-79 88 2-22
Email: info@tgp-la.de

Fotos & Abbildungen:

Peter Hermans TGP; Dr. Volker Zahn **plusfünf**

Druck:

Druck & Grafikstudio Menne, Kanalstraße 68, 23552 Lübeck

Greifswald, November 2005



MORO

Modellvorhaben der Raumordnung (MoRo) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Die Finanzierung des Modellvorhabens erfolgt durch das BMVBW



Auftraggeber für die Bearbeitung des Modellvorhabens der Raumordnung im Stadt-Umland von Greifswald und Stralsund ist der Regionale Planungsverband Vorpommern

Stadt-Umland-Konzepte Greifswald & Stralsund

Dokumentation Workshop *drei*

Gliederung

1.0 Ausgangssituation

2.0 Workshop *drei*

2.1 Ablauf

2.2 Ziele

Workshop Teil 1

3.0 Flächensituation im Stadt-Umland Greifswald/Stralsund

3.1 Einwohner und Siedlungsflächenbestand 2004

3.2 Freie Siedlungsflächen 2004

3.3 Freie Gewerbeflächen 2004

3.4 Freie Wohnbauflächen 2004

3.5 Bauflächenreserven Gewerbe- und Wohnen 2004

Workshop Teil 2

4.0 Grundlagen Flächenbedarfsabschätzungen

4.1 Datengrundlagen und Orientierungswerte

4.2 Einwohnerentwicklung 2020

4.3 Arbeitsplatzentwicklung 2020

4.4 Wohnungsentwicklung 2020

Workshop Teil 3

5.0 Flächenbedarfe und Mengenziele

5.1 Bauflächenreserven Gewerbe 2020

5.2 Bauflächenreserven Wohnen 2020

5.3 Zusammenfassung

Anlagen

Dokumentation

Workshop *drei* am 22. September 2005 in Prohn

Ausgangssituation

Die Gemeinden, Landkreise und Städte im Verflechtungsbe-
reich des gemeinsamen Oberzentrums Greifswald und Stral-
sund nehmen an dem Modellvorhaben der Raumordnung
»MoRo« des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen teil².

Im Rahmen des Modellvorhabens werden bis zum Spät-
sommer 2006 Stadt-Umland-Konzepte für eine Gemeindegrenzen überschreitende Zusammenarbeit entwickelt. Erarbeitet werden innovative Projekte oder beispielhafte Strategien für eine erfolgreiche interkommunale Kooperation bei der Entwicklung und Nutzung von Siedlungsflächen.

Mit Hilfe der Stadt-Umland-Konzepte sollen bei den Verwaltungen und politischen Gremien der beteiligten Gebietskörperschaften vor allem zwei Effekte erzielt werden:

1. Die Beteiligten sollen sich selbst in die Lage versetzen, gemeinsame Handlungsfelder für eine erfolgreiche interkommunale Kooperation zu identifizieren und methodisch so aufzubereiten, dass sie zeitnah und praktikabel nutzbar sind und zu einer Optimierung gemeindlicher Aufgaben führen.
2. Zugleich sollen die Stadt-Umland-Konzepte den Beteiligten exemplarisch verdeutlichen, dass die kontinuierliche Entwicklung einer organisierten interkommunalen Zusammenarbeit ein unverzichtbares Instrument zur Optimierung der Flächennutzungen und zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Stadt-Umland-Bereichen oder Stadtregionen darstellt.

Um dies zu erreichen, wird ein am kommunalen Verwaltungsvollzug orientierter Arbeitsansatz verfolgt: Die Kooperationsfelder konzentrieren sich auf praktische Möglichkeiten einer gemeinsamen Nutzung von Siedlungsflächen (z. B. Gewerbe und Wohnen) und auf die Erledigung der damit verbundenen kommunalen Aufgaben.

Die Ergebnisse der Stadt-Umland-Konzepte sollen bei der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms in das RROP übernommen werden. Damit wird zugleich ein Beitrag für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung im Stadt-Umland-Verbund und in der Planungsregion Vorpommern geleistet werden.

² Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW): *Innovative Projekte der Regionalentwicklung, Modellvorhaben der Raumordnung (MoRo); Themenfeld 1: »Nachhaltige Siedlungsentwicklung«*
Die Durchführung des Modellvorhabens erfolgt durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)



Ein wichtiger Baustein für die Entwicklung der Stadt-Umland-Konzepte ist die Arbeit in moderierten Workshops. Hier werden Grundlagen abgestimmt, interkommunale Themenfelder bearbeitet, Ziele entwickelt und Vorgaben für die Arbeit der beauftragten Arbeitsgemeinschaft »stadtraumprozess« gemacht.

Die Workshops bauen methodisch und thematisch aufeinander auf. Die Ergebnisse stellen die Grundlage für die zwischen den Workshops befindlichen Planungsphasen der Arbeitsgemeinschaft dar.

Die Diskussionen in den Workshops sind grundsätzlich offen; Querdenken ist ausdrücklich erwünscht; Irrtümer sind jederzeit revidierbar. Die Arbeit ist konsequent ziel- und ergebnisorientiert; Aufgaben, Ziele, Fallbeispiele usw. werden gemeinsam festgelegt.

Die interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen des Modellvorhabens ist als diskursiver Prozess zwischen den lokalen Akteuren angelegt. Es geht darum, das vielfältige Wissen der Beteiligten aus Politik und Verwaltung zu aktivieren, Ihre Erfahrungen, Vorschläge und Ideen vorbehaltlos aufzunehmen und zu prüfen. Es wird von »unten nach oben« gearbeitet.

Im Folgenden werden wesentliche Inhalte und Ergebnisse des dritten Workshops in Kurzform dokumentiert.



2.0 Workshop *drei*

Der dritte Workshop fand am 22. September 2005 in der Gemeinde Prohn statt. Er baute inhaltlich und methodisch auf den Ergebnissen des zweiten Workshops in Greifswald auf. Teilnehmer³ waren 24 Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Verwaltung der beteiligten Stadt-Umland-Gemeinden und der Landkreise sowie Vertreterinnen des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern und die beauftragte Arbeitsgemeinschaft »stadtraumprozess«.



2.1 Ablauf

Der dritte gemeinsame Workshop aller Gebietskörperschaften und Verwaltungen im Stadt-Umland von Greifswald und Stralsund diente der Ermittlung von Planungsgrundlagen, Beurteilungskriterien und einer Empfehlung für die im Jahre 2020 benötigten Gewerbe- und Wohnbauflächen. Der Workshop gliederte sich in drei Teile:

³ Teilnehmerliste und Programm des Workshops siehe Anlagen 1 und 2



- In einem einführenden ersten Teil wurde zunächst ein kurzer Rückblick auf die wichtigsten Ergebnisse des zweiten Workshops in Greifswald und auf die zwischenzeitlich geführten Werkstattgespräche zum Raumordnungskataster gegeben.

Dazu gehörte insbesondere eine Ergebnisdarstellung der Flächenanalyse in den Stadt-Umland-Gemeinden Greifswald und Stralsund – einschließlich einer Bewertung der freien Gewerbe-, Misch-, Sonder- und Wohnbauflächen.

- Im zweiten Teil des Workshops ging es um die Diskussion und Erarbeitung von Beurteilungsgrundlagen für eine vereinfachte Flächenbedarfsabschätzung der Gewerbe- und Wohnbauflächen im Jahre 2020. Dazu wurden schwerpunktmäßig städtebauliche Orientierungswerte für Arbeitsplätze und Wohneinheiten je Hektar sowie die Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahre 2020 diskutiert.

- Im dritten Teil des Workshops wurden die voraussichtlichen Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarfe des Jahres 2020 in den beiden Stadt-Umland-Bereichen diskutiert und mit den freien Entwicklungsflächen abgeglichen.

Soweit möglich wurden abschließend erste Mengenziele für Gewerbe- und Wohnbauflächen im Jahre 2020 in den Stadt-Umland-Bereichen benannt.

2.2 Ziele

Ziel des dritten Workshops war es, Flächenbedarfe und "flächenpolitische Mengenziele" für die im Jahre 2020 benötigten Gewerbe- und Wohnbauflächen zu erarbeiten.

Auf Grundlage der Ergebnisse des dritten Workshops sollen für den kommenden vierten Workshop verschiedene Modelle für Zielvereinbarungen zwischen den Stadt-Umland-Bereichen erarbeitet werden. Diese Zielvereinbarung soll diskussionsfähige, praxisorientierte Vorschläge für eine interkommunale Kooperation bei der Entwicklung und Inanspruchnahme von Gewerbe- und Wohnbauflächen bis zum Jahre 2020 enthalten.

Die Arbeit im Workshop erfolgte ausschließlich im Plenum. Der Workshop wurde durch die beauftragte Arbeitsgemeinschaft **stadtraumprozess** moderiert.

Workshop Teil 1

3.0 Flächensituation im Stadt-Umland Greifswald Stralsund

Die Ermittlung und Analyse der Flächensituation in allen am Modellvorhaben beteiligten Gebietskörperschaften erfolgte auf Grundlage der - im Raumordnungskataster

des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern kartierten - vier Siedlungsflächenarten (Gewerbe-, Misch-, Sonder- und Wohnbauflächen). Das Raumordnungskataster wurde im Zeitraum von Juni bis August 2005 durch die beteiligten Gebietskörperschaften ergänzt und aktualisiert. Die Ergänzungen umfassen:

- die bislang nicht erfassten Satzungsgebiete (§§ 34/35),
- den Anteil der freien/unbebauten Grundstücke innerhalb von B-Plänen und Satzungsgebieten
- sowie die in F-Plänen dargestellten Entwicklungsflächen, für die keine B-Pläne oder Satzungen vorliegen einschließlich der darin enthaltenen freien/unbebauten Flächen.

Der Siedlungsflächenbestand und die Entwicklungspotenziale innerhalb von Gebieten nach §§ 34/35 konnten von den beteiligten Stadt-Umland-Gemeinden nur partiell erfasst werden und fanden daher bei der Ergänzung und Aktualisierung des Raumordnungskatasters keine Berücksichtigung. Aufgrund dieser Situation ist davon auszugehen, dass der Anteil freier Entwicklungsflächen in den beiden Stadt-Umland-Bereichen deutlich über den im Raumordnungskataster enthaltenen Angaben liegt.

Die ergänzte und aktualisierte Fassung des Raumordnungskatasters gibt somit nicht den tatsächlichen Siedlungsflächenbestand und die derzeit vorhandenen freien Entwicklungsflächenpotenziale in den beiden Stadt-Umland-Bereichen wieder.⁴ Es bildet dennoch eine hinreichend genaue Grundlage für eine vereinfachte Flächenbedarfsabschätzung, für die Bestimmung flächenpolitischer Mengenziele und die darauf aufbauenden regionalen Zielvereinbarungen.

Vereinfacht dargestellt und unterteilt nach Umland-Gemeinden und Hansestädten lassen sich die Analyseergebnisse der im aktualisierten Raumordnungskataster kartierten freien Siedlungsflächen für Gewerbe-, Misch-, Sonder- und Wohnbauflächen wie folgt zusammenfassen.⁵

3.1 Einwohner und Siedlungsflächenbestand 2004

In Vorpommern sind am Modellvorhaben der Raumordnung zwei kreisfreie Städte (Hansestädte Greifswald & Stralsund) mit insgesamt 22 zugehörigen Umland-Gemeinden beteiligt.⁶ Die Einwohnerzahl aller beteiligten

⁴ Dazu wäre eine flächendeckende Bestandsaufnahme und Kartierung der gesamten Stadt-Umland-Region erforderlich, die jedoch im Rahmen des MoRo-Vorhabens nicht leistbar ist.

⁵ Alle Daten wurden gerundet. Dadurch ergeben sich im Einzelfall Differenzen bei der Summenbildung

⁶ Jeweils 11 Umland-Gemeinden im Umland von Greifswald und Stralsund.
Greifswald: Kirchkorf; Behrenhoff, Diedrichshagen, Hinrichshagen, Levenhagen, Mesekenhagen, Neuenkirchen, Wackerow, Weitenhagen; Kemitz, Loissin.
Stralsund: Altfähr; Brandshagen; Klausdorf, Kramerhof, Preetz, Prohn; Lüssow, Pantelitz, Steinhagen, Wendorf, Zarrendorf.

Gebietskörperschaften liegt bei insgesamt ~137.500 EW.⁷ Davon leben ~81% (111.520 EW) in den beiden Hansestädten und ~19% (25.980 EW) in den 22 Umland-Gemeinden. Die durchschnittliche Einwohnerzahl der Umland-Gemeinden liegt bei ~1.180 EW.

Alle Gebietskörperschaften haben eine Flächengröße von zusammen ~49.250 ha. Davon entfallen ~18% (8.950 ha) auf die beiden Hansestädte und ~82% (40.300 ha) auf die 22 Umland-Gemeinden. Die durchschnittliche Flächengröße der Umlandgemeinden liegt bei ~1.830 ha.

Übersicht Einwohner und Siedlungsflächenbestand 2004⁸

Gebiet	Einwohner EW	%	Siedlungsfläche ha	%
Greifswald & Stralsund:	111.520	81	8.950	18
22 Umland-Gemeinden:	25.980	19	40.300	82
Summe:	~137.500 EW	100 %	~49.250 EW	100%



⁷ Einwohnerzahl am 31.12.2004. Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern. Bevölkerung der Landkreise, kreisfreien Städte, amtsfreien Gemeinden und Gemeinden.

⁸ Gesamtübersicht Einwohner und Siedlungsflächenbestand 2004 siehe Anlage 3

3.2 Freie Siedlungsflächen 2005

Alle beteiligten Gebietskörperschaften verfügen derzeit über einen Bestand an kartierten freien Gewerbe-, Misch-, Sonder- und Wohnbauflächen in einer Größenordnung von zusammen ~917 ha.⁹ Davon entfallen ~81% (747 ha) auf die beiden Hansestädte und ~19% (170 ha) auf die 22 Umland-Gemeinden. Der durchschnittliche Anteil freier Entwicklungsflächen liegt in den Umlandgemeinden bei ~8 ha.

- Bei 917 ha im Raumordnungskataster erfassten freien Siedlungsflächen verfügen die Stadt-Umland-Gemeinden Greifswald/ Stralsund mit durchschnittlich ~6,6 ha Bauflächenreserve je 1.000 EW über einen ungewöhnlich hohen Anteil an Entwicklungsflächenpotenzialen!

Übersicht freie Siedlungsflächen 2005¹⁰

Gemeinde Flächenart	Stadt-Umland Gesamt	Greifswald & Stralsund	Umland- Gemeinden
Gewerblich:	352 ha	275 ha	77 ha
Gemischt:	42 ha	27 ha	15 ha
Sonderflächen:	98 ha	65 ha	33 ha
Wohnbauflächen:	425 ha	380 ha	45 ha
Summe:	917 ha	747 ha	170 ha

Gewerbe- und Wohnbauflächen bilden mit 85% (777 ha) den mit Abstand größten Anteil aller freien Siedlungsflächen. Im Hinblick auf die Flächenbedarfsabschätzung wurden daher im weiteren Bearbeitungsverfahren die Flächenbedarfe nur noch für diese beiden Flächenarten ermittelt.

3.3 Freie Gewerbeflächen 2005

Von den insgesamt 917 ha freien Siedlungsflächen sind derzeit ~35% (325 ha) kartierte freie Gewerbeflächen. Von diesen freien Gewerbeflächen entfallen ~78% (275 ha) auf die beiden Hansestädte und ~22% (77 ha) auf die 22 Umland-Gemeinden.

⁹ Alle Angaben beziehen sich auf den Stand der Erhebungen aus dem August 2005. Die Daten wurden gerundet. Dadurch ergeben sich im Einzelfall Differenzen bei der Summenbildung

¹⁰ Gesamtübersicht der im Raumordnungskataster kartierten freien Siedlungsflächen 2005 siehe Anlage 4



Übersicht freie Gewerbeflächen 2005

Gemeinde	Stadt-Umland ges.		Hansestädte		Umland-Gemeind.	
	ha	%	ha	%	ha	%
Gewerbe:	352	100	275	78	77	22

3.4 Freie Wohnbauflächen 2005

Der Anteil der kartierten freien Wohnbauflächen an den freien Siedlungsflächen liegt derzeit bei ~46% (425 ha). Von diesen freien Wohnbauflächen entfallen ~89% (380 ha) auf die beiden Hansestädte und ~11% (45 ha) auf die 22 Umland-Gemeinden.



Übersicht freie Wohnbauflächen 2005

Gemeinde	Stadt-Umland ges.		Hansestädte		Umland-Gemeind.	
	ha	%	ha	%	ha	%
Wohnen:	425	100	380	89	45	11



3.5 Bauflächenreserven Gewerbe- und Wohnen 2005

Die freien Gewerbe- und Wohnbauflächen bilden mit zusammen 777 ha (85%) den mit Abstand größten Anteil aller derzeit in den Stadt-Umland-Gemeinden Greifswald und Stralsund kartierten freien Siedlungsflächen. Davon entfallen 85% (655 ha) auf die beiden Hansestädte und 15% (122 ha) auf die 22 Umlandgemeinden.

- Auch bei den freien Gewerbe- und Wohnbauflächen von zusammen 777 ha verfügen die Stadt-Umland-Gemeinden Greifswald/ Stralsund mit durchschnittlich 5,7 ha Bauflächenreserven je 1.000 EW über einen ungewöhnlich hohen Anteil an Bauflächenreserven!

Übersicht freie Gewerbe- und Wohnbauflächen 2005¹¹

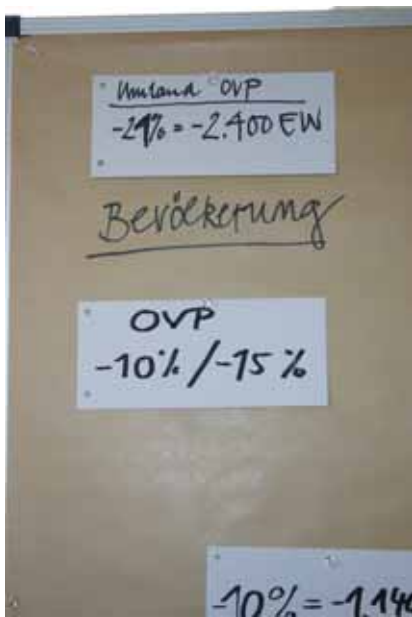
Gemeinde	Stadt-Umland ges.		Hansestädte		Umland-Gemeind.	
	ha	%	ha	%	ha	%
Gewerbe:	352	100	275	78	77	22
Wohnen:	425	100	380	89	45	11
Summe:	777	100	655	85	122	15

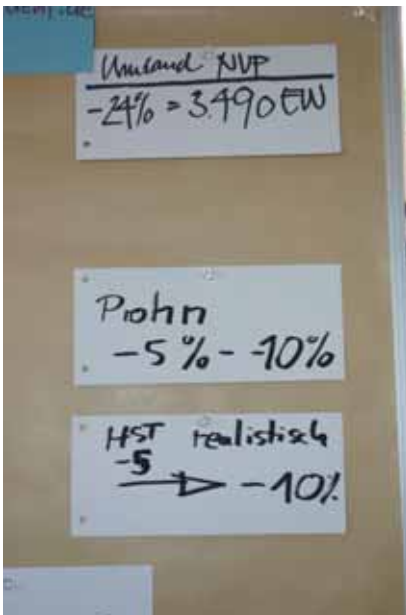
¹¹ Gesamtübersicht der im Raumordnungskataster kartierten freien Gewerbe- und Wohnbauflächen 2005 siehe Anlage 5

4.0 Grundlagen Flächenbedarfsabschätzungen

Im Rahmen der interkommunalen Kooperation zwischen den Stadt-Umland-Gemeinden Greifswald/Stralsund sollen modellhaft flächen- bezogene Zielvereinbarungen über Art und Umfang der bis zum Jahre 2020 in Anspruch zu nehmenden Gewerbe- und Wohnbauflächen (so genannte »flächenpolitische Mengenziele«) entwickelt, von den beteiligten Gebietskörperschaften beschlossen und in die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms übernommen werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung soll die Inanspruchnahme dieser Flächen insgesamt reduziert werden. Zugleich sollen die Gemeinden jedoch realistische Entwicklungsspielräume für die Inanspruchnahme ihrer Siedlungsflächen behalten.





In der öffentlichen Wahrnehmung wird eine Reduzierung von Siedlungsflächen häufig mit ökonomischen Einschränkungen oder Nachteilen für die gemeindliche Entwicklung gleichgesetzt. Dies ist im Rahmen des „Modellvorhabens der Raumordnung“ jedoch weder beabsichtigt, noch wird es als Folge einer Flächenbedarfsabschätzung eintreten. Dennoch oder gerade deshalb kommt interkommunalen Zielvereinbarungen über

flächenpolitische Mengenziele eine nicht zu unterschätzende kommunalpolitische Bedeutung zu.

4.1 Datengrundlagen und Orientierungswerte

Die Erfahrungen in der Planungsregion Vorpommern zeigen, dass entsprechende Zielvereinbarungen kommunalpolitisch akzeptierte(!) Einschätzungen der tatsächlichen Flächenbedarfe in den beiden Stadt-Umland-Bereichen erfordern. Entsprechende Datengrundlagen und Flächenbedarfsabschätzungen der Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung bis zum Jahre 2020 liegen jedoch für die am MoRo-Projekt





beteiligten Amtsverwaltungen, Gemeinden und Städte im Stadt-Umland von Greifswald/Stralsund nicht oder nur in sehr eingeschränkter Form vor.¹²

Die Ermittlung der flächenpolitischen Mengenziele konnte daher nur auf Grundlage sehr vereinfachter Bedarfsabschätzungen und Annahmen erfolgen. Dazu wurde ausschließlich auf bereits vorliegende, den kommunalen Akteuren bekannte und somit allgemein akzeptierte Daten, Gutachten, Prognosen, etc. zurückgegriffen. Aus diesen statistischen Unterlagen¹³ mussten die flächenbezogenen Aussagen für die beiden Stadt-Umland-Bereiche von allen Beteiligten gemeinsam und in direkter Abstimmung miteinander ermittelt und abgeleitet werden. Diese Aufgabe wurde im zweiten Teil des Workshops bearbeitet.

Für die flächenbezogene Umlegung der statischen Daten dienen städtebauliche Orientierungswerte – zum Beispiel für Wohneinheiten je Hektar Wohnbauland, Arbeitsplätze je Hektar Gewerbebauland etc. Diese beruhen auf Erfahrungswerten sowohl aus der kommunalen Praxis als auch auf Angaben und Berechnungen von Landes- und Bundesinstituten, wissenschaftlichen Einrichtungen, Wirtschaftsförderungsgesellschaften etc.¹⁴ Sie wurden im Workshop an die speziellen regionalen oder örtlichen Gegebenheiten und Entwicklungen in der Planungsregion Vorpommern und den Stadt-Umland-Gemeinden von Greifswald und Stralsund angepasst. Im Zusammenhang mit den Gewerbe- und Wohnbauflächenabschätzungen wurden folgende Orientierungswerte festgelegt:

¹² Bei fehlenden statistischen Angaben – zum Beispiel für die Umlandgemeinden – wurden aus Vereinfachungsgründen die jeweiligen Strukturen, Anteile, Größenverhältnisse etc. von den Landkreisen auf die Amtsverwaltungen beziehungsweise die beteiligten MoRo-Gemeinden übertragen.

¹³ Im Rahmen der vereinfachten Flächenbedarfsabschätzung können für die bis zum Jahre 2020 in Anspruch zu nehmenden Gewerbe- und Wohnbauflächen Daten des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern und Informationen aus dem Raumordnungskataster des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern zu vier Themenbereichen (Bevölkerung, Beschäftigte, Wohnungen, Siedlungsflächen) verwendet werden.

Die Datengrundlagen und Prognosen aus den ISEK's für die beiden Hansestädte Greifswald und Stralsund stammen aus den Jahren 1999/2000. Sie stimmen nicht mit den seither in den Hansestädten eingetretenen tatsächlichen Entwicklungen und mit den Daten des statistischen Landesamtes überein und können daher für die Flächenbedarfsabschätzungen nicht beziehungsweise nur sehr eingeschränkt verwendet werden.

¹⁴ Zum Beispiel: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW: "Orientierungswerte für die Infrastruktur in der Stadt- und Regionalplanung"; Institut für Städtebau und Landesplanung der DASL: "Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung"; Müller/Korda: "Städtebau"; Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck: "Arbeitsplatz bezogene Flächenansätze für Gewerbegebiete"; Baudezernat der Hansestadt Lübeck: "Durchschnittswerte für Bebauungsdichten und Wohneinheiten"



Städtebauliche Orientierungswerte Gewerbe/Wohnen¹⁵

Art	Greifswald & Stralsund	Umland-Gemeinden
Gewerbliche Arbeitsplätze (AP)	Ø ~35 AP/ha	Ø ~35 AP/ha
Wohneinheiten mit Schwerpunkt EFH/DH	–	Ø ~20 WE/ha
Wohneinheiten mit Schwerpunkt EFH/RH & GWB	Ø ~35 WE/ha	–

Für die vereinfachte Flächenbedarfsabschätzung wurden vier Themenbereiche ausgewählt:

- **Bevölkerung**
Einwohnerentwicklung, Wanderungen, Altersaufbau
- **Arbeitsplätze**
Wirtschaftsstruktur, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitsplätze
- **Wohnungen**
Wohnungsentwicklung, Belegungsdichte
- **Siedlungsflächen**
Flächenbestand, freie Gewerbe- und Wohnbauflächen

Die für die Flächenbedarfsabschätzung wichtigsten Ergebnisse einschließlich der im Workshop vorgenommenen Modifizierungen lassen sich wie folgt zusammenfassen.

4.2 Bevölkerungsentwicklung 2020

Planungsregion Vorpommern

- Einwohnerrückgang bis 2020: ~96.240 EW (-19,4%)

Die Regionalisierung der 3. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern¹⁶ weist für die, im Zuständigkeitsbereich des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern liegende, Planungsregion Vorpommern bis 2020 dramatische Bevölkerungsverluste aus: Rückgang von derzeit ~496.610 EW auf ~400.370 EW. (Abnahme ~96.240 EW = -19,4%). Ursachen sind insbesondere

- hohe Wanderungsverluste (-29%) und sehr hohe Geburtendefizite (-71%). Hoher Altenanteil. 2004: ~124.270 EW = 25%. 2020 ~144.590 = 36% (Zunahme ~20.320 EW = +14%).
- Rückgang der Personen unter 20 Jahren. 2004: ~97.500 EW = 19,6%. 2020: ~61.290 EW = 15,3%. (Abnahme ~36.210 EW = 37%)

¹⁵ Übersicht Beispielhafte städtebauliche Orientierungswerte siehe Anlage 6.

¹⁶ Daten wurden entnommen aus: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern: Bevölkerung der Landkreise, kreisfreier Städte, amtsfreien Gemeinden und Gemeinden 31.12.2004. Regionalisierung der Ergebnisse der 3. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahre 2020. Der Bevölkerungsrückgang in den Umland-Gemeinden von Greifswald und Stralsund von ~10% ist eines der Ergebnisse des dritten Workshops. Alle Angaben wurden gerundet. Daraus ergeben sich im Einzelfall Differenzen bei der Summenbildung.

Landkreise OVP und NVP

- Einwohnerverluste bis 2020: ~51.280 EW (-22,4%)

Auch für die in den Landkreisen Ostvorpommern (OVP) und Nordvorpommern (NVP) liegenden „MoRo“-Gemeinden im Umland von Greifswald und Stralsund werden dramatische Einwohnerverluste prognostiziert: Rückgang von derzeit insgesamt ~229.080 EW auf ~177.800 EW (Abnahme ~51.280 EW = -22,4%)

- OVP: Von ~112.610 EW auf ~88.720 EW. (Abnahme ~23.890 EW = -21%)
- NVP: Von ~116.470 EW auf ~89.080 EW. (Abnahme ~27.390 EW = -24%)

Hansestädte Greifswald und Stralsund

- Einwohnerverluste bis 2020: ~1.830 EW (-2%)

Im Gegensatz dazu werden für die beiden Hansestädte Greifswald und Stralsund bis 2020 moderate Einwohnerverluste prognostiziert. Rückgang von derzeit zusammen ~111.520 EW auf ~109.690 EW. (Abnahme ~1.830 EW = -2%)

Die Stadt-Umland-Wanderungen im Verflechtungsbereich der beiden Hansestädte gehen bis 2020 um jeweils etwa ~50% zurück und gleichen sich weitgehend aus.

Umlandgemeinden

- Einwohnerverluste bis 2020: ~2.600 EW (-10%)

Für die im Zuständigkeitsbereich der Landkreise OVP und NVP liegenden Umland-Gemeinden von Greifswald und Stralsund liegen keine Bevölkerungsprognosen vor. Im Workshop wurde daher intensiv darüber diskutiert, ob die für die beiden Landkreise prognostizierten dramatischen Einwohnerverluste von ~22,4% in gleicher Höhe auf die jeweiligen Umland-Gemeinden übertragen werden können.

Nach Einschätzung der Workshopteilnehmer würde dieser sehr hohe Einwohnerrückgang in den Landkreisen jedoch nicht den tatsächlichen Entwicklungsbedingungen entsprechen, die im Verflechtungsbereich der beiden Hansestädte stattfinden werden und bislang stattgefunden haben. Im Ergebnis der Diskussionen wurde für alle am MoRo-Projekt beteiligten 22 Umland-Gemeinden vereinfacht ein Einwohnerrückgang bis 2020 um insgesamt 10% = ~ -2.600 EW (von ~25.980 EW auf ~23.380 EW) festgelegt. Im Jahre 2020 würde demnach die durchschnittliche Einwohnerzahl je Umland-Gemeinde bei ~1.060 EW liegen.



Keine Änderungen wurden bei der Entwicklung des Altenanteils von 6.490 EW (25%) auf 7.240 EW (36%) vorgenommen. (Zunahme 750 EW = +11%)

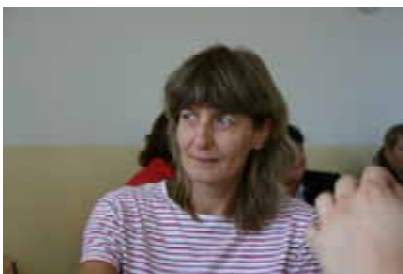
Stadt-Umland Greifswald und Stralsund gesamt

- Einwohnerverluste bis 2020: ~4.430 EW (-3%)

Unter Berücksichtigung der im Workshop diskutierten Änderungen ist für alle am MoRo-Projekt beteiligten Städte und Umland-Gemeinden bis 2020 von vergleichsweise geringen Bevölkerungsverlusten auszugehen: Rückgang von derzeit ~137.520 EW auf ~133.070 EW (Abnahme insgesamt ~4.430 EW = -3%)

Übersicht Einwohnerentwicklung 2004 - 2020¹⁷

Jahr	Stadt-Umland gesamt		Hansestädte		Umland-Gemeinden	
	EW	%	EW	%	EW	%
2004	137.520	100	111.520	81	25.980	19
2020	133.070	100	109.690	83	23.380	17
Summe:	-4.430 EW	-3%	-1.830 EW	-2%	-2.600 EW	-10%



4.3 Arbeitsplatzentwicklung 2020

Ebenso wie die statistischen Angaben zur Bevölkerung, berücksichtigen auch die Daten zur Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur in der Planungsregion Vorpommern nur die Landkreise und die kreisfreien Städte. Über die Situation in den Amtsverwaltungen oder/und den Umland-Gemeinden von Greifswald und Stralsund liegen keine Angaben vor.

Für die Flächenbedarfsabschätzungen wurde daher die voraussichtliche Wirtschafts- und Beschäftigtensituation des Jahres 2020 aus den im Statistischen Jahrbuch des Landesamtes¹⁸ enthaltenen Angaben über die Wirtschaftssektoren und die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Planungsregion Vorpommern, in den Landkreisen OVP und NVP und in den Hansestädten Greifswald und Stralsund abgeleitet. Dazu wurden die einzelnen Wirtschaftsabteilungen und Unterabteilungen aus Vereinfachungsgründen in vier Gruppen zusammengefasst: Land-/Forstwirtschaft / Gewerbe / Handel / Dienstleistungen.



¹⁷ Gesamtübersicht Einwohnerentwicklung 2004 - 2020 siehe Anlage 7

¹⁸ Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Jahrbuch 2004. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Planungsregion Vorpommern, absolut, am Arbeitsort, nach Wirtschaftsabschnitten am 30.06.2003.



Die durchschnittliche Einwohnerzahl in den 22 MoRo-Gemeinden wird im Jahre 2020 bei ~1.060 EW liegen¹⁹. Bei derart geringen Gemeindegrößen werden erfahrungsgemäß auch die in den einzelnen Gemeinden gemeldeten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und deren Bedeutung für den Gewerbeflächenbedarf zahlenmäßig nur sehr gering sein können.²⁰ Aufgrund dieser Situation wurden die Beschäftigten in den MoRo-Gemeinden im Umland von Greifswald und Stralsund und deren voraussichtlicher Gewerbeflächenbedarf nicht Ämter oder Gemeinde weise, sondern in ihrer Gesamtheit ermittelt.

Über die Entwicklung der Wirtschaftsstruktur in den Stadt-Umland-Bereichen von Greifswald und Stralsund bis zum Jahre 2020 liegen keine Prognosen vor. Die Umland-Gemeinden haben zudem keine Kenntnis über die Unternehmens- und Beschäftigtenstruktur in ihren bestehenden Gewerbegebieten. Auch der durchschnittliche Flächenbedarf je gewerblichen Arbeitsplatz beziehungsweise die Arbeitsplatzdichte je Hektar Gewerbegebiet ist in den Umland-Gemeinden nicht bekannt.

Im Workshop wurde daher über die Frage diskutiert, welche wirtschaftlichen Strukturdaten zur Grundlage der Flächenbedarfsabschätzung gemacht werden sollen. Im Ergebnis wurde vereinbart, dass bei der Ermittlung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bzw. der gewerblichen Arbeitsplätze aus Vereinfachungsgründen der prozentuale Anteil der Beschäftigten in den vier Wirtschaftsabteilungen bis 2020 nicht verändert werden soll.²¹

Unter den zuvor genannten Voraussetzungen und Annahmen lassen sich die wichtigsten Ergebnisse der Arbeitsplatzsituation in den Stadt-Umland-Gemeinden Greifswald und Stralsund im Jahre 2020 vereinfacht wie folgt zusammenfassen.

¹⁹ Vergleiche Abschnitt 4.2 Einwohnerentwicklung 2020

²⁰ Hinzu kommt, dass in keiner Gemeinde Kenntnisse über den Arbeitsplatzbesatz, den Flächenbedarf und die Struktur der in den Gewerbegebieten ansässigen Betriebe vorliegen. Zudem verfügt nur ein Teil der Gemeinden über eigene Gewerbegebiete.

²¹ Tatsächlich wird schon allein aufgrund der Bevölkerungsverluste und der deutlich höheren Altenanteile im Jahre 2020 die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter in den Stadt-Umland-Bereichen spürbar zurückgehen. Damit verbunden wird es auch zu Verschiebungen der Beschäftigtenanteile in den Wirtschaftsabteilungen kommen. In der Realität dürfte die Annahme prozentual nicht veränderter Beschäftigungsanteile in den Wirtschaftsbereichen daher kaum eintreten.

Aufgrund fehlender Grundlagendaten und Prognosen kann im Rahmen des MoRo-Projektes jedoch kein »politisch belastbares« Modell über die wahrscheinlichen Veränderungen der Wirtschaftsstruktur im Jahre 2020 entwickelt werden. Um Spekulationen und unnötige kommunalpolitische Diskussion über spekulative Wirtschaftsentwicklungen zu vermeiden, wurden die derzeit bekannten Wirtschafts- und Beschäftigungsstrukturen für alle beteiligten MoRo-Gemeinden und Städte in das Jahr 2020 übertragen. Rein rechnerisch wird sich dadurch ein insgesamt höherer Gewerbeflächenbedarf ergeben.

Angesichts kommunalpolitischer Befindlichkeiten bei Flächenreduzierungen dürfte das aber kein Nachteil für die Diskussion der flächenpolitischen Mengenziele sein.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Im Stadt-Umland von Greifswald und Stralsund gibt es derzeit insgesamt ~50.630 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte bzw. Arbeitsplätze. Das entspricht einer Beschäftigtenquote von ~36,8%. Die sozialversicherungspflichtig

Beschäftigten verteilen sich derzeit wie folgt auf die vier Wirtschaftsbereiche:

- ~ 1,1% = Land-/Forstwirtschaft
- ~17,3% = Gewerbe
- ~12,7% = Handel
- ~68,5% = Dienstleistungen

Bis zum Jahre 2020 ist im gesamten Stadt-Umland Greifswald und Stralsund ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten/AP um ~2,6% von ~50.630 auf ~49.320 (-1.310) zu erwarten

Arbeitsplätze nach Wirtschaftsabteilungen 2003 - 2020²²

Wirtschaftsabteilungen	Stadt-Umland AP 2003	Greifswald & AP 2020	Veränderung AP
Land- & Forstwirtschaft:	540	490	-50
Gewerbe:	8.750	8.480	-270
Handel:	6.410	6.210	-200
Dienstleistungen:	34.690	33.880	-810
Summe:	~50.630	~49.320	~ -1.310

Beschäftigte im gewerblichen Bereich

Im gewerblichen Bereich verfügen alle Stadt-Umland-Gemeinden Greifswald/Stralsund derzeit über insgesamt ~8.750 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Den mit Abstand größten Beschäftigungsanteil weisen die beiden Hansestädte mit derzeit ~83% (~7.300 AP) auf.

Etwa ~17% (~1.450 AP) fallen auf die 22 Umland-Gemeinden. Im statistischen Durchschnitt verfügt jede Umland-Gemeinde damit über ~66 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im gewerblichen Bereich.

Bis zum Jahre 2020 ist von einem moderaten Rückgang der Beschäftigten von insgesamt ~3% (~270 AP) auszugehen. Der Beschäftigtenanteil der beiden Hansestädte wird dann

bei etwa ~85% (~7.180 AP), der Anteil in den Umland-Gemeinden wird bei etwa ~15% (~1.300 AP) liegen.

²² Gesamtübersicht Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte/Arbeitsplätze siehe Anlage 8

Gewerbliche Arbeitsplätze 2003 - 2020²³

Gebiet	Arbeitsplätze		
	2003	2020	Veränderung
Greifswald & Stralsund:	7.300	7.180	-120
Umland-Gemeinden:	1.450	1.300	-150
Stadt-Umland gesamt:	~8.750	~8.480	~ -270

4.4 Wohnungsentwicklung 2020

Die statistischen Angaben²⁴ zur Wohnungssituation umfassen Daten für die Planungsregion Vorpommern, die Landkreise und die kreisfreien Städte. Über die Situation in den Amtsverwaltungen oder/und den Umland-Gemeinden von Greifswald und Stralsund liegen keine Angaben vor.

Die Datengrundlagen und Prognosen aus den ISEK's für die beiden Hansestädte Greifswald und Stralsund stammen aus den Jahren 1999/2000. Sie weisen gegenüber den seither in den Hansestädten eingetretenen tatsächlichen Entwicklungen und gegenüber den Daten des statistischen Landesamtes signifikante Unterschiede auf und konnten daher für die Flächenbedarfsabschätzungen nicht verwendet werden.²⁵

Immerhin lassen die ISEK's aber erkennen, dass zumindest bis zum Jahre 2015 in den beiden Hansestädten mit einem

²³ Gesamtübersicht Gewerbliche Arbeitsplätze 2004 - 2020 siehe Anlage 9

²⁴ Datengrundlage für die Ermittlung der Wohneinheiten und Wohnbauflächenbedarfe 2020: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Jahrbuch 2004. Statistische Berichte Wohnungswesen. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (Fortschreibung in Mecklenburg-Vorpommern 2004). Alle Daten wurden gerundet. Daraus können sich im Einzelfall Differenzen bei der Summenbildung ergeben.

Für die am MoRo-Projekt beteiligten Stadt-Umland-Gemeinden Greifswald und Stralsund konnten die üblicherweise einzubeziehende Entwicklung der Haushalte, der Wohnungsleerstände, der Wohnungsabgänge und der Wohnungsüberhänge bei der Abschätzung der Wohnungssituation mangels geeigneter Datengrundlagen für alle beteiligten Gebietskörperschaften nicht berücksichtigt werden.

²⁵ Beispielhafte Unterschiede zwischen ISEK-Daten und den Daten des Statistischen Landesamtes bei der Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung in Greifswald und Stralsund

Hansestadt Greifswald

Bevölkerung 2005: ISEK von ~50.020 EW bis ~51.340 EW. Bestand 31.12.2004: ~52.670 EW. Differenzen zwischen ISEK und Bestand: ~+2.650 EW bis ~+1.330 EW

Bevölkerung 2015: ISEK von ~47.180 EW bis ~43.880 EW. Statistisches Landesamt: ~51.350 EW. Differenzen zwischen ISEK und Landesamt: ~+4.170 EW bis ~+7.470 EW

Wohnungen 2005: ISEK ~29.180 WE. Bestand 31.12.2004: ~30.120 WE. Differenz zwischen ISEK und Bestand: ~+940 WE

Hansestadt Stralsund

Bevölkerung 2005: ISEK ~56.720 EW. Bestand 31.12.2004: ~58.850 EW. Differenz zwischen ISEK und Bestand: ~+2.130 EW

Bevölkerung 2015: ISEK ~48.770 EW bis ~50.810 EW. Statistisches Landesamt: ~54.950 EW. Differenzen zwischen ISEK und Landesamt: ~+6.180 bis ~+4.140 EW

Wohnungen 2005: ISEK ~30.500 WE. Bestand 31.12.2004 ~33.090 WE. Differenz zwischen ISEK und Bestand: ~+2.590 WE

deutlichen Wohnungsüberhang von insgesamt ~7.600 WE – ~10.040 WE zu rechnen ist. Davon

- in Greifswald ~3.240 WE bis ~4.730 WE,
- in Stralsund ~4.360 WE bis ~5.310 WE.

Berücksichtigt man weiterhin die Wohnungsleerstandsquoten im Jahre 2001, die bezogen auf die größeren lokalen Wohnungsunternehmen in Greifswald bei etwa ~7% - ~8% und in Stralsund bei etwa ~4% - ~5% lagen, so wird deutlich, dass es bis 2020 in beiden Hansestädten – wenn überhaupt - nur einen sehr geringen Bedarf an neuen Wohnbauflächen geben dürfte.²⁶

Aufgrund der Datensituation mussten die für eine Bedarfsabschätzung der Wohneinheiten und Wohnbauflächen im Jahre 2020 erforderlichen Angaben aus den Statistiken für die Planungsregion Vorpommern, die Landkreise und die Hansestädte abgeleitet werden. Dazu wurden die durchschnittlichen Belegungsdichten je Wohneinheit und die Wohneinheiten je 1.000 Einwohner in den Landkreisen OPV und NVP aus Vereinfachungsgründen auf die Entwicklung in den Umland-Gemeinden übertragen.

Die Bedarfsabschätzungen für die im Jahre 2020 benötigten Wohnbauflächen gehen durch diese Übertragung zwar von deutlich positiveren Entwicklungen aus, als sie – auch nach Einschätzung der Workshopteilnehmer - in der Realität eintreten werden. Angesichts kommunalpolitischer Befindlichkeiten bei Flächenreduzierungen dürfte das aber kein Nachteil für die Diskussion der flächenpolitischen Mengenziele sein. Die wichtigsten Ergebnisse der Wohnungsentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen Greifswald und Stralsund lassen sich vereinfacht wie folgt darstellen:

Die Stadt-Umland-Bereiche Greifswald und Stralsund haben derzeit einen Wohnungsbestand von insgesamt ~75.880 Wohneinheiten. Die Belegungsdichte liegt bei durchschnittlich ~1.81 Einwohner je Wohneinheit. Der Wohnungsbestand liegt bei durchschnittlich ~552 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner.

Mit zusammen ~83% (~63.210 WE) weisen die beiden Hansestädte den mit Abstand größten Anteil an Wohneinheiten auf. Die Belegungsdichte liegt bei ~1,76 EW/WE und die Wohneinheiten bei ~567 WE/1.000 EW.

Die Umland-Gemeinden verfügen derzeit über ~17% (~12.670 WE) der Wohneinheiten. Damit verfügt jede der 22

Umland-Gemeinden durchschnittlich über ~576 Wohneinheiten. Die Belegungsdichte liegt im Umland bei ~2.05 EW/WE. Auf 1.000 Einwohner kommen im Umland ~488 WE.

²⁶ Diese Einschätzung entspricht auch den Ergebnissen einer Untersuchung der Stadt- und Kreissparkasse Stralsund über die Wohnungsentwicklung in der Region Stralsund bis zum Jahr 2010: Rückgang der Haushalte um ~2.580. Leerstand von ~1.430 WE. Wohnungsabgänge von ~3.530 WE und Wohnungsbedarf 2010 ~ ~390 WE. „Der Wohnungsmarkt in der Region Stralsund bis zum Jahr 2010“ Stadt- und Kreissparkasse Stralsund, Stralsund 1999.

Bis zum Jahre 2020 ist von einem Rückgang der Wohneinheiten im Stadt-Umland Greifswald/Stralsund von insgesamt ~3% (~ -2.350 WE) auf ~73.530 WE auszugehen. Der Anteil der Wohneinheiten in den Hansestädten wird bei ~85% (~62.140 WE), der Anteil in den Umland-Gemeinden bei ~15% (~11.390 WE) liegen.

Wohnungsentwicklung 2004 - 2020²⁷

Gebiet	Wohneinheiten		
	2004	2020	Veränderung
Greifswald & Stralsund:	63.210	62.140	-1.070
Umland-Gemeinden:	12.670	11.390	-1.280
Stadt-Umland gesamt:	~75.880	~73.530	~ -2.350

stadtraumprozess
Entwicklungsreserven aller Stadt-Umland-Gemeinden 2020

Gebiet	Freie Gewerbe- fläche 2020	Arbeitsplätze Kapazität 2020	Freie Wohnbau- fläche 2020	Wohn- einheiten Kapazität 2020
Hansestadt Greifswald:	115 ha	4.020 AP	312 ha	17.160 WE
Umland Greifswald:	23 ha	800 AP	62 ha	1.550 WE
Stadt-Umland Greifswald:	138 ha	1.820 AP	374 ha	18.710 WE
Hansestadt Stralsund:	164 ha	5.740 AP	87 ha	4.780 WE
Umland Stralsund:	63 ha	2.200 AP	97 ha	2.420 WE
Stadt-Umland Stralsund:	227 ha	7.940 AP	184 ha	7.200 WE
Greifswald & Stralsund:	279 ha	9.760 AP	399 ha	21.940 WE
Umland HGW & HST:	86 ha	3.000 AP	159 ha	3.970 WE
Stadt-Umland HGW & HST:	365 ha	12.760 AP	558 ha	25.910 WE

²⁷ Gesamtübersicht Wohneinheiten 2004 - 2020 siehe Anlage 10



Workshop Teil 3

5.0 Flächenbedarfe und Mengenziele 2020

Die im zweiten Teil des Workshops diskutierte Entwicklung der Bevölkerung, der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten/ Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich und der Wohneinheiten stellte die Grundlage für die Bedarfsabschätzungen der im Jahre 2020 benötigten Gewerbe- und Wohnbauflächen dar.

Im dritten Teil des Workshops wurden diese Ergebnisse zunächst ins Verhältnis zu den ausgewählten städtebaulichen Orientierungswerten²⁸ gebracht und in Flächen umgerechnet. In einem weiteren Schritt wurden die ermittelten Flächenbedarfe 2020 mit den bestehenden Bauflächenreserven 2004 abgeglichen.

Aus dem Ergebnis dieses Flächenabgleichs ergeben sich die Bauflächenreserven, die im Stadt-Umland Greifswald und Stralsund für die Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung im Jahre 2020 insgesamt zur Verfügung stehen. Unterteilt nach Gewerbe und Wohnen ergeben sich folgende Bauflächenreserven.

5.1 Bauflächenreserven Gewerbe 2020

Der in Abschnitt 4.3 dargestellte Rückgang von 270 gewerblichen Arbeitsplätzen bis zum Jahre 2020 hat Folgen für die Gewerbeflächenentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen Greifswald und Stralsund.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird durch den Rückgang der gewerblichen Arbeitsplätze zurückgehen. Faktisch werden durch weniger Arbeitsplätze bislang genutzte Gewerbeflächen frei. Sie stehen dann als Bauflächenreserven zur Verfügung. Der Anteil der frei werdenden Gewerbeflächen beziehungsweise deren Größe ergibt sich aus den Orientierungswerten für gewerbliche Arbeitsplätze je Hektar Gewerbebauland.

- Bei einem Orientierungswert von \emptyset ~35 Arbeitsplätzen je Hektar ergeben sich bei einem Rückgang von ~270 Arbeitsplätzen im Jahre 2020 neue Bauflächenreserven in einer Größe von insgesamt ~8 ha.²⁹

Die Stadt-Umland-Bereiche von Greifswald und Stralsund verfügen derzeit (August 2005) bereits über eine im Raumordnungskataster kartierte Reserve an freien Gewerbebauflächen in einer Größenordnung von ~352 ha.³⁰ Bis zum Jahre 2020 werden zu diesen bestehenden gewerblichen Bauflächenreserven weitere ~8 ha neue Gewerbeflächen hinzukommen.

²⁸ Vergleiche Abschnitt 4.1: "Datengrundlagen und Orientierungswerte"

²⁹ ~270 AP : ~35 AP/ha = ~8 ha

³⁰ Vergleiche Abschnitt 3.3: „Freie Gewerbeflächen 2004“

- Die Bauflächenreserven für Gewerbe werden im Jahre 2020 bei insgesamt ~360 ha liegen.

stadtraum/rozeas

Stadt-Umland-Greifswald
Freie Bauflächenreserven Gewerbe & Wohnen 2004

Gebiet	Fläche gesamt	Freie Flächen G & W		Freie Gewerbeflächen		Freie Wohnbauflächen	
		gesamt	%	ha	%	ha	%
Hansestadt Greifswald:	5.050	440	100%	117ha	27%	323	73%
Amt Miltzow/ OVP							
Kirchdorf	1.880						
Gemeinden Amt Miltzow:	1.880						
Amt Landhagen/ OVP							
Behrenhoff	1.700						
Diedrichshagen	1.730						
Hirrichshagen	1.000						
Levenhagen	1.320	6	100%			6	100%
Mesekenhagen	2.550	3	100%	1	33%	2	66%
Neuenkirchen	2.310	8	100%	8	100%		
Wackerow	3.170	5	100%			5	100%
Weitenhagen	2.100	10	100%	10	100%		
Gemeinden Amt Landhagen:	15.880	32	100%	19	60%	13	40%
Amt Lubmin/ OVP							
Kemnitz	1.920						
Loessin	1.530						
Gemeinden Amt Lubmin:	3.450						
Hansestadt Greifswald:	5.050	440	100%	117	27%	323	73%
Umland-Gemeinden:	21.210	32	100%	19	60%	13	34%
Stadt-Umland Greifswald:	26.260	469	100%	136	29%	336	71%

Bauflächenreserven Gewerbe 2020

Gebiet	AP 2020	Ø AP/ha	Reserve/ ha 2020 (neu)	Reserve/ha 2005(vor h.)	Reserve/h a 2020 ge- samt
Greifswald & Stralsund:	~-120	~35	~+3,5	~275	~279
Umland- Gemeinden:	~-150	~35	~+4,5	~77	~81
Stadt- Umland Gesamt:	~-270	~35	~+8	~352	~360

5.2 Bauflächenreserven Wohnen 2020

Auch der in Abschnitt 4.4 dargestellte Rückgang von ~2.350 Wohneinheiten bis zum Jahre 2020 hat Folgen für die Wohnbauflächenentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen Greifswald und Stralsund.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wird durch den Rückgang der Wohneinheiten zurückgehen. Faktisch werden durch weniger Wohneinheiten bislang genutzte Wohnbauflächen frei. Sie stehen dann als Bauflächenreserven zur Verfügung. Der Anteil der frei werdenden Wohnbauflächen beziehungsweise deren Größe ergibt sich aus den Orientierungswerten für Wohneinheiten je Hektar Wohnbauland. Dabei ist zwischen den Wohndichten in den

Hansestädten und in den Umland-Gemeinden zu unterscheiden.

- In den beiden Hansestädten ergeben sich bei einem Orientierungswert von \emptyset ~35 Wohneinheiten/ha und einem Rückgang von ~1.070 WE im Jahre 2020 Wohnbauflächenreserven in einer Größe von zusammen ~30 ha.³¹
- In den 22 Umland-Gemeinden ergeben sich bei einem Orientierungswert von \emptyset ~20 Wohneinheiten/ha und einem Rückgang von ~1.280 WE im Jahre 2020 Wohnbauflächenreserven in einer Größe von zusammen ~64 ha.³²

In den Stadt-Umland-Bereichen Greifswald und Stralsund werden somit bis zum Jahre 2020 Wohnbauflächen in einer Größe von insgesamt ~94 ha frei.

Derzeit (August 2005) verfügen die Stadt-Umland-Bereiche von Greifswald und Stralsund bereits über eine im Raumordnungskataster kartierte Reserve an freien Wohnbauflächen in einer Größenordnung von insgesamt ~425 ha.³³ Davon liegen ~380 ha in den beiden Hansestädten und ~45 ha in den 22 Umland-Gemeinden.

Bis zum Jahre 2020 werden zu diesen bestehenden Wohnbauflächenreserven weitere ~94 ha frei werdende Wohnbauflächen hinzukommen. Die beiden Hansestädte werden dann über insgesamt ~410 ha und die 22 Umland-Gemeinden über insgesamt ~109 ha Wohnbauflächenreserven verfügen.

³¹ ~1.070 WE : ~35 WE/ha = ~30 ha

³² ~1.280 WE : ~20 WE/ha = ~64 ha

³³ Vergleiche Abschnitt 3.4: „Freie Wohnbauflächen 2004“

- Insgesamt werden die Wohnbauflächenreserven in den Stadt-Umland-Bereichen Greifswald und Stralsund im Jahre 2020 bei ~519 ha liegen.

Bauflächenreserven Wohnen 2020

Gebiet	WE 2020	Ø WE/ha	Reserve/ha 2020(neu)	Reserve/ha 2005(vorh.)	Reserve/ha 2020 gesamt
Greifswald & Stralsund:	~1.070	~35	~+30	~380	~410
Umland-Gemeinden:	~1.280	~20	~+64	~45	109
Stadt-Umland Gesamt:	~2.350		~+94	~425	~519

stadtraum.rozess
© Stadtplanung/Verwaltungsbüro Greifswald/Stralsund

Stadt-Umland-Stralsund Freie Bauflächenreserven Gewerbe und Wohnen 2004

Gebiet	Fläche ha gesamt	Freie Flächen G & W		Freie Gewerbeflächen		Freie Wohnbauflächen	
		ha	%	ha	%	ha	%
Hansestadt Stralsund	3.900	215	100%	158	73%	57	27%
Amt Südwest Rügen/ Rügen							
Altefähr	2.060	12	100%	12	100%		
Summe Gemeinden Amt Südwest Rügen:	2.060	12	100%	12	100%		
Amt Müritzw/ NVP							
Brandshagen	2.400	4	100%			4	100%
Summe Gemeinden Amt Müritzw:	2.400	4	100%			4	100%
Amt Altenpleen/ NVP							
Klausdorf	1.120	2	100%			2	100%
Kramerhof	1.790	2	100%			2	100%
Preetz	1.410						
Pröhn	1.610	3	100%			3	100%
Summe Gemeinden Amt Altenpleen	5.930	7	100%			7	100%
Amt Niepars/ NVP							
Lüssow	1.880	10	100%	10	100%		
Pantelitz	1.440	6	100%			6	100%
Steinhagen	3.350	14	100%			14	100%
Wendorf	1.570	36	100%	36	100%		
Zarrendorf	460	1	100%			1	100%
Summe Gemeinden Amt Niepars:	8.700	67	100%	46	69%	21	31%
Hansestadt Stralsund:	3.900	~215 ha	100%	~158ha	73%	~57 ha	27%
Umland-Gemeinden:	19.090	~90 ha	100%	~58 ha	64%	~32 ha	36%
Stadt-Umland Stralsund:	22.990	~305 ha	100%	~216ha	71%	~89 ha	29%

Bauamt - Stadtplanung & Verwaltung | www.stadtplanung-stralsund.de | 100% (2004) - 100% (2004)



5.3 Zusammenfassung

Die Ergebnisse der im Workshop **drei** durchgeführten vereinfachten Flächenbedarfsabschätzungen zeigen, dass die Stadt-Umland-Bereiche Greifswald und Stralsund im Jahre 2020 mit ~360 ha freier Gewerbefläche und ~519 ha freier Wohnbaufläche über Bauflächenreserven in einer Größenordnung von insgesamt ~879 ha verfügen werden!

Bedingt durch Einwohnerverluste, hohe Altenanteile und den damit verbundenen Rückgang von gewerblichen Arbeitsplätzen und Wohneinheiten, werden die derzeit vorhandenen Bauflächenreserven von ~777 ha (~352 Gewerbe, ~425 Wohnen) innerhalb der kommenden 1_ Jahrzehnte nochmals um ~102 ha ansteigen.

Damit steigt auch der durchschnittliche Anteil freier Gewerbe- und Wohnbauflächenreserven je 1.000 Einwohner von Ø ~5,7 ha/1.000 EW auf Ø ~6,6 ha/1.000 EW an!

Angesichts dieser Entwicklungen sind auch die Teilnehmer des dritten Workshops einvernehmlich zu der Erkenntnis gekommen, dass bereits die im Raumordnungskataster kartierten Bauflächenreserven des Jahres 2005 – selbst bei extrem optimistischen Wachstumsvorstellungen – nicht annähernd bebaut oder in Anspruch genommen werden könnten. Diese realistische Einschätzung verdeutlichen auch die folgenden Hinweise:

- Um die insgesamt ~879 ha freien Gewerbe- und Wohnbauflächen zu bebauen, müssten im Stadt-Umland Greifswald/Stralsund innerhalb der kommenden 1_ Jahrzehnte
 - ~12.590 neue Arbeitsplätze geschaffen und
 - ~16.530 neue Wohnungen gebaut werden.
- Das würde bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in allen Wirtschaftsbereichen einem Arbeitsplatzwachstum um 25% entsprechen (von ~50.640 AP auf über ~63.000 AP)
- Dazu wäre ein Wohnungswachstum um 22% erforderlich. (von ~75.880 WE auf über ~90.000 WE)
- Um dies zu erreichen wäre allein im Wohnungssektor bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 1,81 EW/WE innerhalb von 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von etwa ~30.000 EW erforderlich.
 - Das wären mehr als die ~25.980 Einwohner, die derzeit in den 22 Umland-Gemeinden von Greifswald und Stralsund leben.
- Anders ausgedrückt: Bei derzeit etwa ~137.520 Einwohnern müssten die Stadt-Umland-Bereiche von Greifswald und Stralsund bis zum Jahre 2020 um 22% auf etwa ~170.000 Einwohner anwachsen, um ihre Gewerbe- und
- Wohnbauflächenreserven in Anspruch nehmen zu können.



Kapazitäten Arbeitsplätze und Wohneinheiten 2020³⁴

Gebiet	Reserve Gewerbe-land/ha	Ø AP/ha	Kapazität AP 2020	Reserve Wohnbau-land/ha	Ø WE/ha	Kapazität WE 2020
Greifswald & Stralsund:	~279	~35	~9.760	~410	~35	~14.350
Umland-Gemeinden:	~81	~35	~2.830	~109	~20	~2.180
Stadt-Umland Gesamt:	~360		~12.590	~519		~16.530

Vor dem Hintergrund der zuvor genannten Einwohner-, Arbeitsplatz-, Wohnungs- und Bauflächenentwicklungen bis zum Jahre 2020 wird deutlich, dass bei den am „MoRo-Projekt“ beteiligten Städten und Gemeinden ungewöhnlich große Spielräume für interkommunale Vereinbarungen über die Inanspruchnahme von Bauflächenreserven bis zum Jahre 2020 bestehen.

Die Frage der möglichen Modelle von Vereinbarungen in Verbindung mit entsprechenden Mengenzielen soll gemeinsam mit allen beteiligten Gebietskörperschaften im kommenden vierten Workshop geklärt werden.



³⁴ Übersicht Flächenbedarfsabschätzungen Gewerbe und Wohnen siehe Anlage 11
Übersicht Flächenreserven und Kapazitäten 2020 siehe Anlage 12

Anlagen

- Anlage 1: Teilnehmerliste
- Anlage 2: Flyer Einladung Workshop drei
- Anlage 3: Einwohner- und Siedlungsflächenbestand 2004
- Anlage 4: Freie Siedlungsflächen Raumordnungskataster 2005
- Anlage 5: Freie Gewerbe- und Wohnbauflächen 2005
- Anlage 6: Beispielhafte städtebauliche Orientierungswerte
- Anlage 7: Einwohnerentwicklung 2004 - 2020
- Anlage 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte/Arbeitsplätze 2004 – 2020
- Anlage 9: Gewerbliche Arbeitsplätze 2004 - 2020
- Anlage 10: Wohneinheiten 2004 - 2020
- Anlage 11: Flächenbedarfsabschätzungen Gewerbe und Wohnen 2020
- Anlage 12: Flächenreserven und Kapazitäten 2020

Teilnehmer Workshop *drei* 22. September 2005

Institution	Name	Funktion
Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (AfRLVP)	Christiane Falck-Steffens Dr. Lydia Neugebauer Dr. Carola Schmidt Ilona Dinse	GS RPV/Amtsleiterin AfRLVP AfRLVP Dezernentin Organisation, Versorgung
Stadt-Umland Greifswald		
Hansestadt Greifswald	Anette Ibendorf	Stadtplanungsamt
Landkreis Ostvorpommern	Manfred Saborowski	Sachgebietsleiter Kreisplanung
Landkreis Nordvorpommern	Monika Moetz	Fachgebietsleiterin Planung und Wirtschaftsförderung
Amt Miltzow	Andreas Heite Bodo Lobodinski	LVB Sachgebiet Planung
▪ Gemeinde Kirchdorf	Gabriele Dörner Michael Töppner	Bürgermeisterin Stellv. Bürgermeister
Amt Landhagen	Dr. Gabriele Haack	LVB
▪ Gemeinde Behrenhoff		
▪ Gemeinde Diedrichshagen		
▪ Gemeinde Hinrichshagen		
▪ Gemeinde Levenhagen		
▪ Gemeinde Mesekenhagen		
▪ Gemeinde Neuenkirchen		
▪ Gemeinde Wackerow		
▪ Gemeinde Weitenhagen		
Amt Lubmin	Christel Krüger	Leiterin Bauamt
▪ Gemeinde Kernitz		
▪ Gemeinde Loissin	Joachim Herrmann	Bürgermeister
Stadt-Umland Stralsund		
Hansestadt Stralsund	Katharina Herborn	Stadtplanerin Bauamt
Landkreis Nordvorpommern	Monika Moetz	Fachgebietsleiterin Planung und Wirtschaftsförderung
Landkreis Rügen	Christoph Löwen	Bauamt
Amt Südwest Rügen		
▪ Gemeinde Altefähr		
Amt Miltzow	Gabriele Dörner	Amtsvorsteherin Miltzow
▪ Gemeinde Brandshagen		
Amt Altenpleen	Ines Materna Marianne Bussert	LVB SB Bauleitplanung
▪ Gemeinde Klausdorf		
▪ Gemeinde Kramerhof	Klaus Pöttrich	Entwicklungsgesellschaft Kramerhof
▪ Gemeinde Preetz		
▪ Gemeinde Prohn	Peter Messing	Bürgermeister
Amt Niepars	Gabriele Eckardt	Bauamt
▪ Gemeinde Lüssow		
▪ Gemeinde Pantelitz		
▪ Gemeinde Steinhagen		
▪ Gemeinde Wendorf		
▪ Gemeinde Zarrendorf		
stadtraumprozess		
▪ plusfünf	Dr. Volker Zahn	Beauftragte
▪ Trüper Gondesen Partner	Peter Hermanns	Arbeitsgemeinschaft

Organisation

arbeitsgemeinschaft
stadtraumprozess

Tagungsort:

Regionalschule Prohn
Ringstraße 10
18445 Prohn

Veranstalter:
Regionaler Planungsverband Vorpommern

Vorbereitung und Durchführung:
arbeitsgemeinschaft stadtraumprozess

plustüf -
gesellschaft für stadtentwicklung und kommunalberatung

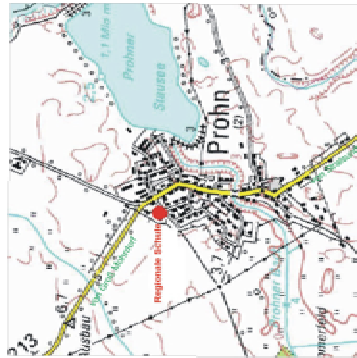
ppp
petersen pörksen partner - architekten und stadtplaner

TGP
trüper gondesen partner - landschaftsarchitekten

3. Workshop der Stadt-Umland Konzepte Greifswald-Stralsund,

Prohn, 22. September 2005

Anfahrtskizze:

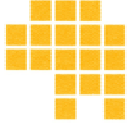


Rückfragen an:
Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes
Vorpommern
Am Gorzberg, Haus 14
17489 Greifswald

Tel.: 03834/558-218
Fax: 03834/558-301
e-mail: poststelle@afriyp.mv-regierung.de

drei

Stand
August 2005



MORO

Programm

Stadt-Umland-Konzepte Greifswald und Stralsund »Workshop *drei* in Prohn«

Ziel des dritten Workshops ist es, Flächenbedarfe und "flächenpolitische Mengenziele" für die im Jahre 2020 benötigten Gewerbe- und Wohnbauflächen zu bestimmen. Für die im Workshop erarbeiteten Ergebnisse werden in der weiteren Bearbeitung Zielvereinbarungen erarbeitet, die die Grundlage für eine interkommunale Kooperation bei der Entwicklung und Inanspruchnahme von Gewerbe- und Wohnbauflächen bis zum Jahre 2020 darstellen.

Die Arbeit im Workshop erfolgt im Plenum und in Stadt-Umland-Arbeitsgruppen. Der Workshop wird durch die beauftragte Arbeitsgemeinschaft **stadt.raum**prozess moderiert.

3. Workshop

Der dritte gemeinsame Workshop aller Gebietskörperschaften und Verwaltungen im Stadt-Umland von Greifswald und Stralsund dient der Ermittlung von Planungsgrundlagen, Beurteilungskriterien und einer Empfehlung für die im Jahre 2020 benötigten Gewerbe- und Wohnbauflächen.

- Im einführenden Teil wird zunächst ein kurzer Rückblick auf die wichtigsten Ergebnisse des Workshop zwei in Greifswald gegeben. Ergänzend dazu erfolgt eine kurze Darstellung der zwischenzeitlich geführten Werkstattgespräche zum Raumordnungskataster.

- Im zweiten Teil des Workshops werden die Ergebnisse der Flächenanalyse in den Stadt-Umland-Gemeinden Greifswald und Stralsund vorgestellt – einschließlich einer Bewertung der freien Gewerbe-, Misch-, Sonder- und Wohnbauflächen.

- Im dritten Teil des Workshops geht es um die Diskussion und Erarbeitung von Beurteilungsgrundlagen für eine vereinfachte Flächenbedarfsabschätzung der Gewerbe- und Wohnbauflächen im Jahre 2020. Dazu werden unter anderem Orientierungswerte für Arbeitsplätze und Wohnheiten je Hektar sowie die Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahre 2020 diskutiert.

13:00 **Begrüßung**

Christiane Falk-Steffens
Leiterin Geschäftsstelle »Regionaler Planungsverband Vorpommern«

13:05 **Einführung**

Ziele und Ablauf des Workshops/ Arbeitsstand
Dr. Volker Zahn

Arbeitsgemeinschaft »Stadtraumprozess«

13:15 **Flächensituation im Stadt-Umland Greifswald & Stralsund**

Ergebnisse und Bewertung
Dr. Volker Zahn
Arbeitsgemeinschaft »Stadtraumprozess«

13:30 **Flächenbedarfsanalyse 2020**

Datengrundlagen, Beurteilungskriterien und Beispiele
Dr. Volker Zahn/ Peter Hermanns
Arbeitsgemeinschaft »Stadtraumprozess«

15:00 **Pause**

Aufteilung der Arbeitsgruppen

15:15 **Flächenpolitische Mengenziele 2020**

Moderierte Arbeitsgruppe »Stadt-Umland-Greifswald«
Moderation: Dr. Volker Zahn, Dr. Lydia Neugebauer

15:15 **Flächenpolitische Mengenziele 2020**

Moderierte Arbeitsgruppe »Stadt-Umland-Stralsund«
Moderation: Peter Hermanns, Dr. Carola Schmidt

16:45 **Pause**

16:50 **Flächenbedarfe und Mengenziele 2020**

Vorstellung der Arbeitsgruppenergebnisse
Sprecher der Arbeitsgruppen

17:15 **Diskussion der Arbeitsergebnisse**
Empfehlungen zu Flächenbedarfen und Mengenzielen
für Gewerbe- und Wohnbauflächen 2020
Dr. Volker Zahn

Arbeitsgemeinschaft »Stadtraumprozess«

17:45 **Verabschiedung**

Christiane Falk-Steffens
Leiterin Geschäftsstelle »Regionaler Planungsverband Vorpommern«

Einwohner und Siedlungsflächenbestand 2004
Übersicht alle Gebietskörperschaften

Gebiet	Einwohner	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
Hansestadt Greifswald:	~ 52.670 EW	~ 82 %	~ 5.050 ha	~ 19 %
Umland-Gemeinden Greifswald:	~ 11.420 EW	~ 18 %	~ 21.210 ha	~ 81 %
Stadt-Umland Greifswald:	64.090 EW	100%	26.260 ha	100%
Hansestadt Stralsund:	~ 58.850 EW	~ 80 %	~ 3.900 ha	~ 17 %
Umland-Gemeinden Stralsund:	~ 14.560 EW	~ 20 %	~ 19.090 ha	~ 83 %
Stadt-Umland Stralsund:	73.410 EW	100%	22.990 ha	100%
Hansestädte Greifswald & Stralsund:	~ 111.520 EW	~ 81 %	~ 8.950 ha	~ 18 %
Umland-Gemeinden Greifswald & Stralsund:	~ 25.980 EW	~ 19 %	~ 40.300 ha	~ 82 %
Stadt-Umland Greifswald & Stralsund:	~ 137.500 EW	~ 100 %	~ 49.250 ha	~ 100 %

Einwohner und Siedlungsflächenbestand 2004
Einzelergebnisse Stadt-Umland Greifswald

Stadt-Umland Greifswald	Einwohner	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
-------------------------	-----------	----------	-----------	----------

Umland-Gemeinden:

Amt Miltzow (LK OVP)	Kirchdorf:	~ 590	~ 0,9 %	~ 1.880	~ 7,2 %
	Amt Miltzow:	~ 590 EW	~ 0,9 %	~ 1.880 ha	~ 7,2 %

Amt Landhagen (LK OVP)	Behrenhoff:	~ 610	~ 0,9 %	~ 1.700	~ 6,5 %
	Diedrichshagen:	~ 430	~ 0,7 %	~ 1.730	~ 6,6 %
	Hinrichshagen:	~ 860	~ 1,3 %	~ 1.000	~ 3,8 %
	Levenhagen:	~ 430	~ 0,7 %	~ 1.320	~ 5,0 %
	Mesekenhagen:	~ 1.030	~ 1,6 %	~ 2.550	~ 9,7 %
	Neuenkirchen:	~ 2.280	~ 3,6 %	~ 2.310	~ 8,8 %
	Wackerow:	~ 1.460	~ 2,3 %	~ 3.170	~ 12,1 %
	Weitenhagen:	~ 1.610	~ 2,5 %	~ 2.100	~ 8,0 %
	Amt Landhagen:	~ 8.710 EW	~ 13,6 %	~ 15.880 ha	~ 60,5 %

Amt Lubmin (LK OVP)	Kemnitz:	~ 1.240	~ 1,9 %	~ 1.920	~ 7,3 %
	Loissin:	~ 880	~ 1,4 %	~ 1.530	~ 5,8 %
	Amt Lubmin:	~ 2.120 EW	~ 3,3 %	~ 3.450 ha	~ 13,1 %

Hansestadt Greifswald:	~52.670 EW	~82%	~5.050 ha	~19%
Umland-Gemeinden:	~11.420 EW	~ 8%	~21.210 ha	~81%
Stadt-Umland Greifswald gesamt:	~64.090 EW	~100%	~26.260 ha	~100%

Einwohner und Flächenbestand Stadt-Umland Stralsund 2004
Einzelergebnisse

Stadt-Umland Stralsund		Einwohner	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
Umland-Gemeinden:					
Amt West Rügen (LK Rügen)	Altefähr:	~ 1.330	~ 1,8 %	~ 2.060	~ 9,0 %
	Amt West-Rügen:	~ 1.330 EW	~ 1,8 %	~ 2.060 ha	~ 9,0 %
Amt Miltzow (LK NVP)	Brandshagen:	~ 1.300	~ 1,8 %	~ 2.400	~ 10,4 %
	Amt Miltzow:	~ 1.300 EW	~ 1,8%	~ 2.400 ha	~ 10,4 %
Amt Altenpleen (LK NVP)	Klausdorf:	~ 670	~ 0,9 %	~ 1.120	~ 4,9 %
	Kramerhof:	~ 1.710	~ 2,3 %	~ 1.790	~ 7,8 %
	Preetz:	~ 1.030	~ 1,4 %	~ 1.410	~ 6,1 %
	Prohn	~ 1.970	~ 2,7 %	~ 1.610	~ 7,0 %
	Amt Altenpleen:	~ 5.380 EW	~ 7,3 %	~ 5.930 ha	~ 25,8 %
Amt Niepars (LK NVP)	Lüssow:	~ 930	~ 1,3 %	~ 1.880	~ 8,2 %
	Pantelitz:	~ 750	~ 1,0 %	~ 1.440	~ 6,3 %
	Steinhagen:	~ 2.700	~ 3,7 %	~ 3.350	~ 14,6 %
	Wendorf:	~ 1.050	~ 1,4 %	~ 1.570	~ 6,8 %
	Zarrendorf:	~ 1.120	~ 1,5 %	~ 460	~ 2,0 %
	Amt Niepars:	~ 6.550 EW	~ 8,9 %	~ 8.700 ha	~ 37,8 %
Hansestadt Stralsund:		~58.850 EW	~80%	~3.900 ha	~17%
Umland-Gemeinden:		~14.560 EW	~20%	~19.090 ha	~83%
Stadt-Umland Stralsund gesamt:		~73.410 EW	~100%	~22.990 ha	~100%

Freie Siedlungsflächen Raumordnungskataster 2005
Übersicht alle Gebietskörperschaften

Gebiet	Fläche gesamt		Gewerbe- baufläche		Misch- baufläche		Sonder- baufläche		Wohn- baufläche	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Hansestadt Greifswald:	~500	94	~117	86	~15	100	~45	96	~323	96
Umland- Gemeinden:	~34	6	~19	14	0	0	~2	4	~13	4
Stadt-Umland Greifswald:	~534	100	~136	100	~15	100	~47	100	~336	100
Hansestadt Stralsund:	~247	64	~158	73	~12	44	~20	39	~57	64
Umland- Gemeinden:	~136	36	~58	27	~15	56	~31	61	~32	36
Stadt-Umland Stralsund:	~383	100	~216	100	~27	100	~51	100	~89	100
Hansestädte HGW & HST:	~747	81	~275	78	~27	64	~65	66	~380	89
Umland- Gemeinden:	~170	19	~77	22	~15	36	~33	34	~45	11
Stadt-Umland HGW & HST:	~917	100	~352	100	~42	100	~98	100	~425	100

Freie Gewerbe- und Wohnbauflächen 2005
Übersicht alle Gebietskörperschaften

Gebiet	Fläche gesamt	Freie Flächen G & W		Freie Gewerbefläche n		Freie Wohnbaufläche n	
		ha	%	ha	%	ha	%
Hansestadt Greifswald:	5.050 ha	~440 ha	100%	~117 ha	27%	~323 ha	73%
Umland-Gem. Greifswald:	21.210 ha	~32 ha	100%	~19 ha	66%	~13 ha	34%
Stadt-Umland Greifswald:	26.260 ha	~472 ha	100%	~136 ha	29%	~336 ha	71%
Hansestadt Stralsund:	3.900 ha	~215 ha	100%	~158 ha	73%	~57 ha	27%
Umland-Gem. Stralsund:	19.090 ha	~90 ha	100%	~58 ha	64%	~32 ha	36%
Stadt-Umland Stralsund:	22.990 ha	~305 ha	100%	~216 ha	71%	~89 ha	29%
Greifswald & Stralsund:	8.950 ha	~655 ha	100%	~275 ha	42%	~380 ha	58%
Umland-Gem. HGW & HST:	40.300 ha	~122 ha	100%	~77 ha	63%	~45 ha	37%
Stadt-Umland HGW & HST:	49.250 ha	~777 ha	100%	~352 ha	45%	~425 ha	55%

Freie Gewerbe- und Wohnbauflächen 2005
Einzelergebnisse Stadt-Umland-Greifswald

Gebiet	Fläche ha gesamt	Freie Flächen G & W		Freie Gewerbeflächen		Freie Wohnbauflächen	
		ha	%	ha	%	ha	%

Hansestadt Greifswald:	5.050	~440ha	100%	~117 ha	27%	~323 ha	73%
-----------------------------------	--------------	---------------	-------------	--------------------	------------	--------------------	------------

Amt Miltzow/ OVP

Kirchdorf	1.880	Keine freien Entwicklungsflächen im Raumordnungskataster enthalten					
„MoRo“-Gemeinden Amt Miltzow:	1.880	Keine freien Entwicklungsflächen im Raumordnungskataster enthalten					

Amt Landhagen/ OVP

Behrenhoff	1.700	Keine freien Entwicklungsflächen im Raumordnungskataster enthalten					
Diedrichshagen	1.730	Keine freien Entwicklungsflächen im Raumordnungskataster enthalten					
Hinrichshagen	1.000	Keine freien Entwicklungsflächen im Raumordnungskataster enthalten					
Levenhagen	1.320	~6	100%			~6	100%
Mesekenhagen	2.550	~3	100%	~1	33%	~2	66%
Neuenkirchen	2.310	~8	100%	~8	100%		
Wackerow	3.170	~5	100%			~5	100%
Weitenhagen	2.100	~10	100%	~10	100%		
„MoRo“-Gemeinden Amt Landhagen:	15.880	~32ha	100%	~19ha	60%	~13ha	40%

Amt Lubmin/ OVP

Kemnitz	1.920	Keine freien Entwicklungsflächen im Raumordnungskataster enthalten					
Loissin	1.530	Keine freien Entwicklungsflächen im Raumordnungskataster enthalten					
„MoRo“-Gemeinden Amt Lubmin:	3.450	Keine freien Entwicklungsflächen im Raumordnungskataster enthalten					

Hansestadt Greifswald:	5.050	~440ha	100%	~117 ha	27%	~323 ha	73%
Umland-Gemeinden Greifswald:	21.210	~32ha	100%	~19ha	66%	~13ha	34%
Stadt-Umland Greifswald:	26.260	~469ha	100%	~136 ha	29%	~336 ha	71%

Freie Gewerbe- und Wohnbauflächen 2005
Einzelergebnisse Stadt-Umland Stralsund

Gebiet	Fläche ha gesamt	Freie Flächen G & W		Freie Gewerbeflächen		Freie Wohnbauflächen	
		ha	%	ha	%	ha	%
Hansestadt Stralsund	3.900	~215 ha	100%	~158 ha	73%	~57 ha	27%

Amt West Rügen

Altefähr	2.060	~12	100%	~12	100%		
„MoRo“-Gemeinden Amt West Rügen:	2.060	~12 ha	100%	~12 ha	100%		

Amt Miltzow/ NVP

Brandshagen	2.400	~4	100%			~4	100%
„MoRo“-Gemeinden Amt Miltzow:	2.400	~4 ha	100%			~4 ha	100%

Amt Altenpleen/ NVP

Klausdorf	1.120	~2	100%			~2	100%
Kramerhof	1.790	~2	100%			~2	100%
Preetz	1.410					~	
Prohn	1.610	~3	100%			~3	100%
„MoRo“-Gemeinden Amt Altenpleen	5.930	~7 ha	100%			~7 ha	100%

Amt Niepars/ NVP

Lüssow	1.880	~10	100%	~10	100%		
Pantelitz	1.440	~6	100%			~6	100%
Steinhagen	3.350	~14	100%			~14	100%
Wendorf	1.570	~36	100%	~36	100%		
Zarrendorf	460	~1	100%			~1	100%
„MoRo“-Gemeinden Amt Niepars:	8.700	~67 ha	100%	~46 ha	69%	~21 ha	31%

Hansestadt Stralsund:	3.900	~215 ha	100%	~158 ha	73%	~57 ha	27%
Umland-Gemeinden Stralsund:	19.090	~90 ha	100%	~58 ha	64%	~32 ha	36%
Stadt-Umland Stralsund:	22.990	~305 ha	100%	~216 ha	71%	~89 ha	29%

**Beispielhafte städtebauliche Orientierungswerte
Bruttobauland (BBL) und Nettobauland (NBL)**

Größe Bruttobauland	Anteil Erschließungsflächen	Anteil Grünflächen	Größe Nettobauland
< 1 ha	~ 8% - 12%	~ 1% - 3%	~ 85% - 91%
1 – < 5 ha	~ 12% - 15%	~ 3% - 5%	~ 80% – 85%
5 – < 10 ha	~ 12% - 15%	~ 10% - 15%	~ 70% - 78%
> 10 ha	~ 18% - 20%	~ 15% - 20%	~ 60% - 68%
Orientierungswert für die kommunale Planungspraxis:			~ 75 %

Wohnformen, Bebauungsdichte und Wohneinheiten

Wohnformen & Gebäudetypen	Bebauungsdichte GFZ	Bruttogeschosfläche je Wohneinheit	Wohneinheiten je Hektar
Einfamilienhäuser/EFH: ~1. geschossig	GFZ ~ 0,2 - 0,4	~150m ₂ - 170m ₂ /WE	~15 - 25 WE/ha
Doppelhäuser/DH: ~1. geschossig	GFZ ~ 0,4 - 0,6	~140m ₂ - 160m ₂ /WE	~25 - 35 WE/ha
Reihenhäuser/RH: ~2-2 geschossig	GFZ ~ 0,5 - 0,7	~110m ₂ - 130m ₂ /WE	~45 - 60 WE/ha
Stadthäuser/SH: ~3-3 geschossig	GFZ ~ 0,6 - 0,8	~130m ₂ - 150m ₂ /WE	~55 - 70 WE/ha
Geschosswohnungen/GWB: frei finanziert ~4-5 geschossig	GFZ ~ 0,7 - 1,0	~80m ₂ - 100m ₂ /WE	~65 - 90 WE/ha
Geschosswohnungen/GWB: öffentlich gefördert ~ < 5 Geschosse	GFZ ~ >1,0	~70m ₂ - 80m ₂ /WE	~85 - 110 WE/ha

Orientierungswerte für die kommunale Planungspraxis	EFH & DH:	~ 25 WE/ha
	RH & SH:	~ 45 WE/ha
	GWB:	~ 85 WE/ha
	EFH & GWB:	~ 55 WE/ha

Orientierungswerte für Flächenbedarfe nach Wirtschaftsabteilungen

Wirtschaftsabteilung	~ Flächenbedarf / Arbeitsplatz			~ Anzahl Arbeitsplätze(AP)/ha
	~ Mini	~ Maxi	~ Mittel	
Verarbeitendes Gewerbe:	200 m ₂	470 m ₂	340 m ₂	~ 29 AP/ha
Baugewerbe:	170 m ₂	270 m ₂	220 m ₂	~ 45 AP/ha
Handel:	220 m ₂	290 m ₂	250 m ₂	~ 39 AP/ha
Verkehr:	240 m ₂	570 m ₂	400 m ₂	~ 24 AP/ha
Kfz-Handel:	230 m ₂	440 m ₂	340 m ₂	~ 29 AP/ha
Durchschnittswert für die kommunale Planungspraxis:				~ 35 AP/ha

Orientierungswerte für Flächenbedarfsabschätzungen in „MoRo“-Gemeinden:

- Wohnen Umland-Gemeinden mit Schwerpunkt EFH/DH: = ~20 WE/ha
- Wohnen Hansestädte mit Schwerpunkt EFH/RH & GWB: = ~35 WE/ha
- Arbeitsplätze Stadt-Umland Greifswald und Stralsund: = ~35 AP/ha

Einwohnerentwicklung 2004 - 2020
Übersicht alle Gebietskörperschaften

Gebiet	~ EW 2004	Anteil %	~ EW 2020	Veränderungen	
				~ %	~ absolut

■ **Planungsregion Vorpommern, Landkreise, „MoRo“-Ämter & „MoRo“-Gemeinden**

Planungsregion Vorpommern	496.610	100%	400.370	-19,4%	-96.240
Landkreis Ostvorpommern:	112.610	23%	88.720	-21%	-23.890
Landkreis Nordvorpommern	116.470	24%	89.080	-24%	-27.390

Landkreis Ostvorpommern:	112.610	100%	88.720	-21%	-23.890
MoRo-Ämter OVP gesamt:	19.090	17%	15.080	-21%	-4.010
MoRo-Gemeinden OVP gesamt:	11.420	10%	10.280	-10%	-1.140

Landkreis Nordvorpommern:	116.470	100%	89.080	-24%	-27.390
MoRo-Ämter NVP gesamt:	22.960	20%	17.450	-24%	-5.510
MoRo-Gemeinden NVP gesamt:	14.560	12%	13.100	-10%	-1.460

■ **Hansestädte und „MoRo“-Gemeinden**

Hansestadt Greifswald:	52.670	82%	53.810	+2%	+1.140
Umland-Gemeinden Greifswald:	11.420	18%	10.280	-10%	-1.140
Stadt-Umland Greifswald:	64.090	100%	64.090	0%	0%

Hansestadt Stralsund:	58.850	80%	55.880	-5%	-2.970
Umland-Gemeinden Stralsund:	14.560	20%	13.100	-10%	-1.460
Stadt-Umland Stralsund:	73.410	100%	68.980	-6%	-4.430

Hansestädte Greifswald & Stralsund:	111.520	81%	109.690	-2%	-1.830
Umland-Gemeinden OVP & NVP:	25.980	19%	23.380	-10%	-2.600
Stadt-Umland Greifswald & Stralsund:	137.520	100%	133.070	-3%	-4.430

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte-/Arbeitsplätze 2004 – 2020
Übersicht alle Gebietskörperschaften

Gebiet	Einwohner 2004	Sozialversicher. Beschäftigte 2003		Einwohner 2020	Sozialversicher. Beschäftigte 2020		Verän- derungen
		gesamt	%		gesamt	%	
Hansestadt Greifswald:	~52.670	~21.590	~41	~53.810	~22.060	~41	~ +470
Umland-Gemeinden Greifswald:	~11.420	~2.990	~26,2	~10.280	~2.690	~26,2	~ -300
Stadt-Umland Greifswald gesamt:	~64.090	~24.580	~38,3	~64.090	~24.750	~38,3	~ +170
Hansestadt Stralsund:	~58.850	~22.770	~38,7	~55.880	~21.620	~38,7	~ -1.150
Umland-Gemeinden Stralsund:	~14.560	~3.280	~22,5	~13.100	~2.950	~22,5	~ -330
Stadt-Umland Stralsund gesamt:	~73.410	~26.050	~35,5	~68.980	~24.570	~35,5	~ -1.480
Hansestädte Greifswald/ Stralsund:	~111.520	~44.360	~39,8	~109.690	~43.680	~39,8	~ -680
Umland-Gemeinden HGW & HST gesamt:	~25.980	~6.270	~24,1	~23.380	~5.640	~24,1	~ -630
Stadt-Umland Greifswald/ Stralsund:	~137.520	~50.630	~36,8	~133.070	~49.320	~36,8	~ -1.310

Gewerbliche Arbeitsplätze 2004 - 2020
Übersicht alle Gebietskörperschaften

Gebiet	Sozialvers. Beschäftigte 2003	Gewerblicher Sektor 2004		Sozialvers. Beschäftigte 2020	Gewerblicher Sektor 2020		Verän- derungen
		gesamt	%		gesamt	%	
Hansestadt Greifswald:	~21.590	~3.320	15,4	~22.060	~3.400	15,4	~ +80
Umland- Gemeinden Greifswald:	~2.990	~700	23,3	~2.690	~630	23,3	~ -70
Stadt-Umland Greifswald gesamt:	~24.580	~4.020	16,4	~24.750	~4.030	16,4	~ +10
Hansestadt Stralsund:	~22.770	~3.980	17,5	~21.620	~3.780	17,5	~ -200
Umland- Gemeinden Stralsund:	~3.280	~750	22,9	~2.950	~670	22,9	~ -80
Stadt-Umland Stralsund gesamt:	~26.050	~4.730	18,1	~24.570	~4.450	18,1	~ -280
Hansestädte Greifswald & Stralsund:	~44.360	~7.300	16,5	~43.680	~7.180	16,5	~ -120
Umland- Gemeinden HGW & HST:	~6.270	~1.450	23,1	~5.640	~1.300	23,1	~ -150
Stadt-Umland Greifswald & Stralsund:	~50.630	~8.750	17,3	~49.320	~8.480	17,3	~ -270

Wohneinheiten 2004 – 2020
Übersicht alle Gebietskörperschaften

Gebiet	WE 2004	Anteil %	WE 2020	Veränderungen	
				%	absolut
Hansestadt Greifswald:	~30.120	84%	~30.750	+2%	+630
Umland-Gemeinden Greifswald:	~5.830	16%	~5.240	-10%	-590
Stadt-Umland Greifswald:	~35.950	100%	~35.990	+0,1%	+40
Hansestadt Stralsund:	~33.090	83%	~31.390	-5,1%	-1.700
Umland-Gemeinden Stralsund:	~6.840	17%	~6.150	-10%	-690
Stadt-Umland Stralsund:	~39.930	100%	~37.540	-6%	-2.390
Hansestädte Greifswald & Stralsund:	~63.210	83%	~62.140	-1,7%	-1.070
Umland-Gemeinden HGW & HST:	~12.670	17%	~11.390	-10%	-1.280
Stadt-Umland Greifswald & Stralsund:	~75.880	100%	~73.530	-3%	-2.350

Flächenbedarfsabschätzungen Gewerbe und Wohnen 2020
 Hansestädte Greifswald & Stralsund

Art	Bestand 2004	Prognose 2020	Veränderungen		Bemerkung
			%	absolut	
■ Bevölkerung/ EW					
Einwohnerentwicklung:	~111.520	~109.690	-2%	-1.830	
■ Anteil über 60:	~26.060 (23%)	~30.320 (28%)	+16%	+5.010	
■ Beschäftigte/ AP					
Sozialversicherungspfl.:	~44.370	~43.680	-1,5%	-690 AP	Orientierungswert: ~35 AP/ha Gesamt AP 2020 <u>-690 AP</u>
Land-/ Forstwirtschaft	~160	~150		-10	Flächen-Minderbedarf: <u>-690 AP = -19 ha</u> (-690 : ~35)
Handel	~5.520	~5.410		-90	
Dienstleistung	~31.150	~30.690		-460	
■ Gewerbe	~7.310	~7.180	-2%	-130 AP	Gewerbe AP 2020 <u>-130 AP</u>
■ Gewerbeflächen/ ha					
Freie Flächen:	~275	~279	+1,5%	+4 ha	G-Flächen-Minderbedarf: <u>-130 AP = -4 ha</u> (-130 : ~35)
Flächenbedarfe:	0	0	0	0	Kapazität AP Gewerbe 2020: <u>+9.760 AP</u> (-4020 + ~5.740)
Freie Flächen 2020:		~279 ha			
■ Wohnungen/ WE					
Wohnungsentwicklung:	~63.210	~62.140	-2%	-1.070	Orientierungswert: ~35 WE/ha Wohnen 2020: <u>-1.070 WE</u>
■ Wohnbauflächen/ ha					
Freie Flächen:	~380	~410	+8%	+30	W-Flächen-Minderbedarf: <u>-1.070 WE: -30 ha</u> (-1.070 : ~35)
Flächenbedarfe:	0	0	0	0	
Freie Flächen 2020:		~410			
■ Freie Gewerbe- und Wohnbauflächen 2020:					
	~655	~689	+5%	+34	Kapazität G/W 2020 ■ 9.760 AP ■ 14.350 WE

Flächenbedarfsabschätzungen Gewerbe und Wohnen 2020
Umland Gemeinden Greifswald & Stralsund

Art	Bestand 2004	Prognose 2020	Veränderungen		Bemerkung
			%	absolut	
■ Bevölkerung/ EW					
Einwohnerentwicklung:	~25.980	~23.380	-10%	-2.600	
Anteil über 60:	~6.490 (25%)	~7.240 (36%)	+11%	+750	
■ Beschäftigte/ AP					
Sozialversicherungspfl. :	~6.270	~5.640	-10%	-630	Orientierungswert ~35 AP/ha Gesamt AP 2020 <u>-630 AP</u>
Land-/ Forstwirtschaft	~380	~330		-50	Flächen-Minderbedarf <u>-630 AP: -18 ha</u> (-630 : ~35)
Handel	~890	~800		-90	
Dienstleistung	~3.540	~3.190		-350	
Gewerbe	~1.450	~1.300	-10%	-150	Gewerbe AP 2020 <u>-150 AP</u>
■ Gewerbeflächen/ ha					
Freie Flächen:	~77	~81	+5%	+4 ha	G-Flächen-Minderbedarf <u>-150 AP: -4 ha</u> (-150 : ~35)
Flächenbedarfe:	0	0	0	0	Kapazität AP Gewerbe 2020 <u>+2.800 AP</u> (-81 x ~35)
Freie Flächen 2020:		~81			
■ Wohnungen/ WE					
Wohnungsentwicklung:	~12.670	~11.390	-10%	-1.280	Orientierungswert ~20 WE/ha Wohnen 2020 <u>-1.280 WE</u>
■ Wohnbauflächen/ ha					
Freie Flächen:	~45	~109	+140 %	+64	W-Flächen-Minderbedarf - <u>1.280 WE: -64 ha</u> (-1.280 : ~20)
Flächenbedarfe:	0	0	0	0	
Freie Flächen 2020:		~109			
■ Freie Gewerbe- und Wohnbauflächen 2020:					
	~122	~190	+56%	+68	Kapazität G/W 2020: ■ 2.800 AP ■ 2.180 WE

Flächenbedarfsabschätzungen Gewerbe und Wohnen 2020
 Stadt & Umland Greifswald & Stralsund gesamt

Art	Bestand 2004	Prognose 2020	Veränderungen		Bemerkung
			%	absolut	
■ Bevölkerung/ EW					
Einwohnerentwicklung:	~137.520	~133.070	-3%	-4.430	
Anteil über 60:	~32.550 (24%)	~37.560 (29%)	+15%	+5.010	
■ Beschäftigte/ AP					
Sozialversicherungspfl. :	~50.640	~49.320	-3%	-1.310	Orientierungswert ~35 AP/ha Gesamt AP 2020 <u>-1.310 AP</u>
Land-/ Forstwirtschaft	~540	~480		-60	Flächen-Minderbedarf <u>-1.310 AP: -37 ha</u> (-1.310 : ~35)
Handel	~6.410	~6.210		-200	
Dienstleistung	~34.690	~33.880		-810	
Gewerbe	~8.760	~8.480	-3%	-270	Gewerbe AP 2020 <u>-270 AP</u>
■ Gewerbeflächen/ ha					
Freie Flächen:	~352	~360	+2%	+8	G-Flächen-Minderbedarf <u>-270 AP: -8 ha</u> (-270 : ~35)
Flächenbedarfe:	0	0	0	0	Kapazität AP Gewerbe 2020: <u>+ 12.590 AP</u> (-9.760 + ~2.830)
Freie Flächen 2020:		~360			
■ Wohnungen/ WE					
Wohnungsentwicklung:	~75.880	~73.530	-3%	-2.350	Orientierungswert ~20 WE/ha ~35 WE/ha Wohnen 2020 <u>-2.350 WE</u>
■ Wohnbauflächen/ ha					
Freie Flächen:	~425	~519	+22%	+94	W-Flächen-Minderbedarf <u>-2.350 WE: -94 ha</u> (-30 + ~64)
Flächenbedarfe:	0	0	0	0	
Freie Flächen 2020:		~519			
■ Freie Gewerbe- und Wohnbauflächen 2020:					
	~777	~879	+13%	+102	Kapazität G/W 2020: ■ 12.560 AP ■ 16.530 WE

Flächenreserven und Kapazitäten 2020
Übersicht alle Gebietskörperschaften

Gebiet	Bauflächenreserven Gewerbe 2020	Kapazität Arbeitsplätze Gewerbe 2020	Bauflächenreserven Wohnen 2020	Kapazität Wohneinheiten Wohnen 2020
Hansestadt Greifswald:	~115 ha	~4.020 AP	~3105 ha	~10.680 WE
Umland Greifswald:	~21 ha	~730 AP	~43 ha	~860 WE
Stadt-Umland Greifswald:	~136 ha	~4.750 AP	~369 ha	~11.540 WE
Hansestadt Stralsund:	~164 ha	~5.740 AP	~105 ha	~3.670 WE
Umland Stralsund:	~60 ha	~2.100 AP	~66 ha	~1.320 WE
Stadt-Umland Stralsund:	~224 ha	~7.840 AP	~171 ha	~5.000 WE
Greifswald & Stralsund:	~279 ha	~9.760 AP	~410 ha	~14.350 WE
Umland HGW & HST:	~81 ha	~2.830 AP	~109 ha	~2.180 WE
Stadt-Umland HGW & HST:	~360 ha	~12.590 AP	~519 ha	~16.530 WE