

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Sponholz

öffentlich
VO-36-BO-25-567

Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse der Gemeinde Sponholz

Beschluss über die Kenntnisnahme, Bestätigung und Feststellung der abgeschlossenen Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse der Gemeinde Sponholz – Stand Juni 2025

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 25.06.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Sponholz (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Sponholz (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

In der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Sponholz vom 07.04.2025 hat die Gemeindevertretung beschlossen für die Gemeinde Sponholz, mit allen Ortsteilen, eine städtebauliche Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse vorzunehmen. Ein entsprechender Arbeitsauftrag wurde an die Verwaltung übergeben. Das Ziel dieser Analyse ist es, zu untersuchen, wie der Eigenbedarf der Gemeinde zu beziffern ist und inwieweit die Gemeinde der bestehenden und zukünftigen Nachfrage nach Wohnbaustandorten gerecht werden kann. Dabei werden sowohl die Innenentwicklungspotenziale als auch die Potenziale aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen betrachtet. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die gemeindlichen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Raumordnungsrechtlich besitzt die Gemeinde Sponholz keine zentralörtliche Funktion und somit ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu begrenzen (Programmsatz 4.2(2) LEP M-V). Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern sowie eine sozialgerechte Bodennutzung im Sinne des Allgemeinwohls gewährleisten – insbesondere unter Berücksichtigung des Gebotes der vorrangigen Innenentwicklung (bevor eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen im

Außenbereich erfolgt, sind die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Innenbereich anhand der Potenzialflächen zu prüfen).

Die vorliegende Analyse -Stand -Juni 2025- des Eigenbedarfsanspruches und der Innenpotenzialflächen der Gemeinde Sponholz beschreibt zusammengefasst folgendes städtebaurechtliches Ergebnis:

1. Die durchgeführte Innenpotenzialflächenanalyse hat rechnerisch einen Zuwachs von bis zu 15,5 Wohneinheiten identifiziert. Dies entspricht einem Zuwachs von 4% des Wohnungsbestandes. Dieses Potenzial verteilt sich auf verschiedene Innenbereichsflächen, auf bestehende Bebauungspläne sowie auf Baulücken in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Damit wäre ein neuer Wohnungsbedarf grundsätzlich vollständig im beplanten und/oder unbeplanten Innenbereich abdeckbar, sofern diese Potenziale vollständig aktiviert werden könnten. Eine Ausweisung von neuen Wohnbaustandorten im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (durch Aufstellung von neuen Bebauungsplänen) ist somit städtebaulich grundsätzlich nicht erforderlich, da ein möglicher Bedarf durch Nachverdichtung erfolgen kann. Sofern diese Nachverdichtung allerdings nachweislich nicht umsetzbar ist, kann die Ausweisung neuer Wohnbaustandorte auch im Außenbereich in Anbindung an die Ortslage erfolgen. Fraglich war nämlich ob die identifizierten Innenpotenzialflächen tatsächlich auch aktivierbar sind. Die 15,5 identifizierten Innenpotenzialflächen werden wie folgt beschrieben:

Fläche Nr.	Art	Flurstücke, Flur und Gemarkung	Breite des Standortes in [m]	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheiten bzw. Wohnungen
1.1	B-Plan „Dorfgemeinschaft Rühlow“	51/7, 2, Rühlow	35	M	0,5
1.2	B-Plan „Dorfgemeinschaft Rühlow“	51/7, 2, Rühlow	55	M	1
2.1	Baulücke innerhalb der Abrundungs- und Klarstellungssatzung Rühlow	48/9, 1, Rühlow	33	W	1
2.2	Baulücke innerhalb der Abrundungs- und Klarstellungssatzung Rühlow	27, 1, Rühlow	70	W	2
2.3	Baulücke innerhalb der Abrundungs- und Klarstellungssatzung Rühlow	26/3, 1, Rühlow	38	W	1
2.4	Baulücke innerhalb der Abrundungs- und Klarstellungssatzung Rühlow	17/12, 1, Rühlow	25	W	1
3	Baulücke innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Warlin	3/29, 2, Warlin	31	W	1
4	B-Plan 1. Änderung Nr. 3 „Stargarder Weg“	49/4 50 51, 4, Sponholz	218	W	7
5	Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sponholz	48/4, 4, Sponholz	48	M	0,5
6	Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sponholz	47/3, 4, Sponholz	23	M	0,5
Summe					15,5

Die Gemeinde Sponholz ist lediglich Eigentümerin des Flurstückes 3/29, Flur 2, Gemarkung Warlin aus welchem nach derzeitiger Rechtslage nur 1 Wohnbaufläche unverzüglich aktiviert werden könnte. Auf die restlichen identifizierten Innenpotenzialflächen hat die Gemeinde Sponholz keine kurzfristig aktivierbare Zugriffsmöglichkeiten. Es ist somit zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil dieser Flächen gegenwärtig nicht aktiv zur Bebauung angeboten wird – weil sie sich in Privateigentum befinden und aktuell gärtnerisch oder anderweitig genutzt werden. Zudem handelt es sich überwiegend um Einzelflächen mit begrenzter Nachverdichtungsmöglichkeit, die eine langfristige bauliche Entwicklung nur bedingt tragen können. **Daher ist davon auszugehen, dass der**

tatsächliche nutzbare Wohnraumzuwachs unter dem rechnerischen Potenzial liegt. Die in § 1a BauGB genannten Gebote stellen kein Bauverbot im Außenbereich dar. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Abwägung ist es deshalb auch möglich eine entsprechende Bauausweisung von Bauland im Außenbereich vorzunehmen. Dabei ist abschließend festzustellen, dass die Gemeinde Sponholz noch über genügend unbebaute Flächen, liegend im Außenbereich, verfügt, welche durch Bauleitplanverfahren und sonstigen städtebauliche Satzungen der Wohnbaunutzung bauplanungsrechtlich zugeführt werden könnten. Dazu gehören auch große, zusammenhängende Flächen die Platz für mehrere Wohnbaustandorte konzentriert in einem Quartier bieten. Beispielhaft seien hier die Flurstücke 3/39 und 41/2, Flur 2, Gemarkung Warlin angeführt. Aber auch genügend kleine Flächen zur Ausweisung von bis zu 3 Wohnbaustandorten stehen im Außenbereich, in Anbindung an die Ortslage, ausreichend zur Verfügung, welche sich i Eigentum der Gemeinde befinden. Für die konkrete zulässige Anzahl, der im Außenbereich entwickelbaren neuen Siedlungsflächen, ist die Ermittlung des bezifferten Eigenbedarfs der Gemeinde Sponholz von entscheidender Bedeutung um eine neuen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf den wirklich benötigten Bedarf zu begrenzen

2. Im Rahmen der Potenzialflächenanalyse der Gemeinde Sponholz ist zu prüfen, ob eine künftige Bauleitplanung – insbesondere die Ausweisung neuer Wohnbauflächen – mit den Anforderungen aus § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. dem Programmsatz 4.2(2) LEP M-V vereinbar ist. Danach sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, wonach die Ausweisung neuer Baugebiete grundsätzlich nur zulässig ist, wenn ein siedlungsgebundener Eigenbedarf besteht. Dieser Eigenbedarf bemisst sich an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (z. B. Geburtenüberschuss), sozialen Bedarfen (z. B. altersgerechter Wohnraum, Bedarf junger ortsgebundener Familien) oder Rückkehrpotenzialen mit lokalem Bezug. **Unter Berücksichtigung realistischer Annahmen ist ein Eigenbedarf von rund 8 Wohneinheiten festzustellen. Gemäß Programmsatz 4.2(2) LEP M-V ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (Ziel der Raumordnung).**

Fazit:

Grundsätzlich verfügt die Gemeinde Sponholz in allen Ortsteilen über insgesamt 15.5 Wohnbauinnenpotenzialflächen die bereits jetzt nach aktueller Rechtslage bauplanungsrechtlich mit baulichen Anlagen zu Wohnzwecken bebaut werden könnten. Allerdings ist die Gemeinde lediglich Eigentümerin einer dieser Innenpotenzialflächen, auf der, nach aktueller Rechtslage, lediglich ein Wohnbauhaus derzeit errichtet werden könnte. Eine Ausweisung neuer Wohnbaustandorte im Außenbereich ist trotz des Gebotes der vorrangigen Innenentwicklung möglich (es besteht kein Bauverbot im Außenbereich). Aufgrund der nunmehr identifizierten Innenpotenzialflächen und dem festgestellten Ergebnis, dass die Gemeinde selbst kurzfristig nur eine dieser Flächen für eine Wohnbaufläche aktivieren könnte, kann die Ausweisung neuer Wohnbauflächen, in Anbindung an die Ortslage, auch im Außenbereich, durch Aufstellung neuer Bauleitplanverfahren und sonstigen städtebaulichen Satzungen entwickelt werden. Allerdings ist die Gemeinde hier aufgrund der

Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB auf ihren Eigendarf beschränkt.

Sodass eine Entwicklung von 8 neuen Wohnbaueinheiten, auch im Außenbereich, zulässig sein dürfte.

Die Analyse ermöglicht eine nachhaltige, ressourcenschonende und strategisch begründete Steuerung der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Sponholz. Sie dient außerdem als Argumentationsgrundlage gegenüber dem Kernzentrum - Stadt Neubrandenburg-, in ihrer Funktion als Oberzentrum, und gegenüber der unteren Landesplanungsbehörde.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sponholz beschließt:

1. Die Ergebnisse der gutachterlichen städtebaulichen Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse werden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Analyse sind bei zukünftigen Änderungen des Flächennutzungsplanes, sowie bei Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen zu berücksichtigen. Sofern die Gemeindevertretung auf Grundlage der durch dieses Gutachten gewonnenen Erkenntnisse weitere städtebauliche Maßnahmen konkretisieren möchte, werden der Bürgermeister und der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr beauftragt, unter Berücksichtigung einer konkreten Flächenkulisse, mit der Verwaltung weitere städtebaulichen Verfahren in den Verfahrensstand der Aufstellung, unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten, einzuleiten.

Oder

2. Die Ergebnisse der gutachterlichen städtebaulichen Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse werden zur Kenntnis genommen und die Ergebnisse der Analyse sind auch bei zukünftigen Änderungen des Flächennutzungsplanes, sowie bei Aufstellung von Bebauungsplänen und sonstigen städtebaulichen Satzungen zu berücksichtigen. Aber eine Konkretisierung von städtebaulichen Maßnahmen strebt die Gemeinde städtebaupolitisch derzeit noch nicht an. Ein konkretes städtebauliches Planungsinstrument zur Ausweisung von neuen Wohnbaustandorten soll derzeit nicht geprüft und nicht eingeleitet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?

X	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
Ja		ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	Potentialflächenanalyse_Sponholz (öffentlich)
---	---

Gemeinde Sponholz

Potenzialflächenanalyse für Wohnflächen

Anlage 1
Anlage 2

Übersicht Potentialflächen
Übersicht wirksame Satzungen

Stand:

Juni 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Sponholz
Der Bürgermeister
Über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a, 15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

1.	ZIELE UND ZWECKE DER POTENTIALFLÄCHENANALYSE	4
2.	EINWOHNERENTWICKLUNG	4
3.	SIEDLUNGSENTWICKLUNG	5
4.	WOHNUNGSBAUPOTENZIALE.....	5
5.	BEDARF WOHNUNGSBAU	8
6.	ERMITTLUNG DES EIGENBEDARFS.....	9

1. Ziele und Zwecke der Potentialflächenanalyse

Das Ziel der Potenzialanalyse für Wohnbauflächen in der Gemeinde Sponholz ist es, zu untersuchen, inwieweit die Gemeinde der bestehenden und zukünftigen Nachfrage nach Wohnbaustandorten gerecht werden kann. Dabei werden sowohl die Innenentwicklungspotenziale als auch die Potenziale aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen betrachtet. Es wird geprüft, ob diese Potenziale ausreichen, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern sowie eine sozialgerechte Bodennutzung im Sinne des Allgemeinwohls gewährleisten – insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind dabei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung breiter Bevölkerungskreise, die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die demografische Entwicklung besonders zu berücksichtigen.

2. Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12.	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
2005	827	2	7	28	42
2010	756	4	5	39	56
2014	729	5	3	21	37
2015	724	4	3	39	45
2016	736	9	6	60	51
2017	732	4	7	51	51
2018	752	9	5	39	22
2019	748	3	7	30	29
2020	743	4	5	32	37
2021	758	3	4	45	29
2022	762	6	4	55	43
2023	733	6	10	19	44

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Ver%C3%B6ffentlichungen/Statistische-Berichte/>, Abruf am 12.06.2025

In den Jahren 2005 bis 2015 kam es zu einem kontinuierlichen Rückgang, der vor allem auf eine negative Wanderungsbilanz zurückzuführen war. Zwischen 2015 und 2022 stabilisierte sich die Einwohnerzahl weitgehend, wobei Zuzüge zeitweise die leicht negative natürliche Entwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) kompensierten. Im Jahr 2023 kam es jedoch erneut zu einem spürbaren Bevölkerungsrückgang, insbesondere infolge einer deutlich negativen Wanderungsbilanz. Insgesamt ist die Entwicklung von Schrumpfung und späterer Stagnation mit leichten Schwankungen gekennzeichnet.

3. Siedlungsentwicklung

Tabelle 2: Wohnungsbestand

Jahr	Wohnungsbestand	Zuwachs
2023	390	3
2022	387	1
2021	386	-
2020	386	1
2019	385	-
2018	385	1
2017	384	-
2016	384	1
2015	383	-
2014	383	-
2013	383	1
2012	382	1
2011	381	
Summe		9

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Ver%C3%B6ffentlichungen/Statistische-Berichte/>, Abruf am 06.05.2025

Die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Sponholz zeigt in den vergangenen zwölf Jahren eine sehr geringe, aber kontinuierliche Zunahme des Wohnungsbestands. Zwischen 2011 und 2023 stieg die Zahl der Wohnungen von 381 auf 390, was einem Gesamtzuwachs von lediglich neun Wohneinheiten entspricht. Die jährlichen Veränderungen fielen dabei meist sehr gering aus, mit Zuwächsen von ein bis maximal drei Wohnungen pro Jahr. In mehreren Jahren – insbesondere zwischen 2014 und 2017 sowie 2019 und 2021 – blieb der Wohnungsbestand konstant. Die Entwicklung von 2014-2013 (10 Jahre) entspricht einem Zuwachs von 2,5 % an Wohnungen.

Diese Entwicklung deutet auf eine zurückhaltende Bautätigkeit hin, die vermutlich in engem Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung der Gemeinde steht. Trotz einzelner Zuzugsjahre wurde der Wohnungsbestand nur minimal erweitert. Die Siedlungsentwicklung kann daher insgesamt als moderat eingeschätzt werden. Potenziale für eine verstärkte Innenentwicklung oder Nachverdichtung scheinen bisher nur begrenzt genutzt worden zu sein. Vor dem Hintergrund aktueller demografischer und wohnungspolitischer Herausforderungen könnte eine gezielte Aktivierung von Baulandreserven oder leerstehenden Flächen künftig an Bedeutung gewinnen.

4. Wohnungsbaupotenziale

Die Wohnungsbaupotenziale der Gemeinde Sponholz werden im gesamten zusammenhängenden Siedlungsbereich (hier die Ortsteile Sponholz, Warlin und Rühlow) analysiert und im Hinblick auf die Planungsziele – insbesondere die Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs – bewertet. Nicht berücksichtigt werden dabei abgesetzte Siedlungssplitter außerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers sowie bestehende Gewerbegebiete. Die bauliche Struktur im Gemeindegebiet umfasst Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen. Für die Potenzialanalyse werden ausschließlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen betrachtet, sofern sie potenziell zur Wohnnutzung geeignet sind. Die Ermittlung bestehender Bebauungsmöglichkeiten erfolgte auf Grundlage von Luftbildauswertungen und ergänzenden Ortsbegehungen. Als Suchraum dienten die im Rahmen der Analyse

herangezogenen Grundlagen, insbesondere die rechtswirksamen Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB.

Im nächsten Schritt wurden die identifizierten Flächen hinsichtlich ihrer konkreten Nutzungsmöglichkeiten überprüft. Innerhalb des Innenbereichs bestehen vor allem Baulücken, für die in der Regel bereits Baurecht besteht. Darüber hinaus stehen weitere Flächenpotenziale in den rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Verfügung, insbesondere in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Stargarder Weg“ sowie im Bebauungsplan „Dorfgemeinschaft Rühlow“. Die ermittelten Potenzialflächen sind in Anlage 1 (Übersicht Potenzialflächen) kartografisch dargestellt. Da der Gemeinde für viele dieser Flächen keine direkten Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der künftigen Nutzung zur Verfügung stehen, erfolgt die Einschätzung des zu erwartenden Nutzungsanteils auf Basis der Umgebungsnutzung. Für Flächen mit reiner Wohnnutzung wird ein Anteil von 100 % unterstellt, bei gemischten Bauflächen ein Anteil von 50 %. Aufgrund der vorherrschenden Siedlungsstruktur mit überwiegend Einfamilienhausbebauung wird bei der Potenzialbewertung von einer Nutzung in Form von Einfamilienhäusern ausgegangen.

Tabelle 3: Auswertung Potenzialflächen Wohnen

Fläche Nr.	Art	Flurstücke, Flur und Gemarkung	Breite des Standortes in [m]	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheimen bzw. Wohnungen
1.1	B-Plan „Dorfgemeinschaft Rühlow“	51/7, 2, Rühlow	35	M	0,5
1.2	B-Plan „Dorfgemeinschaft Rühlow“	51/7, 2, Rühlow	55	M	1
2.1	Baulücke innerhalb der Abrundungs- und Klarstellungssatzung Rühlow	48/9, 1, Rühlow	33	W	1
2.2	Baulücke innerhalb der Abrundungs- und Klarstellungssatzung Rühlow	27, 1, Rühlow	70	W	2
2.3	Baulücke innerhalb der Abrundungs- und Klarstellungssatzung Rühlow	26/3, 1, Rühlow	38	W	1
2.4	Baulücke innerhalb der Abrundungs- und Klarstellungssatzung Rühlow	17/12, 1, Rühlow	25	W	1
3	Baulücke innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Warlin	3/29, 2, Warlin	31	W	1
4	B-Plan 1. Änderung Nr. 3 „Stargarder Weg“	49/4 50 51, 4, Sponholz	218	W	7
5	Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sponholz	48/4, 4, Sponholz	48	M	0,5
6	Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sponholz	47/3, 4, Sponholz	23	M	0,5
Summe					15,5

Im Rahmen der Potenzialflächenanalyse der Gemeinde Sponholz konnten insgesamt zwölf potenzielle Wohnbauflächen identifiziert werden. Diese verteilen sich auf verschiedene Bereiche innerhalb der bestehenden Bebauung sowie auf Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die größten Potenziale ergeben sich im Bereich des Bebauungsplans „1. Änderung Nr. 3 Stargarder Weg“, wo auf einer Fläche mit einer Breite von rund 218 Metern ein Zuwachs von bis zu sieben Einfamilienhäusern bzw. Wohneinheiten möglich ist. Auch innerhalb der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Rühlow wurden mehrere Baulücken festgestellt, die eine Bebauung mit insgesamt sechs Wohneinheiten zulassen. Hierzu zählen insbesondere die Flächen 2.2 und 2.3 mit einer Breite von 70 bzw. 38 Metern, die jeweils ein bis zwei zusätzliche Eigenheime ermöglichen. Im Bereich des Bebauungsplans „Dorfgemeinschaft Rühlow“ ist ein moderates Potenzial vorhanden: Zwei Teilflächen mit einer Breite von 35 bzw. 55 Metern lassen eine Bebauung mit zusammen 1,5 Wohneinheiten zu – unter

Annahme einer anteiligen Wohnnutzung bei gemischter Nutzung (M). Weitere Potenziale wurden im Ortsteil Warlin sowie im zusammenhängend bebauten Innenbereich von Sponholz identifiziert. In Warlin kann innerhalb der Klarstellungssatzung eine zusätzliche Wohneinheit realisiert werden. In Sponholz selbst wurden zwei Baulücken mit Breiten zwischen 23 und 48 Metern aufgenommen, die einen Zuwachs von insgesamt zwei Wohneinheiten ermöglichen. Insgesamt ergibt sich aus der Potenzialanalyse ein rechnerischer Zuwachs von bis zu 15,5 Wohneinheiten. Dieser Wert bildet eine realistische Einschätzung der kurz- bis mittelfristig aktivierbaren Wohnbaupotenziale im Gemeindegebiet unter der Annahme einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieser Bestand einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs leisten, sofern entsprechende Planungsinstrumente und steuernde Maßnahmen ergriffen werden.

Allerdings ist zu beachten, dass ein Teil der identifizierten Grundstücke derzeit nicht aktiv der Vermarktung zugeführt wird. Viele dieser Flächen befinden sich im Privateigentum und werden von den Eigentümern weiterhin selbst genutzt – beispielsweise als Garten, Wiese oder Ackerfläche. Die tatsächliche Aktivierung dieser Flächen für den Wohnungsbau hängt somit maßgeblich von der Verkaufs- oder Bauabsicht der Eigentümer ab. Eine kurzfristige bauliche Umsetzung ist daher nicht für alle Flächen realistisch anzunehmen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Gemeinde – die in den letzten Jahren durch leichte Schwankungen, aber insgesamt stabile Einwohnerzahlen geprägt war – erscheint das rechnerische Potenzial grundsätzlich geeignet, um den mittelfristigen Wohnraumbedarf zu decken. Unter der Voraussetzung, dass ein Großteil der identifizierten Flächen auch tatsächlich aktiviert werden kann, ist von einer ausreichenden Versorgung mit Wohnbauflächen auszugehen. Sollte sich jedoch abzeichnen, dass ein erheblicher Teil der Potenzialflächen dauerhaft nicht zur Verfügung steht, könnte mittelfristig eine Unterdeckung entstehen – insbesondere, wenn die Zuzugszahlen wieder steigen oder der Bedarf an barrierefreiem bzw. altersgerechtem Wohnraum zunimmt. In diesem Fall wäre die Gemeinde gefordert, aktiv in die Flächenentwicklung einzugreifen – etwa durch gezielte Ansprache von Eigentümern, die Ausweisung neuer Bauflächen oder die Schaffung von Anreizen zur Innenentwicklung.

5. Bedarf Wohnungsbau

Die Analyse der demografischen Entwicklung sowie der vorhandenen Potenzialflächen zeigt, dass die Gemeinde Sponholz in den vergangenen Jahren eine weitgehend stabile Bevölkerungszahl aufwies. Dabei wurde das natürliche Bevölkerungswachstum – durch eine ausgeglichene Geburten- und Sterberate – in Teilen durch Zuzüge kompensiert. Einzelne Wandergewinne, insbesondere in den Jahren 2016, 2018 und 2022, deuten darauf hin, dass die Gemeinde weiterhin als Wohnstandort attraktiv ist, insbesondere für Familien und Rückkehrer. Gleichzeitig weist die Siedlungsentwicklung nur eine sehr geringe Bautätigkeit auf. Zwischen 2011 und 2023 wurden lediglich neun neue Wohneinheiten geschaffen. Diese geringe Dynamik kann langfristig zu einer Angebotsverknappung führen, insbesondere wenn durch Generationswechsel, Zuzug oder veränderte Haushaltsformen zusätzlicher Wohnraumbedarf entsteht.

Die durchgeführte Potenzialanalyse hat rechnerisch einen Zuwachs von bis zu 15,5 Wohneinheiten identifiziert. Dies entspricht einem Zuwachs von 4% des Wohnungsbestandes. Dieses Potenzial verteilt sich auf verschiedene Innenbereichsflächen, bestehende Bebauungspläne sowie auf Baulücken im Bestand. Damit wäre der derzeitige Wohnungsbedarf grundsätzlich abdeckbar, sofern diese Potenziale vollständig aktiviert werden könnten. Allerdings bestehen Einschränkungen: Ein erheblicher Teil der Flächen wird von den Eigentümern weiterhin privat genutzt (z. B. als Garten- oder Nebenfläche) und nicht zur Bebauung oder Vermarktung freigegeben. Zudem handelt es sich überwiegend um Einzelflächen mit

begrenzter Nachverdichtungsmöglichkeit, die eine langfristige bauliche Entwicklung nur bedingt tragen können. Daher ist davon auszugehen, dass der tatsächliche nutzbare Wohnraumzuwachs unter dem rechnerischen Potenzial liegt. Um dennoch auf mögliche Veränderungen der Bedarfsstruktur – etwa durch demografischen Wandel, Zuzug oder veränderte Wohnformen – reagieren zu können, sollten strategische Maßnahmen zur Aktivierung von Wohnbauflächen geprüft werden. Insgesamt ist der derzeitige Wohnungsbedarf in Sponholz bei gleichbleibender Bevölkerungsentwicklung noch gedeckt, jedoch nur unter günstigen Annahmen zur Aktivierung der vorhandenen Flächen. Eine vorausschauende kommunale Wohnbauplanung bleibt daher essenziell, um frühzeitig auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

6. Ermittlung des Eigenbedarfs

Im Rahmen der Potenzialflächenanalyse der Gemeinde Sponholz ist zu prüfen, ob eine künftige Bauleitplanung – insbesondere die Ausweisung neuer Wohnbauflächen – mit den Anforderungen aus § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. dem Programmsatz 4.2(2) LEP M-V vereinbar ist. Danach sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, wonach die Ausweisung neuer Baugebiete grundsätzlich nur zulässig ist, wenn ein siedlungsgebundener Eigenbedarf besteht. Dieser Eigenbedarf bemisst sich an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (z. B. Geburtenüberschuss), sozialen Bedarfen (z. B. altersgerechter Wohnraum, Bedarf junger ortsgebundener Familien) oder Rückkehrpotenzialen mit lokalem Bezug. Spekulative oder rein nachfragegetriebene Flächenausweisungen, etwa für überörtliche Zuzüge ohne Ortsbezug, sind hingegen nicht durch das Anpassungsgebot gedeckt.

Die demografische Entwicklung der Gemeinde Sponholz ist seit Jahren durch Schrumpfung und Stagnation geprägt. Zwar kam es zwischen 2016 und 2022 vorübergehend zu einzelnen Wanderungsgewinnen, jedoch war insbesondere im Jahr 2023 wieder ein deutlicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Die aktuelle Bevölkerungszahl liegt bei 733 Einwohnerinnen und Einwohnern, bei gleichzeitig negativer Wanderungs- und Geburtenbilanz. Die natürlichen Bevölkerungsbewegungen – das heißt Geburtenüberschüsse oder ein strukturell wachsender Wohnbedarf – lassen sich daher für Sponholz derzeit nicht feststellen. Auch aus demografischer Sicht ist keine relevante Wachstumsdynamik erkennbar.

- Geburtenbilanz (2022-2023): 6 Geburten – 10 Sterbefälle= -4 Personen
- Zuzugsbilanz (2022-2023): 19 Zuzüge -44 Fortzüge = - 25 Personen

Dem gegenüber steht ein rechnerisches Wohnungsbaupotenzial von insgesamt 15,5 Wohneinheiten, das sich auf Baulücken, Klarstellungssatzungen und bestehende Bebauungspläne im Innenbereich verteilt. Dieses Potenzial könnte rechnerisch etwa 29,5 Personen Wohnraum bieten, unter den derzeitigen Bedingungen in der Gemeinde Sponholz von 1,9 Personen je Haushalt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil dieser Flächen gegenwärtig nicht aktiv zur Bebauung angeboten wird – etwa weil sie sich in Privateigentum befinden und aktuell gärtnerisch oder anderweitig genutzt werden. Unter realistischen Annahmen ist daher nur etwa die Hälfte dieses Potenzials kurzfristig aktivierbar, was einem Zuwachs von rund 8 Wohneinheiten entsprechen dürfte.

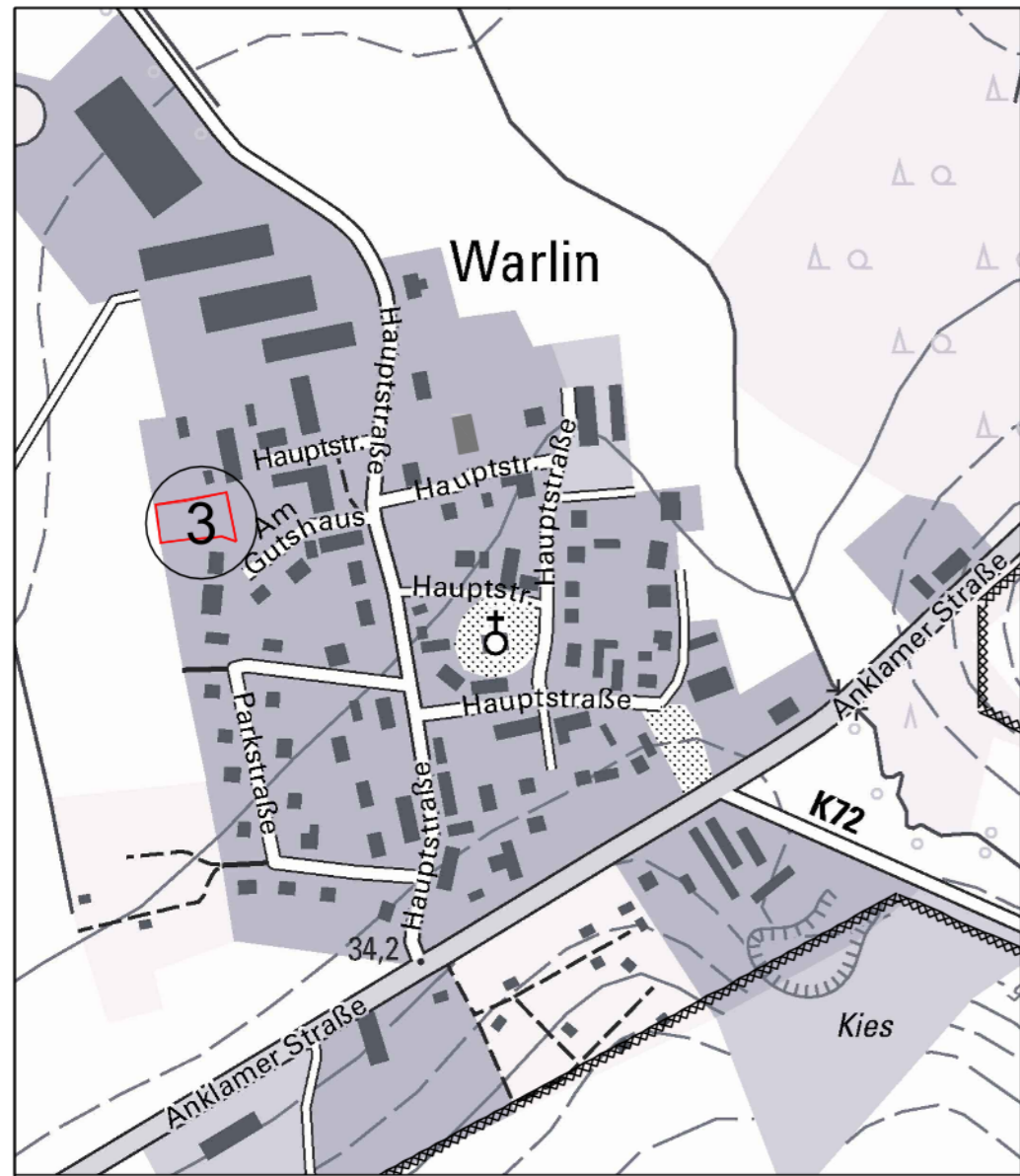
- Rechnerischer Anteil von Personen/Haushalt
 $\frac{733 \text{ Bewohner}}{390 \text{ Haushalte}} = 1,9 \text{ Personen/Haushalt}$
- Rechnerisches Potential bei vollständiger Aktivierung des Wohnungspotentials
 $\frac{15,5 \text{ Wohneinheiten}}{1,9 \text{ Personen/Haushalt}} = 29,5 \text{ Personen}$

- Realistisch aktivierbares Potential bei 50%
15,5 Wohneinheiten x 50% = 7,75 Wohneinheiten → 14,5 Personen

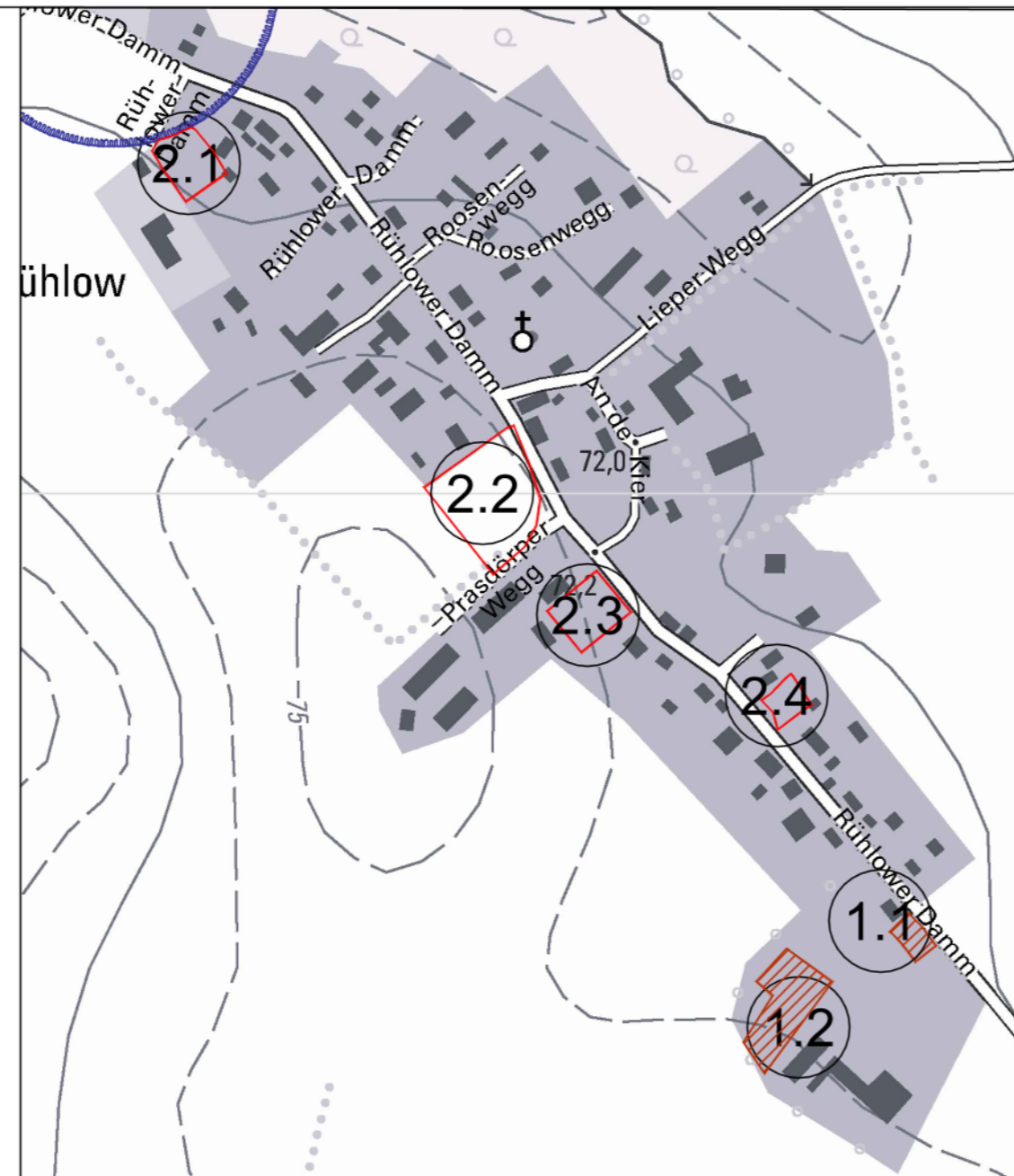
Zur Einschätzung eines möglichen zukünftigen Eigenbedarfs müssen zwei Szenarien modellhaft gegenübergestellt, werden:

- Szenario 1 – moderate Entwicklung (Status quo):
In den vergangenen zehn Jahren ist der Wohnungsbestand von 381 auf 390 Wohnungen gewachsen, was einem Zuwachs von rund 2,5 % entspricht. Bezogen auf den heutigen Bestand von 390 Wohnungen bedeutet dies einen Bedarf von 9,75 Wohneinheiten in zehn Jahren. Dieser Bedarf kann aktuell vollständig durch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden und kann – unter günstigen Voraussetzungen – auch künftig durch das identifizierte Potenzial von 15,5 Wohneinheiten abgedeckt werden. Selbst bei realistisch nur teilweiser Aktivierung (50 %) entspräche dies rund 7,75 Wohneinheiten und läge somit nahe an der bisherigen Entwicklung.
- Szenario 2 – erhöhte Bautätigkeit (Wohnraumnachfrage steigt):
Unter der Annahme eines deutlich steigenden Wohnraumbedarfs – beispielsweise durch vermehrte Rückkehrbewegungen, gestiegene Nachfrage nach Einfamilienhäusern im ländlichen Raum oder altersbedingten Ersatzbedarf – kann ein Bedarf von 5 % des Wohnungsbestands in zehn Jahren angenommen werden. Dies entspräche einem zusätzlichen Bedarf von 19,5 Wohneinheiten, der bei der aktuellen Haushaltsgröße in der Gemeinde Sponholz von 1,9 Personen je Haushalt einem Wohnraumbedarf für etwa 37 Personen entspricht. In diesem Fall würde das identifizierte rechnerische Potenzial von 15,5 Wohneinheiten nicht mehr ausreichen, insbesondere wenn realistisch nur ein Teil davon tatsächlich aktiviert werden kann.

Während der bisherige Eigenbedarf (Szenario 1) durch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale grundsätzlich gedeckt werden kann, würde ein Anstieg der Wohnraumnachfrage (Szenario 2) zu einer potenziellen Unterdeckung führen. Dies wäre jedoch nur dann raumordnungsrechtlich relevant, wenn der zusätzliche Bedarf siedlungsgebunden ist – also z. B. durch ortsansässige Familien, Rückkehrer mit engem Ortsbezug oder nachweisbaren Ersatzbedarf begründet wird. In einem solchen Fall könnte die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen gerechtfertigt sein – jedoch nur, sofern nachgewiesen wird, dass dieser Bedarf nicht mehr durch die Innenentwicklung gedeckt werden kann. Vor diesem Hintergrund ist es empfehlenswert, die Entwicklung der tatsächlichen Bauanfragen, Rückkehrpotenziale und sozialen Bedarfe fortlaufend zu beobachten und ggf. regelmäßig zu aktualisieren.








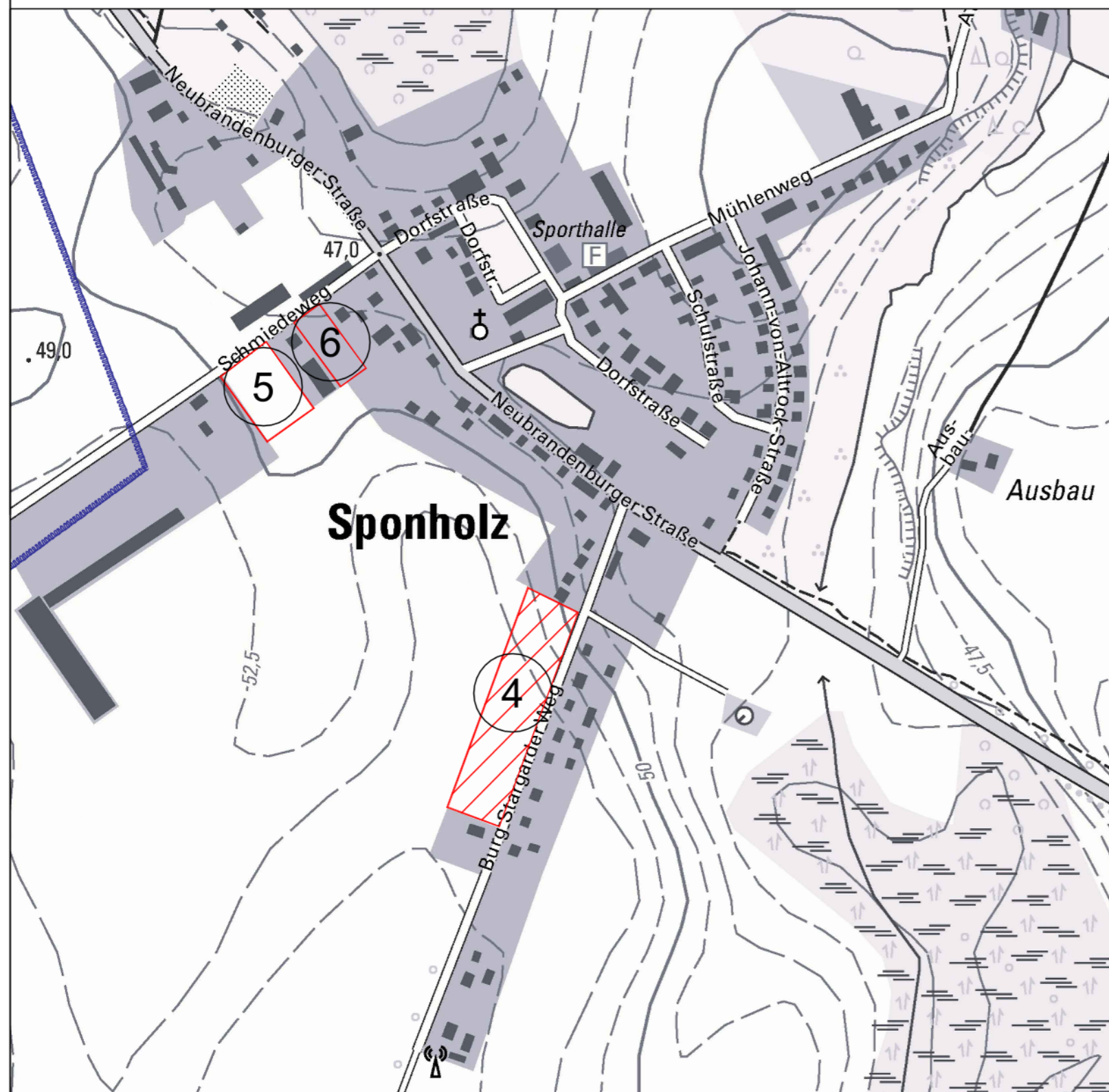
Ortsteil Warlin der Gemeinde Sponholz



Ortsteil Rühlow der Gemeinde Sponholz

PLANZEICHENERKLÄRUNG

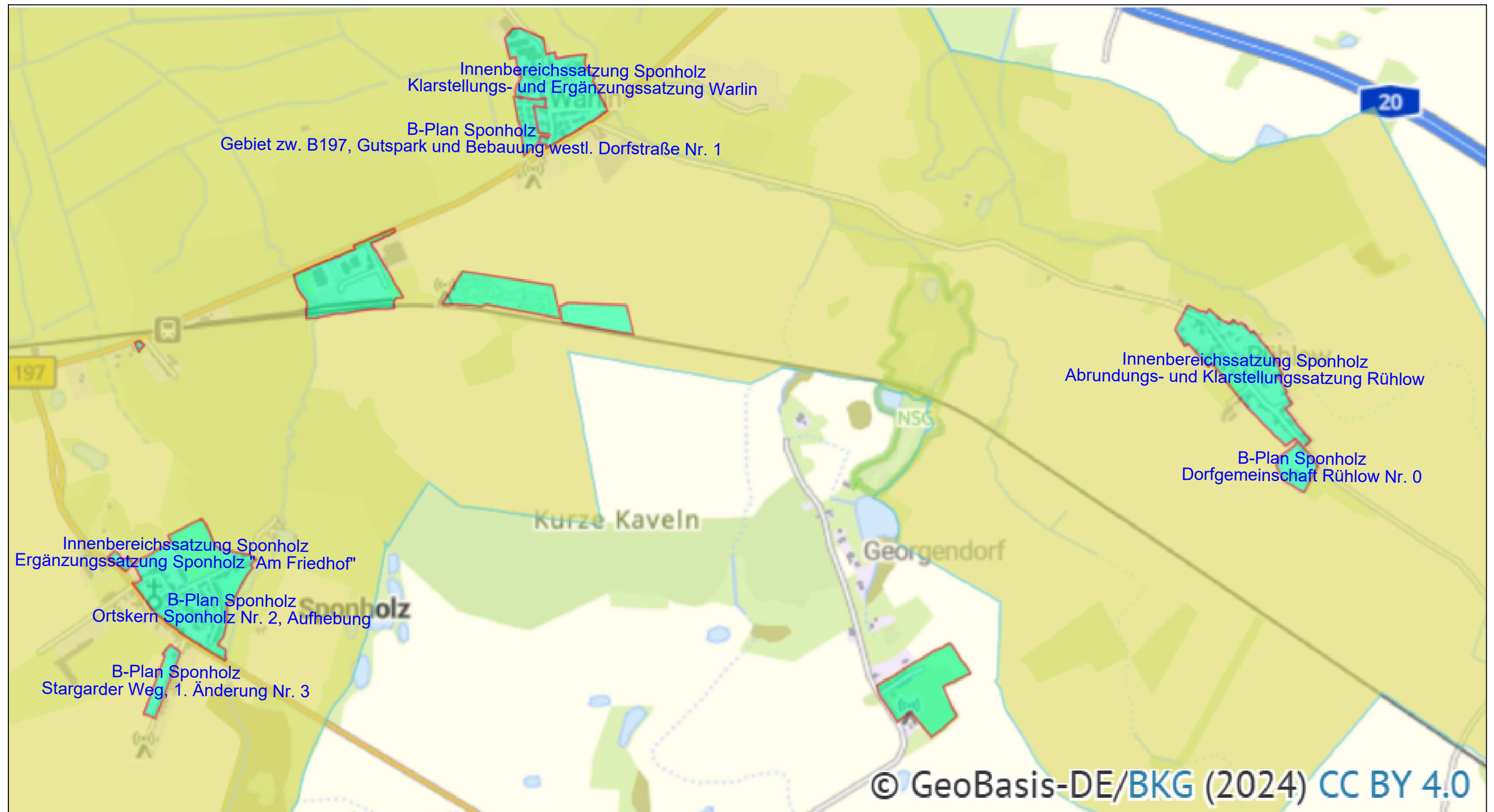
-  unbebaute Wohnbauflächen
-  unbebaute gemischte Bauflächen
-  Baulücken
-  Trinkwasserschutzzone
-  Bergrecht



Ortsteil Sponholz der Gemeinde Sponholz

Auftraggeber:	Gemeinde Sponholz über Amt Neverin Dorfstraße 36 17039 Neverin
Plan:	Übersicht Potenzialflächen
Planungsbüro Trautmann	Datum: 06 / 2025
August-Bebel-Str. 20a 15344 Strausberg fon 0395 5824051 mobil 0175 8488936 015254204185 email info@planungsbuero-trautmann.de	Maßstab: 1:10.000 Blattnummer: 1

Übersicht der wirksamen Satzungen der Gemeinde Sponholz



Quelle: <https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/Bauleitplaene>

B-Plan und Innenberichssatzungsflächen sind als mintgrün schraffierte Flächen dargestellt