

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)
---	---