

Vorlage für Gemeinde Trollenhagen

öffentlich
VO-38-BO-25-735

Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse der Gemeinde Trollenhagen

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

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 21.08.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

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

Sachverhalt

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die in den Raumentwicklungsprogrammen des Landes Mecklenburg-Vorpommern und für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ bestimmten Ziele sind somit also bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen zwingend zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 4.1(5) des Landesentwicklungsprogramms M-V sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Erst wenn eine Nachverdichtung nachweislich nicht umsetzbar ist, kann die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, in Anbindung an die Ortslage, erfolgen.

Ziel und Zwecke der hier vorliegenden Eigenbedarfs- und Innenpotenzialflächenanalyse ist es also zunächst gutachterlich zu untersuchen und festzustellen wie viele Wohnbauentwicklungspotenziale die Gemeinde Trollenhagen, mit allen Ortsteilen, im Zuge einer Nachverdichtung noch hat.

Dabei werden in dieser Analyse nicht nur vorhandene faktische Baulücken im vorhandenen Siedlungsbereich (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB) ermittelt, sondern es wird des Weiteren untersucht wie hoch die Leerstandsquote ist, mit welcher Wohnraumbedarfe auch, vor Ausweisung neuer Siedlungsbereiche, vorrangig befriedigt werden können.

- **Für die Gemeinde Trollenhagen mit allen Ortsteilen wurden insgesamt noch 9 vorhandene Wohnungsbaupotenziale im vorhandenen Siedlungsbereich ermittelt die im Zuge der Nachverdichtung noch befriedigt werden können.**

Im nächsten Schritt dieser Analyse wurde ermittelt und berechnet wie hoch der Bedarf der Gemeinde Trollenhagen an neuen Wohnbauflächen prognostisch für die nächsten 10 Jahre ist. Denn gemäß Programmsatz 4.2(2) des Landesentwicklungsprogramms M-V ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion (die Gemeinde Trollenhagen hat landesplanungsrechtlich keine zentralörtliche Funktion) die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Zur Einschätzung eines zukünftigen Eigenbedarfs für die nächsten 10 Jahre wurden zwei Szenarien modellhaft gegenübergestellt, werden.

- **In dem Szenario 1 wird von einer moderaten Entwicklung anhand der letzten 10 Jahre ausgegangen. In diesem Szenario ist für die nächsten 10 Jahre ein legitimierter Eigenbedarf von 15 neuen Wohnbauflächen zu ermitteln. Dieses Wachstum des Eigenbedarfs kann somit durch die vorhandenen Wohnbaupotenziale von noch 9 vorhandenen Wohnbaustandorten nicht gedeckt werden, sodass eine neue Wohnbauflächenausweisung, außerhalb des derzeitigen Siedlungsbereich - somit im Außenbereich - in Anbindung an die Ortslage, von 6 neuen Wohnbauflächen durch einen Bebauungsplan landesplanungsrechtlich zulässig wäre.**
- **In dem Szenario 2 wird unter der Annahme verstärkter Rückkehrbewegungen, Zuzüge junger Familien und altersbedingtem Ersatzbedarf ein zusätzlicher Bedarf von etwa 5 % des Wohnungsbestands in den nächsten 10 Jahren angesetzt. In diesem Szenario 2 ist für die nächsten 10 Jahre ein Eigenbedarf von 20 neuen Wohnbauflächen zu ermitteln. Dieses Wachstums des Eigenbedarfs kann somit durch die vorhandenen Wohnbaupotenziale von 9 Wohnbaustandorten nicht gedeckt werden, sodass eine neue Wohnbauflächenausweisung, außerhalb des derzeitigen Siedlungsbereich - somit im Außenbereich - in Anbindung an die Ortslage von 11 neuen Wohnbauflächen durch einen Bebauungsplan landesplanungsrechtlich zulässig wäre, sofern die untere Landesplanungsbehörde diesem 2. Szenario zustimmt.**

Fazit:

Die Analyse zeigt, dass sowohl im moderaten als auch im verstärkten Szenario für die Gemeinde Trollenhagen eine Unterdeckung entsteht und somit eine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungsbereiches - somit im Außenbereich - landesplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig ist -

unter Vorbehalt der tatsächlichen Zustimmung durch die untere 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 Trollenhagen 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 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	2025-08-21 Potentialflächenanalyse Trollenhagen_final (öffentlich)
---	--

Gemeinde Trollenhagen

Potenzialflächenanalyse für Wohnbauflächen

Anlage 1
Anlage 2

Übersicht Potentialflächen
Übersicht Satzungen

Stand:

August 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Trollenhagen
Der Bürgermeister
Über Amt Neverin
Dorfstraße 36
17039 Neverin

Verfasser:

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

Inhaltsverzeichnis

1.	ZIELE UND ZWECKE DER POTENTIALFLÄCHENANALYSE	4
2.	EINWOHNERENTWICKLUNG	4
3.	WOHNUNGSBAUENTWICKLUNG	5
4.	WOHNUNGSBAUPOTENZIALE.....	6
5.	BEDARF WOHNUNGSBAU	7
6.	ERMITTLUNG DES EIGENBEDARFS.....	7

1. Ziele und Zwecke der Potentialflächenanalyse

Das Ziel der Potenzialanalyse für Wohnbauflächen in der Gemeinde Trollenhagen 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 die Bedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung breiter Bevölkerungskreise, die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die demografische Entwicklung zu berücksichtigen.

2. Einwohnerentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerung am 31.12.	Lebendgeborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge
2005	1026	5	4	42	75
2010	945	6	5	46	62
2014	890	11	3	44	66
2015	898	6	9	52	41
2016	901	6	7	65	61
2017	895	8	7	41	48
2018	888	6	6	40	47
2019	899	4	7	49	34
2020	898	8	4	33	38
2021	914	10	6	39	27
2022	897	8	8	29	29
2023	917	6	6	50	30
2024	920	4	10	30	21

Quelle: <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Ver%C3%B6ffentlichungen/Statistische-Berichte/>, Abruf am 17.07.2025

Die Bevölkerung der Gemeinde Trollenhagen ist im Zeitraum von 2005 bis 2024 insgesamt leicht rückläufig, jedoch mit Phasen der Stabilisierung und moderaten Zuwächse. Während die Einwohnerzahl am 31.12.2005 bei 1.026 Personen lag, wurden zum 31.12.2024 insgesamt 920 Einwohner registriert. Dies entspricht einem Rückgang um 106 Personen bzw. rund 10,3 % über einen Zeitraum von 19 Jahren. Nach einem kontinuierlichen Rückgang bis 2014 (890 Einwohner), folgte eine Phase der leichten Erholung und Stabilisierung. In den letzten Jahren (2021–2024) ist ein moderater Anstieg zu verzeichnen, was auf positive Wanderungssalden zurückzuführen ist.

Die Geburten- und Sterbezahlen in Trollenhagen liegen auf einem niedrigen Niveau. Im betrachteten Zeitraum war der natürliche Saldo – also die Differenz aus Lebendgeborenen und Gestorbenen – überwiegend ausgeglichen oder leicht negativ. In einzelnen Jahren (z. B. 2014, 2020, 2021) wurden positive natürliche Salden verzeichnet, die jedoch insgesamt nicht ausreichen, um den Bevölkerungsrückgang zu kompensieren.

Wesentlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben die Wanderungsbewegungen. In mehreren Jahren war der Wanderungssaldo negativ (z. B. 2005: –33 Personen), in

anderen hingegen positiv (z. B. 2023: +20 Personen). Auffällig ist, dass in den Jahren 2015, 2016, 2021 und 2023 jeweils deutlich mehr Zuzüge als Fortzüge registriert wurden, was auf eine gewisse Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort hinweist. Insbesondere im Jahr 2023 konnte mit einem Zuzugsüberschuss von +20 Personen ein deutlicher Zuwachs erreicht werden.

Aus der jüngsten Entwicklung lässt sich ein verhalten positives Momentum ableiten: Der demografische Rückgang der 2000er und frühen 2010er Jahre hat sich abgeschwächt, teils umgekehrt. Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass – neben einer sorgfältigen Mobilisierung des Bestands (z. B. Aktivierung von Leerständen) – auch maßvoller Neubau in Frage kommt, sofern er siedlungsgebunden ist und die dokumentierten Wanderungstrends (Rückkehr, Zuzug) stützt. Die Gemeinde sollte die Wanderungsdynamik weiterhin eng monitoren (Bauanfragen, Umzüge), um das Ausmaß eines notwendigen Flächenangebots bedarfsgerecht zu steuern.

3. Wohnungsbauentwicklung

Tabelle 3: Wohnungsbestand

Jahr	Wohnungsbestand	Zuwachs
2011	402	
2012	402	0
2013	403	1
2014	403	0
2015	404	1
2016	405	1
2017	406	1
2018	406	0
2019	406	0
2020	407	1
2021	410	3
2022	410	0
2023	413	3
Summe		11

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

Die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Trollenhagen zeigt in den vergangenen zwölf Jahren eine sehr geringe, aber kontinuierliche Zunahme des Wohnungsbestands mit leichter Steigung an. Zwischen 2011 und 2023 stieg die Zahl der Wohnungen von 402 auf 413, was einem Gesamtzuwachs von lediglich elf 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 2019 sowie 2022 – blieb der Wohnungsbestand konstant.

Die Entwicklung von 2014 - 2023 (10 Jahre) entspricht einem Zuwachs von 10 Wohnungen, was einer Steigerung um 2,5 % entspricht.

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.

4. Wohnungsbaupotenziale

Die Wohnungsbaupotenziale der Gemeinde Trollenhagen werden im gesamten zusammenhängenden Siedlungsbereich (hier die Ortsteile Trollenhagen, Buchhof und Podewall) 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, wie in Hellfeld. 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. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ sowie in der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4“ und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Trollenhagen Wohngruppe „Am Park“. Der Bebauungsplan Nr. 14 „An der Dorfstraße“ für die Ortslage Podewall ist nicht wirksam geworden und wird nicht fortgeführt. Von daher wird der Bebauungsplan Nr. 14 auch nicht in die Betrachtung einbezogen. Die ermittelten Potenzialflächen sind in Anlage 1 (Übersicht Potenzialflächen) kartografisch dargestellt.

Tabelle 4: Auswertung Potenzialflächen Wohnen

Fläche Nr.	Art	Flurstücke, Flur und Gemarkung	Breite des Standortes in [m]	Vorwiegende Nutzung	Zuwachs an Eigenheimen bzw. Wohnungen
1	Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“	64/8, 64/10, 64/13, 64/15, 64/16, 64/18, 68/22, 68/26, 68/27, 68/29, 68/34, Flur 1, Podewall	179	W	3
Summe					3

Im Ergebnis konnten innerhalb des Gemeindegebiets insgesamt fünf potenziell bebaubare Grundstücke identifiziert werden, wovon jedoch 2 bereits verkauft wurden und eine Bebauung in naher Zukunft zu erwarten ist. Diese konzentrieren sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“. Innerhalb der

bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzungen, sowie der weiteren Bebauungspläne konnten keine weiteren Baulücken festgestellt werden.

Damit ergibt sich aus der Potenzialanalyse ein rechnerischer Zuwachs von bis zu drei Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauformen entspricht dies drei zusätzlichen Einfamilienhäusern. Dieser Wert stellt eine realistische Einschätzung der kurz- bis mittelfristig aktivierbaren Wohnbaupotenziale dar. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieser Flächenbestand einen relevanten Beitrag zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs leisten.

5. Bedarf Wohnungsbau

Der natürliche Bevölkerungssaldo – also die Differenz aus Geburten und Sterbefällen – lag in den meisten Jahren im ausgeglichenen oder leicht negativen Bereich, wurde jedoch teilweise durch positive Wanderungssalden kompensiert. Besonders in den Jahren 2021 und 2023 konnten deutliche Zuzugsüberschüsse verzeichnet werden, was die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort, insbesondere für Familien und Rückkehrer, unterstreicht.

Gleichzeitig weist die Siedlungsentwicklung nur eine sehr geringe Bautätigkeit auf. Zwischen 2011 und 2023 wurden lediglich elf neue Wohneinheiten geschaffen, was einer Steigerung um rund 2,7 % des Wohnungsbestandes entspricht. In mehreren Jahren blieb die Zahl der Wohnungen unverändert, was auf eine zurückhaltende Baunachfrage oder eingeschränkte Verfügbarkeit bebaubarer Flächen hindeutet.

Die durchgeführte Potenzialanalyse hat innerhalb des Gemeindegebiets ausschließlich im Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ ein aktivierbares Wohnbaupotenzial von rechnerisch drei Wohneinheiten ergeben. In den bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzungen konnten keine weiteren Baulücken festgestellt werden. Damit beläuft sich das Potenzial auf lediglich etwa 0,7 % des aktuellen Wohnungsbestands (2023: 413 Wohnungen).

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des positiven Wanderungssaldos der letzten Jahre kann der derzeitige Wohnungsbedarf in Trollenhagen kurzfristig noch gedeckt werden. Mittel- bis langfristig besteht jedoch das Risiko, dass sich eine Angebotsverknappung ergibt – insbesondere dann, wenn sich Zuzüge verstetigen, Generationswechsel einsetzen oder sich Haushaltsstrukturen verändern. Eine vorausschauende Wohnbauplanung, gegebenenfalls mit der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen, bleibt daher notwendig, um die Versorgung mit Wohnraum nachhaltig sicherzustellen.

6. Ermittlung des Eigenbedarfs

Im Rahmen der Potenzialflächenanalyse der Gemeinde Trollenhagen ist zu prüfen, ob eine künftige Bauleitplanung – insbesondere die Ausweisung neuer Wohnbauflächen – mit den Anforderungen aus § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Programmsatz 4.2 (2) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (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.

Ein solcher Eigenbedarf ergibt sich aus:

- **natürlicher Bevölkerungsentwicklung** (z. B. Geburtenüberschüsse),
- **sozialen Bedarfen** (z. B. altersgerechter Wohnraum, Bedarf junger ortsgebundener Familien) oder
- **Rückkehrpotenzialen** mit lokalem Bezug.

Rein spekulative oder ausschließlich nachfragegetriebene Flächenausweisungen – etwa für überörtliche Zuzüge ohne Ortsbezug – erfüllen die Voraussetzungen des Anpassungsgebots nicht.

Die Bevölkerungsentwicklung Trollenhagens war in den vergangenen 20 Jahren überwiegend durch Rückgänge und Phasen der Stagnation geprägt. Seit 2021 sind jedoch leichte Zuwächse zu verzeichnen, die insbesondere auf positive Wanderungssalden zurückzuführen sind. Zum 31.12.2024 hatte die Gemeinde 920 Einwohner (2005: 1.026). Der natürliche Saldo (Geburten – Sterbefälle) liegt weiterhin auf niedrigem Niveau und ist in den meisten Jahren negativ oder ausgeglichen. Wesentlichen Einfluss haben die Wanderungsbewegungen: in den Jahren 2021 und 2023 konnte ein deutlicher Zuzugsüberschuss erzielt werden.

Die Potenzialanalyse hat ausschließlich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Erweiterung B-Plan Nr. 4 Podewall“ ein rechnerisches Potenzial von drei Wohneinheiten ergeben.

- Durchschnittliche Haushaltsgröße
 $\frac{920 \text{ Bewohner}}{413 \text{ Haushalte}} = 2,23 \text{ Personen/Haushalt}$
- Realistisch aktivierbares Potential bei 100%
 $3 \text{ Wohneinheiten} \times 100\% = 3 \text{ Wohneinheiten} \rightarrow 6-7 \text{ Personen}$

Um den lokalen Wohnraumbedarf realistisch zu bewerten, ist der vorhandene Leerstand als kurzfristig mobilisierbares Reservepotenzial in die Analyse einzubeziehen. Zum Stichtag 15. Mai 2022 weist die GIS-Visualisierung des Zensus 2022 für die Gemeinde Trollenhagen 71 vermietete und 7 leerstehende Wohnungen aus; dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 8,8 % ($7 / [71 + 7]$). Diese Angaben sind als offizieller, wenn auch visualisierter Auszug aus der Zensusdatenbank (Quelle: <https://wahlatlas.net>) zu verstehen.

Überträgt man diesen Prozentsatz auf die 413 Haushalte in Trollenhagen (Haushalte $\approx$ Wohnungen), ergeben sich rechnerisch rund 30 leerstehende Wohnungen ($0,088 \times 413 \approx 36,3$). Dieses Ergebnis kennzeichnet ein nominales Aktivierungspotenzial; tatsächlich kurzfristig marktaktivierbar ist erfahrungsgemäß nur ein Teil, abhängig u. a. von baulichem Zustand, Eigentümerstruktur und Nutzungsbindungen. Konservativ unterstellt werden daher 20 % Aktivierbarkeit, was etwa 6 Wohneinheiten entspricht. Die Übertragung eines Prozentwerts auf die Haushaltszahl dient hier nur der groben Quantifizierung. Haushalte $\neq$ Wohnungen; Leerstand $\neq$ kurzfristig marktaktivierbares Angebot. Die angesetzte 20 %-Aktivierbarkeit ist ein konservativer Platzhalter und kann bei Bedarf durch lokale Bestände/Erhebungen kalibriert werden.

Ergänzend liefern kleinräumige Zensuswerte im 1-km-INSPIRE-Raster (ETRS89-LAEA) eine örtliche Differenzierung der Leerstandsanteile. Die vollständigen Tabellen und Karten sind im Zensusatlas bzw. in der Zensusdatenbank abrufbar; eine gezielte Abfrage der Gemeindedaten ist über den Gemeindeschlüssel AGS 13071145 (Trollenhagen) möglich.

Tabelle 5: Leerstand in der Gemeinde Trollenhagen

Ortslage	1km-Zelle	Leerstand in %
Trollenhagen	CRS3035RES1000mN3393000E4538000	1,69

Buchhof	CRS3035RES1000mN3394000E4536000	2,61
Podewall	CRS3035RES1000mN3395000E4534000	3,39

Quelle: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Zensus2022/_inhalt.html#1404030

Ausgehend von einer über Jahre stabilen durchschnittlichen Haushaltsgröße (~2,2 Pers./HH) wird die Sensitivität des Wohnungsbedarfs hergeleitet: Sinkt die Haushaltsgröße, steigt der Eigenbedarf – auch ohne Bevölkerungswachstum. Für die Jahre, in denen Einwohnerstand und Wohnungsbestand vorliegen, ergibt sich ein stabiler Wert von rund 2,19–2,23 Pers./Wohnung: 2014 ≈ 2,21; 2015 ≈ 2,22; 2016 ≈ 2,22; 2017 ≈ 2,20; 2018 ≈ 2,19; 2019 ≈ 2,21; 2020 ≈ 2,21; 2021 ≈ 2,23; 2022 ≈ 2,19; 2023 ≈ 2,22; 2024 (Haushalte: 413) 2,23. Mangels durchgehender Haushaltszeitreihe wird hier ein sachgerechter Proxi genutzt (Einwohner je Wohnung). Die Werte zeigen keinen Trend zu deutlicher Verkleinerung; sie schwanken eng um ~2,2. Für einen gegebenen Bevölkerungsstand (angegeben in Personen) ergibt sich der Wohnungsbedarf näherungsweise als $\text{Wohnungen} = \frac{\text{Personen}}{\text{Haushalte}}$. Sinkt die Haushaltsgröße, steigt der Bedarf an Wohnungen – selbst ohne Bevölkerungswachstum.

Status quo (2024): $\frac{920 \text{ Bewohner}}{2,23 \text{ Personen/Haushalte}} = 413 \text{ Haushalt}$

Sensitivität bei leichter Verkleinerung:

- 2,20 Pers./HH → ≈ 418 HH (+5 ggü. Status quo)
- 2,15 Pers./HH → ≈ 428 HH (+15)
- 2,10 Pers./HH → ≈ 438 HH (+25)

Damit gilt: Sollte sich die Haushaltsgröße auch nur moderat verkleinern, entsteht zusätzlicher Eigenbedarf an Wohnungen – ohne dass die Einwohnerzahl steigen muss. Bei stabiler Haushaltsgröße um 2,2 bleibt dieser strukturelle Effekt gering.

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

- **Szenario 1 – moderate Entwicklung (Status quo):**
In den vergangenen zehn Jahren wuchs der Wohnungsbestand um 10 Wohneinheiten (+2,5 %). Übertragen auf die kommenden zehn Jahre entspräche dies einem Bedarf von weiteren ca. **10 Wohneinheiten**.

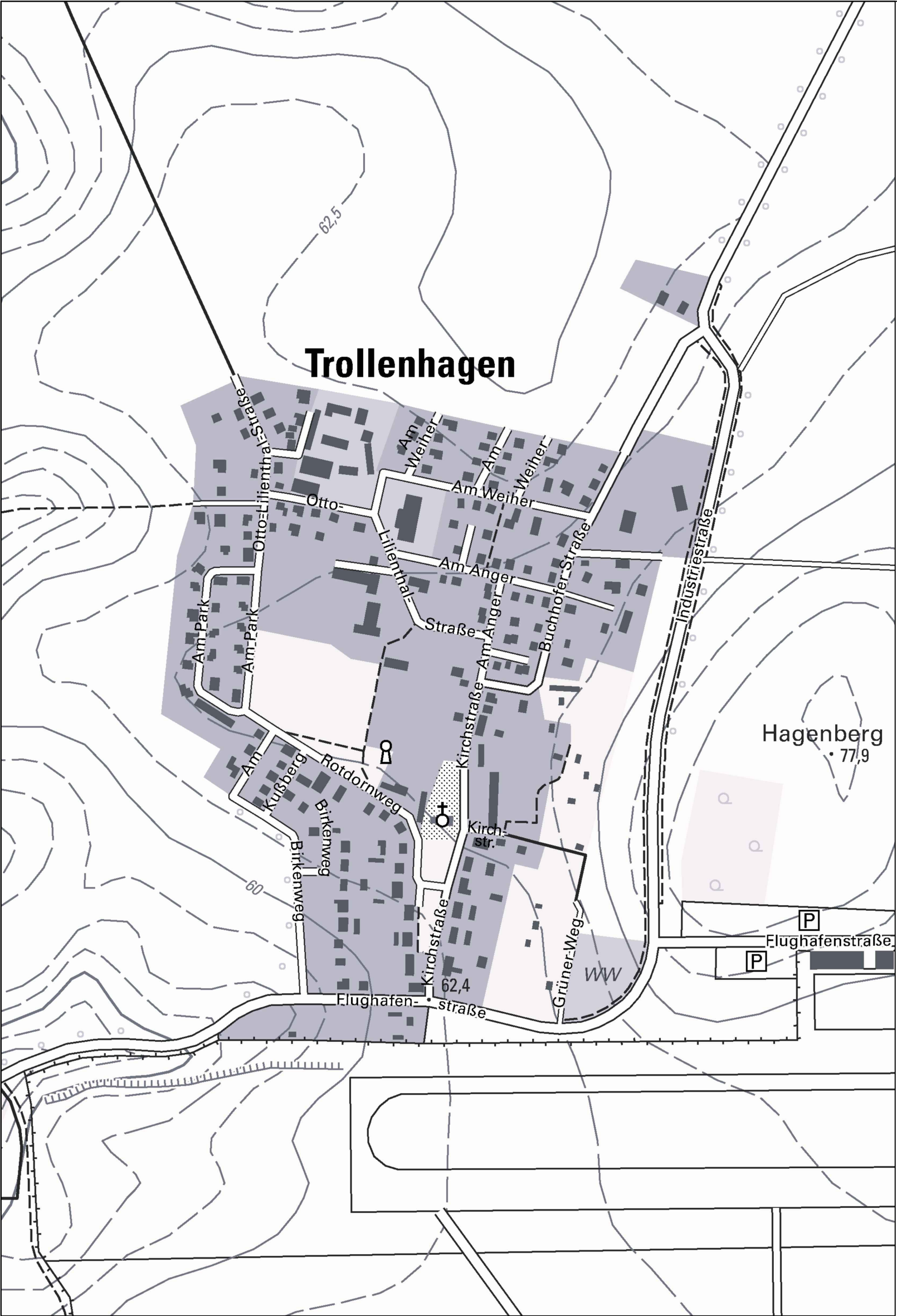
Deckung: Potenzial B-Plan 15 (**3 WE**) + konservativ aktivierbarer Leerstand (≈ 6 Wohneinheiten) = ≈ 9 Wohneinheiten → Bedarf **knapp unterschritten**.

Deckung (Haushaltsgröße 2,15): Zusätzlich ~ **15 WE** struktureller Bedarf → Gesamtbedarf **deutlich nicht gedeckt**.

- **Szenario 2 – erhöhte Bautätigkeit (Wohnraumnachfrage steigt):**
Unter der Annahme verstärkter Rückkehrbewegungen, Zuzüge junger Familien oder altersbedingtem Ersatzbedarf ist ein zusätzlicher Bedarf von etwa 5 % des Wohnungsbestands in zehn Jahren anzusetzen (= ca. **20 Wohneinheiten** bzw. 45 Personen). In diesem Fall reicht das identifizierte Potenzial bei weitem nicht aus.

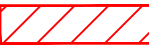
Deckung: 3 Wohneinheiten + ≈ 6 WE = ≈ 9 WE → **klare Unterdeckung**; bei geringerer Haushaltsgröße verstärkt sich die Lücke zusätzlich.

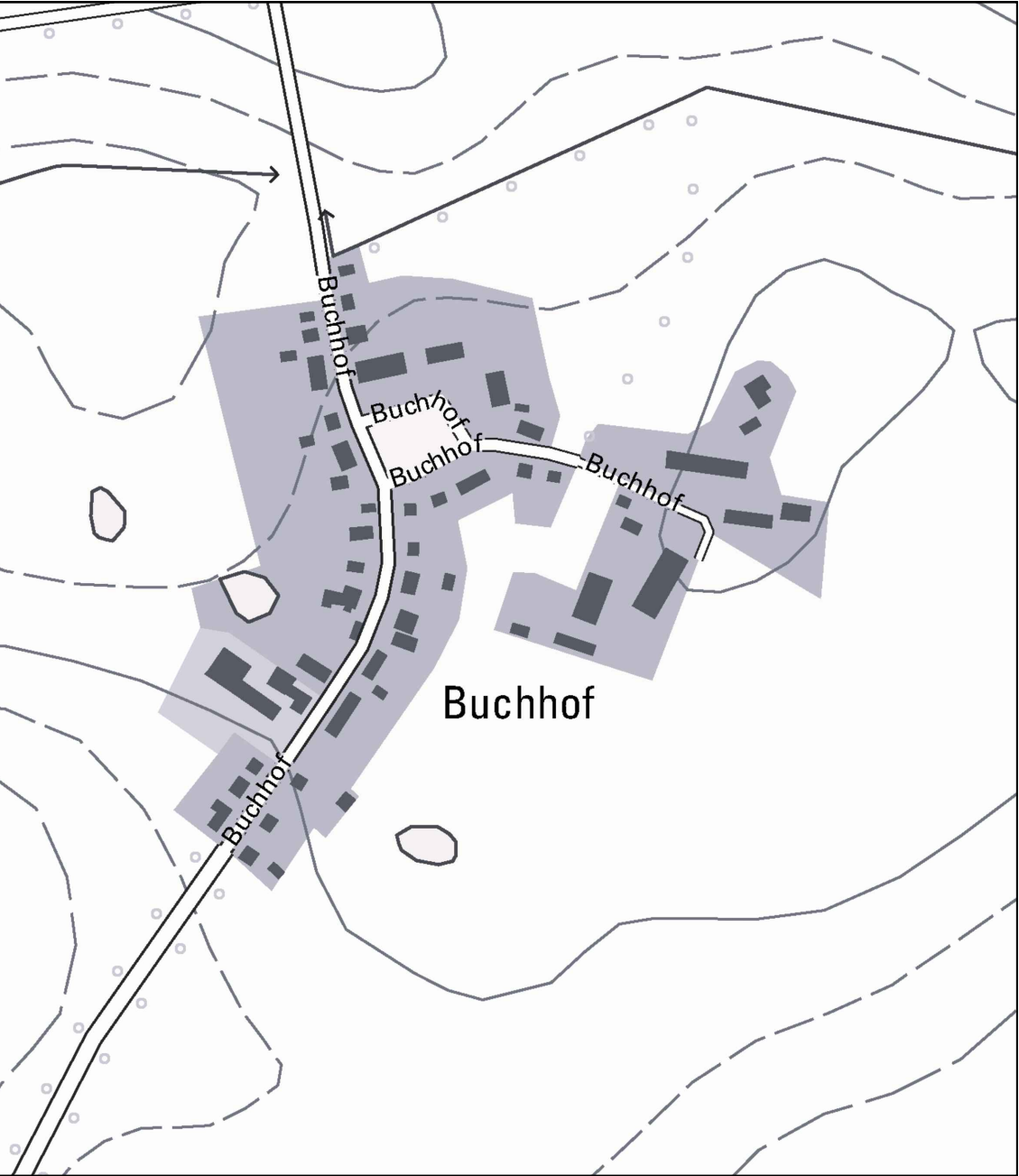
Unter den aktuellen Rahmenbedingungen (stabile Haushaltsgröße ~ 2,2) lässt sich ein Teil des Eigenbedarfs aus Innenentwicklung (Leerstandsaktivierung) und bestehendem Planrecht decken, der rechnerische Bedarf wird jedoch nicht vollständig erreicht. Eine Verkleinerung der Haushaltsgröße würde den Eigenbedarf spürbar erhöhen (zusätzliche 5–25 WE je nach Annahme), sodass – im Einklang mit § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. LEP M-V – eine maßvolle, siedlungsgebundene Ergänzung des Bauflächenangebots als plausibel erscheint. Empfehlenswert ist ein laufendes Monitoring der Haushaltszahlen (amtliche Haushaltsstatistik / Melderegister) und der Innenentwicklung, um die Bedarfssteuerung fortlaufend zu kalibrieren.



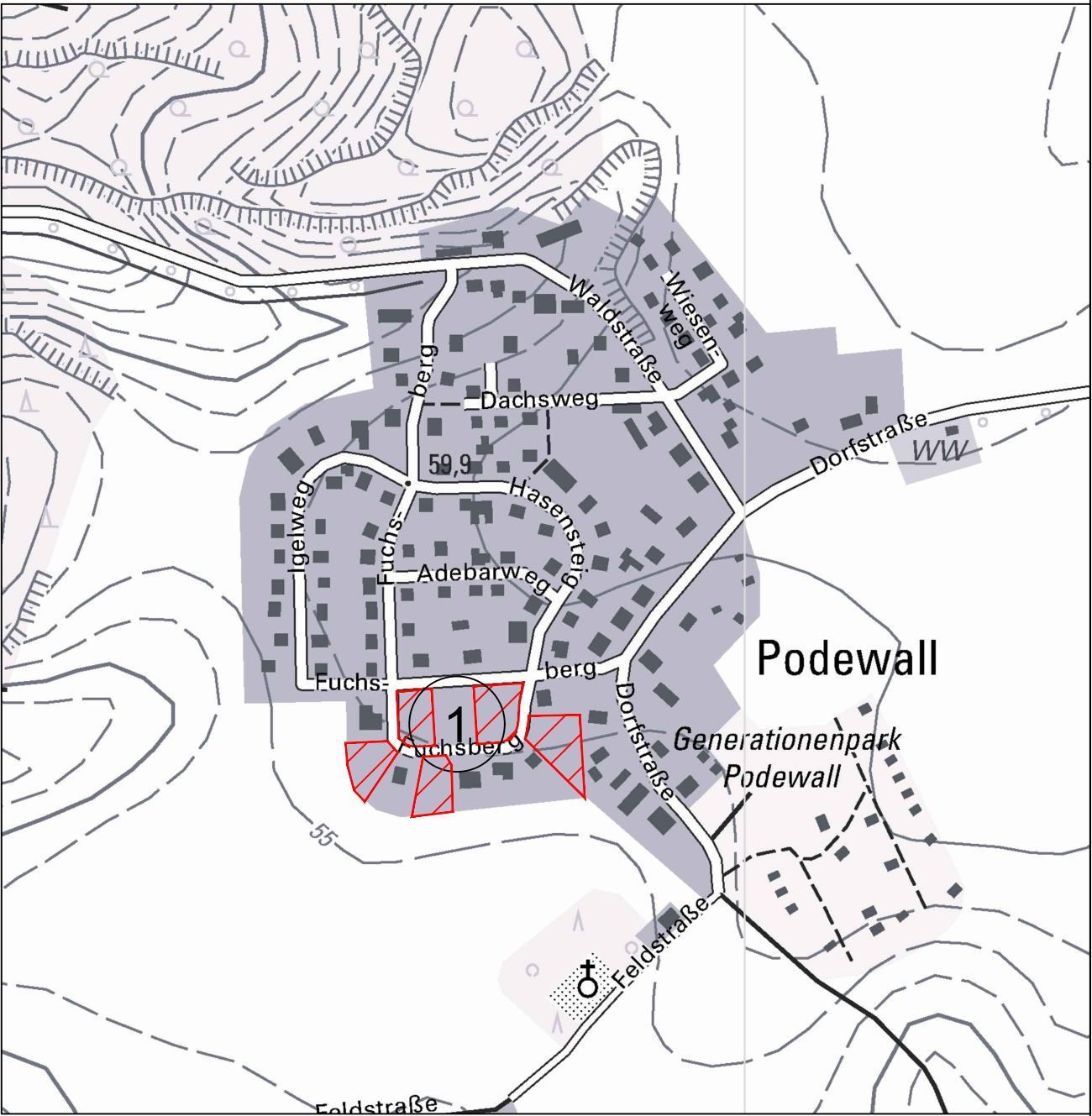
Ortsteil Trollenhagen der Gemeinde Trollenhagen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

 unbebaute Wohbaufflächen

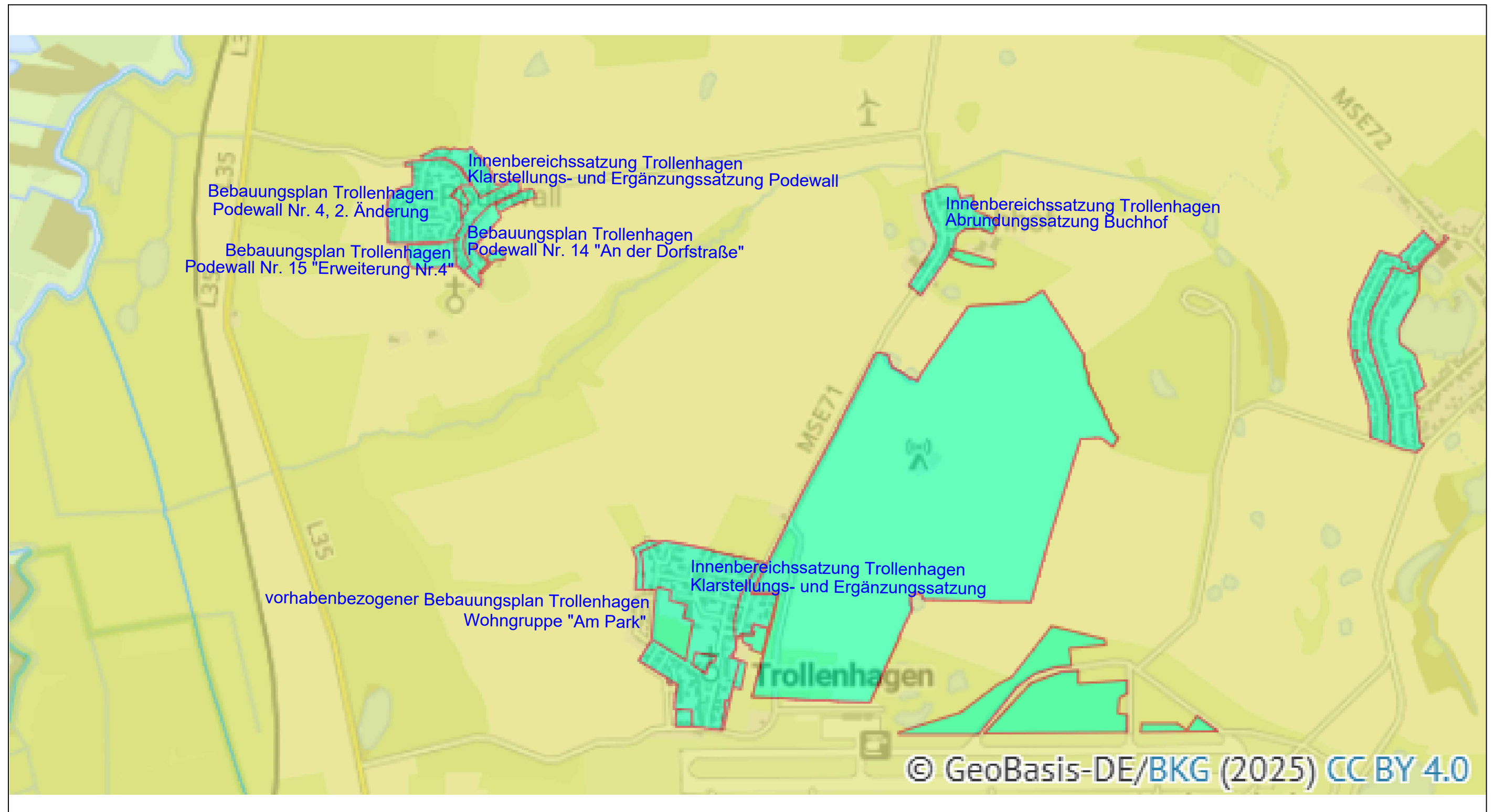


Ortsteil Buchhof der Gemeinde Trollenhagen



Ortsteil Podewall der Gemeinde Trollenhagen

Übersicht der Satzungen der Gemeinde Trollenhagen



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

B-Plan- und Innenberichssatzungsflächen sind als mintgrün schraffierte Flächen dargestellt